

ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA  
SEDE DI CESENA  
FACOLTA' DI ARCHITETTURA  
CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA A CICLO UNICO IN ARCHITETTURA

TITOLO DELLA TESI  
**TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER IL SOCIAL HOUSING**

Tesi in  
Tecnologia dell'Architettura

Relatore

Ernesto Antonini

Correlatore

Andreina Milan

Presentata da

Paolo Prati

Sessione I°  
Anno Accademico 2010/2011



## INDICE

0.	PROGRAMMA DELLA TESI	7
1.	EDILIZIA SOCIALE IN ITALIA DAL 1950 AL 1980	11
1.1	Dal dopoguerra ai giorni nostri, fasi dello sviluppo in Europa	11
1.2	Dal dopoguerra ai giorni nostri, la situazione in Italia	12
1.3	L'Italia degli anni '50	15
1.3.1	Il piano Ina - Casa	15
1.3.2	Le case dei quartieri Ina - Casa	20
1.3.3	Timori sulla prefabbricazione, ricostruzione senza progresso tecnico	24
1.4	L'Italia degli anni '60	26
1.5	L'Italia degli anni '70	30
1.6	L'Italia degli anni '80	33
	Schede di Architettura	
2.	HOUSING IN EUROPA	37
2.1	Definizione	37
2.2	Obiettivi e ruolo del Social Housing	37
2.3	Significato di welfare	39
2.3.1	Il regime social democratico	39
2.3.2	Il regime conservatore	40
2.3.3	Il modello liberale di welfare state	40
2.4	Attuali politiche di social housing e ampliamento delle aree di intervento	43
2.5	L'attuale contesto economico sociale	47
3.	UN CONFRONTO EUROPEO	53
3.1	Housing sociale in Francia	53
3.1.1	Gli sviluppi recenti	56
3.2	Housing sociale nel Regno Unito	59
3.2.1	Gli sviluppi recenti	62
3.2.2	Design for Manufacture (DfM), iniziativa del governo inglese	66
3.3	Housing sociale nei paesi bassi	74
3.3.1	Gli sviluppi recenti	77

## Schede di Architettura

4.	IL SOCIAL HOUSING IN ITALIA OGGI	81
4.1	L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale in Italia	81
4.2	I diversi significati attribuiti al social Housing	83
4.3	La questione abitativa	84
4.4	Le politiche abitative	86
4.5	La normativa: gli sviluppi recenti	88
4.6	Il patrimonio residenziale e l'insoddisfazione della domanda sociale	90
4.7	Fattori di spinta della domanda	97
4.7.1	La famiglia	97
4.7.2	I giovani	98
4.7.3	Gli anziani	100
4.7.4	Gli immigrati	102
5.	PROFILO DI UTENZA E SELEZIONE DELLA DOMANDA	105
5.1	Povertà in Italia: definizione di povertà assoluta e relativa	105
5.2	I numeri della povertà in Italia	108
5.2.1	La povertà assoluta	108
5.2.2	Le soglie di povertà assoluta	111
5.2.3	La povertà relativa	112
5.2.4	Le famiglie a rischio di povertà e quelle più povere	118
5.3	Definizione del concetto di prodotto	119
5.4	Conclusione	124
6.	IL PROGETTO DEL SISTEMA COSTRUTTIVO	125
6.1	Il "nuovo" tema dell'abitazione	125
6.2	Sociale, economica, popolare	126
6.3	Tipi edilizi	132
6.3.1	Edifici a ballatoio	133
6.3.2	Edifici in linea	135
6.3.3	Edifici a torre	136
6.4	Il progetto del sistema	137
6.4.1	Il modulo 60 cm	137

6.4.2	L'unità minima: alloggi minimi con fasce funzionali parallele alle facciate	138
6.4.3	Alloggi di taglio medio e grande: alloggi con ambienti separati e contrapposti	139
6.4.4	Linee guida del sistema	140
6.4.5	Dimensione degli alloggi	142
6.4.6	Flessibilità	151
6.5	Modalità di aggregazione	152
6.6	XLAM: un materiale nuovo	153
6.6.1	Lo strato di tavole	153
6.6.2	Dimensioni e formati dei pannelli XLAM	154
6.6.3	Sistemi di connessione per elementi di compensato di tavole	155
6.6.4	Dettagli costruttivi tipo	155
6.6.5	Comportamento al fuoco di edifici XLAM	160
7.	IL PROGETTO: ESEMPIO DI REALIZZAZIONE A BERTINORO	165
7.1	Introduzione	165
7.2	L'area	165
7.3	Il progetto	167

## BIBLIOGRAFIA

## TAVOLE DI PROGETTO ALLEGATE



## 0. PROGRAMMA DELLA TESI

### QUESTA TESI

“Tecnologie sostenibili per il social housing”: la mia tesi affronta il tema dell’edilizia sociale cercando di capire se può ancora diventare un campo di ricerca e sperimentazione architettonica come lo è stato in più occasioni nell’ultimo secolo.

La ricerca si è sviluppata in due fasi: una prima attività di studio della vicenda storica dell’abitazione sociale in Italia, con alcuni confronti europei, fino ad analizzare il nuovo quadro che si è andato delineando dalla fine degli anni ’90 e che caratterizza la situazione attuale.

Successivamente, la progettazione di un piccolo intervento di edilizia abitativa che si propone di rispondere agli attuali profili della domanda, puntando a scelte tipologiche e costruttive coerenti.

Nel trentennio 1950-’80, nell’Europa uscita dalla Seconda guerra mondiale, e in Italia in particolare, l’edilizia popolare ha vissuto un periodo dinamico, ricco di interventi normativi da parte dello Stato, (su tutte la legge Fanfani, e le norme Gescal) che hanno permesso di realizzare molti degli edifici ancora oggi utilizzati, accelerando la ripresa economica e sociale.

Dopo gli anni ’80, le ricerche e le sperimentazioni in campo architettonico si spostano verso altri temi; superata la necessità di fornire una casa a milioni di persone, il tema dell’alloggio sembra perdere il forte rilievo sociale che aveva avuto nei decenni precedenti. Fino a ritenere che il tema dell’alloggio e in particolare dell’alloggio sociale, non avesse più la necessità di essere sperimentato e approfondito.

Oggi la situazione riguardante la sperimentazione non è molto diversa: sono ancora molto limitati, infatti, gli studi e le ricerche sul tema dell’alloggio sociale. Ciò che è nuovamente

mutata, invece, è l'emergenza di una nuova domanda di casa e la drammatica esigenza sociale di fornire un alloggio a milioni di famiglie che non se lo possono permettere.

Le dinamiche che guidano questa nuova ondata di richiesta di alloggi sono molteplici, sia di natura sociale che economica.

Sul piano sociale:

- l'aumento del numero delle famiglie, passate da 22.226.000 nel 2000 a 24.642.000 nel 2010, con un aumento del 9,8% in un solo decennio;
- la "nuclearizzazione" delle famiglie e la loro contrazione dimensionale, fino agli attuali 2,4 componenti per nucleo;
- l'invecchiamento della popolazione;
- l'aumento della popolazione straniera, con oltre 3.900.000 di immigrati regolari.

Su quello economico:

- l'aumento della povertà assoluta: in Italia 1.162.000 famiglie (4,7%) corrispondenti a 3.074.000 individui vivono sotto la soglia di povertà;
- l'aumento della povertà relativa, che investe oggi 2.657.000 famiglie (9,3%) e l'aumento delle famiglie a rischio di povertà (920.000 famiglie, pari al 3,7% dei nuclei).

Questi dati evidenziano la dimensione del problema abitativo e smentiscono l'opinione che si tratti di una questione marginale: nel 2010 in Italia almeno 1.162.000 non hanno le risorse per pagare un affitto, nemmeno a canone agevolato, e 4.739.000 famiglie non riescono a pagare un affitto ai prezzi del libero mercato, ma non hanno la possibilità di entrare nelle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio sociale.

Da questa panoramica sulle dimensioni del disagio abitativo, prende spunto la progettazione del mio sistema costruttivo, che si pone come obiettivo quello di ridurre i costi di costruzione tramite la standardizzazione dei componenti, consentendo di conseguenza, un minor costo di costruzione e quindi la possibilità

di canoni di affitto ridotti, mantenendo buoni standard di qualità degli alloggi, sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

Le linee guida che hanno portato alla progettazione del sistema sono:

- modularità degli spazi abitativi
- zonizzazione funzionale
- razionalizzazione impiantistica
- illuminazione naturale
- industrializzazione del sistema costruttivo
- standardizzazione dei componenti.

Il risultato è un catalogo di alloggi di diverse metrature, aggregabili secondo tre tipologie residenziali.

- a ballatoio
- in linea
- a torre

Messo a punto questo sistema costruttivo, è stato progettato un intervento in un contesto specifico, per verificare l'applicabilità delle soluzioni sviluppate ed esplorarne alcune possibilità.



# 1. EDILIZIA SOCIALE IN ITALIA DAL 1950 AL 1980

## 1.1 - Dal dopoguerra ai giorni nostri, fasi dello sviluppo in Europa

*“Lo sviluppo del social housing nell’Europa occidentale, dal 1945 fino agli anni Novanta, può essere diviso in tre fasi.*

*- La prima, dal 1945 al 1960, è definita la “fase della ripresa”.*

*Localizzata in un periodo caratterizzato dalla riparazione dei danni causati dalla guerra e dalla necessità di affrontare il problema della mancanza di abitazioni. Le opere principali consistevano nella costruzione di immobili residenziali che, grazie a importanti sovvenzioni e finanziamenti statali, soprattutto a favore della classe lavoratrice di medio livello, venivano affittati con canoni inferiori ai valori di mercato.*

*La problematica principale era rappresentata dalla mancanza di attenzione verso la gestione degli immobili.*

*- La seconda fase, dal 1960 al 1975, viene definita “fase della crescita”.*

*Caratterizzata da una maggiore attenzione verso la qualità edilizia ed il rinnovamento urbano, è una fase in cui, specie all’inizio degli anni Settanta, emersero significativi cambiamenti, quali un maggior benessere economico, una maggiore disponibilità di alloggi e la progressiva diffusione della proprietà.*

*Questi fattori, accompagnati da alcune conseguenze negative dei programmi di social housing post-bellici (bassa qualità, scarsa gestione degli immobili), comportarono un calo della domanda di alloggi sociali*

*- La terza fase, dal 1975 al 1990, viene definita “delle nuove realtà per l’edilizia”<sup>1</sup>.*

*Caratterizzata da forti cambiamenti del contesto economico e dalla mutazione del ruolo statale che riduce il proprio impegno economico nel settore dell’edilizia sociale, perché concentrato ad affrontare i problemi legati agli elevati livelli di inflazione e di spesa pubblica.*

*La conseguenza è l’orientamento del settore residenziale verso il mercato*

<sup>1</sup> A. Salza, “Housing sociale”, L’industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, pp. 5-6

finalizzato alla proprietà degli immobili, e gli alloggi sociali riducono la propria quota totale e si rivolgono a gruppi sempre più ristretti di popolazione.

Tale approccio non è condiviso da tutti i governi, in quanto in alcuni paesi, come Olanda e Austria, il forte coinvolgimento dello Stato si è protratto almeno fino all'inizio degli anni Novanta.

Il trend della terza fase prosegue ancora oggi, sebbene nel corso del tempo siano migliorate le condizioni economiche generali, la crisi che negli ultimi anni ha colpito anche i paesi più ricchi ha riportato alla luce un tema che si pensava essere stato accantonato.

Sono inoltre emerse nuove problematiche e tendenze che hanno influenzato le dinamiche del mercato abitativo, quali l'evoluzione della composizione demografica e sociale della popolazione, l'esigenza di recuperare le periferie degradate, una diversa distribuzione dei redditi, che conduce ad un nuovo stile di vita e a nuove scelte abitative.

Le famiglie che hanno un più elevato potere di spesa cercano condizioni di vita migliori e si rivolgono verso contesti abitativi di livello elevato. Dall'altro lato, il crescente squilibrio tra redditi medi e costi abitativi ha comportato l'aumento del numero dei senzatetto, delle persone che hanno bisogno dell'assistenza sociale, delle famiglie che vivono in condizioni disagiate e di quelle che semplicemente non riescono a pagare il mutuo o l'affitto, troppo cari per il loro potere d'acquisto.

## **1.2 - Dal dopoguerra ai giorni nostri, la situazione in Italia**

Le dinamiche registrate in Italia nello stesso periodo non furono molto diverse da quelle sopra descritte, specie per quello che riguarda la successione in tre distinte fasi.

Così come accadde negli altri paesi dell'Europa, furono alcuni importanti elementi a generare la necessità di una rapida ed efficiente innovazione tecnologica, culturale e sociale, definiti come “motore dell'innovazione”, che furono nello specifico, la necessità di soddisfare un bisogno primario come l'abitazione, la necessità di fornire alloggi nel minor tempo possibile e la necessità di adattare le proposte abitative

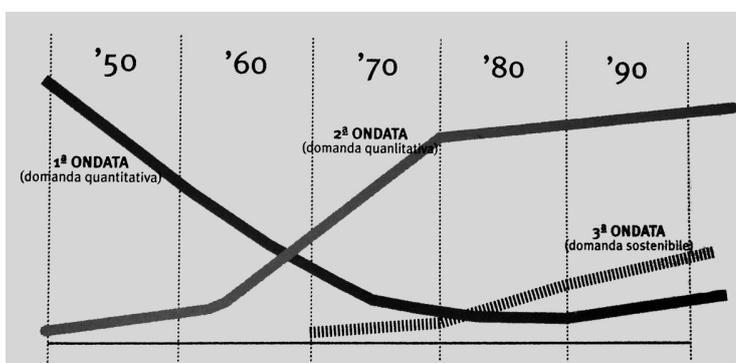
ad un contesto sociale fortemente mutato a causa della guerra.

Da questo punto di vista lo sviluppo edilizio italiano, è stato caratterizzato negli ultimi cinquanta anni da tre periodi ben distinti, anch' e se parzialmente intrecciati e sovrapposti tra loro.

Queste tre fasi sono state molto diverse tra loro nelle motivazioni che le hanno prodotte, nella sostanza e nelle conseguenze che hanno provocato nelle città, nel territorio e nell'economia, ma soprattutto, sono state diverse per l'atteggiamento con cui la società italiana ha guardato a quello che oggi viene definito come "il problema della casa".

In maniera schematica si potrebbero riassumere le tre diverse fasi grazie al grafico riportato in Fig.1.

**Figura 1. Le tre fasi che hanno caratterizzato il settore delle costruzioni dalla fine della seconda guerra mondiale.**  
N. Sinopoli, V. Tatano , *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.22



- La prima, corrisponde al periodo del primo dopoguerra, negli anni della ricostruzione, caratterizzati da una domanda prevalentemente quantitativa che doveva far fronte alla carenza di alloggi ed alla immediata necessità di riportare la popolazione provata dagli eventi bellici ad una qualità di vita accettabile; ha infatti la sua cresta negli anni cinquanta, per poi iniziare a calare, prima gradualmente intorno agli anni sessanta poi sempre più rapidamente negli anni settanta, raggiungendo il suo minimo a cavallo tra gli anni ottanta e novanta.

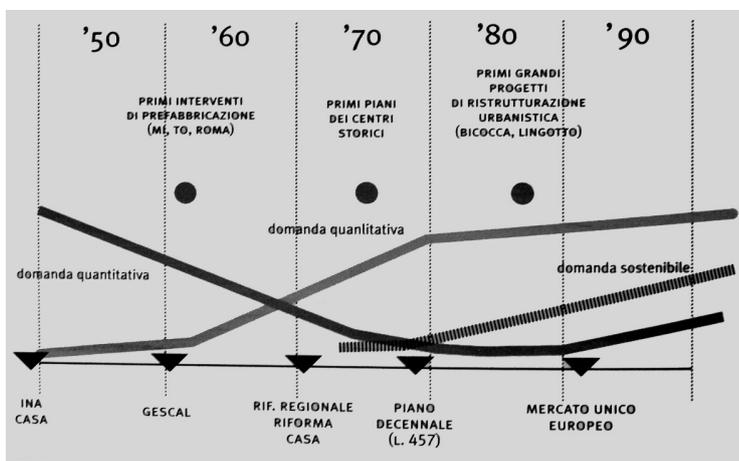
Da questo periodo in poi si nota una lieve risalita, per motivi di carattere ovviamente diverso, ed un andamento che tende a stabilizzarsi nel tempo su valori relativamente bassi.

- La seconda, corrisponde al periodo che ha avuto il suo apice tra gli anni settanta e gli anni novanta, nel corso del quale ha preso il sopravvento una domanda di tipo qualitativo; negli anni del dopoguerra infatti, per i

motivi sopra citati, la ricerca della qualità era un problema marginale e secondario, che diventa invece di assoluta importanza, come lo conferma anche la tendenza a salire sempre più rapidamente, nel corso degli anni settanta e ottanta in corrispondenza al calare della prima, per continuare a crescere nei nostri anni, dove inizia a manifestarsi anche la terza fase. - La terza, infine, che inizia a manifestarsi intorno agli anni settanta e che riguarda in particolare gli anni attuali, è parzialmente sovrapposta a quella precedente, ed è caratterizzata dalla necessità di prestare maggiore attenzione all'ambiente ed ai consumi e che viene definita come la fase della domanda "sostenibile".

Secondo Sinopoli<sup>2</sup>, è possibile notare come le trasformazioni della domanda abitativa nel nostro paese, non possano essere viste come una serie di fasi successive che si susseguono una dopo l'altra negli anni in modo distinto, fine di una fase e inizio della successiva ma, al contrario, ogni singola fase con le sue caratteristiche più o meno evidenti è presente in ogni momento insieme alle altre con una diversa intensità.

Le tre fasi che hanno caratterizzato le trasformazioni della domanda di abitazioni, inoltre, si sono scontrate ed intrecciate nella storia recente del nostro paese con alcuni momenti politici e sociali ed alcuni avvenimenti istituzionali interni al settore delle costruzioni, Fig.2, che ne hanno condizionato intensità e durata e che hanno influenzato in modo più o meno decisivo i percorsi dei processi di trasformazione delle tecniche, dei materiali e dei progetti stesso di Architettura.



**Figura 2. Le tre ondate collocate nell'ambito degli avvenimenti politici ed istituzionali maggiormente rilevanti.**

**N. Sinopoli, V. Tatano , *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.22**

2. Sinopoli Nicola, Ingegnere, laureato a Padova nel 1963, professore ordinario di Tecnologia dell'Architettura all'Istituto Universitario di Architettura di Venezia.

Gli avvenimenti che hanno interessato il settore delle costruzioni sono stati, nell'ordine<sup>3</sup>:

- i primi grandi interventi di prefabbricazione nelle aree metropolitane varati all'inizio degli anni sessanta;
- i primi interventi organici di recupero dei centri storici della metà degli anni settanta;
- i primi grandi interventi di ristrutturazione urbanistica eseguiti a partire dalla seconda metà degli anni Ottanta.

Tra gli avvenimenti istituzionali più importanti invece possono essere collocati<sup>4</sup>:

- il piano INA - Casa (1949) che ha caratterizzato negli anni del primo dopoguerra il periodo della ricostruzione;
- la legge costitutiva della GESCAL (1960) che ha caratterizzato l'intero arco degli anni sessanta;
- la costituzione delle Regioni a statuto ordinario dei primi anni settanta;
- la legge di riforma della casa delineata dalla Legge 457 nel 1978;
- l'attuazione del mercato Unico Europeo dei primi anni novanta.

### **1.3 - L'Italia degli anni '50**

#### **1.3.1 - Il piano INA-Casa**

Gli anni '50 rappresentano, sia per l'Italia che per gli altri paesi europei, il periodo della ripresa e della ricostruzione dopo la distruzione portata dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale.

Come descritto nel paragrafo precedente, infatti, dopo un primo periodo di riorganizzazione politica e materiale del Paese, viene individuata come necessità primaria la risoluzione del "problema della casa".

E' proprio in quest'ambito che il governo italiano compie i maggiori sforzi e tra le iniziative legislative più importanti, promosse dallo stesso, sul tema dell'edilizia residenziale pubblica, una menzione particolare deve essere riservata senza dubbio alla "*Legge del 28 febbraio 1949*",

---

3 N. Sinopoli, V. Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione: tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.22

4 N. Sinopoli, V. Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione: tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.22

nota anche come “*Legge Fantani*”, dal nome del ministro del Lavoro che la promosse, con cui vennero approvati i “*provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori*”.

La legge prevede un imponente piano di costruzione di case su tutto il territorio nazionale in grado di dare risposta alla preoccupante emergenza occupazionale<sup>5</sup>.

Il piano, risultato della rielaborazione di alcune proposte già espresse, anche prima della guerra, sulla questione della casa popolare<sup>6</sup>, prende il nome di “*Piano INA- Casa*”, perché è l’INA Assicurazioni, coinvolta da Fanfani, a offrire sostegno sul piano amministrativo, all’iniziativa.

Il suo finanziamento, come stabilito dalla legge stessa, è garantito da un sistema misto, al quale devono partecipare lo Stato, i lavoratori dipendenti e i datori di lavoro, attraverso una trattenuta sul salario mensile, per un periodo di tempo di due settenni consecutivi<sup>7</sup>.

L’organo istituito per la formazione del piano è formato da un Comitato di attuazione, organo normativo e deliberante presieduto dall’ingegnere Filiberto Guala, e da un Consiglio direttivo, chiamato Gestione INA-Casa, per la cura degli aspetti urbanistici e architettonici, presieduto dall’architetto Arnaldo Foschini.

La struttura dell’organo è completata da un ufficio tecnico e da una commissione tecnica consultiva chiamata ad esprimersi, in particolare, sui sistemi costruttivi e i materiali edilizi.

A livello locale, sono individuati gli enti che gestiscono gli appalti: l’istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS), gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP), ma anche Amministrazioni provinciali e comunali cui si aggiungono, nel secondo settennio, consorzi e cooperative.

Le modalità di applicazione del piano proposte sono due, la prima, proposta da Guala viene bocciata e consisteva nell’adozione di progetti tipo, idea strettamente collegata alla introduzione di elementi costruttivi

5. Paola Di Biagi, *La grande ricostruzione : il piano INA-casa e l’Italia degli anni Cinquanta*, Roma, Donzelli, 2001.

6. Cfr. P. Nicoloso, *Genealogia del piano Fanfani. 1939-50*, in P. Di Biagi, op. cit.

7. Legge n. 1148 del 26 novembre 1955: Proroga e ampliamento dei provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia agevolando la costruzione di case per lavoratori.

unificati ed all'industrializzazione edilizia, mentre la seconda, proposta da Foschini, viene approvata e prevede la formazione di un albo di progettisti a cui affidare i singoli progetti. L'ufficio Tecnico viene affidato ad Adalberto Libera, ma si avvale anche della consulenza di altri professionisti, tutti romani, come Mario Ridolfi, Giuseppe Vaccaro, Mario De Renzi.

La scelta di Libera non è casuale, architetto, romano di adozione, aveva condotto, negli anni di inattività a causa degli eventi bellici, studi sulla progettazione di alloggi-tipo per la produzione in serie insieme a Gio Ponti, comprendendo in anticipo l'importanza del tema dell'alloggio negli anni della ricostruzione.

Nei due settenni INA Casa vengono poi pubblicati quattro fascicoli che contenevano le regolamentazioni relative al funzionamento dell'attività costruttiva, le modalità di progettazione di edifici e quartieri, in modo da fornire un supporto concreto ai progettisti.

- Il primo del 1949, era dedicato all'alloggio e raccoglieva schemi planimetrici relativi a quattro differenti tipi edilizi, casa a schiera a uno o due piani, casa multipiano continua o isolata e le loro possibili soluzioni distributive. Gli alloggi proposti corrispondevano a soluzioni da due a cinque vani, ognuno precisamente dimensionato, 45, 60, 75 e 90 mq (ampliati a 50, 70, 90 e 110 mq nel secondo settennio), Fig.3.

- Il secondo fascicolo del 1950, era dedicato alla progettazione urbanistica e proponeva esempi di progetti e realizzazioni contemporanei e non, italiani e stranieri, scelti per introdurre le idee base dell'urbanistica organica. Venne stabilita una densità pari a 500 abitanti per ettaro, portati a 300 nel secondo settennio.

Gli ultimi due fascicoli furono redatti nel 1956 sulla base dei risultati ottenuti nel primo settennio, considerato come fase sperimentale.

- Nel terzo, grazie alle considerazioni espresse dai collaudatori e delle indicazioni fornite dagli assegnatari, vengono individuate sia le soluzioni non funzionali e non gradite agli abitanti, come edifici con più di tre piani, alloggi ai piani terra, appartamenti duplex in città, scale non chiuse ecc., sia quelle soluzioni che invece hanno riscosso approvazione

da parte dei fruitori, soggiorno non passante, ingresso protetto, lavatoi interni e stenditoi individuali, più balconi.

- Il quarto e ultimo fascicolo raccoglie le norme e le circolari emesse dalla Gestione.

Per favorire l'obiettivo principale del piano, assorbire manodopera, la fase della costruzione è affidata a un cantiere artigianale e tradizionale<sup>8</sup>, caratterizzato da un livello di meccanizzazione quasi completamente assente e conseguentemente da un massiccio impiego di manodopera non specializzata; il tutto gestito da una moltitudine di piccole e piccolissime imprese che caratterizzano il settore edile in Italia.

Tale cantiere impone quindi un modo di costruire ordinario e non consente innovazioni tecniche di nessun tipo, scoraggiando, a differenza di ciò che succede negli altri paesi europei, qualsiasi esperimento di prefabbricazione.

Il piano parte il 1 aprile e in tempi rapidissimi, il 7 luglio, si apre il primo cantiere a Colleferro, in provincia di Roma, su progetto del giovane Riccardo Morandi. Il 31 ottobre sono già attivi ben 649 cantieri sparsi sul territorio nazionale ed il numero cresce molto rapidamente grazie anche ad una efficace azione pubblicitaria, tanto che alla scadenza della legge, gli alloggi costruiti saranno 355.000.

Il piano consente inoltre il rilancio della professione di architetto e ingegnere, attraverso una importante occasione di lavoro offerta a tutti i progettisti italiani, configurandosi dunque come un vero e proprio laboratorio architettonico e costruttivo.

Il piano quindi, predisposto per risolvere un problema occupazionale attraverso la costruzione di case da assegnare a riscatto o in affitto (per favorire i ceti meno abbienti), produce nei quattordici anni di attuazione il più importante intervento di edilizia pubblica realizzato in Italia.

---

8. Gli aspetti relativi alla costruzione dei quartieri INA casa sono indagati. In R. Capomolla, R. Vittorini (a cura di), *L'Architettura INA casa 1949-1963, aspetti e problemi di conservazione e recupero*, Gangemi, Roma 2003.



Figura 3. INA-Casa, Schemi per l'elaborazione dei progetti edilizi del primo settennio, 1949

### 1.3.2 - Le case ed i quartieri INA-casa, caratteristiche ed esempi

I quartieri INA - casa grazie al loro carattere tipico, dettato dalle imposizioni presenti sui manuali pubblicati e sul “Manuale dell’Architetto”, curato da Ridolfi, ai quali era consuetudine fare riferimento per la progettazione, si distaccano ancora oggi dagli indifferenziati agglomerati urbani che caratterizzano le periferie delle nostre città.

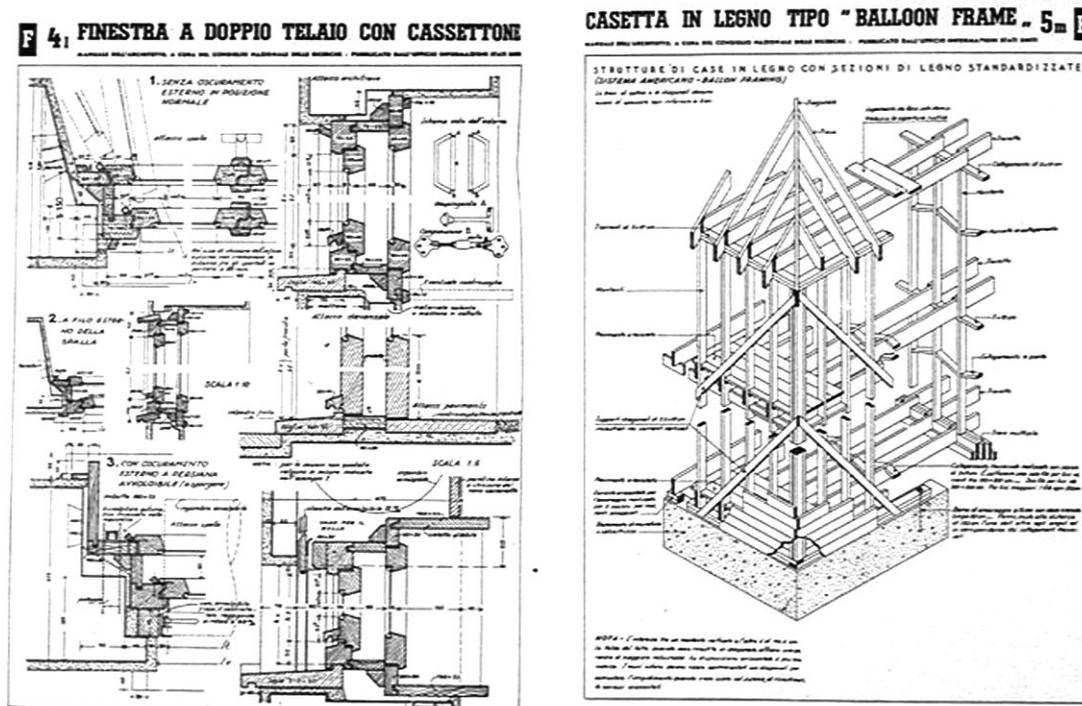


Figura 4. Immagine tratta dal Manuale dell’Architetto curato da Ridolfi.

Dal punto di vista urbanistico, rappresentavano e rappresentano tuttora un’anomalia nello sviluppo dei centri urbani italiani, in quanto la crescita avvenuta fino allora era caratterizzata da uno sviluppo graduale, composto per la maggior parte da piccole unità abitative, che sottolineavano una pianificazione quasi spontanea e che in seguito, avverrà per sommatoria, spesso disordinata, di parti.

Il modello urbano della ricostruzione italiana, infatti, si basava sulla “spontaneità della concentrazione”<sup>9</sup>, che prevedeva una crescita urbana indiscriminata, disordinata, caratterizzata inoltre dalla quasi totale assenza di ogni strumento di pianificazione.

9. Ferracuti, Marcelloni, op. cit. p. 61.

La tendenza sopra descritta era favorita dall'offerta, da parte degli operatori privati, di aree periferiche a basso costo, per l'insediamento dei nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica e la successiva realizzazione a spese pubbliche delle infrastrutture primarie che consentivano i collegamenti dei nuovi quartieri alla città esistente e la conseguente valorizzazione delle aree intermedie.

Nasce quindi una nuova concezione di quartiere che deve, in qualche modo, anche segnare il cambiamento politico e sociale, ma che non rinuncia, alla tradizione.

La diversificazione compositiva va ricercata, secondo Libera, anche attraverso l'articolazione delle parti del quartiere, un quartiere policentrico in cui l'unità di abitazione ha una sua propria indipendenza funzionale e una sua propria fisionomia architettonica e media il rapporto tra il quartiere e la casa, favorendo i rapporti di vicinato.

In quegli anni l'Italia ha prevalentemente fornito il servizio casa a chi ne aveva bisogno sia che si trattasse di case costruite ex novo, sia che si trattasse di case ristrutturate e date in affitto.

Per far fronte ad una situazione di emergenza abitativa, l'offerta in termini di progetti e di edifici era spesso affrettata e conseguentemente di bassa qualità, questo per far fronte ad una domanda puramente quantitativa.

In sporadici casi, riconducibili ai migliori interventi, le vecchie regole dell'arte del costruire prendevano il sopravvento sui valori immobiliari e, soprattutto, nel caso degli interventi promossi dai committenti pubblici, producevano singoli manufatti o interi quartieri di grande qualità<sup>10</sup>.

*“Le regole dell'arte vigenti nelle abitazioni di quel periodo, prevedevano strutture e murature in mattoni solitamente faccia a vista, strutture di copertura in legno, finestre di legno progettate una per una e costruite da un artigiano falegname e lattoneria battuta a mano. Gli impianti erano quantificabili nel minimo indispensabile, gli impianti elettrici erano realizzati con cavi rivestiti in treccia di cotone fissati al muro con isolatori di porcellana, il riscaldamento (quando presente) era*

10. Cfr. AA.VV., *Dieci anni del piano INA-casa*, INA-casa, Roma, 1965.

garantito da una stufa a legna, i servizi igienici erano limitati ad un lavabo, una latrina e una vasca a sedere... Nella maggior parte degli interventi, di carattere prettamente speculativo, invece, la qualità del progetto e della costruzione scomparivano e sotto la guida di progettisti rozzi e superficiali la struttura a telaio in cemento armato, i solai e i tetti di laterocemento e i muri in mattoni forati, spesso non isolati la facevano da padrone<sup>11</sup>.

Dal punto di vista architettonico, esclusa programmaticamente ogni innovazione costruttiva, il lavoro degli architetti si concentrava sulla configurazione delle facciate che divengono il tema centrale e caratterizzante del progetto e che esteso a tutti quegli elementi che disegnano gli spazi esterni, pubblici e privati, definiscono l'aspetto complessivo ed il carattere del quartiere.

Altro strumento che affianca i progettisti è "Il problema sociale, Costruttivo ed economico dell'abitazione" di Ireneo Diotalleve e Franco Marescotti pubblicato a Milano nel 1984 che, però, con le sue tavole basate su rigide indagini sociologiche e tipologiche non riscuote, grande successo tra i progettisti.

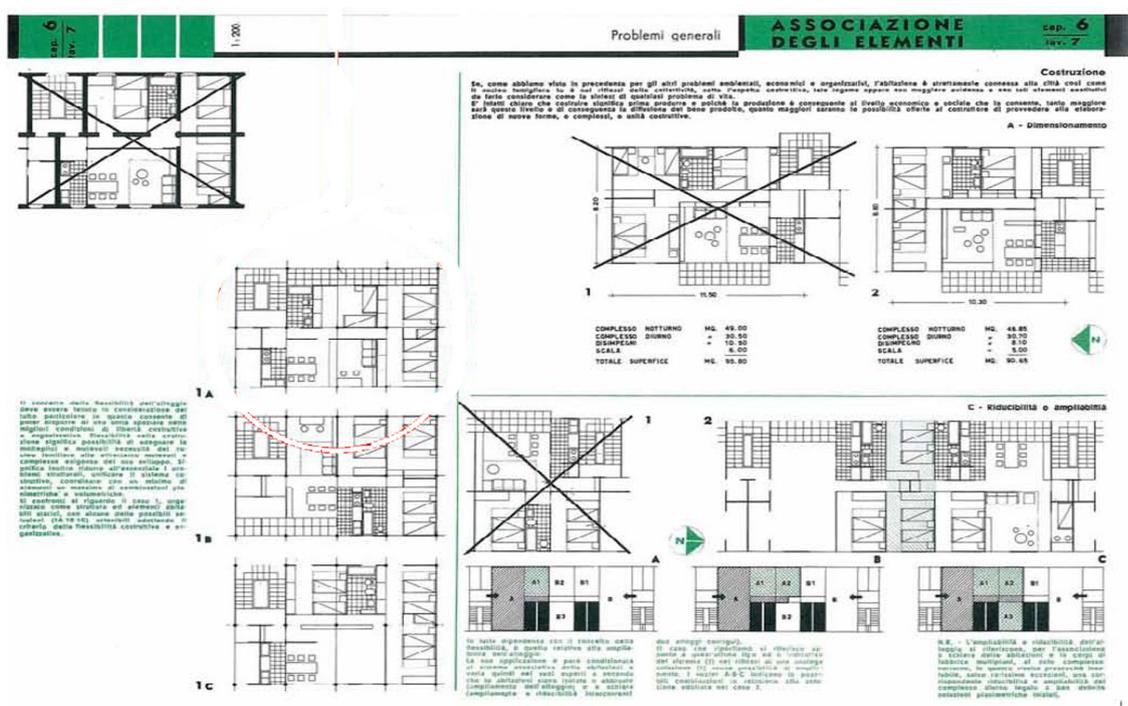


Figura 5. Tavola tratta da: Ireneo Diotalleve, Franco Marescotti "Il problema sociale, Costruttivo ed economico dell'abitazione", Milano, 1984

11. Nicola Sinopoli, Valeria Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, pp.23-24

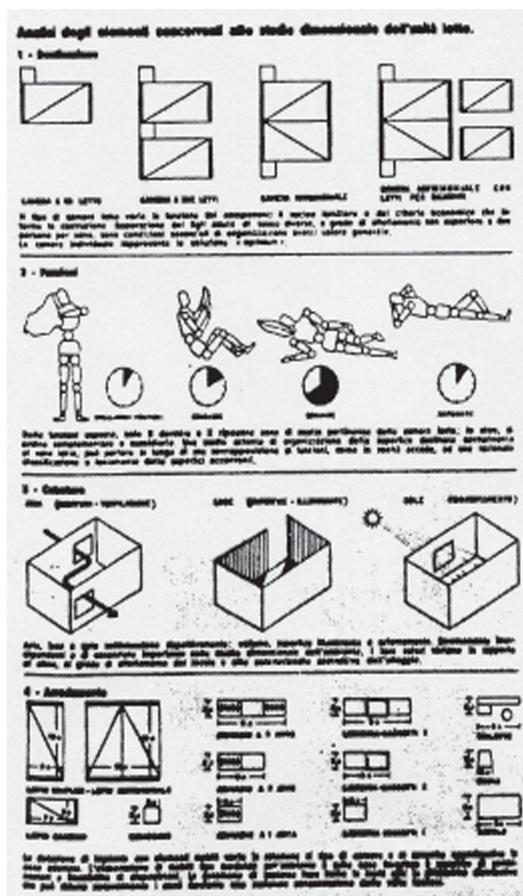


Figura 6. Tavola tratta da: Ireneo Diotallevi, Franco Marescotti "Il problema sociale, Costruttivo ed economico dell'abitazione", Milano, 1984

Privati di un ruolo gerarchicamente definito, tutti gli elementi costruttivi sono posti sullo stesso piano e mostrano la loro funzione; il muro portante, il telaio di cemento armato, il pannello di tamponamento, la fascia del serramento, a sua volta scomposta in architrave-veletta, finestra, davanzale, parapetto.

Motivo di forte caratterizzazione formale delle facciate sono i balconi, le finestre, che acquistano il ruolo di un vero e proprio oggetto da definire in ogni dettaglio, e, in particolare, le logge; un elemento funzionale nuovo e obbligatorio introdotto per favorire la vita familiare all'aperto. Anche la copertura, assume nuova rilevanza; del tetto a falde, sistema tradizionale che accentua anche il carattere "domestico" delle case, ma anche delle rare coperture a terrazza, sono esibiti tutti gli accessori: pluviali, gronde, aggetti, parapetti, comignoli ricco assortimento di soluzioni è dovuto non solo alla capacità dei singoli progettisti, ma anche al riferimento alle consuetudini costruttive locali che prevedono l'uso di materiali diversi, dal cemento armato a vista per cordoli e intelaiature, al tufo, alla pietra, all'intonaco colorato, al mattone pieno

o forato in una infinità di apparecchiature fino alle articolate soluzioni adottate per logge e balconi: vetrocemento, graticci di laterizio, grigliati di calcestruzzo, di stecche di legno e di lamiera di acciaio, ringhiere di ferro.

Il sistema costruttivo scelto, muratura portante nella stragrande maggioranza dei casi e ossatura in cemento armato riservata alle case alte e privata di arditezze, condiziona l'impianto dell'alloggio, che deve tener conto, nelle case basse, della muratura portante (dimensione della maglia scatolare o posizione dei muri di spina o, ancora, della successione di setti paralleli e, in quelle alte, dell'ossatura in cemento armato<sup>12</sup>.

Per gli esempi di Architetture si rimanda alle schede allegate.

### **1.3.3 - Timori sulla prefabbricazione, ricostruzione senza progresso tecnico**

A differenza di ciò che avveniva in altri paesi europei, nei quali gli studi e le ricerche di quegli anni in tema di industrializzazione e prefabbricazione si trasformavano in politiche di ricostruzione che davano luogo alla fondazione di organismi di controllo della qualità che agiranno nel tempo da supporto delle politiche tecniche nazionali, gli anni '50 non sono stati in Italia anni di innovazione tecnologica; le "regole dell'arte" continuavano a fare pressione su ogni tentativo di rinnovamento delle tecniche e dei processi produttivi.

Tutte le novità che si affacciavano in Europa, in Italia si potevano vedere soltanto alla Triennale di Milano, dove, a partire dal 1945 con la VIII Triennale e successivamente nel 1951 con la IX Triennale, si incominciava a discutere di industrializzazione dell'edilizia, e stato dell'abitazione in Italia ed Europa e dove si documentavano sistemi di costruzione ed esperienze straniere di grande contenuto innovativo, ma che producevano un impatto praticamente nullo nei confronti delle politiche tecniche adottate dalle nostre autorità centrali e locali.

---

12. Dario Costi, *Casa pubblica e città : esperienze europee, ricerche e sperimentazioni progettuali*, Parma, MUP : Parma Urban Center, 2009, p. 151.

Nell'agosto del 1948, mentre la legge Fanfani sta approdando in senato, sul *Corriere della Sera*, viene pubblicato un articolo di Gio Ponti, intitolato "*Finestre tutte uguali nelle case del piano Fanfani*"<sup>13</sup>.

In questo articolo, l'Architetto sostiene che il milione e 250.000 alloggi, previsti nei primi sette anni della legge, siano difficili da realizzare se si prendono in considerazione i sistemi di produzione dell'edilizia tradizionale. Sempre secondo Ponti, infatti, è necessario rivolgere lo sguardo a ciò che sta succedendo negli altri paesi europei ed introdurre anche nel settore edile la produzione in serie. Per Ponti la produzione in serie non equivale ad avere edifici tutti uguali, ma a produrre un miglioramento della qualità dell'Architettura, tant'è che uno dei suoi motti al fine di raccogliere consensi era "Esatto, cioè bello".

Sarà poi lo stesso Fanfani a rispondere a tale articolo manifestando il suo interesse per il concetto di produzione unificata, aprendo così un dibattito che tuttavia si concluderà con un nulla di fatto.

Ponti, infatti, mette al primo posto la casa, Fanfani l'economia e l'occupazione, ed in questo senso la riconversione tecnologica dell'industria edilizia difficilmente può coincidere con l'obiettivo di incremento occupazionale.

Anche all'interno dell'organo istituito per la formazione del piano INA-casa c'è chi propende per una ricostruzione basata sulle tecniche di prefabbricazione, è Filiberto Guala, che dopo essere stato eletto presidente del Comitato di attuazione, proporrà di adottare una serie di progetti tipo composti da elementi industrializzati.

La proposta verrà bocciata a favore di quella di Foschini. Lo stesso Foschini in quegli anni svolge un ruolo di primo piano in tema di prefabbricazione, nel 1945 infatti viene nominato presidente della commissione di studio della casa prefabbricata, alla quale avevano aderito anche altri numerosi architetti di quegli anni. Il tema della prefabbricazione era infatti più che mai attuale, non solo in Italia ma in tutti i paesi europei che si trovavano a doversi confrontare con la necessità di una rapida ricostruzione per sopperire alle distruzioni

---

13. G. Ponti, *Finestre tutte uguali nelle case del piano Fanfani*, in *Corriere della Sera*, 25 agosto 1948.

portate dagli eventi bellici. Gli anni precedenti alla legge Fanfani sono infatti molto prolifici anche in Italia, con numerosi studi e dibattiti e con la formazione di comitati e progetti sul tema.

Il “*comitato Italiano per la produttività Edilizia*” sviluppava, sotto l’influenza di un programma internazionale operante tra 1951 e il 1961, la prima iniziativa organica italiana nel campo della ricerca e della sperimentazione nel settore edile chiamata “*progetto edilizio sperimentale*”. Negli stessi anni, un altro progetto chiamato “*progetto Aep 174*”, si poneva l’obiettivo di fornire alle politiche di ricostruzione postbellica metodi e strumenti rivolti all’aumento della produttività nel settore delle costruzioni e qualità dei progetti e dei manufatti realizzati. A oltre cinquant’anni di distanza si può dire che il grande merito di questi due programmi sia stato quello di occuparsi per la prima volta in Italia del tema dell’industrializzazione edilizia non solo come semplice adozione di parti e tecniche di prefabbricazione, ma come metodo di gestione complessiva del processo di progettazione-produzione. D’altra parte va senz’altro detto che questi due progetti rimarranno praticamente fermi agli studi con pochissime sperimentazioni pratiche e che, con il passare del tempo presero quell’interesse inizialmente riscontrato anche da parte di architetti ed ingegneri, soprattutto a causa del forte ritardo nel settore edile e tecnologico.

Con la legge Fanfani nel 1949 si vede poi la definitiva conclusione del periodo di interesse verso l’industrializzazione edile, a favore di tecnologie tradizionali che avevano il vantaggio di riuscire ad offrire un numero maggiore di posti lavoro, e che quindi rispettavano a pieno i principi fondatori della legge.

#### **1.4 - L’Italia degli anni ‘60**

Conclusa la prima fase di ricostruzione del primo dopoguerra, inizia una nuova fase, non solo di ricostruzione, ma una vera e propria metamorfosi sociale che coinvolge tutte le città italiane ed europee.

Verso la fine degli anni ‘50 e per gran parte degli anni ‘60, infatti, la

ricostruzione delle abitazioni, delle industriali e del terziario, iniziava a provocare in Italia ed in Europa fortissime migrazioni dalle campagne verso città e poli industriali, ed il cambiamento sociale che ne derivava era una progressiva trasformazione, da continente nel quale i contadini erano in grandissima maggioranza a continente di operai e impiegati.

La crescente popolazione urbana, l'incapacità della manodopera artigiana di garantire i ritmi di produzione necessari per sopperire all'aumento della domanda e la progressiva crescita di richieste di alloggi generate dalle nuove migrazioni avevano spinto alcuni paesi europei (Francia e i paesi scandinavi in primis) ad adottare in maniera convinta e diffusa le tecniche di prefabbricazione per la costruzione delle abitazioni.

La prefabbricazione prevedeva lo spostamento all'interno della fabbrica di gran parte delle lavorazioni del cantiere; nello stabilimento, infatti, venivano realizzati i componenti di base dell'alloggio, le partizioni verticali, i solai e le lastre di copertura, per poi essere successivamente trasportati e assemblati in cantiere.

L'Italia come già più volte scritto, aveva adottato una politica opposta, decisa a non affidarsi alle industrie, ma convinta di rilanciare la propria economia attraverso l'offerta di lavoro artigiano. Dopo anni di grande disordine, gli anni '60 sono stati invece gli anni di svolta sotto il piano urbanistico, nacquero i primi piani per l'edilizia economica e popolare promossi dalla legge 167/62, si varavano i primi programmi di sperimentazione nei settori della edilizia scolastica e residenziale e si sciolse l'INA-Casa, che lasciò posto ad un nuovo ente di promozione e finanziamento per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, chiamato Gescal (Gestione Case dei Lavoratori).

La Gescal, costituita con la legge 60/63, portava alla promulgazione di alcune norme tecniche denominate "Norme Gescal"<sup>14</sup>, che per tutto il decennio successivo hanno condizionato il modo di fare edilizia pubblica in Italia, chiudendo definitivamente l'esperienza dell'INA-casa, che attraverso l'imposizione di tecniche artigiane, aveva determinato la ricostruzione del paese nel decennio precedente.

---

14. Gescal, Gestione case per lavoratori, Norme tecniche di esecuzioni delle costruzioni con speciale riferimento alla progettazione, Roma, 1964.

Le norme Gescal richiedevano, tra l'altro, una progettazione più consapevole degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica: la richiesta della cosiddetta "progettazione integrale" e della "progettazione coordinata" delle opere costituiva un primo tentativo importante di innovazione procedurale. Facendo stretto riferimento ai risultati del "Progetto Edilizio Sperimentale" le norme Gescal riaffermavano l'idea secondo la quale l'innovazione non agisce soltanto sul prodotto, ma anche sul processo produttivo, sull'organizzazione e sul ruolo dei principali attori coinvolti e che la qualità complessiva di un intervento edilizio non dipende solo dalla correttezza del progetto architettonico e dall'appropriato uso dei materiali e delle tecniche costruttive, ma anche dall'adozione di un approccio progettuale atto a garantire, *"un efficiente coordinamento di tutte le forze e competenze interessate alla produzione, dalla programmazione alla progettazione, all'esecuzione e alla gestione, ottenendo di conseguenza un aumento di produttività"*<sup>15</sup>. Con la Gescal si apre per l'Italia un periodo di sperimentazione, con l'occasione per una prima applicazione su larga scala delle tecnologie di prefabbricazione.

I primi interventi di prefabbricazione venivano localizzati sia in Italia che nel resto d'Europa nelle periferie delle grandi aree metropolitane. I primi quartieri prefabbricati italiani sorgono a Milano nel 1962 in seguito a una convenzione sottoscritta dal presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari e un gruppo di grandi imprese che avevano acquistato all'estero alcuni brevetti dei sistemi di prefabbricazione. Questo intervento situato nel Gratosoglio, consisteva nella costruzione di 21.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica interamente prefabbricati.

La strada della prefabbricazione veniva vista in quegli anni, anche in Italia, come l'unico mezzo per l'innovazione del settore delle costruzioni. Le imprese di prefabbricazione, fino a quel momento lasciate in disparte o relegate alla costruzione di interventi minori, chiedevano ora carta bianca sui progetti e cancellavano totalmente dalla loro memoria l'esperienza dell'INA-Casa, che nei quattordici anni di gestione aveva

---

15. Nicola Sinopoli, Valeria Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.26.

comunque espresso con i lavori di Albini, Gardella, Bbpr, Ridolfi, e Gorio una ottima architettura.

La grande stagione di riflessione compositiva che aveva caratterizzato gli anni '50 veniva annullata dalla matita impugnata come una zappa dagli ingegneri e dai tecnici della produzione: la pianta si banalizzava in una risposta puramente burocratica agli standard di legge; il prospetto si cementava in pannelli di facciata che portavano impudicamente in primo piano i segni del fondo della cassaforma, solo raramente mitigati da squallide piastrelle di gres degne del pavimento di un bagno pubblico il disegno urbano veniva dettato dall'ottimizzazione del cantiere e dalle vie di corsa delle gru<sup>16</sup>.

La storia italiana della prefabbricazione è profondamente diversa da quelle di altri paesi, in essa ad esempio non si riscontra quel minimo di dubbio e quell'attenzione che aveva spinto gli architetti inglesi e francesi nella ricerca, nei controlli tecnologici e nella ricerca di certificazioni qualitative rilasciate dalle fabbriche per i componenti prodotti.

E' altresì vero, che tutte queste attenzioni non si sono sempre tradotte in quartieri di buona qualità, ma il controllo progettuale è stato sicuramente ammirevole e funzionale e per lo meno ha garantito dei limiti alla libertà delle imprese, che hanno così prodotto delle case di qualità non eccelsa, ma che comunque funzionavano.

In Italia no. Qui nel nostro paese le imprese hanno preteso carta bianca ed hanno preso il sopravvento su tutti gli altri soggetti coinvolti nel processo di costruzione; i committenti, sono stati spesso complici delle imprese ed hanno assunto il ruolo di semplici pagatori, ed i progettisti sono spesso stati accantonati ai margini del progetto diventando figure di secondo piano.

E' questa probabilmente la causa principale del fallimento della prefabbricazione in Italia, tenendo ben presente che, come anche chiaramente espresso dalle norme della Gescal, sarebbe dovuto essere una intervento corale.

Solo dopo i primi anni frenetici, ritmati dalle scadenze dei cantieri che

---

16. Nicola Sinopoli, Valeria Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.28.

ormai si aprivano in tutte le grandi aree metropolitane, iniziavano le prime occasioni di confronto che portarono anche a interventi di buona qualità.

In questi anni intanto la pressione della domanda quantitativa era progressivamente diminuita, non scomparsa, ma quella che inizialmente era stata indicata come la “prima fase” era praticamente conclusa.

Da qui in poi i cittadini iniziano a non accontentarsi più di avere un tetto sotto cui vivere, costruito non importa dove, con qualsiasi tecnica costruttiva e attrezzato con il minimo indispensabile, ma si desidera avere case più grandi, meglio servite e meglio attrezzate. Inizia così la “seconda fase” quella della domanda qualitativa.

## **1.5 - L'Italia degli anni '70**

Gli anni '70 sono ricchi di eventi non solo in campo architettonico, urbanistico ed edilizio.

Il primo evento degno di nota è l'attuazione in Italia delle Regioni a statuto ordinario, che iniziavano ad operare proprio in questi anni. Tale riforma modificava profondamente la programmazione degli interventi edilizi che, nei decenni precedenti era stata attuata prevalentemente nelle grandi città, e ora invece era l'intero territorio ad esserne sottoposto.

La nuova pianificazione regionale, più attenta alle specificità dei singoli luoghi e all'articolazione della domanda reale di abitazioni e servizi, aumentava le occasioni di intervento per l'edilizia residenziale pubblica.

I nuovi strumenti urbanistici ed i nuovi piani regolatori, fortemente voluti dalle amministrazioni regionali, iniziavano a dare un assetto più ordinato delle città ed i primi piani di edilizia economica e popolare, i cosiddetti piani Peep, incominciavano a ridurre gli interventi indiscriminati di costruzione nelle aree libere nelle periferie e a mettere aree fabbricabili a disposizione degli interventi dell'edilizia residenziale non speculativa.

In quegli anni inoltre, contrariamente a ciò che accadeva in precedenza, specie negli anni della Gescal, il concetto di “sistema edilizio” e di “progettazione di sistema”<sup>17</sup> diventava di uso comune, definito

17. P. L. Spadolini, *Design e tecnologia*, Luigi Parma, Bologna, 1974.

come insieme di decisioni fra loro correlate e interagenti sul piano dell'architettura, della tecnologia e del modello organizzativo, e incomincia a farsi strada anche quella richiesta di qualità. Grazie al nuovo ruolo della pianificazione regionale, l'edilizia residenziale pubblica, tendeva progressivamente ad espandersi anche nei piccoli centri; si potrebbe dire che l'edilizia residenziale pubblica si trasferiva "in provincia" con interventi di dimensioni minori e specifici, ridimensionando drasticamente la taglia dei singoli insediamenti, che passavano da diverse centinaia, talvolta migliaia di abitazioni a poche decine di alloggi.

Era la crisi definitiva per la prefabbricazione, da un lato la domanda di alloggi non accettava più la qualità infima proposta fino ad allora e dall'altro, a causa dei piccoli cantieri degli anni settanta, non vi erano più motivi che giustificassero il ricorso ai suoi metodi produttivi.

La nuova domanda di qualità abitativa e la riduzione della dimensione dei singoli interventi edilizi, imponeva, ad ogni modo, la trasformazione e il progresso delle tecniche costruttive.

Il culmine della crisi della prefabbricazione italiana veniva toccato nel 1977, quando la regione Lombardia, attraverso un concorso pubblico, richiese la progettazione di una serie di edifici al fine di individuare un pacchetto di "progetti tipo" con i quali realizzare il suo piano-casa.

In occasione di tale concorso gran parte delle imprese appartenenti al nucleo "storico" della prefabbricazione edilizia non partecipava nemmeno, e le poche che presentavano un progetto venivano scartate dalla commissione giudicatrice.

Oltre all'attuazione delle Regioni vi sono altri due importanti fattori che influenzarono i cambiamenti degli anni settanta; il primo è la crisi energetica e la conseguente attenzione ad aspetti di risparmio, ed il secondo è il recupero edilizio.

La prima vera crisi energetica della nostra storia avveniva nel 1973 con l'aumento del prezzo del petrolio da 3 a 27 dollari al barile e, come risposta alla crisi, molti paesi europei lanciavano le prime politiche di risparmio energetico e contenimento dei consumi di combustibile.

Queste politiche portavano a una graduale ma necessaria trasformazione nelle tecnologie costruttive; gli impianti si modificavano, le case incominciavano ad essere più attentamente isolate ed il progetto incominciava a porre in primo piano la variabile energetica.

Nella prima fase di sviluppo, fino alla metà degli anni '60, l'attenzione era posta prevalentemente sui metodi di costruzione (prefabbricazione e industrializzazione dei getti di calcestruzzo) ora invece la crisi energetica spostava l'attenzione dai cantieri di costruzione verso il progetto ed i prodotti; impianti, materiali isolanti e attrezzature per la misurazione e il controllo dei consumi diventavano oggetto di attenta riflessione. Particolarmente importante era l'innovazione dei prodotti edilizi; l'argilla espansa, i mattoni e i blocchi in laterizio alveolare o in calcestruzzo alleggerito ad elevato isolamento, i sistemi di isolamento dall'esterno, gli infissi a tenuta migliorata, i profili per finestre a taglio termico, il vetrocamera, le resine espansive, la lana di vetro, oltre a una miriade di componenti e semilavorati destinati agli impianti, incominciavano a diventare di uso corrente.

32

L'industria chimica, che fino agli anni '70 forniva all'edilizia poco più che le vernici e le tubazioni in Pvc, grazie alla nuova domanda di prodotti per l'isolamento termico, aumentava in maniera decisiva i suoi fatturati nel settore delle costruzioni.

Anche grazie al nuovo interesse per prodotti dotati di prestazioni di isolamento superiori a quelle del tradizionale muro di mattoni, si può dire che gli anni della seconda ondata siano stati gli anni nel corso dei quali è decollata una industria edilizia degna di questo nome: incominciava a configurarsi in termini moderni un indotto edilizio, precedentemente limitato ad una presenza industriale nel solo campo dei materiali di base (cemento, laterizio, vetro in lastre, sanitari)<sup>18</sup>.

Sempre in questi anni sia in Europa che in Italia, diventa sempre più rilevante il recupero edilizio, in opposizione netta rispetto ai decenni precedenti, promuovendosi molto velocemente come il grande protagonista delle nuove normative.

---

18. Nicola Sinopoli, Valeria Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, Milano, F. Angeli, 2002, p.35.

Il recupero edilizio nel corso di questa seconda fase assumeva, però, due forme tra loro molto diverse. Dapprima il recupero si manifestava in modo molto discreto e riguardava l'adeguamento dei servizi dei singoli alloggi: si installavano i bagni laddove non c'erano, si dotavano le abitazioni, spesso non riscaldate se non con stufe a legna, di un impianto autonomo di riscaldamento, si cambiavano le finestre e gli scuri, si interveniva sulle finiture interne. Questo tipo di recupero, un recupero di tipo leggero, anche se nel corso degli anni '70 si tradurrà in un deciso miglioramento delle condizioni dello stock edilizio nazionale. L'altro aspetto del recupero edilizio riguardava invece i centri urbani, che venivano progressivamente interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica.

## **1.6 - L'Italia degli anni '80**

Gli anni ottanta, sono gli anni in cui il fabbisogno abitativo nelle periferie delle grandi aree metropolitane, dopo essersi sviluppato nel corso di tutto il decennio precedente, va lentamente arrestandosi, causa la diminuzione della crescita della popolazione.

I problemi da risolvere sono ancora molti, a partire dalla qualità dell'alloggio, ma le conoscenze e i risultati raggiunti appaiono sufficienti e gli operatori del settore appagati.

La residenza pubblica da qui in avanti viene messa in secondo piano e non si trova più al centro degli interessi della cultura architettonica italiana che rivolge l'attenzione ad indagare nuovi versanti. Si va in contro ad un periodo di forte critica verso posizioni precedenti, nello specifico alla tarda cultura razionalista che ha dominato fino a questo momento, determinando la suddivisione delle funzioni nelle città e la disposizione degli edifici, espresso l'organizzazione dell'alloggio e l'imposizione di standard minimi<sup>19</sup>.

Anche nel resto d'Europa la situazione è molte simile, Da Le Corbusier a Klein, nessuno sembra salvarsi dall'ondata di critiche e alla

---

19. Elio Bosio, Warner Sirtori, *Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, novembre 2010, p.87.

disapprovazione dovuti ai deludenti risultati raggiunti in molti contesti urbani nelle varie fasi di ricerca per un'abitazione di buona qualità.

L'aspetto più importante è che in Italia, gli anni Ottanta non fanno registrare decisivi avanzamenti, perlomeno riguardo alla progettazione funzionale dell'alloggio. Gli architetti si occupano prevalentemente di linguaggio delle forme, emancipandosi dal peso della cultura funzionalista<sup>20</sup>.

Un esempio importante che mostra con chiarezza il cambiamento di tendenza che sta avvenendo, non solo in Italia, è la prima mostra di architettura organizzata alla Biennale di Venezia nel 1980, nel quale si evince come le attuali possibilità tecniche e normative, non consentono la naturale evoluzione degli sforzi compiuti negli anni addietro.

Persino in campo urbanistico e conseguentemente tra gli urbanisti di professione, matura la consapevolezza del cambiamento; gli strumenti messi a disposizione dal Movimento Moderno non sono più in grado di far fronte alla rapida trasformazione del territorio e allo sviluppo della società. Partendo proprio dalla critica ai piani urbanistici, si avvia una lenta fase di trasformazione ed evoluzione che porterà, nel decennio successivo, all'introduzione di nuovi strumenti, più idonei a governare i meccanismi del territorio e del mercato immobiliare, in grado di soddisfare le esigenze di personalizzazione delle differenti popolazioni. In Italia, prima che si ricominci a discutere di questioni funzionali riguardanti lo spazio della residenza, si deve attendere l'introduzione della legge sulle prescrizioni tecniche atte all'eliminazione delle barriere architettoniche, legge n. 13 del 9 gennaio 1989.

Da questo momento, tutti gli edifici costruiti sono considerati alla stregua di tre livelli qualitativi: accessibilità, visibilità e adattabilità.

Fatte salve le eccezioni consentite, la legge prescrive un sano principio etico, a fronte del quale, alle persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali è garantita una buona fruibilità dello spazio.

Deve essere accessibile almeno il 5% degli alloggi previsti in un nuovo intervento di edilizia residenziale pubblica, mentre tutti devono possedere

---

20. Elio Bosio, Warner Sirtori, *Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, novembre 2010, p.88.

almeno i requisiti di visibilità, in pratica un livello inferiore, limitato a una porzione degli spazi per non impedire spostamenti fondamentali alla persona disabile.

L'articolazione interna delle abitazioni non è sostanzialmente modificata, ma la legge ridefinisce gli standard dei locali sottoposti alla necessità di determinare i minimi di manovra di una sedia a rotelle: rotazione di 360 gradi, spazio necessario 150x150 cm rotazione di 180 gradi, 140x170 cm; rotazione di 90 gradi, 110x140 cm. Nella cucina, sotto i principali apparecchi e il piano lavoro, deve essere previsto un vuoto per agevolare l'accostamento di una persona su sedia a rotelle. Nei bagni va consentito, lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia alla tazza e, dove previsti, al bidè, alla vasca, alla doccia, al lavatoio e alla lavatrice, infine, l'accostamento frontale al avabo<sup>21</sup>.

A parte la Legge n 13, ciò che si preannuncia per il decennio successivo sembra avere implicazioni ben più importanti. Superata la necessità di dare un tetto a milioni di persone, infatti, ciò che emerge sempre più insistentemente è l'esigenza di realizzare edifici non più anonimi e ripetitivi, ma dotati di una precisa identità e qualità architettonica che risponda e rispecchi lo stile di vita degli abitanti delle varie aree urbane. Non più solo un rifugio o uno spazio di riproduzione della forza lavoro, come nella società industriale, bensì un luogo rappresentativo della dimensione personale, emancipata ed in costante evoluzione.

---

21. Legge 9 gennaio 1989, n. 13, "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati." (Pubblicata nella G. U. 26 gennaio 1989, n. 21).



## 2.HOUSING IN EUROPA

### 2.1 - Definizione

Il termine Social Housing non ha un significato immediato e condiviso, infatti i Paesi membri dell'Unione Europea si distinguono per l'eterogeneità sia delle situazioni abitative nazionali che delle politiche adottate in tema di abitazione; il concetto di social housing tende quindi a variare da un Paese all'altro.

Il CECODHAS, "Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa", definisce il social housing come *"le soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione"*<sup>1</sup>.

Tale definizione, ormai riconosciuta ed accolta, si fonda su quelle peculiarità del social housing che sono comuni ai diversi Paesi:

- il ruolo ad esso attribuito, che può essere generalmente espresso come quello di soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie in termini di accesso e permanenza in abitazioni dignitose e a prezzi accessibili;
- la necessità di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, attraverso la costruzione, la gestione, e l'affitto di alloggi sociali;
- la definizione di criteri di assegnazione, sia in termini socio-economici sia relativamente ad altri tipi di vulnerabilità.

E' importante notare che il concetto di social housing, per quanto spesso identificato con gli alloggi sociali dati in affitto, comprende anche quelle abitazioni in vendita a prezzi accessibili per la proprietà, privata o cooperativa, delle famiglie.

### 2.2 - Obiettivi e ruolo del social housing

Lo scopo principale di ogni politica abitativa, è quello di assicurare a tutta la popolazione un'abitazione adeguata per costi, qualità e dimensioni, ma non solo, perché le politiche abitative si pongono, oggi, ulteriori obiettivi qualitativi e sociali, definiti secondo un ordine di priorità che

1. Definizione di social housing adottata dal Cecodhas a Salonicco nel Novembre 2006.

può variare di Paese in Paese.

Ad esempio possono proporsi di combattere l'esclusione sociale, di favorire il mix sociale, di contribuire all'equilibrio del mercato abitativo, di promuovere il risparmio energetico, o di offrire sufficienti garanzie agli affittuari contro lo sfratto.

Il successo di tali politiche dipende dalla combinazione di strumenti diversi, ed il social housing è uno di questi strumenti.

La funzione specifica affidata al social housing nei diversi Paesi europei, come sopra accennato, può essere definita come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi accessibili.

In particolare, il social housing è rivolto a quei nuclei familiari o a quei soggetti i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti ai correnti prezzi di mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità.

Il compito del social housing però non concerne solamente la quantità di alloggi disponibili ed il problema dell'onerosità degli stessi, ma pone particolare attenzione anche alla qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante, nell'ottica di evoluzione delle esigenze della popolazione. Per questo motivo, due delle priorità sono quelle di restaurare e rinnovare, in base agli standard più attuali, lo stock esistente, e quella di migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

Alcuni sviluppi recenti, il decentramento delle politiche per la casa, la privatizzazione degli alloggi di proprietà pubblica e i tagli ai finanziamenti pubblici, hanno coinvolto direttamente il social housing, contribuendo ad estendere il campo delle sue responsabilità o a rivalutarne le priorità. Si è quindi affermata per esso anche la priorità di incrementare il mix sociale e promuovere la coesione sociale.

A tali politiche inoltre, viene assegnata la responsabilità di contribuire allo sviluppo di "comunità sostenibili" locali, attraverso un approccio integrato con partners locali quali imprese, scuole, polizia, rappresentative locali e fornitori di servizi, con l'obiettivo di rendere tali aree luoghi in cui sia piacevole vivere, che conoscano uno sviluppo economico locale

e soddisfino i bisogni emergenti dei nuovi nuclei familiari.

## 2.3 - Significato di welfare

Welfare significa “*sistema sociale in cui lo Stato offre a tutti i cittadini una serie di garanzie riguardanti i bisogni fondamentali e i servizi di pubblica necessità*”<sup>2</sup> e nell’evoluzione del suo significato e delle sue componenti compare sempre più spesso ed in maniera sempre più importante il concetto di casa.

A tal proposito la classificazione dei sistemi di welfare proposta dal sociologo danese Gøsta Esping - Andersen in “*The Three Worlds of Welfare Capitalism*”<sup>3</sup>, nel tempo ripresa e raffinata, fornisce una prima utile classificazione per definire schematicamente il ruolo della politica in tema di abitazione, nei diversi paesi europei.

Tale classificazione evidenzia tre tipologie riconoscibili di welfare in base alle loro diverse caratteristiche.

Questa tripartizione inoltre, è fondata sulle differenti origini dei diritti sociali che ogni Stato concede ai propri cittadini.

### 2.3.1 - Il regime socialdemocratico

Questo primo modello, proprio dei paesi nordici e per alcuni servizi anche dell’Italia, è caratterizzato invece dall’universalità delle prestazioni, vi sono quindi dei servizi che vengono offerti a tutti i cittadini senza nessuna differenza.

Tale modello promuove l’uguaglianza di status passando così dal concetto di assicurazione sociale a quello di sicurezza sociale, fornendo un Welfare che si propone di garantire a tutta la popolazione degli standard di vita qualitativamente più elevati.

La disponibilità di un’abitazione adeguata di conseguenza è considerata come un diritto sociale, e come tale non prevede prove dei mezzi per l’accesso.

---

2. Gabrielli Aldo, *Grande Dizionario Italiano*, Milano, Hoepli, 2008.

3. Gosta Esping-Andersen, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton University Press, 1990.

### **2.3.2 - Il regime conservatore**

Modello tipico dei paesi dell'Europa continentale e per alcuni servizi anche dell'Italia, nel quale i diritti derivano dalla professione esercitata, le prestazioni del welfare sono legate al possesso di determinati requisiti, in primo luogo l'esercitare un lavoro. In base al lavoro svolto si stipulano delle assicurazioni sociali obbligatorie che sono all'origine della copertura per i cittadini.

I diritti sociali sono quindi collegati alla condizione del lavoratore.

### **2.3.3 - Il modello liberale di welfare state**

Modello proprio dei paesi anglosassoni, si basa sulla capacità del mercato immobiliare di allocare efficientemente le risorse, ed è fondato sulla precedenza ai poveri meritevoli, in questo modo l'intervento pubblico ed il social housing sono riservati ai più poveri e a quei soggetti che non sono in grado di inserirsi adeguatamente nei meccanismi di mercato, individuati sulla base di rigide prove dei mezzi a disposizione.

Tale regime riflette una teoria politica secondo cui è utile ridurre al minimo l'impegno dello Stato, individualizzando i rischi sociali.

Il risultato è un forte dualismo tra cittadini non bisognosi e cittadini assistiti.

Il CECODHAS in una pubblicazione del 2007<sup>4</sup> ha suggerito una classificazione più precisa rispetto a quella sopra descritta per identificare i diversi approcci dei paesi europei in termini di politiche abitative.

Tale classificazione segue due filoni di analisi: la dimensione del settore di social housing da un lato, e i criteri di allocazione dall'altro.

Sulla base dei criteri di allocazione sono individuati due modelli principali:

- il modello universalistico considera il bene casa, di qualità dignitosa e a prezzi accessibili, come un diritto di tutti i cittadini la cui fornitura

---

4. European housing review, rapporto sul mercato immobiliare residenziale europeo 2010, in <http://www.rics.org>.

è di responsabilità pubblica, perciò di società municipali oppure organizzazioni senza scopo di lucro.

L'assegnazione degli alloggi avviene tramite liste d'attesa con o senza criteri di priorità, mentre gli enti locali hanno la facoltà di riservare un certo numero di alloggi vacanti per quei nuclei familiari che presentano un urgente bisogno abitativo.

In tale approccio gli affitti sono determinati in base ai costi, e per le famiglie più disagiate esistono garanzie d'affitto e indennità abitative; - il modello "targeted" si basa invece sul fatto che il mercato sia il principale soggetto ad influenzare gli obiettivi delle politiche abitative e in questo senso riconosce come beneficiarie del social housing solo quelle famiglie per le quali il mercato non è in grado di offrire un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili.

All'interno di questa problematica esistono due tipi di approccio: "Generalista" e "Residuale"

L'approccio "Generalista" assegna gli alloggi a famiglie che ricadono al di sotto di una certa soglia di reddito seguendo la tradizione di social housing propria dell'Europa Occidentale.

In quest'approccio inoltre, gli affitti sociali hanno un totale massimo prefissato e le famiglie beneficiano di agevolazioni ed indennità abitative che sulla base del reddito coprono parte dell'affitto.

L'approccio "Residuale" invece riguarda una categoria più ristretta di beneficiari, tipicamente i nuclei familiari più disagiati (disabili, disoccupati, anziani, genitori soli, etc.). Generalmente a tale approccio corrisponde l'assegnazione diretta di una sistemazione da parte delle autorità locali in base al bisogno.

Gli affitti sociali sono determinati in base ai costi o al reddito.

Dai dati raccolti dalla tabella riportata qui sopra, si evince che esistono grandi differenze tra i Paesi europei per quello che riguarda le dimensioni del settore dell'affitto sociale<sup>5</sup>.

---

5. La dimensione del settore di social housing è determinata sulla base dei dati disponibili come percentuale dello stock in affitto sociale all'interno dello stock abitativo totale in ciascun Paese (CECODHAS, 2007).

Tabella 1 TIPOLOGIA DEGLI APPROCCI AL SOCIAL HOUSING NEGLI STATI MEMBRI DELL'UNIONE EUROPEA				
Dimensioni del settore dell'affitto sociale	Criteri di assegnazione	UNIVERSALISTICO	TARGETED	
			"GENERALISTA"	"RESIDUALE"
≥20%		Paesi Bassi Danimarca Svezia	Austria	Regno Unito
11% - 19%			Rep. Ceca Francia Finlandia Polonia	Francia
5% - 10%			Belgio Germania Italia	Irlanda Belgio Estonia Germania Malta
0% - 4%			Slovenia Lussemburgo Grecia	Ungheria Cipro Portogallo Bulgaria Lituania Lettonia Spagna

Fonte: CECODHAS Social Housing Observatory, 2007.

**Figura 1. Fonte: CECODHAS, Social Housing Observatory, 2007.**

Il Paese che presenta il più grande settore di affitto sociale sono i Paesi Bassi, con una percentuale pari al 35%.

Si può notare inoltre che i Paesi dell'Europa settentrionale ed occidentale tendono ad avere un settore sociale di dimensioni maggiori rispetto ai Paesi mediterranei e la percentuale di abitazioni in affitto sociale sul totale delle nuove costruzioni invece, varia ampiamente da un Paese all'altro<sup>6</sup>.

Analizzando i dati raccolti nel 2005, tali percentuali vanno dal 30% dell'Austria e dal 20,7% della Danimarca, al 6% del Belgio e addirittura allo 0,02% della Lettonia.

Negli ultimi anni le risorse pubbliche sono state sostituite da investimenti privati, che però tendono a concentrarsi sulla costruzioni di abitazioni private per i nuclei familiari già benestanti, la costruzione di alloggi sociali a prezzi accessibili invece è molto bassa e limitata, in primo luogo per il fatto che il finanziamento pubblico per questo scopo è oramai sempre più scarso.

Infine, anche gli affitti medi si diversificano tra loro, riflettendo le condizioni economiche dei diversi Paesi. Gli affitti regolati sono pari in media al 5% del valore di mercato in Lituania, 16% in Irlanda, 26% in Italia, 71% in Francia, fino al 94% in Svezia.

Il peso delle spese abitative sul bilancio familiare va dai valori più bassi di Malta e Cipro (rispettivamente 8,7% e 12,9%) al più alto della Svezia (28,2%). Nella maggior parte dei Paesi tale incidenza si attesta tra il

6. Federcasa e Ministero delle Infrastrutture su dati Eurostat, pubblicate in "Housing statistics in the European Union, 2005/2006".

20% e il 25%.

Le analisi di Eurostat segnalano inoltre un dato preoccupante, ed è la percentuale di persone a rischio di povertà in Europa che nel 2000 risultava pari al 23%. Nello stesso anno, si stima che la percentuale di nuclei familiari con difficoltà economiche dovute ai costi abitativi sono pari al 34,8%, di cui il 18,6% esposti a grande difficoltà.

## **2.4 - Attuali politiche di social housing e ampliamento delle aree di intervento**

A partire dagli anni '80 in Europa, ed in particolare in Italia, si è assistito ad un costante e generale riassetto delle politiche, caratterizzato principalmente da una riduzione dell'intervento pubblico; decentramento delle politiche abitative, riduzione del finanziamento pubblico, privatizzazione dello stock abitativo pubblico, e implementazione più in generale di politiche di sostegno alla proprietà, sono i fatti principali che negli ultimi decenni hanno interessato il social housing nei Paesi europei.

Il cambiamento del ruolo dello Stato in tema di social housing va ricercato in un processo che si è affermato a partire dagli anni '80, il cui effetto è stato il parziale trasferimento delle competenze e delle responsabilità in tale materia a livello regionale o locale.

Lo scopo era quello di rendere le politiche abitative più flessibili ed attente alle esigenze locali, stabilendo interazioni più strette tra attori locali e famiglie beneficiarie.

A tal proposito le "housing associations" inglesi e olandesi forniscono un esempio di istituti, locali, senza scopo di lucro adatti a rispondere alle nuove domande abitative.

Dagli anni '80 si è poi affermata anche la dinamica di privatizzazione dello stock abitativo sociale, la quale avviene solitamente con diverse modalità; una di queste è il trasferimento di tutti i diritti di proprietà agli affittuari residenti. Sviluppatisi nel Regno Unito ed estesasi poi anche in altri paesi, Italia compresa, questa modalità è definita tramite il

principio del “right-to-buy”, introdotto nel 1980 e prevede la possibilità per gli affittuari di acquistare a prezzi scontati gli alloggi di housing sociale nei quali risiedono da un sufficiente periodo di tempo<sup>7</sup>.

Ciò ha due effetti particolarmente rilevanti e controversi. Innanzitutto, la vendita a prezzi particolarmente scontati dello stock esistente determina una bassa capacità finanziaria per la costruzione di nuovi alloggi, ed in secondo luogo, può crearsi una situazione per la quale il diritto all’acquisto è esercitato soprattutto dagli affittuari più benestanti e/o che risiedono nelle aree meno degradate.

Alternativamente alla cessione totale dell’alloggio, sono previste forme di proprietà condivisa, specie nei paesi come Regno Unito, Irlanda, Finlandia. In base a questi schemi l’individuo acquista una parte dell’abitazione, e sulla restante paga un affitto scontato all’organizzazione responsabile, spesso rappresentata dall’housing association; nel tempo, possono essere acquisite quote ulteriori fino alla completa proprietà dell’abitazione.

44

La legislazione olandese prevede un altro diritto di occupazione intermedio detto “tight ownership”: gli alloggi sono venduti con uno sconto del 25-30% sul prezzo di mercato, ma in cambio di tale sconto l’acquirente dividerà ogni futuro incremento (o decremento) di prezzo con l’housing association. L’alloggio inoltre non potrà essere rivenduto sul mercato aperto, bensì all’housing association stessa.

La privatizzazione dello stock abitativo pubblico, avviene principalmente per due ordini di motivi: per realizzare entrate da reinvestire in una successiva realizzazione di edifici sociali, e per perseguire l’eterogeneità del diritto di occupazione.

Parallelamente alla privatizzazione, che come abbiamo visto ha contribuito a restringere il settore del social housing in molti Paesi negli ultimi decenni, il sistema abitativo si è progressivamente lasciato influenzare dalle pressioni economiche e dal mercato, diventando più competitivo ed in molti casi fuori budget per gli stessi fruitori.

Il decentramento delle politiche abitative e la riduzione dei finanziamenti

7. Cinque anni per i contratti di affitto stipulati a partire dal 18 gennaio 2005, due anni per i contratti precedenti.

pubblici hanno significato da un lato maggiori libertà e responsabilità per molti operatori di social housing, ma dall'altro anche la necessità di perseguire gli obiettivi sociali con minori risorse pubbliche.

Dall'inizio degli anni '80 poi, il controllo e la produzione standardizzata che caratterizzavano il social housing negli anni precedenti, hanno lasciato spazio ad un numero crescente di rapporti contrattuali tra operatori indipendenti e le autorità competenti.

Tutte queste dinamiche negli ultimi tempi hanno spinto i governi dei Paesi europei a rivedere le proprie priorità in materia abitativa.

La necessità di ridurre i crescenti costi abitativi ha spinto i governi ad indirizzare le forniture di alloggi sociali verso quei gruppi con bisogni speciali, disabili, anziani e giovani nuclei familiari, o con redditi bassi e per fronteggiare l'insufficiente offerta di alloggi a prezzi accessibili hanno quindi previsto nuovi finanziamenti e programmi per promuovere la costruzione di questo tipo di alloggi. Tali programmi però non prevedono solamente nuove costruzioni, ma anche il restauro e il rinnovamento dello stock esistente.

Gli operatori di social housing e le società sopra citate, hanno infine risposto ai cambiamenti sociali, economici e politici degli ultimi decenni diversificando la propria offerta e allargando il campo d'azione, intraprendono le cosiddette "non-landlord activities" (NLAs), attività cioè che vanno oltre la fornitura tradizionale di social housing ed i servizi che ad essa sono associati.

Le NLAs si concentrano su due aspetti in particolare: sui bisogni specifici di alcuni gruppi di utenti in termini di assistenza e sostegno, e sulla situazione del territorio urbano in cui l'organizzazione interviene. Ad esempio, gli edifici di social housing costruiti negli anni '50 - '70 per ospitare la classe lavoratrice, tendono a concentrarsi in aree urbane dove le infrastrutture economiche e sociali sono scarse o inesistenti e l'inserimento nel mondo del lavoro risulta difficoltoso.

La concentrazione di tali edifici, solitamente omogenei per struttura, utenza e diritto di occupazione, viene spesso associata a problemi di vandalismo, segregazione spaziale e sociale, alienazione e vandalismo.

La partenza delle famiglie, inoltre, che per un miglioramento delle proprie condizioni di vita hanno la possibilità di trasferirsi altrove, contribuisce a stigmatizzare ulteriormente queste aree.

I servizi alla persona forniti dagli operatori di social housing mirano proprio a migliorare la qualità della vita degli utenti che si ritrovano in situazioni simili all'esempio di cui sopra; ciò può significare fornire assistenza domiciliare, facilitare l'accesso ai servizi sanitari, o organizzare attività ricreative.

Oltre all'assistenza, gli operatori di social housing offrono o facilitano anche una serie di servizi alla persona suddivisibili in tre differenti gruppi. Il primo comprende servizi cosiddetti di lusso, rivolti agli affittuari più benestanti per accrescere l'attrattiva dell'unità abitativa. Questi in particolare sono servizi piuttosto recenti, presenti soprattutto nei Paesi Bassi, dove la quota di nuclei familiari a medio reddito nel settore del social housing è maggiore che in altri Paesi europei. Il secondo tipo di servizi persegue invece l'inclusione sociale, aiutando gli utenti a superare i problemi che ostacolano la loro partecipazione alla vita sociale attiva. Ciò comprende la fornitura di servizi per l'infanzia, o di sostegno all'inserimento nel mercato del lavoro. Il terzo gruppo infine comprende quei servizi che rendono possibile una minore spesa per gli affittuari del social housing, ad esempio contratti collettivi per energia o per assicurazioni, e servizi di lavanderia e pulizie.

I servizi al territorio invece sono finalizzati al miglioramento delle condizioni dell'area o della comunità all'interno della quale le associazioni di social housing operano ed in particolare le loro iniziative sono sempre più mirate alla gestione efficiente delle risorse energetiche e territoriali.

In questo senso intervengono per migliorare la qualità e l'aspetto dello stock abitativo esistente, ma allo stesso tempo anche per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, nel rispetto delle indicazioni contenute nel protocollo di Kyoto, per la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

## 2.5 - L'attuale contesto economico e sociale

L'economia mondiale attualmente è caratterizzata da una serie di fenomeni che sono in grado di rilanciare o, al contrario, deteriorare il significato di social housing. Il settore del social housing, infatti, si trova a doversi confrontare con dei processi che stanno portando ad un radicale cambiamento e che interessa il mercato, non solo immobiliare e la società, dove la domanda di alloggi sociali è strettamente legata alle influenze derivanti dalle mutazioni delle dinamiche demografiche, economiche e sociali. In primo piano vi è sicuramente l'aumento demografico, che se pur con percentuali di crescita inferiori rispetto a periodi passati, rimane un elemento di notevole importanza per tutto quello che riguarda il sistema sociale ed economico, in quanto porta ad esempio a nuove richieste di lavoro, di abitazioni, di servizi pubblici, ecc. Inoltre la speranza di vita si è allungata, il tasso di nascite è diminuito e di conseguenza la popolazione europea sta invecchiando.

Population projection (\*1,000) and change (%)

	2010	2015	2020	2030	2040	2050	Change (%) 2010-2050
Austria	8,405	8,570	8,723	8,988	9,122	9,127	9%
Belgium	10,784	11,070	11,322	11,745	12,033	12,194	13%
Bulgaria	7,564	7,382	7,188	6,753	6,330	5,923	-22%
Cyprus	821	888	955	1,072	1,167	1,251	52%
Czech Republic	10,394	10,497	10,543	10,420	10,158	9,892	-5%
Denmark	5,512	5,591	5,661	5,808	5,882	5,895	7%
Estonia	1,333	1,323	1,311	1,267	1,221	1,181	-11%
Finland	5,337	5,429	5,501	5,569	5,521	5,448	2%
France	62,583	64,203	65,607	67,982	69,898	71,044	14%
Germany	82,145	81,858	81,472	80,152	77,821	74,491	-9%
Greece	11,307	11,476	11,556	11,573	11,567	11,445	1%
Hungary	10,023	9,964	9,893	9,651	9,352	9,061	-10%
Ireland	4,614	5,052	5,404	5,881	6,221	6,531	42%
Italy	60,017	60,929	61,421	61,868	62,002	61,240	2%
Latvia	2,247	2,200	2,151	2,033	1,913	1,804	-20%
Lithuania	3,337	3,275	3,220	3,083	2,912	2,737	-18%
Luxembourg	494	523	551	607	657	697	41%
Malta	414	421	427	432	424	415	0%
Netherlands	16,503	16,717	16,896	17,208	17,226	16,909	2%
Poland	38,092	38,068	37,960	36,975	35,219	33,275	-13%
Portugal	10,723	10,947	11,108	11,317	11,452	11,449	7%
Romania	21,334	21,103	20,834	20,049	19,161	18,149	-15%
Slovak Republic	5,407	5,427	5,432	5,332	5,115	4,859	-10%
Slovenia	2,034	2,053	2,058	2,023	1,958	1,878	-8%
Spain	46,673	49,381	51,109	52,661	53,290	53,229	14%
Sweden	9,306	9,588	9,853	10,270	10,470	10,672	15%
United Kingdom	61,984	63,792	65,683	69,224	72,009	74,506	20%
EU-27	499,389	507,727	513,838	519,942	520,103	515,303	3%

Figura 2. Tabelle tratta da "Housing Statistics in the European Union" elaborata secondo dati Eurostat Europa 2008

Source: Eurostat Europop 2008

E sempre secondo le stime Eurostat la percentuale di ultraottantenni è destinata ad aumentare in maniera sensibile entro il 2030.

Population by age (%), 1 January, 2009

	<15 years	15-24 years	25-49 years	50-64 years	65-79 years	80+ years	15-64 years	>64 years	Total*1,000
Austria	15.1	12.2	37.2	18.0	12.7	4.8	67.4	17.5	8,355
Belgium <sup>1</sup>	16.9	12.1	35.1	18.8	12.4	4.7	66.0	17.1	10,750
Bulgaria	13.4	12.7	35.8	20.6	13.7	3.8	69.1	17.5	7,607
Cyprus	17.1	15.2	37.3	17.6	9.9	2.9	70.1	12.8	797
Czech Republic	14.1	12.8	37.1	21.0	11.4	3.6	70.9	15.0	10,468
Denmark	18.3	12.0	34.0	19.8	11.8	4.1	65.8	15.9	5,511
Estonia	14.9	14.6	34.9	18.4	13.2	4.0	67.9	17.2	1,340
Finland	16.7	12.4	32.5	21.6	12.3	4.5	66.5	16.8	5,326
France	18.5	12.7	33.4	18.9	11.4	5.1	65.0	16.5	64,351
Germany	13.6	11.4	35.7	18.9	15.4	5.0	66.0	20.4	82,002
Greece	14.3	10.8	37.5	18.7	14.3	4.4	67.0	18.7	11,260
Hungary	14.9	12.6	35.7	20.5	12.5	3.8	68.8	16.3	10,031
Ireland	20.9	13.3	39.0	15.7	8.3	2.8	68.0	11.1	4,450
Italy	14.1	10.2	37.0	18.7	14.5	5.5	65.9	20.0	60,045
Latvia	13.7	15.1	35.8	18.1	13.6	3.7	69.0	17.3	2,261
Lithuania	15.1	15.7	36.1	17.1	12.5	3.5	68.9	16.0	3,350
Luxembourg	18.0	11.8	38.7	17.5	10.4	3.6	68.0	14.0	494
Malta	15.9	14.1	34.5	21.5	10.9	3.1	70.1	14.0	414
Netherlands	17.7	12.2	35.2	19.9	11.2	3.8	67.3	15.0	16,486
Poland	15.3	14.9	36.1	20.2	10.3	3.2	71.2	13.5	38,136
Portugal	15.3	11.4	37.3	18.4	13.3	4.3	67.1	17.6	10,627
Romania	15.2	14.4	37.0	18.6	11.9	2.9	70.0	14.8	21,499
Slovak Republic	15.4	15.0	38.2	19.2	9.4	2.8	72.4	12.2	5,412
Slovenia	14.0	12.0	37.6	20.0	12.7	3.7	69.6	16.4	2,032
Spain	14.8	10.9	40.6	17.2	11.9	4.6	68.7	16.5	45,828
Sweden	16.7	13.2	32.9	19.4	12.4	5.4	65.5	17.8	9,258
United Kingdom <sup>1</sup>	17.6	13.4	34.9	18.0	11.6	4.5	66.3	16.1	61,635
EU-27	15.7	12.5	36.2	18.6	12.7	4.3	67.3	17.0	499,724

1 = 1 January 2008

Source: Eurostat

Figura 3. Tabelle tratta da "Housing Statistics in the European Union" elaborata secondo dati Eurostat

Population forecast by age (%), 1 January 2030

	<15 years	15-24 years	24-49 years	50-64 years	65-79 years	80+ years	15-64 years	>64 years	Total*1,000
Austria	14.3	10.5	30.9	20.3	17.2	6.8	61.7	24.0	8,872
Belgium	16.5	11.4	30.1	18.8	16.6	6.5	60.3	23.2	11,596
Bulgaria	12.8	10.8	30.1	22.7	17.4	6.2	63.6	23.6	6,648
Cyprus	16.9	11.9	34.9	18.1	13.6	4.6	64.9	18.2	1,055
Czech Republic	13.0	10.8	29.8	23.1	16.6	6.7	63.7	23.3	10,259
Denmark	17.1	11.5	29.6	18.8	15.9	7.1	59.9	23.1	5,745
Estonia	15.3	12.1	31.1	19.5	16.1	6.0	62.6	22.1	1,249
Finland	16.5	11.2	28.8	17.7	17.6	8.3	57.6	25.8	5,502
France	17.6	12.2	28.8	17.9	16.1	7.4	59.0	23.5	67,157
Germany	12.8	9.2	29.4	20.6	19.9	8.1	59.2	28.0	79,117
Greece	13.2	10.7	28.9	22.7	17.3	7.2	62.3	24.6	11,392
Hungary	13.8	10.8	30.9	22.2	16.0	6.3	63.9	22.3	9,500
Ireland	19.2	13.7	32.0	18.8	12.0	4.3	64.5	16.3	5,787
Italy	12.4	9.8	28.2	23.0	17.9	8.6	61.1	26.5	61,066
Latvia	13.9	11.2	32.0	20.4	16.5	6.0	63.6	22.5	2,003
Lithuania	14.3	10.2	32.7	20.4	16.8	5.7	63.3	22.4	3,041
Luxembourg	17.1	11.6	32.5	19.0	14.8	5.1	63.1	19.8	599
Malta	14.2	10.2	31.9	19.2	17.4	7.2	61.3	24.6	425
Netherlands	15.8	10.6	30.1	19.0	17.4	7.0	59.8	24.4	17,009
Poland	13.3	10.5	32.5	20.3	17.6	5.8	63.3	23.4	36,362
Portugal	13.5	10.6	30.4	22.0	16.7	6.9	62.9	23.6	11,149
Romania	13.2	10.7	32.0	23.6	15.6	5.0	66.2	20.6	19,710
Slovak Republic	13.1	10.4	32.6	22.3	16.8	4.8	65.3	21.6	5,242
Slovenia	13.0	10.4	29.0	22.0	18.9	6.8	61.3	25.7	1,992
Spain	13.6	11.4	29.1	23.4	16.0	6.5	63.9	22.5	51,837
Sweden	17.5	11.6	29.9	18.2	15.1	7.7	59.7	22.8	10,148
United Kingdom	17.8	11.8	32.0	17.5	14.5	6.3	61.4	20.8	68,385

Source: Eurostat EUROPOP 2008

Figura 4. Tabelle tratta da "Housing Statistics in the European Union" elaborata secondo dati Eurostat Europa 2008

Appare chiaro come una popolazione più anziana abbia bisogno di maggiore assistenza sociale e di abitazioni adeguate per standard di sicurezza e assenza di barriere architettoniche e tale aspetto è particolarmente rilevante anche alla luce del fatto che una grande percentuale degli anziani vive sola, e tale tendenza è destinata ad aumentare, Eurostat stima infatti che nel 2010 vivrà da solo circa un terzo degli ultra sessantacinquenni.

La questione della riduzione delle dimensioni dei nuclei familiari è un

tema piuttosto importante nella società moderna, che per molti versi si discosta dal tema di cui trattiamo, ma che sempre maggiormente influenza le scelte degli individui che si ritrovano spesso in situazioni di difficoltà economica, con un lavoro precario e senza un tetto sotto cui vivere, ad esempio single e padri di famiglia.

Perciò è una problematica che non riguarda solo gli anziani, ma la società nel suo complesso.

All'aumentare della percentuale di nuclei composti da una sola persona in cerca di una sistemazione però, si deve sommare anche l'aumento del numero di nuclei familiari più numerosi che fanno richiesta di un alloggio sociale, perché anch'essi nelle stesse situazioni di difficoltà.

Credo sia importante notare che ciò avviene indipendentemente dal fatto che la popolazione aumenti o diminuisca, e che vi sia alla base un aspetto allarmante che riguarda le possibilità economiche di persone e famiglie.

**Distribution of household size (%)**

	1 person			2 persons			3 persons			4 persons			5+ persons		
	1981	2004	2008	1981	2004	2008	1981	2004	2008	1981	2004	2008	1981	2004	2008
Austria <sup>1</sup>	26	34	36	26	28	28	17	17	16	16	14	13	14	8	7
Belgium	23	33	34	30	31	32	20	16	15	16	13	13	11	7	7
Bulgaria															
Cyprus	10	na		22	na		17	na		26	na		25	na	
Czech Republic	24	na		26	na		19	na		22	na		9	na	
Denmark <sup>2</sup>	30	38	39	31	33	33	16	12	12	16	12	11	7	5	5
Estonia	33	32	33	29	30	30	19	18	20	13	14	12	6	7	6
Finland	27	39	41	26	32	33	19	13	12	18	10	9	10	6	5
France	24	33	34	29	32	32	18	28 <sup>3</sup>	15	16		13	12	7	6
Germany <sup>4</sup>	31	37	39	29	34	34	17	14	13	14	11	10	9	4	4
Greece	15	21	na	25	28	na	20	21	na	24	20	na	16	10	na
Hungary	20	29		28	30		22	19		19	16		11	8	
Ireland	17	22		20	26		15	18		15	17		32	18	
Italy	18	25	26	24	26	27	22	22	22	22	20	19	14	7	4
Latvia	na	24	na	na	30	na	na	23	na	na	15	na	na	8	na
Lithuania	na	na		na	na		na	na		na	na		na	na	
Luxembourg	20	29	29	29	28	28	21	17	17	18	16	21	12	10	5
Malta	13	14	19	21	22	26	22	24	22	25	27	22	19	13	11
Netherlands	21	34	36	29	33	33	16	13	12	21	14	13	13	6	6
Poland	17	25		22	23		23	20		21	18		17	14	
Portugal	13	17		23	26		23	25		20	20		21	10	
Romania	na	18	18	na	26	27	na	22	23	na	19	20	na	14	13
Slovak Republic	18	26	na	22	22	na	19	18	na	23	21	na	18	14	na
Slovenia	17	na		18	na		22	na		24	na		19	na	
Spain	10	14	18	22	28	29	20	24	26	22	24	20	26	10	6
Sweden <sup>5</sup>	33	46	44	31	28	30	15	10	11	15	11	11	6	5	4
United Kingdom <sup>6</sup>	22	29	29	31	35	35	17	16	16	18	13	14	11	7	6

1981 (CY, NL = 1982; CZ, FI, HU, SK, SE = 1980; PL = 1978)    2004 (CZ, IT, PT, SK = 2001; SI = 2002)    2008 (AT, DK, FI, NL, UK = 2009; EE = 2007; FR, IT = 2006)

**Figura 5. Tabelle tratta da "Housing Statistics in the European Union" elaborata secondo dati Eurostat**

All'aumento della popolazione, contribuisce in quantità importante l'alto livello di immigrazione verso i paesi europei, in particolare dell'Europa meridionale e occidentale.

Oltre alle persone che necessitano di abitazioni sociali come quelle sopra citate, si aggiungono quindi gli immigrati, per cui la disponibilità di un alloggio adeguato, diventa condizione essenziale per evitare una situazione di esclusione sociale nel paese straniero.

Gli immigrati e le minoranze etniche esprimono quindi a loro volta nuove domande abitative, che finiscono con l'esercitare pressioni sul

settore abitativo sociale.

Sulla base di queste dinamiche demografiche e sociali, cambia dunque il profilo degli utenti di social housing; ci si allontana infatti dal modello tradizionale di famiglia ed aumentano le cosiddette famiglie allargate o i nuclei di un solo componente, di genitori soli e si registra una forte presenza di stranieri.

**Immigration, emigration and net migration (\*1,000)**

	1990 <sup>1</sup>			1995 <sup>2</sup>			2000			2005			2008 <sup>3</sup>		
	E	Net		E	Net		E	Net		E	Net		E	Net	
Austria	na	na	58.6	89.9	66.1	3.8	79.3	62.0	17.3	114.5	70.1	44.4	110.1	75.6	34.5
Belgium <sup>4</sup>	na	na	30.2	na	na	29.5	na	na	25.1	132.8	86.9	45.9	146.4	91.1	55.3
Bulgaria															
Cyprus	na	na	8.7	na	na	6.0	na	na	4.0						
Czech Republic <sup>5</sup>	12.4	11.8	0.6	10.5	0.5	10.0	7.8	1.3	6.5	60.3	24.1	36.2	40.0	11.6	28.4
Denmark	40.7	32.4	8.3	63.2	34.6	28.6	52.9	43.4	9.5	52.5	45.9	6.6	67.2	44.9	22.3
Estonia	91.0	na	80	106.2	na	145.1	86.7	na	na	na	na	na	na	na	na
Finland	13.6	6.5	7.1	12.2	9.0	3.3	16.9	14.3	2.6	21.4	12.4	9.0	26.7	12.2	14.5
France	91.0	na	80	106.2	na	145.1	86.7	na	na	na	na	92.2	na	na	71.0
Germany <sup>6</sup>	1199.0	596.5	602.5	1096.0	698.1	397.9	841.2	674.0	167.2	707.4	628.4	79.0	682.1	737.9	55.7
Greece <sup>7</sup>	na	na	63.9	na	na	77.3	na	na	29.4	na	na	39.6	74.7	51.5	23.2
Hungary	37.2	11.3	26	14.0	2.4	11.6	20.2	2.2	18.0	25.6	3.3	22.3	35.5	4.2	31.3
Ireland	33.3	56.3	-22.9	31.2	33.1	-1.9	52.6	26.6	26.0						
Italy	173.5	57.1	116.4	100.8	50.1	50.7	236.3	66.8	169.5	440.3	48.7	391.6	279.7	58.4	221.3
Latvia	2.1	15.2	-13.1	2.8	16.5	-13.7	1.6	7.1	-5.5	0.8	1.0	-0.2	1.5	2.6	-1.1
Lithuania	14.7	23.6	-8.8	2.0	25.7	-23.7	1.5	21.8	-20.3						
Luxembourg	10.2	6.3	3.9	10.3	5.7	4.6	11.7	8.1	3.6	14.4	8.3	6.1	17.8	10.1	7.7
Malta	2.4	0.4	2	0.6	0.1	0.5	1.1	0.2	1.0	2.1	1.1	1.0	9.0	8.6	2.4
Netherlands	117.4	57.4	60	96.1	63.3	32.8	132.9	61.2	71.7	92.3	83.4	8.9	143.5	90.1	53.4
Poland	2.6	18.4	-15.8	8.1	26.3	-18.2	7.3	27.0	-19.7	11.3	11.6	-0.3	11.0	11.4	-0.4
Portugal <sup>8</sup>	na	na	-39	na	na	22.0	na	na	47.0				na	na	3.1
Romania	0.0	4.2	-4.2	0.2	1.1	-0.9	0.5	0.7	-0.2	0.2	0.5	-0.3	0.5	0.4	-0.1
Slovak Republic	0.9	0.8	0.1	3.0	0.2	2.8	2.3	0.8	1.5	5.2	1.8	3.4	8.7	1.7	7.0
Slovenia	7.1	4.9	2.2	5.9	3.4	2.5	6.2	3.6	2.6						
Spain <sup>9</sup>	44.2	34.0	10.2	36.1	9.5	26.6	362.5	7.7	354.8	755.9	8.2	747.7	726.0	266.5	459.5
Sweden	60.0	25.2	34.8	45.9	34.0	11.9	58.7	34.1	24.6	65.2	38.1	27.1	102.3	39.2	63.1
United Kingdom <sup>10</sup>	na	na	36	311.9	236.5	75.4	483.4	320.7	162.8	567.0	361.0	206.0	590.0	427.0	163.0

**Figura 6. Tabelle tratta da "Housing Statistics in the European Union" elaborata secondo dati Eurostat**

**50** Sempre più spesso le giovani famiglie e gli anziani rientrano nei gruppi target del social housing.

Il social housing deve quindi rispondere a queste nuove domande e bisogni.

Gli anziani o i disabili necessitano di alloggi adeguati alle loro condizioni, nonché di servizi tali da poter restare indipendenti nelle proprie abitazioni.

Per quanto riguarda gli immigrati, bisogna invece considerare sia il bisogno abitativo sia il problema dell'integrazione; a tal proposito in molti paesi si nota un forte implemento delle politiche per il mix sociale anche nel settore del social housing.

Se da un lato la domanda per il social housing ha subito negli ultimi anni un mutamento, dall'altro si riscontra un forte sbilanciato rispetto all'offerta. Sono molti i paesi europei, tra cui l'Italia, nei quali la domanda eccede di gran lunga l'offerta.

Alcuni dei fattori esplicativi di un tale eccesso di domanda sono quelli di natura demografica e sociale analizzati in precedenza, ai quali si

aggiunge un livello di nuove costruzioni che è insufficiente a soddisfare la crescente domanda di alloggi di buona qualità a prezzi accessibili.

All'interno di ciascun paese questo disequilibrio tende a corrispondere con la divergenza tra offerta abitativa e lavorativa e anche nei paesi che mostrano un certo equilibrio tra domanda e offerta abitativa ci si trova a fronteggiare un'offerta insufficiente nelle aree, come le grandi città, a maggior sviluppo economico. La popolazione si concentra infatti in tali aree, attirata dalle maggiori opportunità di lavoro, dai servizi e dalle università.

La naturale conseguenza di questa concentrazione è l'aumento dei prezzi abitativi che risulta molto superiore alle possibilità dei nuclei familiari a basso reddito, diventando un'ulteriore barriera alla loro integrazione nel mercato del lavoro.

Anche un settore dell'affitto non sufficientemente sviluppato, e talvolta governato da prezzi esorbitanti, contribuisce ad aggravare la situazione dell'offerta di alloggi.

Negli ultimi anni infatti, la liberalizzazione degli affitti ed il conseguente aumento dei costi abitativi hanno messo molti nuclei familiari di fronte al problema dell'onerosità della casa.

Un'altra caratteristica comune ai mercati abitativi dei paesi membri dell'Unione Europea è l'alta e crescente percentuale di case in proprietà. Le politiche pubbliche hanno certamente giocato un ruolo importante sia per la necessità di ridurre la spesa pubblica, sia nell'ottica di un sistema di welfare "asset-based" e in parte per ragioni di consenso, hanno infatti sostenuto l'accesso alla proprietà attraverso la vendita di alloggi sociali, politiche fiscali favorevoli e altre misure pubbliche volte a ridurre i costi dell'acquisto.

Parallelamente, però, si è assistito ad una continua crescita dei prezzi e all'aumento del rapporto tra valore del prestito e valore dell'immobile. Questo aspetto ha reso ancora più preoccupante la situazione dei nuclei familiari a basso reddito, dove la maggiore onerosità delle spese abitative, l'impossibilità di acquistare un casa, e la precarizzazione del mercato del lavoro portano ad una situazione di grande difficoltà

non solo economica. Infatti se da un lato l'espansione della soluzione proprietaria può risultare inevitabile per la riduzione delle tasse e della spesa pubblica, dall'altro la proprietà può avere effetti negativi sulla situazione sociale degli individui rischiando di esacerbare le disuguaglianze tra chi possiede o meno l'abitazione di residenza.

## 3.UN CONFRONTO EUROPEO

### 3.1 - Housing sociale in Francia

La Francia, ha una lunga tradizione e cultura in tema di social housing. Il principio a cui si lega oggi il social housing è quello di HLM (Habitations à Loyer Modéré), introdotto con la legge quadro del 7 agosto 1957. Esiste anche un testo legislativo specifico per questo settore: il Codice dell'Edilizia e dell'Abitazione (Code de la Construction et de l'Habitation, CCH). Questo codice stabilisce che gli organi di HLM possono essere sia pubblici che privati, ma opportunamente registrati come tali, dallo Stato. I loro compiti sono quelli di, costruire, acquistare, rinnovare e gestire alloggi destinati all'affitto di nuclei familiari in condizioni modeste, ma anche quelli di operare per favorire la coesione sociale ed evitare fenomeni di segregazione.

Il ruolo dello Stato è comunque centrale. Infatti, oltre a garantire prestiti attraverso la Cassa Depositi e Prestiti, definisce i bisogni abitativi, approva i progetti, e determina l'ammontare dei sussidi destinati al social housing.

Oltre a ciò, sta aumentando anche l'importanza degli enti locali; essi infatti controllano i proprietari locatori del settore sociale, co-finanziano i programmi di social housing, e sono incaricati della pianificazione urbana.

Al finanziamento del social housing provvedono quindi lo Stato, gli enti locali e gli attori sociali interessati. Anche le imprese con più di 10 lavoratori dipendenti contribuiscono al finanziamento del social housing con una tassa abitativa sui salari, chiamata "1% logement", a cui corrisponde in realtà il versamento dello 0,45% degli stessi, destinata a favorire la sistemazione abitativa dei loro dipendenti.

L'assegnazione degli alloggi invece, resta competenza dell'apposita commissione di ciascun organismo di HLM.

Chi desidera ottenere un alloggio sociale, deve registrare la propria candidatura presentando una domanda presso gli organismi competenti,

e si vedrà assegnato un numero dipartimentale unico.

Dal 2007 gli organismi pubblici di HLM precedentemente esistenti sono stati unificati nell'agenzia pubblica dell'abitazione (Office Public de l'Habitat, OPH), mentre sono quattro i tipi di organismi privati di HLM riconosciuti dal codice: le imprese sociali per l'abitazione (Entreprises sociales pour l'habitat, ESH); le società anonime cooperative di produzione e le società anonime cooperative di interesse collettivo per HLM; le società anonime di credito immobiliare (Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier, SACI) e le fondazioni di HLM.

Tali organismi rientrano nel campo di responsabilità del Ministero dell'Abitazione (Ministère du Logement).

Esistono nel complesso più di 800 organismi di HLM francesi. Di questi, il 34% sono OPH, il 36% sono ESH, il 10% SACI e il 20% cooperative. Essi gestiscono oltre quattro milioni di alloggi sociali, nei quali vivono circa dieci milioni di persone, pari a 450.000 nuclei familiari<sup>1</sup>.

Per accedere agli alloggi HLM è necessario essere cittadini francesi, o risiedere in maniera permanente e regolare in Francia, e superare una prova dei mezzi. Le soglie di reddito sono fissate in funzione del numero di persone componenti il nucleo familiare, del finanziamento cui sono soggetti gli alloggi suscettibili di essere assegnati a tale nucleo, e della loro posizione geografica PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) e PLS (Prêts Locatif Social) sono alcuni degli aiuti finanziari per gli alloggi.

Il primo consiste nel finanziamento di alloggi "molto sociali", destinati quindi ai nuclei più disagiati; il secondo finanzia alloggi sociali considerati "standard"; il terzo infine finanzia alloggi destinati ad ospitare nuclei familiari le cui risorse eccedono quelle richieste per l'accesso agli alloggi finanziati dai prestiti PLUS, ma che tuttavia incontrano delle difficoltà nella ricerca di una sistemazione, soprattutto nelle aree ad alta domanda abitativa.

Nel 2006, inoltre, è stato introdotto un nuovo incentivo fiscale noto come "Borloo populaire", volto a stimolare gli investimenti nelle

---

1. Tali dati sono aggiornati al 31 agosto 2007 e pubblicati da "L'union sociale pour l'habitat".

costruzioni destinate al mercato affittuario più che sociale. In cambio di una deduzione fiscale<sup>2</sup>, l'investitore si impegna ad affittare l'alloggio per gli alloggi "più che sociali".

In generale, il livello degli affitti nel settore sociale è più basso rispetto al libero mercato, di circa il 30-40%.

Inoltre, l'affittuario sociale ha diritto a mantenere l'occupazione dell'alloggio senza limiti di durata se rispetta il suo contratto.

L'ammontare del canone di affitto è determinato moltiplicando il prezzo al metro quadrato per la superficie dell'alloggio. Il prezzo al metro quadrato è fissato dall'organismo di HLM all'interno di una forbice determinata amministrativamente, che tiene a sua volta conto della posizione geografica e della categoria dell'alloggio.

Nel 2005 nella zona parigina, tale prezzo andava in media dai 4,82 euro al mq per un alloggio "molto sociale" (PLAI), ai 5,43 euro per uno "standard" (PLUS), fino agli 8,14 euro per un alloggio "un po' più che sociale" (PLS) e, considerato che la dimensione dell'alloggio sociale medio è di 60 mq, i prezzi stimati erano rispettivamente circa 290€, 325€ e 490€, contro i 21 euro al mq (1260€) per le abitazioni private.

Ogni anno, il consiglio di amministrazione dell'organismo di HLM determina gli aumenti dei canoni per l'anno successivo.

Infine, è prevista una maggiorazione del canone d'affitto per quei nuclei residenti in alloggi sociali che nel corso della locazione hanno visto aumentare il proprio reddito fino a superare le soglie fissate per l'assegnazione dell'alloggio.

All'interno degli organismi di HLM, le cooperative sono le specialiste per l'accesso sociale alla proprietà. Le modalità proposte sono tre.

La prima consiste nella vendita allo stato futuro di completamento (Vente an l'état futur d'achèvement, VEFA): essa consiste in un contratto in base al quale il venditore cede immediatamente all'acquirente i propri diritti sul terreno così come la proprietà delle costruzioni esistenti. Le opere successive diventano invece di proprietà dell'acquirente a mano

---

2. Gli investimenti che rientrano nel programma possono essere ammortizzati al 6% per i primi 7 anni, poi al 4% per 2 anni e infine al 2,5% per 6 anni: nel complesso, il 65% può essere ammortizzato su 15 anni.

a mano che vengono completate: l'acquirente è tenuto a pagarle in base all'avanzamento dei lavori, mentre il venditore resta responsabile dei lavori fino al ricevimento dell'opera.

La seconda prevede l'affitto con possibilità di riscatto (locationaccession), che permette ai nuclei familiari con redditi al di sotto di determinate soglie di diventare progressivamente proprietari del proprio alloggio.

Nella terza infine, le cooperative possono impegnarsi nella costruzione di una casa indipendente su un terreno che il futuro proprietario possiede già o che la cooperativa contribuisce a trovare.

Le cooperative di HLM sono anche firmatarie della carta "case a 100000 euro", con cui il governo si propone di dare la possibilità a nuclei familiari con risorse modeste di accedere alla proprietà di alloggi di qualità con 100000 euro.

### **3.1.1 - Gli sviluppi recenti**

La popolazione francese, così come quella degli altri paesi europei, è aumentata molto velocemente a partire dagli anni '90, e si stima che nei prossimi anni continuerà ad aumentare con lo stesso trend. Quest'aumento è dovuto in maniera consistente al numero di immigrati e di appartenenti a minoranze etniche, che rappresentano una parte importante degli utenti di social housing.

Allo stesso tempo, diminuisce la dimensione ma aumenta il numero dei nuclei familiari che ricercano una sistemazione abitativa. L'invecchiamento della popolazione e un maggior numero di nuclei familiari di single e di coppie senza figli esprimono una domanda crescente per alloggi di piccole dimensioni.

A partire dal 1997 i prezzi abitativi hanno avuto un incremento continuo, superiore alla crescita dei salari, ciò ha comportato, negli ultimi decenni, l'aumento della concentrazione di famiglie povere nel settore sociale.

Nel 2006 il 35% dei nuclei familiari soddisfaceva i requisiti di reddito per accedere agli alloggi "molto sociali", il 71% per accedere agli alloggi sociali "standard" e l'89% per gli alloggi "più che sociali"<sup>3</sup>.

3. Whitehaed e Scanlon, 2007.

Livelli di costruzione insufficienti hanno da parte loro determinato una crisi abitativa, che colpisce soprattutto le famiglie a reddito medio-basso e i centri urbani.

La costruzione di nuovi alloggi sociali è diminuita percentualmente dalla metà degli anni '90, e anche se ora sta aumentando nuovamente resta controbilanciata da opere di demolizione.

Il Piano per la Coesione Sociale adottato nel giugno del 2004 interviene quindi per sviluppare l'offerta di alloggi in affitto a prezzi accessibili sia nel settore pubblico che privato, per promuovere l'accesso sociale alla proprietà, e per contrastare la segregazione spaziale e sociale che affligge alcune aree, in particolare quelle in cui si concentra il social housing.

A tale segregazione è stata indubbiamente legata la rivolta delle banlieues del 2005, cui ha fatto seguito un'intensificazione delle politiche di rinnovamento urbano.

Un'apposita agenzia nazionale (Agence Nationale de Rénovation Urbaine, ANRU) si occupa di programmi quali la demolizione e il rimpiazzo di almeno un quarto del milione di alloggi sociali nelle peggiori condizioni, e il rinnovamento di altre 400000 unità. L'obiettivo che questi programmi si pongono è quello di accrescere e migliorare il mix sociale demolendo e ricostruendo lo stock abitativo non più adeguato, migliorando gli impianti pubblici, e incoraggiando le attività commerciali locali.

## FRANCIA

SETTORE DI SOCIAL HOUSING	Obiettivo	Dare sistemazione abitativa ai nuclei familiari al di sotto di certe soglie di reddito e aumentare il mix sociale		
	Criteri di assegnazione	Soglie di reddito Sistema di registrazione con numero unico di registrazione Commissione per l'assegnazione Sistema di quote gestito dai comuni, dallo Stato e dagli organismi di social housing		
	Forma giuridica dei providers	Organismi pubblici e privati Organizzazioni senza scopo di lucro e cooperative Diritto di occupazione cooperativo, per affitto e proprietà: le cooperative partecipano alla fornitura di alloggi sociali in affitto (nel grafico a fianco, gli alloggi forniti dalle cooperative sono inclusi in "affitto sociale")		
	Finanziamento	Banche pubbliche Fondi di investitori Sussidi pubblici, garanzie pubbliche o prestiti IVA ridotta Esenzioni fiscali		
	Aiuti pubblici agli affittuari di social housing	Indennità abitative		
	Stock di social housing	Stock abitativo totale	29 495 000	2004
	Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo totale	19%	2005	
	Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo in affitto	43%	2005	
	Numero di alloggi sociali in affitto ogni 1000 abitanti	71	2005	
	Produzione di social housing	Alloggi di social housing in % delle nuove costruzioni	9% 2005	
DINAMICHE DI MERCATO	Disponibilità	Numero di alloggi ogni 1000 abitanti	513 2004	
	Accessibilità	Consumo abitativo come percentuale del consumo totale dei nuclei familiari (media europea = 21,2%)	23,5% 2000	
		Evoluzione della % del consumo abitativo dei nuclei familiari sul consumo totale	-1,3% 1995-2004	
	Costi di costruzione	Evoluzione dei costi di costruzione	+28% 2000-2006	
	Evoluzione del mercato abitativo	Evoluzioni nelle percentuali di:	+4% 0% 0%	1991-2005
		- proprietà - affitto privato - affitto pubblico/sociale		
Qualità dello stock abitativo	% di alloggi con bagno/doccia sul totale dello stock abitativo	98%	2002	
SVILUPPI DELLE POLITICHE ABITATIVE	Priorità per le politiche abitative nel 2007	Rilanciare le costruzioni nel settore dell'affitto sociale e rinnovamento urbano delle aree di social housing depresse	2007	
	Impegno dello Stato	Spesa pubblica per sussidi abitativi come % del PIL	1,63% 2004	
		Spesa pubblica per prestiti abitativi come % del PIL	0,3% 2004	
DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE	Popolazione	Crescita della popolazione	+12,7% 1980-2005	
		Numero medio di persone per nucleo familiare (media eur = 2,4)	2,3 2003	
	Disoccupazione	Tasso di disoccupazione	9,5% 2005	
	Immigrazione	Immigrazione netta sul totale della popolazione	4,4‰ 2004	
	Struttura d'età	% < 15 anni (media eur = 16,4%) % 15-64 anni (media eur = 67,1%) % > 64 anni (media eur = 16,5)	18,6% 65,1% 16,4%	2004

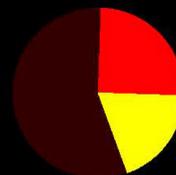


Figura 1. La tabella è tratta dalla pubblicazione del CECODHAS European Social Housing Observatory "HOUSING EUROPE 2007".

### 3.2 - Housing sociale nel Regno Unito

Il tema dell'housing nel Regno Unito e in particolare a Londra si fonda su una solida tradizione che, sin dai primi del Novecento ad oggi, prosegue avvalendosi di politiche governative che ne orientano costantemente lo sviluppo in base alle dinamiche economiche e sociali e al modificarsi degli stili di vita.

Gli enti locali e le *Housing Associations* (HA) sono i principali attori che operano nel settore di social housing inglese, sono organizzazioni indipendenti e senza scopo di lucro regolate dalla Housing Corporation, l'agenzia governativa che assegna anche i sussidi pubblici.

Le HA registrate nella Housing Corporation sono dette *Registered Social Landlords* (RSLs), e su di esse gli enti locali non possono esercitare nessun controllo.

Il settore delle HA si è ampliato molto dall'inizio degli anni '80 ad oggi; nel 1979 esso rappresentava solo l'1% dello stock abitativo totale, nel 2005 raggiungeva invece l'8%<sup>4</sup>.

Il settore del social housing comprende alloggi in affitto, schemi di proprietà condivisa, e schemi per i lavoratori del settore pubblico impiegati nelle aree dell'educazione, salute o sicurezza.

La grande peculiarità del sistema di social housing inglese però, è rappresentata dal *Right to Buy*, o diritto d'acquisto: introdotto nel 1980, consiste nel diritto, per i locatari degli enti locali e di alcune HA, di acquistare a prezzi scontati l'alloggio in cui risiedono da un sufficiente periodo di tempo (cinque anni per le locazioni iniziate dal 18 gennaio 2005 in poi, solo due anni in precedenza).

I due fattori discriminanti per determinare l'assegnazione o meno di un alloggio sociale sono la disponibilità di tali alloggi, e l'eleggibilità del richiedente, infatti non possono essere utenti di social housing gli immigrati il cui status non comporta pieni diritti, e chi ha vissuto per un lungo periodo all'estero.

Ad alcuni gruppi sociali deve comunque essere garantita una "ragionevole preferenza": i senzatetto o chi rischia di diventarlo, le persone che vivono

4. Whitehead e Scanlon, 2007.

in condizioni insalubri, insoddisfacenti o di sovraffollamento, e coloro che devono trasferirsi per motivi di salute o altri bisogni particolari. In genere i candidati sono classificati sulla base di un sistema a punti, che considera il tempo passato in lista d'attesa per il social housing, il livello di bisogno abitativo e altre priorità.

E' infine previsto un accesso preferenziale al social housing per coloro che si trovano in "bisogno prioritario", come ad esempio le donne incinte, i nuclei familiari con figli a carico, le persone vulnerabili a causa di disabilità mentali e fisiche, o per l'età (in particolare tra i 16 e i 21 anni), e le persone in cura, in prigione o in servizio nelle forze armate.

Dal 2000 è stato introdotto un nuovo sistema per l'assegnazione degli alloggi chiamato *Choice-Based Lettings*, derivante da un modello olandese, strutturato in maniera tale da tenere in considerazione le preferenze degli utenti, oltre ai criteri di priorità.

In particolare consiste nella possibilità, per i candidati al social housing, o ai locatari di social housing che desiderano trasferirsi, di presentare domanda per l'alloggio che meglio risponde alle loro esigenze, tra quelli vacanti, che le HA pubblicano su giornali e siti internet specializzati.

Per l'effettiva assegnazione si utilizzano comunque criteri di priorità che tengono conto dei parametri suddetti.

A partire dal 2002, i canoni di affitto di enti locali e HA (ed i loro aumenti) sono fissati sulla base di una formula nazionale, "*rent restructuring*", che tiene conto del valore della proprietà, del salario medio locale, e della dimensione delle camere da letto.

Nel 2007 Whitehead e Scanlon hanno stimato che la differenza tra gli affitti medi sociali e privati (senza distinguere per posizione e qualità dell'alloggio) è di circa il 40% nel settore delle HA e di quasi il 50% nel settore degli enti locali. Tali differenze, però, si ampliano o si riducono nelle diverse aree: in alcune regioni dell'Inghilterra del Nord esse sono relativamente piccole, mentre nelle aree ad alta pressione abitativa come Londra possono superare il 60%.

I sussidi dal lato dell'offerta agli enti locali sono così aumentati negli

ultimi anni per conformare a tali standard lo stock esistente, invertendo il trend che li aveva visti diminuire fin dagli anni '80.

Nel complesso, tuttavia, i sussidi pubblici tendono a concentrarsi sui locatari a basso reddito. Essi beneficiano del cosiddetto *Housing Benefit*, sussidio volto a ridurre l'onerosità del canone d'affitto. Il suo ammontare dipende da una serie di fattori tra cui: il reddito familiare e i risparmi, il numero di persone a carico, e l'ammontare del canone di affitto.

I nuclei familiari con redditi e risparmi più alti ricevono un *Housing Benefit* più basso: oltre una certa soglia di reddito il sussidio si riduce del 65%, e si riduce anche per risparmi superiori alle 6000 £ fino in genere ad annullarsi per risparmi superiori alle 16000 £.

L'*Housing Benefit* è pagato dagli enti locali, che quindi lo scalano direttamente dall'affitto dovuto dai propri locatari. Per i giovani single al di sotto dei 25 anni si utilizza un sistema detto *Single Room System*, basato sull'assunzione che essi condividano il proprio alloggio indipendentemente dal tipo di sistemazione in cui effettivamente vivono. Ad esempio se un giovane con meno di 25 anni che beneficia dell'*Housing Benefit* sceglie di vivere solo in un monolocale, difficilmente riuscirà a coprire i propri costi abitativi.

Nelle pagine sopra si è già accennato al *Right to Buy*; i locatari degli enti locali, ma tale diritto viene mantenuto anche per i locatari degli alloggi trasferiti dagli enti locali alle HA, hanno il diritto di acquistare a prezzi scontati l'alloggio in cui risiedono da almeno due anni (oppure da cinque anni, se il contratto di affitto è successivo al 18 gennaio 2005).

La diminuzione del prezzo dell'alloggio dipende dalla durata del periodo da affittuario nell'alloggio che si vuole acquistare: dal 35% di sconto dal valore di mercato per chi vi risiede da cinque anni fino al 50% di sconto per chi vi ha vissuto venti anni.

Gli schemi di proprietà condivisa invece, che prendono il nome di *HomeBuy* sono i metodi più recenti introdotti dal governo inglese per favorire l'accesso alla proprietà di quei nuclei familiari che non possono

permettersi l'acquisto di una casa sul libero mercato.

Esistono tre tipi di HomeBuy: *New Build HomeBuy*, *Open Market HomeBuy* e *Social HomeBuy*.

Il *New Build HomeBuy* prevede la condivisione della proprietà con una HA: gli acquirenti acquistano almeno il 25% di una nuova costruzione, e pagano un affitto, pari al 3% del valore, sulla restante parte posseduta dalla HA.

L'*Open Market HomeBuy*, prevede che l'acquirente acquisti il 75% della proprietà attingendo ai propri risparmi e contraendo un prestito sul mercato dei capitali, mentre il restante 25% è finanziato a condizioni più favorevoli.

Il *Social HomeBuy* rappresenta invece una nuova opportunità per quei locatari che non possono beneficiare del Right to Buy, o che non possono permetterselo.

Essi possono così acquistare una quota iniziale minima pari al 25% della loro casa, mentre sulla restante parte – che il proprietario locatore continua a possedere – pagano un affitto pari in genere al 3% annuo.

62

I locatari di proprietà condivisa in case indipendenti sono responsabili di tutta la manutenzione, mentre nei condomini devono provvedere alla manutenzione del proprio appartamento e contribuire finanziariamente a quella degli spazi esterni comuni curata dal proprietario locatore. Qualora il locatario di proprietà condivisa apporti migliorie all'alloggio tali da aumentare il suo valore, ciò sarà tenuto in considerazione quando vorrà acquistare ulteriori quote dell'alloggio.

### **3.2.1 - Gli sviluppi recenti**

Si è detto che in Inghilterra la missione del social housing è quella di fornire una sistemazione abitativa ai nuclei familiari che ne hanno maggiormente bisogno, in genere quelli con redditi bassi. Appare quindi chiaro che nel settore di social housing tendano a concentrarsi, nuclei familiari con componenti molto giovani o molto anziani, pensionati o economicamente inattivi, immigrati e genitori soli. Ciò è conseguenza

anche del Right to Buy, che ha messo i nuclei familiari meno disagiati nella condizione di acquistare il proprio alloggio.

Tra il 1979 e il 2006 circa 1.650.000 alloggi di enti locali sono stati venduti in questo modo. Il settore sociale è così passato dal rappresentare circa un terzo dello stock abitativo totale all'inizio degli anni '80 all'attuale 20% circa.

Ciò nonostante l'aumento dei prezzi abitativi e la carenza di alloggi a prezzi accessibili hanno aumentato la pressione sul settore sociale e le liste di attesa si sono notevolmente allungate.

Le politiche abitative, a causa della differenza di quantità di alloggi disponibili nelle diverse aree, si sono concentrate sul recupero e rinnovamento in particolare delle aree urbane del Nord, a bassa domanda abitativa.

Negli ultimi dieci anni vi sono stati anche grandi miglioramenti per ciò che riguarda gli standard degli alloggi sociali. Attualmente la politica abitativa inglese è definita dal Piano per le comunità sostenibili del 2003, in cui sono esposti i provvedimenti del governo inglese affinché tutti gli alloggi sociali soddisfino i *Decent Homes Standard* entro il 2010.

Sono stati infatti fissati alcuni standard minimi di decenza che gli alloggi, sia pubblici che privati, devono soddisfare entro il 2010.

Oltre a ciò, vi è la necessità di implementare politiche per promuovere la creazione di comunità sostenibili *mixed-income*, così come di recuperare e rinnovare le aree degradate. Infatti in questa direzione si muove la programmazione economica e finanziaria più recente, per il 2008-2011, in cui sono stanziati somme per il finanziamento di: la costruzione di 45000 alloggi all'anno entro il 2011 (6,5 miliardi £); la realizzazione delle infrastrutture nelle aree di crescita (1,7 miliardi £); le sovvenzioni per incentivare gli enti locali ad aumentare l'offerta abitativa (550 milioni £); programmi per il rinnovamento urbano e la realizzazione di comunità miste (2 miliardi £); programmi per la promozione della integrazione e coesione sociale (50 milioni £).

La nuova agenzia nazionale per l'housing ed il rinnovamento, creata

nel 2007, lavora a come realizzare questi obiettivi. Le HA, da parte loro, alla fornitura di alloggi in affitto a prezzi accessibili affiancano l'offerta di abitazioni per le persone vulnerabili o anziane, di case in proprietà a prezzi accessibili e, in misura crescente, di case destinate alla vendita sul mercato aperto. Le HA stanno facendo ingenti investimenti per il rinnovamento di alcune aree e per la fornitura di una vasta gamma di servizi locali come asili, doposcuola, e centri di riqualificazione professionale.

L'obiettivo è quello di contribuire al successo dei percorsi educativi e lavorativi di chi risiede nelle aree in cui esse operano, di promuovere l'integrazione e di rendere tali aree un luogo salubre e sicuro in cui la gente desidera vivere.

**REGNO UNITO**

SETTORE DI SOCIAL HOUSING	Obiettivo	Dare sistemazione abitativa alle persone che si trovano in situazioni di bisogno	 <p>69% proprietà 10% affitto privato 21% affitto sociale</p>	
	Criteri di assegnazione	Liste d'attesa con criteri di priorità gestite dagli enti locali Assegnazione da parte delle organizzazioni dei proprietari locatori		
	Forma giuridica dei providers	Comuni ALMOs Proprietari locatori sociali approvati Società private e investitori (in misura marginale) Diritto di occupazione cooperativo, per affitto e proprietà: No		
	Finanziamento	Banche commerciali Sussidi pubblici (50% dei costi) Esenzione da IVA		
	Aiuti pubblici agli affittuari di social housing	Indennità abitative personali		
	Stock di social housing	Stock abitativo totale	25 617 000	2004
		Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo totale	21%	2005
		Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo in affitto	68%	2005
		Numero di alloggi sociali in affitto ogni 1000 abitanti	86	2005
	Produzione di social housing	Alloggi di social housing in % delle nuove costruzioni	11%	2005
DINAMICHE DI MERCATO	Disponibilità	Numero di alloggi ogni 1000 abitanti	430	2000
	Accessibilità	Consumo abitativo come percentuale del consumo totale dei nuclei familiari (media europea = 21,2%)	18,7%	2004
		Evoluzione della % del consumo abitativo dei nuclei familiari sul consumo totale	+1,6%	1995-2004
	Costi di costruzione	Evoluzione dei costi di costruzione	+72%	2000-2006
	Evoluzione del mercato abitativo	Evoluzioni nelle percentuali di: - proprietà - affitto privato - affitto pubblico/sociale	+4,5%	1990-2005
			+11%	
-12,5%				
Qualità dello stock abitativo	% di alloggi con bagno/doccia sul totale dello stock abitativo	99%	2001	
SVILUPPI DELLE POLITICHE ABITATIVE	Priorità per le politiche abitative nel 2007	Riforma del mercato abitativo e accesso alla proprietà; migliorare la qualità abitativa e l'efficienza energetica. Raggiungere standard di decenza (Decent Homes Standard), favorire il recupero urbano e rurale, promuovere abitazioni a prezzi accessibili, costruire una comunità più solida, fornire migliori servizi pubblici		2007
	Impegno dello Stato	Spesa pubblica per sussidi abitativi come % del PIL	N. D.	2004
		Spesa pubblica per prestiti abitativi come % del PIL	N. D.	2004
DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE	Popolazione	Crescita della popolazione	6,7%	1980-2005
		Numero medio di persone per nucleo familiare (media eur = 2,4)	2,4	2004
DEMOGRAFICHE	Disoccupazione	Tasso di disoccupazione	4,6%	2005
	Immigrazione	Immigrazione netta sul totale della popolazione	+4,4‰	2004
		Struttura d'età	% < 15 anni (media eur = 16,4%)	18,2%
% 15-64 anni (media eur = 67,1%)	65,6%			
% > 64 anni (media eur = 16,5)	16%			

Figura 2. La tabella è tratta dalla pubblicazione del CECODHAS European Social Housing Observatory "HOUSING EUROPE 2007".

### 3.2.2 - Design for Manufacture (DfM), iniziativa del Governo Inglese

#### Premessa

Nel settembre del 2004, all'interno della conferenza del partito laburista, l'Onorevole John Prescott, che nella prima fase del governo Blair (1997-2001) detenne insieme all'incarico di Vice Primo Ministro, la carica di ministro dell'Ambiente e dei Trasporti, lanciò una sfida per costruire case ad un costo di 60.000£, circa 72.000€.

Inizialmente i più cinici interpretarono questa proposta dell'Onorevole come una provocazione, un trucco dallo spiccato interesse politico per attirare nuovi consensi, dimenticando forse, che fu lo stesso Prescott negli anni precedenti a spingere il Regno Unito ad aderire al Protocollo di Kyoto, curandone personalmente le misure attuative; altri scettici invece battezzarono la proposta come irrealizzabile.

La sfida lanciata durante tale conferenza fu seguita con attenzione, inizialmente dall'ufficio del Primo Ministro e successivamente dal *Department for Communities and Local Government* (DCLG), al quale fu chiesto di trasformare quella che inizialmente era solamente una proposta, in una concreta realizzazione.

Nel 2004 le dieci maggiori società di costruzioni edili incorporavano più della metà di tutte le forniture richieste sia di materiali che di realizzazione di edifici nel Regno Unito, vedendo raddoppiare per la prima volta dal 1990 la loro quota di mercato.

Quando il boom edilizio degli anni 80' si concluse, questi house builders sopra citati, dovettero riconsiderare le loro aziende e la loro posizione sul mercato mantenendo inutilizzati i terreni in precedenza acquisiti nell'attesa che i prezzi degli immobili tornassero ad aumentare; negli anni successivi ciò condusse a perdite importanti per alcune delle più grandi società di costruzione, che a sua volta condusse ad un radicale cambiamento dei prezzi di mercato degli immobili.

Gli analisti della città focalizzarono quindi la loro attenzione sulle

dinamiche del mercato immobiliare, sui soggetti che acquisivano i terreni ed i relativi prezzi con cui tali immobili erano valutati, fidandosi delle valutazioni, peraltro non disinteressate, delle società edili.

Un'indagine condotta in Gran Bretagna da CABE (Commission for Architecture and the Built Environment) sulla qualità dell'edilizia residenziale realizzata fra 1995 e 2005 ha evidenziato come la progettazione e la realizzazione di edifici residenziali, risultano di buona qualità solo nel 18% dei casi, e appena accettabili in oltre la metà, mentre quasi il 30% evidenzia cattiva qualità progettuale e prestazioni tecniche insoddisfacenti.

Nonostante la presenza diffusa di prodotti mediocri, quando non scadenti, i prezzi risultano però essere in continuo aumento, tanto che in UK, dove nello stesso periodo il settore residenziale ha visto aumentare di quasi il 50% i costi di costruzione e anche di più i valori delle aree, moltiplicando le quotazioni del mercato immobiliare, facendo lievitare l'inventurato ed aggravando allo stesso tempo la domanda insoddisfatta, stimata in oltre 1 milione di alloggi nel solo West England.

Sorsero quindi nuove preoccupazioni che focalizzarono l'attenzione su tematiche quali il costo di costruzione, l'affidabilità dell'offerta in termini economici e di tempo, e l'impatto che le pianificazioni attuali avranno sulle generazioni future.

Così vi fu una nuova sfida che le aziende leader si ritrovarono a dover affrontare, dirottando parte dei loro fondi e dei loro investimenti sulla modernizzazione delle tecniche costruttive.

In alcuni casi questo portò all'utilizzo di stabilimenti per la realizzazione di nuove unità abitative secondo le tecniche della costruzione off-site.

La Banca d'Inghilterra nel 2005 promosse un'indagine chiamata Housing Supply Review, scritta dall'economista Kate Barker relativa alle problematiche legate dell'offerta immobiliare nel Regno Unito, dove si evidenziava come, nonostante i costi delle abitazioni fossero alti, ci fosse la necessità di aumentare tale offerta del 15%, ed anzi, alcuni dati ricavati da tale analisi portavano alla conclusione che fosse necessario un incremento di abitazioni superiori al 40%; a tal proposito nel 2005

il governo inglese si impegnò ad aumentare l'offerta di abitazioni di 200.000 unità entro il 2016.

## **Il concorso**

Già nel 1905, in Inghilterra fu indetto un concorso che aveva come oggetto la fornitura di alloggi a basso costo per le famiglie che si spostarono dalla città di Londra a quella che nacque come la prima città giardino del mondo, Letchworth, fondata da Raymond Unwin secondo i principi di Ebenezer Howard, fondatore dell'idea di "Garden city".

Molte delle case che furono costruite a Letchworth utilizzarono elementi prefabbricati, con lo scopo di ridurre i costi ed i tempi di costruzione, per quella che intendeva essere una città completamente autosufficiente, basata su una pianificazione attenta e precisa.

Il concorso Design for Manufacture è un equivalente moderno di tale iniziativa, ma con la volontà di divenire un esempio ed un modello rivolto al futuro.

68

Il DfM lanciato dal governo britannico nell'aprile del 2005, nasce per stimolare un cambiamento nel settore delle costruzioni, contribuendo ad indirizzare gli investimenti del settore edile verso i moderni metodi di costruzione, promuovendo ricerca e sviluppo di nuovi prodotti e processi, dimostrando che è possibile migliorare l'efficienza degli edifici, riducendo i costi e i tempi, senza sacrificare la qualità dell'opera finale; inoltre si propone come esempio concreto di un nuovo approccio che può essere replicato su scala più ampia.

Il tentativo è quindi quello di fornire una vetrina in grado di offrire una vasta gamma di edifici residenziali di eccellente qualità, costruiti in maniera redditizia, contenendo i costi grazie ad una progettazione molto accurata e alla razionalizzazione dei sistemi costruttivi, senza sacrificare gli standard di qualità e sostenibilità.

Gli obiettivi chiave del concorso consistevano nell'individuazione di 10 siti all'interno del territorio britannico sui quali realizzare un primo lotto di 1000 edifici come dimostrazione delle notevoli potenzialità

dell'iniziativa, dove il 30% doveva presentare, oltre agli spazi comuni, due camere da letto ed una superficie utile di 76,5 m<sup>2</sup> e un costo di costruzione pari a 60.000 sterline ciascuno (equivalenti all'epoca a circa 1000 Euro/m<sup>2</sup>), nel quale non erano compresi gli oneri di urbanizzazione, il restante 70% di altre pezzature, ma realizzato con le stesse tecnologie e analoghi standard di costo.

Altri importanti obiettivi erano, la realizzazione di edifici sostenibili ed eco-efficienti certificati a livello "Very good" secondo la metodologia BREAM "Eco-Homes", garantendo quindi standard di consumi energetici pari o superiori alla nostra Classe B, utilizzando solo materiali a basso impatto ambientale (non meno del livello B secondo il *Green Guide to Housing Specification* del BRE), la dimostrazione che l'efficienza può essere raggiunta ponendo l'attenzione sugli appalti, la reingegnerizzazione del progetto e i processi di costruzione, al fine di mitigare e ridurre l'impatto dei costi di costruzione.

Dimostrare che è possibile avere costi effettivi di costruzione ed edifici di eccellente qualità, senza tralasciare gli standard di sostenibilità e le risorse del territorio, garantendo un efficiente ciclo di vita utile di almeno 60 anni ed essere coerenti con gli standard di qualità degli insediamenti dell' English Partnership, l'Agenzia pubblica per l'edilizia sociale e la riqualificazione urbana (densità dell'ordine di 40 alloggi/Ha, ottima accessibilità pedonale, integrazione con il contesto fisico e sociale).

Agire come catalizzatore per il cambiamento del settore edile verso una direzione in cui gli edifici sono visti come opere progettate, fornite e consegnate, riducendo allo stesso tempo sprechi di materiale, di tempo, limitando i difetti e gli incidenti sul lavoro.

Non ultimo, l'obiettivo di dimostrare che tale approccio può essere replicato anche in siti esterni al concorso.

## Fasi del concorso

### - Fase 1 prequalificazione

Il 1° aprile 2005 fu inviato un questionario di prequalifica (PQQ) a tutti coloro che richiedevano informazioni sul concorso, ai fini di stabilire il grado di interesse dell'iniziativa.

Ai richiedenti venne chiesto di dimostrare le loro capacità e conoscenze tecniche al fine di proporre progetti di qualità, sia che fossero singole imprese o consorzi, adeguatamente supportati da professionisti e consulenti e, nel caso di consorzi, venne richiesta l'indicazione dell'azienda principale.

Le singole organizzazioni che mostrarono interesse a partecipare al concorso furono 179, molte delle quali però si unirono in consorzi ed in totale vennero presentate 53 proposte.

### - Fase 2

Per tutto il mese di maggio 2005, i 53 soggetti che avevano manifestato interesse verso il concorso vennero valutati e di questi solamente 33 risultarono idonei a proseguire, presentando una proposta sul possibile sviluppo di un lotto preciso localizzato a Oxley Park, nell'urbanizzazione di Milton Keynes.

Nel mese di luglio 2005 le proposte furono valutate da una giuria di esperti selezionati dal DCLG (*Department for Communities and Local Government*) per ottenere una vasta gamma di pareri relativi a vari interessi nel settore immobiliare.

In aggiunta ci si avvalese anche della consulenza di aziende quali "calfordseaden" e "MTECH" per quello che riguardava l'analisi dei costi e dei processi di pianificazione.

I criteri di valutazione furono:

- il design, le norme specifiche e di qualità
- la mappatura dei processi di produzione, fornitura e costruzione
- la vita dei componenti, le performance, le sostenibilità e l'impatto ambientale

- il miglioramento e l'innovazione
- la salute e la sicurezza delle persone.
- Tra i 33 partecipanti, vennero selezionati i migliori 16, 9 dei quali risultarono i vincitori della seconda fase del concorso.

- Fase 3

I nove gruppi selezionati nella seconda fase sono poi stati invitati a formulare proposte dettagliate sull'edificio presentato ed inoltre venne richiesto di dimostrare come l'efficienza del loro progetto sarebbe poi stata applicata ad uno sviluppo completo del sito; tale proposta, presentata tramite "*Invitation to Negotiate*", invito a negoziare, serviva per verificare la sensibilità dell'intervento allo sviluppo della pianificazione locale del sito, comprendendo inoltre un'offerta finanziaria.

Le proposte sono state valutate da entrambe le giurie, sia quella dell'English Partnerships locale, responsabile del sito, che dalla giuria del Design for Manufacture.

La giuria locale spesso includeva come giudici anche i diretti interessati, ovvero i funzionari locali della pianificazione comunale e questo fu fondamentale sia per il modo tempestivo con cui furono consegnati i siti, sia per quanto riguardava il legame tra lo sviluppo già previsto del territorio ed il nuovo intervento.

In seguito alla valutazione compiuta dall'English Partnerships venne poi fornita alla giuria del DfM una sintesi per ogni offerta ricevuta in modo da semplificare ed assistere la seconda valutazione.

Con queste valutazioni vennero poi individuate le proposte vincitrici, le prime quattro annunciate nel mese di novembre 2005 e le altre sei, annunciate nell'arco del 2006.

Sempre nel 2006 ci furono due importanti iniziative per la propaganda dei successi ottenuti con il concorso, la prima fu l'esibizione delle innovazioni proposte nei progetti presso *The Building Centre* a Londra nel maggio 2006, la seconda nel giugno dello stesso anno fu la pubblicazione del "*Design for Manufacture Lessons Learnt*" una raccolta dei dieci principali insegnamenti tratti dal concorso.

- Fase 4

L'ultima fase del concorso è quella relativa alla realizzazione delle proposte presentate.

Nell'aprile del 2006 venne consegnato il primo sito, la prima casa del DfM completata fu quella a Oxley Woods, nell'urbanizzazione di Milton Keynes nell'aprile 2007 e agli inizi del 2008 erano stati terminati i lavori di costruzione nella metà dei siti proposti.

A marzo 2010 venne poi pubblicata il "*Design for Manufacture Lessons Learnt 2*", per evidenziare le informazioni apprese dal monitoraggio dettagliato delle fasi di costruzione.

## Siti

Parallelamente alle valutazioni delle proposte ricevute vennero individuati e scelti, grazie all'English Partnerships and South East England Development Agency (SEEDA) i siti dei primi dieci interventi previsti nel bando del concorso.

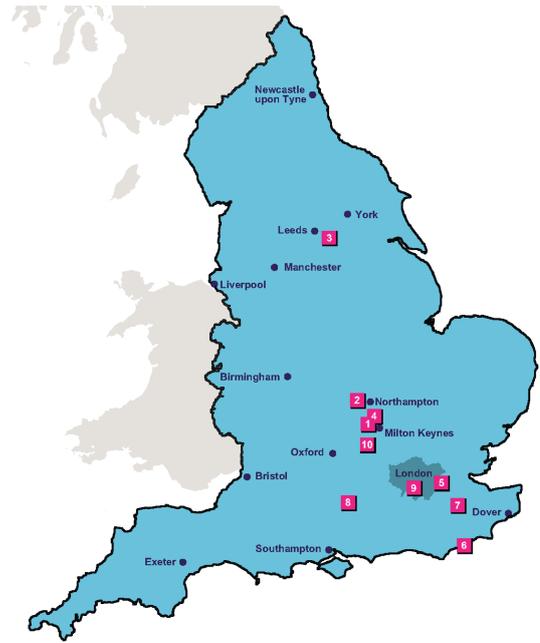
72

Tutti i siti proposti avevano le seguenti caratteristiche:

- Proprietà dell'intero sito comprese le strade di accesso e nessuna restrizione quali contratti di affitto da affrontare
- I siti dovevano essere dismessi o già designati ad uno sviluppo residenziale
- Almeno un sito doveva essere a nord ed uno nella zona oggetto del First-Time Buyers' Initiative (FTBI).
- Il sito doveva essere in grado di garantire l'inizio delle opere nella primavera del 2006
- Le condizioni del sito e dei suoi vincoli dovevano essere chiari e pienamente compresi, preferibilmente con uno studio relativo completo già presente e nessun intervento di bonifica necessario.
- Nessuna presenza di vincoli ecologici, archeologici o ambientali

Di seguito sono riportati i siti individuati ed i relativi progettisti.

1. Oxley Woods, Milton Keynes  
Taylor Wimpey
2. Upton, Northampton  
Barratt Developments
3. Allerton Bywater, near Leeds  
Barratt Developments
4. Former Renny Lodge Hospital, Newport Pagnell  
SixtyK Consortium, Crest Nicholson
5. Stone Rise, Dartford  
Countryside Consortium
6. School Road, Hastings  
William Verry
7. Former Linton Hospital, Maidstone  
SixtyK Consortium, Crest Nicholson
8. Former Park Prewett Hospital, Basingstoke  
Persimmon Homes
9. Rowan Road, Merton SixtyK Consortium,  
Crest Nicholson
10. Oxford Road, Aylesbury Vale  
William Verry



**Figura 3. Immagina tratta da “Lessons Learnt 2” pubblicato per il concorso “Design for Manufacture”**

### 3.3 - Housing sociale nei Paesi Bassi

In nessun altro Paese europeo il settore di social housing arriva a rappresentare il 35% del mercato abitativo come nei Paesi Bassi<sup>5</sup>. Tale percentuale corrisponde ad un numero di circa 2,4 milioni di alloggi, forniti da circa 500 housing associations e fondazioni. Solo una parte residuale degli alloggi sociali è di proprietà pubblica: nel corso degli anni '90 infatti molte compagnie abitative municipalizzate sono state privatizzate.

Le housing associations sono associazioni private senza scopo di lucro, devono essere riconosciute a livello governativo come attori nel settore dell'housing sociale, e operano sotto la supervisione del Ministero dell'Abitazione. Il riconoscimento sancisce le responsabilità delle associazioni: esse devono avere la priorità di alloggiare quelle persone che, a causa del proprio reddito o di altre circostanze, si trovano in difficoltà nel trovare una sistemazione dignitosa, in particolare anziani e disabili; devono garantire gli standard qualitativi del proprio stock abitativo, assicurare la propria solidità finanziaria, provvedere alla consultazione dei propri affittuari e contribuire alla vivibilità delle aree in cui operano.

Aspetto importante delle housing associations, ed è questa sicuramente la peculiarità principale del sistema olandese di social housing, le organizzazioni di social housing sono finanziariamente indipendenti dal governo centrale: nel 1993, siglando un accordo che diventerà legge nel 1995 e conosciuto col nome di "Bruterling", il governo dà il via ad un'imponente operazione finanziaria che prevede l'estinzione tutta in una volta dei prestiti pendenti e dei sussidi tra Stato e organizzazioni di social housing, rompendo così la relazione finanziaria che intercorreva tra essi. Alle housing associations restano riconosciuti solo benefici fiscali, come l'esenzione dall'imposta sulle società e dall'IVA.

Per il settore del social housing esistono due organismi di sicurezza in grado di attirare prestiti ad un tasso di interesse inferiore dallo 0,5% all'1,5% rispetto a quello ottenuto sul mercato dei capitali da altri istituti

quali ad esempio gli ospedali: il Fondo di garanzia per gli alloggi sociali (WSW) e il Fondo centrale dell'abitazione (CFV).

Il WSW è un'organizzazione senza scopo di lucro finanziariamente indipendente dal governo che agisce come garante per i prestiti alle housing associations. Qualora una housing associations si ritrovi in una situazione finanziaria incompatibile con le esigenze del Fondo e sia giudicata rischiosa, può rivolgersi al CFV.

Il CFV è un ente pubblico che fornisce assistenza finanziaria alle associazioni in difficoltà, con l'obiettivo di ripristinarne la solidità e continuità finanziaria, e permettere loro di tornare a far parte del WSW. Il governo centrale non opera quindi da garante diretto, sebbene sia prevista da parte sua e dei Comuni una "contro-garanzia" nel caso in cui i Fondi stessi incorrano in difficoltà finanziarie.

Gli alloggi gestiti dalle housing associations sono destinati ad ampi gruppi della popolazione. Nei Paesi Bassi, infatti, il settore di social housing non è caratterizzato da tipologie di persone specifiche che usufruiscono dello stesso, e in questo modo tra l'altro vi è la positiva assenza di un effetto di stigma per chi vi risiede.

Le housing associations stesse gestiscono il processo di assegnazione degli alloggi, basandolo su considerazioni relative alla dimensione dell'alloggio e del nucleo familiare, oltre che al livello di reddito.

Nello specifico, visto che gli alloggi a basso costo sono ancora limitati rispetto al fabbisogno, nonostante l'incremento delle nuove costruzioni, le housing associations hanno la responsabilità di assegnarli a coloro che presentano effettivamente i redditi più bassi.

L'assegnazione viene effettuata in base a liste d'attesa o tramite un sistema di offerte.

Le liste di attesa tradizionali prevedono l'iscrizione dei richiedenti presso gli enti locali o il proprietario locatore stesso, e ogni volta che si modifica la loro situazione personale è necessaria una nuova iscrizione. La posizione all'interno della lista è determinata da un sistema di punti basato sulle caratteristiche dei richiedenti, con criteri di priorità.

Il sistema di offerte, oggi in grande aumento, si basa invece sul modello

di Delft, che prevede la pubblicazione su giornali specializzati di annunci relativi ad alloggi vacanti da parte delle housing associations. Successivamente, i candidati potranno comunicare la sistemazione preferita via internet, telefono o posta.

L'obiettivo è dunque quello di realizzare un sistema basato non solo su criteri di bisogno, ma anche sulle preferenze degli utenti.

Alcuni alloggi sono riservati per gruppi specifici come ad esempio gli anziani e i disabili, o anche coloro che entrano nel primo alloggio e coloro che vogliono disporre di un alloggio migliore. Alternativamente, l'alloggio vacante può essere assegnato in base ad un sistema di punti che consideri anche la durata della registrazione.

Il livello di affitto considerato ragionevole per un'abitazione indipendente è determinato da un sistema di valutazione a punti. Il totale dei punti utilizzati per valutare i diversi aspetti dell'abitazione può andare da 40 a 250: nel 2006, la traduzione in valore monetario di 40 punti era pari a circa 166 euro, mentre un alloggio da 250 punti aveva un affitto mensile di circa 1107 euro.

76

In media, un'abitazione olandese ottiene attorno ai 131 punti, cui corrisponde un affitto mensile di circa 570 euro; il 70% dei punti assegnati riguarda la superficie dei vani, compresi bagno e cucina, mentre il restante 30% viene dalla valutazione di isolamento termico, riscaldamento, tipo di abitazione, servizi sanitari e cucina, posizione, spazi esterni privati, prossimità a parchi, fermate di mezzi pubblici, scuole, negozi, etc., ma anche di condizioni sfavorevoli, come il degrado del quartiere o l'inquinamento acustico e dell'aria, e di servizi come la presenza di sistemi di allarme o di attrezzature per disabili.

Non sono attualmente considerati però, aspetti quali l'efficienza energetica e l'ammontare degli investimenti effettuati per migliorare l'alloggio; nella modernizzazione del sistema saranno inseriti anche questi aspetti.

Questo sistema di valutazione ha un ruolo anche nel determinare le indennità di affitto per i nuclei familiari a basso reddito. L'indennità di affitto può essere ottenuta dagli affittuari delle housing associations,

ma anche da quelli del settore privato. Per individuarne i beneficiari, sono fissate innanzitutto soglie massime di reddito e ricchezza, che distinguono per numero di componenti del nucleo familiare e per età. Successivamente, per determinare l'ammontare delle indennità, si applica una struttura per soglie.

In alcuni Comuni, ad esempio Amsterdam e Zoetermeer, esiste un sistema di indennità aggiuntivo, finanziato da fondi comunali.

### **3.3.1 - Gli sviluppi recenti**

Se dopo la Seconda guerra Mondiale, in tutta Europa, il problema da affrontare con priorità era la scarsità di abitazioni da un punto di vista quantitativo, oggi invece hanno maggior importanza gli aspetti qualitativi.

Nel complesso, la qualità degli alloggi nei Paesi Bassi risulta buona: un'indagine del 2000 stima che il 92% degli alloggi sia di qualità "buona" o "molto buona", e solo il 2% "cattiva"<sup>6</sup>.

Più della metà degli alloggi popolari sono abitazioni monofamiliari, spesso a schiera, ed in generale lo stock abitativo è più giovane rispetto a quello di altri Paesi europei.

Le housing associations, che originariamente si occupavano solamente della costruzione e della gestione degli alloggi in affitto sociale, ora sono attive anche nella costruzione di alloggi destinati alla proprietà e nello sviluppo di offerte anche nel campo dell'occupazione, dell'istruzione e dell'assistenza alla persona, operando per migliorare la vivibilità delle aree in cui sono presenti.

L'obiettivo è quello di favorire la coesione sociale e migliorare la qualità della vita degli utenti e di chi vive nelle aree interessate.

Negli ultimi anni è in corso di implementazione un ampio programma di recupero dei centri cittadini e delle periferie degradate.

Le dinamiche demografiche di aumento del numero dei nuclei familiari e di invecchiamento della popolazione portano nuovi bisogni nel mercato abitativo e influenzano le attività di costruzione e ristrutturazione,

6. Dati del Ministero dell'Abitazione, Pianificazione del Territorio, e Ambiente, 2000

volte a far sì che gli anziani possano restare indipendenti nelle proprie abitazioni il più a lungo possibile.

Un altro importante sviluppo riguarda gli immigrati e i richiedenti asilo: nel 2007 il governo olandese ha approvato un'amnistia generale per quelli tra loro che hanno vissuto per un certo numero di anni nei Paesi Bassi senza status legale. Ciò ha importanti implicazioni per il mercato abitativo e le housing associations, che devono fronteggiare la domanda espressa da queste persone ma anche contribuire al processo di integrazione.

A questo proposito, le housing associations partecipano attivamente all'organizzazione di alcuni festival a carattere multiculturale, ad esempio, e in alcuni quartieri di Amsterdam si è cercato di adattare i progetti di costruzione alle preferenze di determinati gruppi etnici: è questo il caso del quartiere di Zuidoost, dove i palazzi sono stati costruiti con la forma di un recinto all'interno del quale si trovano gli spazi comuni, perché gli abitanti africani avevano mostrato una preferenza in questo senso.

78

Il coinvolgimento degli utenti del social housing riveste un ruolo fondamentale sia dal punto di vista dell'integrazione sia da quello del miglioramento dei servizi offerti. Il rapporto che si cerca di instaurare è bilaterale: da un lato le housing associations, forniscono servizi volti a migliorare la qualità della vita dei propri utenti, dall'altro gli utenti si fanno parte attiva e propositiva per contribuire al decoro e alla sicurezza del quartiere, e al buon funzionamento dei servizi.

**PAESI BASSI**

SETTORE DI SOCIAL HOUSING	Obiettivo	Dare sistemazione abitativa alle persone con redditi bassi e ai gruppi intermedi	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 54% proprietà</li> <li>■ 11% affitto privato</li> <li>■ 35% affitto sociale</li> </ul>	
	Criteri di assegnazione	Liste d'attesa con criteri di priorità gestite dalle organizzazioni dei proprietari locatori Sistema di quote per l'assegnazione da parte dei Comuni (1%)		
	Forma giuridica dei providers	Società abitative Diritto di occupazione cooperativo, per affitto e proprietà: No		
	Finanziamento	Banche commerciali Fondi propri di investitori Garanzie pubbliche sui prestiti Esenzione da IVA e imposta sulle società		
	Aiuti pubblici agli affittuari di social housing	Indennità abitative		
	Stock di social housing	Stock abitativo totale		
Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo totale		35%	2005	
Stock in affitto sociale come % dello stock abitativo in affitto		77%	2005	
Numero di alloggi sociali in affitto ogni 1000 abitanti		147	2005	
Produzione di social housing	Alloggi di social housing in % delle nuove costruzioni	12,8%	2005	
DINAMICHE DI MERCATO	Disponibilità	Numero di alloggi ogni 1000 abitanti	422	2000
	Accessibilità	Consumo abitativo come percentuale del consumo totale dei nuclei familiari (media europea = 21,2%)	23,2%	2005
		Evoluzione della % del consumo abitativo dei nuclei familiari sul consumo totale	+25%	1995-2005
	Costi di costruzione	Evoluzione dei costi di costruzione	+18,5%	2000-2006
	Evoluzione del mercato abitativo	Evoluzioni nelle percentuali di:		
		- proprietà - affitto privato - affitto pubblico/sociale	+20% -21% -15%	1990-2005
Qualità dello stock abitativo	% di alloggi con bagno/doccia sul totale dello stock abitativo	100%	2002	
SVILUPPI DELLE POLITICHE ABITATIVE	Priorità per le politiche abitative nel 2007	Garantire prezzi abitativi accessibili e promuovere la ristrutturazione e la rivitalizzazione delle aree centrali e dei quartieri decaduti		2007
	Impegno dello Stato	Spesa pubblica per sussidi abitativi come % del PIL	0,6%	2004
		Spesa pubblica per prestiti abitativi come % del PIL	0%	2004
DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE	Popolazione	Crescita della popolazione	+15,7%	1980-2005
		Numero medio di persone per nucleo familiare (media eur = 2,4)	2,3	2003
	Disoccupazione	Tasso di disoccupazione	4,7%	2005
	Immigrazione	Immigrazione netta sul totale della popolazione	+1,2‰	2004
Struttura d'età	% < 15 anni (media eur = 16,4%)	18,5%		
	% 15-64 anni (media eur = 67,1%)	67,6%	2004	
	% > 64 anni (media eur = 16,5)	13,8%		

Figura 4. La tabella è tratta dalla pubblicazione del CECODHAS European Social Housing Observatory "HOUSING EUROPE 2007".



## 4.IL SOCIAL HOUSING IN ITALIA OGGI

### 4.1 - L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale in Italia

In Italia, al termine social housing, si attribuisce un significato più circoscritto rispetto a quello coniato da Cecodhas (citato nel capitolo 2), ed ormai comunemente adottato, dal momento che viene utilizzato per indicare quegli *”interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit”*<sup>1</sup>.

Questa differente assegnazione di significato ha trovato una sua formalizzazione anche in sede normativa, con la definizione di “Edilizia residenziale sociale” e di “Alloggio sociale”.

La legge finanziaria del 2008 (legge 244/2007) definisce appunto, l'Edilizia residenziale sociale.

Per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione a canone sociale, si introduce una nuova tipologia di immobili definita “residenza di interesse generale destinata alla locazione”, comprensiva di *“edifici non di lusso localizzati in Comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni”*.

In tal modo, si introduce il principio per cui i fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un bene ed offrono un servizio economico di interesse generale e come tali rientrano nella definizione di alloggio sociale.

Il decreto interministeriale del 22 aprile 2008 definisce le caratteristiche dell'alloggio sociale, intendendo per esso: *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di*

---

1. Cittalia, fondazioni Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, p. 49.

*edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.”<sup>2</sup>*

Inoltre, nello stesso decreto viene specificato che: *“il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l’offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa, perseguendo l’integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.”<sup>3</sup>*

Oltre ai significati attribuiti all’interno dei decreti, vi è poi un’accezione del termine social housing volta ad enfatizzare, gli aspetti di carattere strettamente sociale e culturale, in modo da racchiudere al suo interno tutta una serie di iniziative di carattere locale:

- agenzie sociali immobiliari; per sostenere nella ricerca di un affitto, persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;
- alloggi per l’inclusione sociale; micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali, finalizzati a soggetti specifici quali, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, immigrati e rifugiati, familiari di malati ricoverati lontano da casa, ecc;
- residenze con servizi di tipo comunitario; mini appartamenti con servizi comuni, destinati alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all’assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini;
- progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento, progetti di autocostruzione, di auto

2. D.M. 22 Aprile 2008, Art. 1, Comma 2.

3. D.M. 22 Aprile 2008, Art. 1, Comma 3.

recupero e di cohousing.

Protagonisti di queste esperienze sono, in prevalenza, i soggetti del terzo settore, in partenariato con gli Enti locali.

## **4.2 - I diversi significati attribuiti al social housing**

Come si è accennato nel paragrafo precedente, vi sono dunque diversi modi di intendere il social housing oggi in Italia ed altrettanti significati attribuitigli:

- la prima definizione, che si allinea a quella europea del Cecodhas e che include nel social housing tutto l'insieme degli interventi di sostegno pubblico all'abitare;

- la seconda definizione, che individua nel social housing un'area di politica abitativa non ricompresa nella tradizionale edilizia residenziale pubblica e che da questa si differenzia per la flessibilità, per il target (non i più poveri, ma una fascia più ampia di persone in difficoltà), e per i soggetti coinvolti (non solo gli attori pubblici, ma anche il privato e il non profit);

- la terza definizione, che identifica con il termine social housing una modalità di partenariato tra soggetti pubblici e privati per l'investimento di risorse a favore della riqualificazione urbana e della realizzazione di nuovi interventi edili;

- la quarta definizione, che classifica come social housing l'insieme delle iniziative volte a promuovere un'offerta abitativa per target specifici, nell'ambito di una più ampia politica di coesione sociale.

Sintetizzando i vari significati attribuiti, è possibile provare a fissare gli elementi-quadro del *social housing* in Italia.

Definiremo dunque il *social housing* come un programma di azione che:

- realizza una funzione d'interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio;

- interviene prioritariamente su un'area di disagio sociale non estremo, un'area esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato;

- impegna la sussidiarietà orizzontale, mettendo a frutto la partecipazione e le risorse di attori pubblici, privati e non profit;
- integra politiche della casa e politiche sociali, associando agli interventi edilizi un'azione di accompagnamento sociale.

### 4.3 - La questione abitativa

La casa e la questione abitativa, sono tornate ad essere un tema centrale per la società e l'economia italiana, dopo essere state per anni considerate problemi ormai del tutto risolti e perciò considerati di interesse marginale, specie a partire dagli anni '90, quando il problema della casa sociale scompare dall'attenzione di studiosi e politici.

*“Il ritorno della questione abitativa, per alcuni versi enfatici un ritorno anche eccessivo, ha tre motivazioni principali:*

*- la prima è economica, e dipende dal boom speculativo del mercato immobiliare, dall'eccezionale crescita del numero delle compravendite e dei prezzi, dalla quantità di nuove costruzioni che si sono realizzate e si stanno ancora realizzando, dal complesso scenario di domanda e offerta che ha caratterizzato l'eccezionale ciclo immobiliare che va dal 1998 ad oggi.*

*- La seconda è demografica e si esprime nella ripresa della domanda primaria, non vista, non prevista: un boom sorprendente di nuove famiglie, più che di popolazione, ha caratterizzato il nostro paese negli anni 2000, riportandoci a modelli di espansione residenziale da anni '60.*

*- La terza ha a che fare con la politica abitativa: il pubblico a partire dalla seconda metà degli anni '80 ha smesso di occuparsi di casa e di abitazioni sociali. In breve ha ridotto a zero la sua attenzione e le risorse. E la fascia più debole della domanda è cresciuta: quella dei senza casa in proprietà”<sup>4</sup>.*

Un numero in costante aumento di persone e famiglie è oggi direttamente toccato, in Italia, dal problema della casa e, per molti di essi, tale

---

4. L. Bellicini, *Ritorna il problema della casa*, Casabella, Milano, Mondadori, n 774, febbraio 2009, pp. 12-15.

problema assume i contorni di una vera e propria emergenza.

Risolvere la questione abitativa significa, in primo luogo, fornire un bene che risponda alle aspettative di chi soffre in maniera diretta di un bisogno non soddisfatto, ed in questo caso della mancanza di un'abitazione dignitosa.

Sarebbe riduttivo, tuttavia, pensare che la questione abitativa riguardi solo un numero limitato di persone, o una certa tipologia sociale, in quanto, come analizzato anche nei capitoli precedenti le tipologie di persone bisognose di un alloggio dignitoso sono molteplici e la percentuale di individui ad esse appartenenti, in continua crescita.

*“La questione abitativa, incidendo sulla coesione sociale e sulla competitività, ha un impatto complessivo sullo sviluppo delle città e sulla crescita del paese.*

*E' sufficiente a questo proposito ricordare:*

- l'effetto della mancanza di abitazioni disponibili per la formazione delle nuove famiglie, con il conseguente ritardo nei processi di autonomizzazione dei giovani;*
- l'effetto paralizzante della questione abitativa sul mercato del lavoro e in particolare sulla mobilità abitativa per motivi di lavoro;*
- il blocco dell' “ascensore sociale”, cui contribuisce l'indisponibilità di alloggi a prezzi ragionevoli per gli studenti universitari, nonché la difficoltà, per Università e Istituti di Ricerca, di attrarre “intelligenze” dall'Italia e dall'estero presso le proprie sedi;*
- il crollo demografico che pone l'Italia tra i paesi con il più basso tasso di nascite in Europa.*

*Pochi accenni sono sufficienti a sottolineare, inoltre, come la questione abitativa rappresenti oggi una delle determinanti per la vita delle città e la loro coesione sociale:*

- l'abbandono da parte dei residenti dei quartieri centrali delle città e l'aumento del pendolarismo, con la conseguente crescita di quartieri dormitorio nelle cinture delle aree urbane;*
- le condizioni di sovraffollamento abitativo vissute in particolare da stranieri di recente immigrazione e il formarsi, nelle città, di enclaves*

*monoculturali e mono-etniche;*

*- il dilagare del mercato nero degli affitti, con situazioni di illegalità diffusa;*

*- l'estendersi di baraccopoli e di alloggi di fortuna;*

*- il peso, talvolta determinante, giocato dall'aumento del costo degli affitti e dei mutui sui processi di impoverimento delle famiglie”<sup>5</sup>.*

#### **4.4 - Le politiche abitative**

In Italia al contrario di ciò che accade in altri paesi europei, vi è un alto numero di famiglie proprietarie di casa.

Questo fattore ha senza dubbio contribuito, negli anni, alla bassa considerazione della questione abitativa nell'agenda politica nazionale.

*“Dalla metà degli anni 90, alcuni fatti sono intervenuti a cambiare radicalmente la situazione<sup>6</sup>:*

*- l'aumento vertiginoso del prezzo delle case e degli affitti rispetto ai redditi e ai consumi delle famiglie<sup>7</sup>;*

*- la nuova domanda di case derivante dal forte aumento del numero di nuclei familiari (di dimensioni sempre più ridotte<sup>8</sup>;*

*- una nuova e irruenta domanda abitativa legata ai flussi migratori”<sup>9</sup>.*

L'emergenza sul territorio è facilmente ravvisabile in quanto assume valori in costante crescita riguardanti, il numero di sfratti per morosità; la crescita, nelle aree urbane, di alloggi di fortuna e baraccopoli; la crescita di disagio sociale diffuso, l'aumento di processi di indebitamento e di impoverimento delle famiglie.

Tali fattori hanno contribuito a far inserire di nuovo la questione abitativa all'interno dell'agenda nazionale.

---

5. Cittalia, fondazioni Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, pp. 8-9.

6. Cittalia, fondazioni Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, p. 10.

7. Nel periodo 1998-2006 le quotazioni delle abitazioni usate sono aumentate complessivamente dell'87,5% in termini nominali e del 57,9% in termini reali - Nomisma, “Primo rapporto sul mercato immobiliare 2007”.

8. In Italia negli anni 2000 si è registrata una straordinaria crescita del numero di nuclei familiari: dal 2001 al 2007, l'incremento annuo delle nuove famiglie è stato di 298mila unità. Fonte: “Quarto Rapporto Ancab Cresme sul mercato della casa in Italia”, giugno 2009.

9. Si consideri a tal proposito che la popolazione straniera residente tra il 1° gennaio 2002 (1.356.590 stranieri residenti) e il 1° gennaio 2009 (3.891.295) è cresciuta del 186,8%. Fonte: Istat.

Tabella 1 L'evoluzione dello stock abitativo, della popolazione, dei nuclei familiari e degli stranieri						
	1961	1971	1981	1991	2001	2005
Stock abitazioni	14.214.000	17.434.000	21.937.000	21.937.000	27.292.000	28.328.000
In proprietà (%)	45,8	50,8	58,9	68	71,4	-
In affitto (%)	46,6	44,2	35,5	25,3	20	-
Altro titolo (usufrutto, etc,...) (%)	7,6	5,0	5,6	6,7	8,6	-
Produzione di nuove abitazioni (media annua)	-	-	*450.325	317.200	237.600	268.000
Numero di famiglie	-	15.981.177	18.632.000	19.909.000	21.811.000	22.339.000
Popolazione residente	50.624.000	54.137.000	56.557.000	56.778.000	56.996.000	58.462.375
Stranieri residenti	62.780	121.715	320.778	625.034	1.334.889	2.670.514
*Variazione media annua netta						

**Figura 1. Fonte: Cresme e Istat “Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento” (2007).**

*“Di fronte ad un problema complesso come quello abitativo è necessario mettere in campo una pluralità di interventi, con il coinvolgimento di tutti gli attori, anche in considerazione dei diversi target da raggiungere. La risposta al disagio abitativo non può che essere articolata lungo una strategia plurilivello, volta a:*

- definire strumenti normativi e fiscali finalizzati innanzitutto a facilitare l'affitto, promuovendo il pieno utilizzo del consistente patrimonio sfitto esistente e l'emersione degli affitti in nero;*
- potenziare il sostegno alle famiglie in condizioni di difficoltà economica e prevenire gli sfratti per morosità attraverso contributi per l'integrazione all'affitto (i buoni casa);*
- promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana;*
- conferire agli enti locali patrimonio immobiliare da rendere disponibile;*
- rilanciare l'offerta abitativa per le fasce sociali più povere con l'edilizia residenziale pubblica a canoni sociali;*
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per famiglie in grado di pagare un affitto moderato attraverso il social housing”<sup>10</sup>.*

10. Cittalia, fondazioni Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, p. 11.

## 4.5 - La normativa: gli sviluppi più recenti

Negli ultimi anni, in particolare tra il 2007 e il 2009, a livello nazionale sono stati assunti alcuni importanti provvedimenti sulle politiche abitative. Il *Piano nazionale di edilizia abitativa*<sup>11</sup>, ha definito sei linee di intervento per l'immediato avvio di una serie di interventi prioritari e realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, localizzati soprattutto in quei Comuni in cui la domanda di alloggi sociali, risultante dalle graduatorie, è molto alta.

Attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, il Piano mira ad incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate, in particolare:

- i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- le giovani coppie a basso reddito;
- gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- gli studenti fuori sede;
- i soggetti con sfratto esecutivo;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n.9 del 2007<sup>12</sup>;

- gli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione.

Con il decreto ministeriale del 18 novembre 2009, sono stati stanziati 550 milioni di Euro<sup>13</sup>, e gli stessi fondi ripartiti tra le Regioni, per circa 200 milioni di euro, per l'avvio degli interventi, a partire da quelli di competenza degli ex IACP o dei Comuni, già inoltrati al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e caratterizzati da immediata fattibilità.

Per quello che riguarda i fondi immobiliari<sup>14</sup>, invece, il Piano nazionale di edilizia abitativa avvia le procedure per la modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi, le cui quote possono essere

11. Con il DPCM 16 luglio 2009 è stato approvato il Piano nazionale di edilizia abitativa, di cui all'art. 11 del Decreto legge 112, 25 giugno 2008, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n.133.

12. L'articolo della legge fa riferimento a particolari categorie sociali per le quali sono sospese le procedure esecutive di rilascio dell'abitazione (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento,...).

13. Lo stanziamento fa riferimento al Fondo per il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica previsto dall'articolo 21 del Decreto legge 1 ottobre 2007 n. 159.

14. Per un approfondimento, cfr. AA.VV, "Introduzione ai Fondi immobiliari per il social housing", Cittalia - Anci ricerche, 2008.

sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine. Questi fondi immobiliari serviranno a finanziare un'ulteriore rete di fondi o di altri strumenti, destinati alla valorizzazione di aree urbane degradate ed alla realizzazione di alloggi sociali.

Il Piano per il rilancio dell'edilizia, proposto dal Governo e definito in un'intesa tra Stato e Regioni<sup>15</sup>, è finalizzato a fronteggiare la crisi economica attraverso il rilancio del settore edile, in modo da rispondere anche ai bisogni abitativi dei nuclei familiari.

*“L'intesa tra Stato e Regioni ha previsto l'impegno, da parte di queste ultime, di approvare, entro 90 giorni, proprie leggi in materia urbanistica per:*

- regolamentare interventi - che possono realizzarsi attraverso piani/ programmi definiti tra Regioni e Comuni - per migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari;*
- disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, per migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili secondo criteri di sostenibilità ambientale;*
- introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.*

*In questo ambito, per quanto riguarda gli aspetti di competenza dello Stato centrale, il Governo si è impegnato a presentare un apposito decreto di semplificazione.”<sup>16</sup>*

Nel gennaio del 2010, le Regioni che hanno approvato le proprie normative in materia erano 17.

---

15. Provvedimento Conferenza Unificata 1 aprile 2009.

16. Cittalia, fondazioni Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, pp. 13-14.

## 4.6 - Il patrimonio residenziale e l'insoddisfazione della domanda sociale

In questo paragrafo saranno riportati una serie di dati e statistiche estrapolate da rapporti elaborati da istituti di ricerca e perciò ritenuti affidabili.

Nel 2005 in Italia secondo le stime elaborate da Istat, si contavano 28.368.000 abitazioni, a fronte di 23.600.370 famiglie residenti.

*“In un calcolo teorico vi sono 4,8 milioni di abitazioni in più rispetto al numero delle famiglie. Ma si tratta di un conto improprio, infatti in Italia molte case non sono occupate, o sono utilizzate per vacanza, oppure sono utilizzate per parziali attività non residenziali (studi, ecc.). Per fare meglio i conti è necessario confrontare le famiglie con le abitazioni occupate”<sup>17</sup>.*

Nel 2005, su uno stock abitativo di 28,3 milioni di abitazioni, si può stimare che, da un minimo di 5,7 milioni di abitazioni a un massimo di 5,9 milioni, non siano occupate stabilmente (nel 2001 erano circa 5,6 milioni). Si tratta di abitazioni lasciate disabitate, oppure utilizzate come casa di vacanza, o ancora destinate a parziali attività lavorative. Questo significa che circa il 20% dello stock abitativo non è utilizzato come abitazione primaria, ed allo stesso tempo che in Italia vi sono più famiglie residenti che abitazioni primarie; 24,3 milioni di famiglie residenti<sup>18</sup> e 22,3/22,5 milioni di abitazioni occupate.

In sostanza per consentire, in un calcolo teorico, la soddisfazione del “fabbisogno abitativo primario pregresso” al 2005, servirebbero, nell'ipotesi minima 900.000 abitazioni e nell'ipotesi massima 1.100.000 abitazioni.

Questi dati stanno ad indicare, seppur con una discrepanza di qualche anno rispetto ad oggi, dove la situazione peraltro non è certamente migliorata, che nel corso del primo decennio del 2000 ci si trova in una situazione decisamente peggiore di quella che aveva caratterizzato gli anni '80 e gli anni '90.

17. L. Bellicini, “Ritorna il problema della casa”, Casabella, Milano, Mondadori, n 774, febbraio 2009, p.13

18. “Bilancio demografico”, Istat, 2007.

È interessante a tal proposito notare come, utilizzando i dati delle fonti censuarie, nel 1991 mancavano solo 173.000 abitazioni per dare, teoricamente, ad ogni famiglia una casa, e nel 2001 ne mancavano solo 158.000. Nel 2005 questo fabbisogno è tornato a valori paragonabili o addirittura superiori a quelli del 1981, del 1971 e del 1961.

Per arrivare a quantificare la domanda di alloggi sociali attualmente insoddisfatta è necessario, per prima cosa, determinare la domanda potenziale, ossia il numero complessivo delle famiglie italiane residenti, che si trovano nelle condizioni economiche di accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Tale stima considera soltanto i nuclei familiari costituiti e residenti nel paese, lasciando fuori fette consistenti di domanda sociale perché non sono nelle condizioni di accedere all'edilizia pubblica.

Ad esempio perché irregolari come una quota immigrati clandestini, oppure perché non costituiscono nucleo familiare autonomo come studenti e giovani in famiglia.

Per questa indagine, elaborata dall'Osservatorio FilleaCasa, nominata "Disagio abitativo" e pubblicata nel 2010 si fa riferimento all'indagine campionaria della Banca d'Italia<sup>19</sup>.

La domanda potenziale di edilizia sociale si stima, al 2008, in circa 2.252.000 famiglie, ovvero il 9% del totale delle famiglie residenti a quella data nel paese, ed il 42% di quelle in affitto.

Più di 1 milione di esse sono concentrate nelle 14 aree metropolitane indicate in figura 2, tra le quali spiccano Milano, Torino, Roma e Napoli. Dai dati ricavati e sintetizzati nella tabella riportata in figura 3, si può determinare inoltre che, le Regioni dove la domanda di alloggi sociali, in termini assoluti è massima, sono Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Campania.

Dopo aver stimato la domanda potenziale di edilizia sociale, passiamo a determinare la consistenza degli alloggi messi realmente a disposizione di tale utenza. Tale valore si ottiene sommando, per ciascuna Regione ed area metropolitana, il numero degli alloggi di edilizia residenziale

19. Si tratta, in particolare, della percentuale di famiglie affittuarie e della distribuzione del reddito familiare in decili (BI; Indagine sul reddito delle famiglie).

pubblica gestiti dalle diverse aziende casa (Iacp, Aler, Ater...) a quello dei vari patrimoni comunali.

I valori così determinati rappresentano, con buona approssimazione, il patrimonio complessivo teoricamente a disposizione degli aventi diritto. Bisogna però considerare che esiste una consistente percentuale di alloggi occupati da non aventi diritto e da famiglie che permangono negli alloggi ERP con redditi superiori a quelli corrispondenti alla soglia di accesso<sup>20</sup>.

aree	Domanda	Disp. alloggi	Differenza	% dom.	classi
metropolitane	potenziale	ERP reale	v.a.	insoddisfatta	insoddisf. dom.
Torino	169.206	19.166	150.040	88,7	molto superiore
Milano	241.025	70.414	170.611	70,8	media
Venezia	24.441	8.497	15.945	65,2	molto inferiore
Trieste	13.490	8.041	5.449	40,4	molto inferiore
Genova	58.334	9.769	48.565	83,3	superiore
Bologna	70.501	14.536	55.965	79,4	superiore
Firenze	56.860	7.017	49.843	87,7	molto superiore
Roma	127.624	50.522	77.102	60,4	molto inferiore
Napoli	124.913	35.506	89.406	71,6	media
Bari	74.754	8.744	66.010	88,3	molto superiore
Palermo	62.978	11.251	51.727	82,1	superiore
Catania	56.840	6.751	50.089	88,1	molto superiore
Messina	36.439	6.000	30.439	83,5	superiore
Cagliari	25.313	17.186	8.127	32,1	molto inferiore
<b>TOTALE</b>	<b>1.142.718</b>	<b>273.398</b>	<b>869.320</b>	<b>76,1</b>	

Figura 2. Percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale. Federcasa, Istat e Banca d'Italia 2009.

92

Regioni	Domanda	Disp. alloggi	Differenza	% dom.	classi
	potenziale	ERP reale	v.a.	insoddisfatta	insoddisf. dom.
Piemonte	244.741	46.939	197.801	80,8	superiore
Valle d'Aosta	1.852	446	1.406	75,9	media
Lombardia	454.936	103.168	351.768	77,3	media
Trentino A.A. BZ	18.867	7.639	11.228	59,5	molto inferiore
Trentino A.A. TN	6.483	6.274	209	3,2	molto inferiore
Veneto	106.178	31.544	74.634	70,3	inferiore
Friuli V. G.	48.723	15.601	33.122	68,0	inferiore
Liguria	83.083	15.651	67.432	81,2	superiore
Emilia Romagna	230.224	40.555	189.668	82,4	superiore
Toscana	128.706	28.081	100.625	78,2	superiore
Umbria	23.562	5.072	18.490	78,5	superiore
Marche	29.481	12.497	16.984	57,6	molto inferiore
Lazio	107.144	64.967	42.178	39,4	molto inferiore
Abruzzo	89.782	11.083	78.699	87,7	molto superiore
Molise	12.379	3.261	9.118	73,7	media
Campania	178.097	53.630	124.466	69,9	inferiore
Puglia	149.478	33.565	115.913	77,5	media
Basilicata	21.166	5.639	15.528	73,4	media
Calabria	71.569	24.451	47.117	65,8	molto inferiore
Sicilia	190.664	43.499	147.166	77,2	media
Sardegna	55.628	18.119	37.508	67,4	inferiore
<b>ITALIA</b>	<b>2.252.742</b>	<b>571.681</b>	<b>1.681.061</b>	<b>74,6</b>	

Figura 3. Percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale. Regioni. Federcasa, Istat e Banca d'Italia 2009.

20. La permanenza negli alloggi ERP è garantita entro i limiti della fascia di copertura, generalmente pari al doppio di quella di accesso.

Attraverso le stime di Federcasa, possiamo calcolare in un 60% la quota di alloggi realmente disponibili per le famiglie in fascia di accesso.

È dunque questo il dato che consideriamo per determinare la domanda insoddisfatta di edilizia sociale.

A fronte di un patrimonio pubblico complessivo pari a 953.000<sup>21</sup> alloggi (780.000 gestiti dagli ex Iacp e 173.000 comunali), la disponibilità reale è stimata intorno ai 571.000 alloggi, Fig.3.

Il patrimonio in assoluto più consistente è localizzato in Lombardia, seguono a distanza Lazio e Campania. Naturalmente la maggior parte degli alloggi pubblici sono localizzati nei rispettivi Capoluoghi di regione (Milano, Roma e Napoli).

In Italia la percentuale di proprietari di case è molto elevata: nel 2008, secondo i dati Istat<sup>22</sup>, l'81,5% delle famiglie era proprietaria della casa in cui vive.

Sempre secondo i dati, di queste il 16,3% paga un mutuo, la cui rata mensile è mediamente pari a 465 euro.

Un ulteriore studio di Nomisma evidenzia come il 37% dei 4,5 milioni di famiglie che nel 2009 sostenevano le spese per un mutuo dichiarò di avere difficoltà a rimborsare la rata mensile.

Le famiglie che invece vivono in affitto, sempre secondo i dati Istat, sono il 17,1%, e questo dato distanzia in maniera particolare l'Italia dalla maggioranza degli altri paesi europei<sup>23</sup>.

La spesa media per il canone locativo è salito a 362 euro mensili (era pari a 351 euro nel 2007 e 340 nel 2006), con differenze territoriali tra centro nord (dove è pari rispettivamente a 443 e 390 euro) e sud (279 euro al mese). Con l'aiuto della tabella riportata in Fig. 4, è importante notare come nel corso degli anni, il costo degli affitti ha inciso in modo progressivamente sempre più accentuato sul reddito dei nuclei familiari. Una ricerca condotta da Nomisma nel 2009 ha sottolineato come nel periodo compreso tra il 1991 ed il 2009, a fronte di una crescita delle disponibilità familiari del 18%, l'incremento dei canoni di mercato nelle

21. Per il patrimonio ex Iacp si considera il totale degli alloggi in locazione gestiti; anno di riferimento 2006 (Federcasa, 2007).

22. Istat, "I consumi delle famiglie - Anno 2008", luglio 2009.

23. Cecodhas, "Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector", 2006.

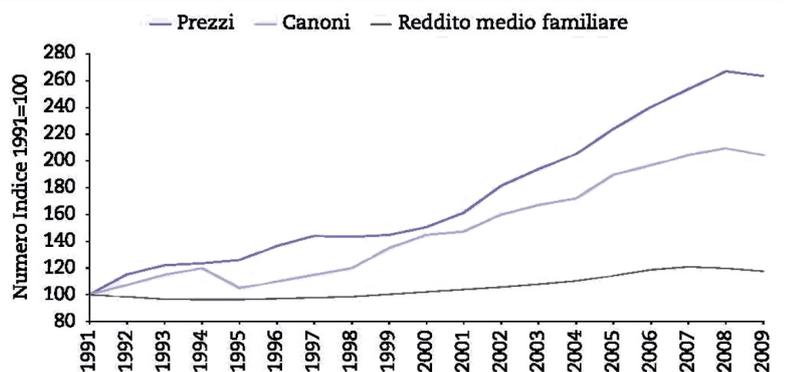


Figura 4. Evoluzioni di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991-2007. Elaborazioni Nomisma 2008.

aree urbane è stato pari al 105%<sup>24</sup>.

L'incidenza della locazione di un'abitazione di 70 mq sul reddito delle famiglie italiane è così passata dal 10,2% dei primi anni Novanta, all'attuale 17,6% (+74%).

Questo dato è ancora più preoccupante se si considera che le famiglie "benestanti", come è stato più volte sottolineato, tendono ad orientarsi verso una casa di proprietà e di conseguenza, coloro che accedono al mercato dell'affitto sono prevalentemente le famiglie meno abbienti. Considerando la distribuzione per quinti di reddito familiare equivalente, si osserva come le famiglie in affitto si concentrano (nel 58,1%) nelle due fasce più basse di reddito, mentre l'incidenza degli affitti nella fascia più alta raggiunge solo l'8,2%.

Esiste una concentrazione degli affitti nel centro delle aree metropolitane (27,6%), e nel nord e sud Italia (in entrambi i casi con percentuali superiori al 20%).

Dalle tabelle successive emerge, per il 2007, una spesa media delle famiglie per l'abitazione in affitto pari al 27,4% del reddito; quando l'affitto è a prezzi di mercato, invece, l'incidenza arriva a sfiorare il 30%. La spesa per l'abitazione grava per ben il 31,2% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia di reddito più bassa, mentre incide per l'8,4% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia più alta.

24. Fonte: Nomisma, dicembre 2009. Nello stesso documento si evidenzia come, nello stesso periodo, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 164%.

Tabella 1		
Caratteristiche	Titolo di godimento dell'abitazione	
	Affitto	Proprietà, usufrutto e uso gratuito
<b>RIPARTIZIONE GEOGRAFICA</b>		
Nord-ovest	20,8	79,2
Nord-est	16,7	83,3
Centro	15,8	84,2
Sud	21,4	78,6
Isole	15,3	84,7
<b>NUMERO DI COMPONENTI</b>		
Uno	21,9	78,1
Due	16,4	83,6
Tre	17,4	82,6
Quattro	15,9	84,1
Cinque o più	24,7	75,3
<b>TIPOLOGIA FAMILIARE</b>		
Persona sola con meno di 65 anni	28,0	72,0
Persona sola di 65 anni e più	15,9	84,1
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	16,0	84,0
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	10,8	89,2
Coppie con almeno un figlio minore	19,7	80,3
Coppie con figli adulti	11,6	88,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	33,2	66,8
Monogenitori con figli adulti	19,5	80,5
Altra tipologia	23,8	76,2
<b>SESSO</b>		
Maschi	18,1	81,9
Femmine	19,3	80,7
<i>segue &gt;&gt;</i>		

Caratteristiche	Titolo di godimento dell'abitazione	
	Affitto	Proprietà, usufrutto e uso gratuito
<b>NUMERO DI PERCETTORI</b>		
Un percettore	23,3	76,7
Due percettori	15,5	84,5
Tre o più percettori	12,4	87,6
<b>QUINTO DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE</b>		
Primo	36,2	63,8
Secondo	21,9	78,1
Terzo	14,9	85,1
Quarto	11,5	88,5
Quinto	8,2	91,8
<b>FONTE PRINCIPALE DI REDDITO</b>		
Lavoro dipendente	21,9	78,1
Lavoro autonomo	17,1	82,9
Trasferimenti pubblici	15,1	84,9
Capitale e altri redditi	16,3	83,7
<b>CONDIZIONE PROFESSIONALE PREVALENTE NELL'ANNO</b>		
Dipendente	22,6	77,4
Autonomo	16,1	83,9
Ritirato da lavoro	12,6	87,4
In cerca di occupazione	32,8	67,2
Altra condizione	19,8	80,2
<b>TOTALE</b>	<b>18,5</b>	<b>81,5</b>
P.R. = Primo reddito		
Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat (2009)		

**Figura 5. Elaborazione Cittalia su dati Istat (2009).**

Tabella 2			
Caratteristiche	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE			
Affitto	520	1899	27,4
Affitto a meno del prezzo di mercato	415	1.857	22,4
Affitto al prezzo di mercato	563	1.916	29,4
Proprietà	286	2.521	11,3
Proprietà senza mutuo	242	2.410	10,0
Proprietà con mutuo	513	3.102	16,6
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
Nord-ovest	381	2597	14,7
Nord-est	369	2.616	14,1
Centro	336	2.599	12,9
Sud	263	2.028	13,0
Isole	235	1.909	12,3
NUMERO DI COMPONENTI			
Uno	270	1343	20,1
Due	318	2.278	14,0
Tre	364	3.036	12,0
Quattro	380	3.334	11,4
Cinque o più	399	3.366	11,9
TIPOLOGIA FAMILIARE			
Persona sola con meno di 65 anni	309	1566	19,7
Persona sola di 65 anni e più	233	1.125	20,7
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	345	2.701	12,8
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	289	1.946	14,8
segue >>			

Caratteristiche	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
Coppie con almeno un figlio minore	392	2.962	13,2
Coppie con figli adulti	346	3.694	9,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	371	1.914	19,4
Monogenitori con figli adulti	324	2.588	12,5
Altra tipologia	334	2.606	12,8
NUMERO DI PERCETTORI			
Un percettore	292	1.476	19,8
Due percettori	352	2.801	12,6
Tre o più percettori	377	4.114	9,2
SESSO			
Maschi	342	2644	12,9
Femmine	304	1.953	15,6
QUINTO DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE			
Primo	305	978	31,2
Secondo	300	1.554	19,3
Terzo	312	2.067	15,1
Quarto	336	2.775	12,1
Quinto	392	4.654	8,4
FONTE PRINCIPALE DI REDDITO			
Lavoro dipendente	364	2815	12,9
Lavoro autonomo	387	3.192	12,1
Trasferimenti pubblici	268	1.719	15,6
Capitale e altri redditi	327	1.681	19,5
CONDIZIONE PROFESSIONALE PREVALENTE NELL'ANNO			
Dipendente	373	2847	13,1
Autonomo	391	3.192	12,2
Ritirato da lavoro	289	2.171	13,3
In cerca di occupazione	301	1.360	22,1
Altra condizione	265	1.504	17,6
TOTALE	329	2.406	13,7
P.R. = Primo reddito			
Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat (2009)			

Figura 6. Elaborazione Cittalia su dati Istat (2009).

## 4.7 - Fattori di spinta della domanda

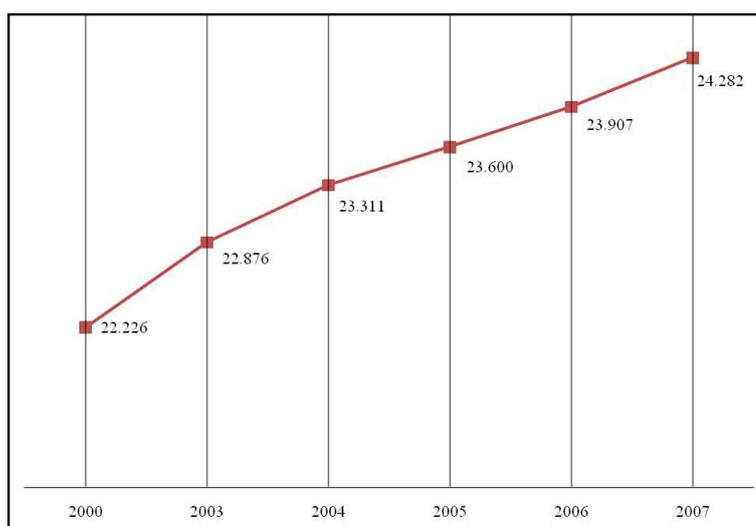
### 4.7.1 - La famiglia

Un fattore di spinta importante della domanda abitativa è costituito dalla sua crescita quantitativa;

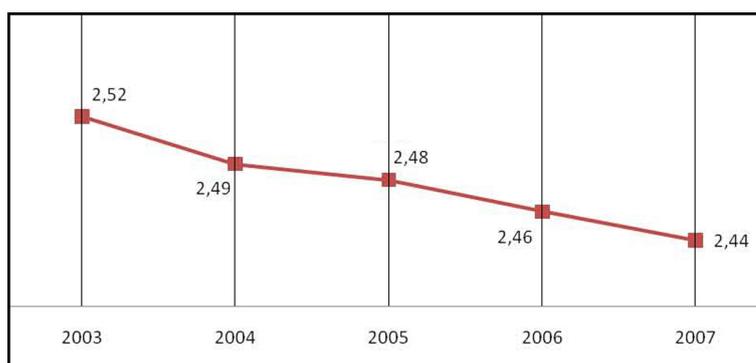
l'incremento del numero di famiglie, in particolare, negli nell'ultimo decennio ha registrato valori elevati ed in continuo aumento.

Tale processo è stato accompagnato dalla costante diminuzione del numero di componenti dei nuclei familiari.

In particolare in Italia, dal 2000 al 2007 il numero delle famiglie è cresciuto di oltre 2 milioni, mentre il numero medio dei componenti di una famiglia è passato da 2,52 del 2003 a 2,44 del 2007, Fig.7-8.



**Figura 7 . L'andamento del numero di famiglie in Italia, 2000-2007. Elaborazione Censis su dati Istat - Bilancio demografico.**



**Figura 8. Andamento del numero di componenti per famiglia in Italia, 2003-2007. Elaborazione Censis su dati Istat - Bilancio demografico.**

L'atomizzazione della famiglia in Italia è certamente un fenomeno che interessa tutto il territorio nazionale, ma che si presenta in maniera più incisiva nelle regioni del centro nord rispetto a quelle del sud.

I fattori alla base di questo cambiamento della composizione familiare, sono molteplici, in particolare la denatalità, l'allungamento dell'aspettativa di vita e l'instabilità nei rapporti di coppia. Quest'ultimo fattore, in particolare è un fenomeno costantemente in crescita negli ultimi anni. Nel corso degli anni si è passati da 185,6 separazioni del 1997 a 273,7 separazioni ogni 1.000 matrimoni nel 2007<sup>25</sup>.

Parimenti in crescita il numero dei divorzi nel decennio 1997-2007, passati da 99,8 a 165,4 ogni 1.000 matrimoni (+ 66%).

Questi dati sono importanti in quanto va ricordato che in Italia, oggi, accedono al mercato dell'affitto, come si è visto, in prevalenza le famiglie numerose (che vivono in Italia anche il problema di un'accentuata povertà), da un lato, e le persone sole, dall'altro. Altro aspetto importante è la crescita del numero delle famiglie composte da un solo genitore con figli.

#### **4.7.2 - I giovani**

I dati riportati in questo paragrafo sono estratti da una ricerca svolta da Istat, chiamata "*La vita quotidiana nel 2007*", marzo 2009.

Nel 2007, il 59,1% dei giovani tra i 18 e i 34 anni viveva con i genitori, tale percentuale corrisponde a 7,144 milioni di persone.

Con l'unica eccezione del 2006, il trend nel periodo 2001-2007 evidenzia un calo costante dei giovani che vive con almeno un genitore.

Si tratta soprattutto di occupati, circa il 47,4% ed in leggera crescita rispetto al 2006, dove la cifra era del 46,7%, studenti circa il 31,6%, e giovani in cerca di occupazione circa il 18,2%.

È importante notare come vi siano forti differenze nei percorsi di uscita dalla famiglia di origine sul territorio nazionale, differenze che hanno molteplici cause sociali economiche e culturali.

Nel 2007 si confermano le diversità presenti sul territorio nazionale: i

25. "*Separazioni e divorzi in Italia*", Istat, 2007.

giovani del sud e delle isole rimangono più a lungo in famiglia rispetto ai coetanei del nord e del centro.

Differenze territoriali importanti esistono anche relativamente alla condizione occupazionale: la percentuale dei giovani occupati che vivono ancora in famiglia è più alta al nord, 62,5% e 60,8% rispettivamente nel nord-est e nel nord-ovest, a differenza del centro 47,5%, delle isole 33,8% e del sud 33,6%.

Nel 2005 è stato calcolato il fabbisogno abitativo dei giovani di età compresa tra i 26 e i 35 anni, che hanno un impiego, se pur in forme flessibili, ma che, nonostante l'indipendenza economica, non possono permettersi un'abitazione propria<sup>26</sup>.

È interessante notare che questo spicchio di potenziale domanda abitativa sfiora i 4 milioni di persone; su 100 giovani che lavorano e che potrebbero acquistare un'abitazione, la maggioranza (56,7%) vive con i genitori, il 33,9% vive in affitto e il 9,4% vive in coabitazione, come coppia (2,9%) o single (6,5%).

I potenziali giovani acquirenti si trovano prevalentemente nel nord-ovest (30,1% del totale) e, in particolare, in Lombardia (18,7%); ma anche al sud c'è una fetta consistente di fabbisogno abitativo (28,1); nord-est e centro coprono ciascuna una quota di potenziale domanda del 22% circa.

Nella valutazione delle difficoltà ad accedere al mercato della casa, sia di proprietà che in affitto è da tenere conto, che i giovani con un lavoro atipico, saltuario o precario, nel nostro paese costituiscono il 21,5% del totale dei giovani occupati e che tale quota è tendenzialmente cresciuta negli ultimi anni di circa 3 punti percentuali (nel 2001 erano il 18,8%). Colpisce, poi, il rapporto tra i dati italiani e il resto dell'Europa. Secondo una ricognizione condotta nel 2003<sup>27</sup>, la percentuale di giovani maschi tra i 18 e i 34 che viveva con i genitori in Italia raggiungeva il 61% (per le ragazze ci si attestava sul 57%), a fronte di percentuali degli altri paesi europei assolutamente più basse.

26. Censis-Sunia-Cgil, "Vivere in affitto - più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale", aprile 2007.

27. European Foundation for the improvement of Living and Working Conditions, "Quality of life in Europe - First European Quality of Life Survey 2003".

### 4.7.3 - Gli anziani

I dati riportati in questo paragrafo sono estratti da una ricerca svolta da Istat, sulla “*Struttura demografica*” nel nostro paese del 2008.

Gli anziani rappresentano, un altro segmento di popolazione particolarmente esposto al problema della casa della scarsa rispondenza della soluzione abitativa alle esigenze ed alle risorse individuali.

Questo problema rimanda a dimensioni demografiche notevoli dato che l’Italia, come tutti i Paesi avanzati, presenta altissimi tassi di senilizzazione. Le famiglie con persona di riferimento con più di 65 anni, ad esempio, sono 7,75 milioni che corrispondono a più di un terzo del totale ed inoltre, ormai un italiano su 5 ha più di 65 anni.

Si tratta di quasi 12 milioni di persone, circa 1.340.000 dei quali hanno superato la soglia degli 85 anni e quindi, solo in casi rari, sono del tutto indipendenti.

Questo segmento della popolazione è in costante aumento.

100

Basti pensare che solamente nel periodo dal 2002 al 2007, il numero delle persone over 65 anni è aumentato di circa 1,1 milioni (+ 10,7%), registrando un tasso di crescita triplo rispetto a quello generale della popolazione (+ 3,6%).

Gli anziani sono portatori di bisogni molto particolari, anche rispetto alla dimensione abitativa, che attengono almeno a tre fattori:

- quello economica, trattandosi in gran parte di persone a reddito mediobasso;
- quello fisico, relativa cioè all’adeguatezza dello spazio abitato rispetto alle specifiche esigenze;
- quello sociale, trattandosi spesso di persone sole.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al reddito, da un’indagine Censis del 2008 sulle famiglie in affitto, risulta che ben il 90,4% di quelle composte da anziani dichiara di avere un reddito familiare che non supera i 20.000 euro. Dalla stessa indagine risulta, inoltre, che sul totale delle famiglie in affitto con reddito fino a 10 mila euro, per il 39% si tratta di famiglie di anziani, mentre fra quelle tra i 10 e i 15 mila euro la percentuale degli anziani è pari al 34%.

Ne consegue che gli anziani rappresentano nel quadro attuale una delle categorie più esposte al caro-affitti.

In particolare l'incidenza della spesa abitativa per le famiglie di anziani in affitto nel mercato privato è particolarmente elevata laddove si incrociano bassi redditi (pensioni sociali) e la localizzazione in una grande area urbana. In questo caso per redditi fino a 10.000 euro il costo dell'affitto incide in media per i due terzi del reddito; percentuale che scende naturalmente per le fasce di reddito superiori mantenendosi comunque alta: 48% e 39% rispettivamente per redditi fino a 15.000 e fino a 20.000 euro.

Ulteriori bisogni si originano da particolari correlazioni tra condizioni economiche e abitative. Molti anziani a basso reddito vivono in immobili sovradimensionati rispetto alle loro esigenze, con alti costi di gestione. Non va trascurata la tipologia edilizia e le condizioni dell'immobile, in molti casi non adeguate ai bisogni di cui gli anziani sono portatori.

Si pensi alle case senza ascensore, agli immobili fatiscenti, alle case isolate. Questi fattori, tenendo presente la forte correlazione tra anzianità e disabilità, spesso si configurano come vere e proprie barriere architettoniche in grado di penalizzare fortemente la qualità della vita degli anziani.

Infine un ultimo importante tema è quello della socialità: la fascia di popolazione anziana è quella che affronta un maggior rischio di isolamento proprio perché nella maggioranza dei casi si trova a vivere da sola. Inoltre la nuclearizzazione spinta delle famiglie e la progressiva difficoltà di quest'ultime ad offrire assistenza ai parenti anziani, finiscono per impattare direttamente sulla qualità della vita delle persone in età avanzata.

Complessivamente circa il 27% degli anziani dichiara di abitare da solo in casa, all'interno di questa categoria riscontriamo un 79% di individui di sesso femminile.

#### 4.7.4 - Gli immigrati

Nell'analisi delle categorie sociali che sono investite più direttamente da condizioni di disagio abitativo, un approfondimento specifico deve essere dedicato in primo luogo alla popolazione immigrata.

Il nostro si è trasformato, nel giro di pochi decenni, in un paese interessato da forti flussi migratori con una presenza sul territorio connotata da caratteri di stabilità e di lunga durata.

Per questi motivi i flussi migratori sono all'origine di una nuova e forte domanda sociale di abitazioni.

La possibilità e la necessità di disporre di un'abitazione dignitosa rappresenta un passaggio fondamentale per ogni progetto di inclusione delle persone e delle famiglie migranti.

Dall'altro lato, per chi amministra il territorio, tale possibilità rappresenta una risorsa necessaria per scongiurare fenomeni di degrado urbano, di sfruttamento e di sovraffollamento.

In Italia la popolazione straniera residente è cresciuta del 151% nel periodo 2003-2009<sup>28</sup>, arrivando a sfiorare i 3,9 milioni di unità nel 2009 e a rappresentare il 6,5% della popolazione nazionale.

L'incidenza della popolazione straniera è più elevata in tutto il centro nord con valori rispettivamente del 9,1% e del 8,6% nel nord est e nel nord ovest e del 8,3% del centro, mentre nel sud la quota di stranieri residenti è del 2,4%<sup>29</sup>.



Figura 9. Elaborazione Cittalia su dati Istat (vari anni).

A differenza dei cittadini italiani, gli immigrati nel nostro Paese vivono prevalentemente in affitto: nel 2007 solo il 12,3% degli stranieri viveva

28. Negli anni 2003-2004 sull'aumento degli stranieri hanno inciso anche i provvedimenti di regolarizzazione (legge n. 189 del 30 luglio 2002 e legge 222 del 9 ottobre 2002).

29. Fonte: elaborazione su dati Istat.

in una casa di proprietà, mentre il 64% era in affitto.

Inoltre, il 35,8% si trova in una situazione di disagio abitativo a causa di condizioni di sovraffollamento (19,6%) o di altre condizioni precarie, come per esempio in ricoveri di fortuna, 16,2%.



## 5. PROFILO DI UTENZA E SELEZIONE DELLA DOMANDA

### 5.1 - Povertà in Italia: definizioni di povertà assoluta e relativa

In un Paese eterogeneo, e multiculturale come l'Italia, appare normale come le differenze sociali risultino estremamente marcate a causa di una serie di elementi, che non sempre sono quantificabili, classificabili e soprattutto governabili.

Tali differenze si concretizzano in maniera particolare e spesso sfocino, in quello che risulta essere uno degli elementi principali, in quanto motore di questa nuova emergenza abitativa e della risultante domanda, che può essere semplificato in una parola emblematica, povertà.

Anche se il termine "povertà" è di uso comune, è indispensabile delineare meglio i contorni e le implicazioni. A tal proposito, credo sia molto importante sottolineare la differenza tra *povertà assoluta* e *povertà relativa*, in quanto racchiudono al loro interno due diverse situazioni sociali ed economiche e conseguentemente due diverse tipologie di domande.

Quando si parla di *povertà assoluta* ci si riferisce all'idea della semplice sopravvivenza o a quella di un livello di vita ritenuto minimo accettabile. In questo caso, il termine povertà è quasi sinonimo di "miseria nera", cioè di quella situazione nella quale la carenza e talvolta la totale mancanza di risorse a disposizione dell'individuo, o della famiglia, è così profonda che la sua stessa vita è messa in pericolo o, quantomeno condotta in condizioni disperate.

Questa accezione di povertà è spesso usata con riferimento ad alcuni Paesi del terzo mondo, così come per quei casi di povertà estrema che si possono anche riscontrare ai margini delle ricche società industriali. In questo caso la distinzione tra poveri e non poveri è assai semplice e, almeno per quanto riguarda i Paesi Europei, comporta che la povertà sia ristretta ad un numero limitato, ma non ininfluyente di casi.

Sempre alla povertà assoluta viene collegato anche un secondo caso,

cioè quando invece che alla mera sopravvivenza ci si riferisce ad uno standard di vita che viene ritenuto “minimo accettabile”.

In questo caso per discriminare i poveri dai non poveri si definisce previamente un insieme di bisogni ritenuti essenziali e le risorse che ne permettono un soddisfacimento minimo; le persone, o le famiglie, che non dispongono di queste minime risorse vengono qualificate come povere.

I bisogni che classificati come essenziali sono l'alimentazione, l'alloggio, il vestiario, la salute e l'igiene. A questa lista di bisogni si affianca una lista di consumi che ne permettono il minimo soddisfacimento, tramutando poi i consumi, attraverso i prezzi di mercato, nella somma di denaro necessaria. Si ottiene così una soglia di reddito minimo che stabilisce il “confine della povertà”.

Questo metodo d'individuazione della povertà ha illustri precedenti: esso fu usato da Rowntree nel 1901 già nella sua prima ricerca sulla povertà nella città inglese di York e definta come “*la situazione di deficienza in cui il reddito annuo, di una famiglia tipo composta da due persone, risulta inferiore al reddito annuo stabilito*”<sup>1</sup>.

Questo stesso metodo è stato usato per dividere i paesi del mondo in ricchi e più o meno poveri. Una sua applicazione, infine, sta alla base della definizione di soglie d'intervento di molte forme di politica sociale. La più comune ed anche la più interessante fra queste è quella del cosiddetto “*minimo vitale garantito*”.

Questa forma di assistenza si propone di garantire a tutti un livello di vita minimo fornendo alle famiglie a più basso reddito quel supplemento di denaro necessario per acquistare quei beni e servizi che assicurano quel soddisfacimento minimo accettabile dei bisogni fondamentali sopra elencati.

Riassumendo, questa concezione della povertà, definita come “assoluta” e quindi legata a necessità fisiologiche di base, si ricollega a concetti quali i bisogni primari, il minimo vitale, il fabbisogno nutrizionale minimo, la disponibilità di beni e servizi essenziali per la sopravvivenza.

---

1. F. Zajczyk, op.cit.,p.364

In sostanza è “*assoluta in quanto prescinde dagli standard di vita prevalenti all'interno della comunità di riferimento*”<sup>2</sup>.

Per le caratteristiche sopra descritte è importante porre alla base di ogni considerazione sulla povertà una definizione di “*povertà relativa*”, correlata agli standard di vita prevalenti all'interno di una data comunità e comprendente bisogni che vanno al di là della semplice sopravvivenza, dipendente dall'ambiente sociale, economico e culturale e che quindi varia nel tempo e nello spazio.

La definizione di “*povertà relativa*” provoca però alcune perplessità.

Ad esempio, se la povertà viene definita e misurata facendo riferimento alle condizioni di vita medie della società presa in esame, si ottengono risultati sorprendenti.

In questo caso, infatti, un paese ritenuto complessivamente povero può contenere una percentuale di poveri inferiore di quella contenuta da un paese ricco, così come in un paese complessivamente ricco possono essere considerate povere persone che in altri paesi complessivamente poveri non sarebbero ritenute tali.

L'esempio estremo nasce dal confronto fra e paesi del terzo mondo e l'Europa.

La prima apparente incongruenza si spiega richiamando il collegamento tra povertà e disuguaglianza.

Un paese complessivamente povero, ma caratterizzato da una disuguaglianza molto ridotta avrà un tasso di povertà anch'esso molto ridotto perché una gran parte della popolazione vive in condizioni di vita che sono comprese entro un piccolo intervallo.

Un paese mediamente ricco, invece, che è percorso da una forte disuguaglianza, si troverà ad avere un alto numero di poveri perché molte persone vivono in condizioni lontane dalla media, oltre la soglia di povertà.

Quello che è importante considerare quando si ragiona in termini di povertà relativa, è che la prima operazione essenziale è definire l'ambito territoriale, o sociale, di riferimento, perché è all'interno di esso che si

colgono le relazioni di disuguaglianza e quindi di povertà.

Ad esempio, se si fanno coincidere le frontiere sociali con quelle nazionali, si può calcolare la diffusione della povertà in ciascuno dei paesi appartenenti alla Comunità Europea e con i dati raccolti fare una graduatoria delle diverse nazioni europee, secondo il loro indice di povertà (l'Eurostat fissa linee di povertà nazionali).

Se al contrario, si considera la Comunità europea come un unico spazio sociale, per stimare la diffusione della povertà in Europa bisogna prima calcolare un valore medio di riferimento e poi confrontare con esso le condizioni di vita di tutti gli europei.

E' superfluo dire che i risultati saranno diversi da quelli ottenuti in precedenza.

Riassumendo, con il termine "*povertà relativa*" si intende "*una condizione di deprivazione inserita all'interno di una vasta rete di relazioni sociali, cioè di disuguaglianza che caratterizzano una data società in un dato momento*"<sup>3</sup>.

L'idea di base di questa povertà è che la condizione del povero dipenda non soltanto dal reddito individuale, come nel caso della povertà assoluta, ma dal contesto nel quale il reddito viene percepito.

## **5.2 - I numeri della povertà in Italia**

### **5.2.1 - Povertà assoluta**

I dati e le tabelle relative a questo paragrafo sono prese da un'indagine condotta da Istat dal titolo "*La povertà in Italia nel 2009*" e pubblicata nel 2010.

Nel 2009, in Italia, 1.162 mila famiglie, pari al 4,7% delle famiglie residenti, risultano in condizione di povertà assoluta per un totale di 3 milioni e 74 mila individui, pari al 5,2% dell'intera popolazione.

Come già sintetizzato nel paragrafo precedente "*la stima dell'incidenza della povertà assoluta viene calcolata sulla base di una soglia di povertà*

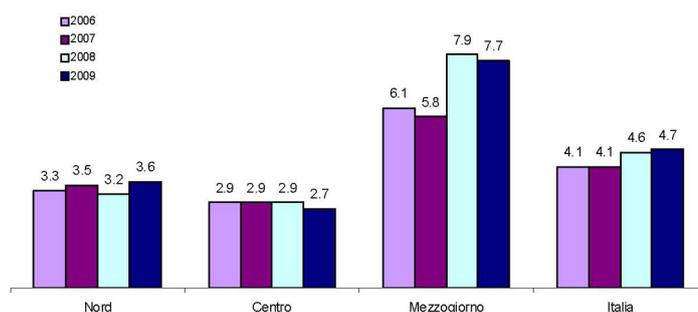
---

3. R. Cellini, *Politica economica: Introduzione ai modelli fondamentali*, McGraw-Hill, Milano 2005, p.157.

che corrisponde alla spesa mensile minima necessaria per acquisire il paniere di beni e servizi che, nel contesto italiano e per una determinata famiglia, sono considerati essenziali a conseguire uno standard di vita minimamente accettabile”<sup>4</sup>.

Le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia, vengono classificate come assolutamente povere.

**Figura 1. Povertà assoluta per ripartizione geografica. Anni 2006-2009 (valori %).**  
Estratta da “La povertà in Italia nel 2009” Istat.



Il numero di famiglie assolutamente povere è pressoché identico a quello stimato nel 2008, ma le loro condizioni medie sono peggiorate.

**Indicatori di povertà assoluta per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (migliaia di unità e valori percentuali)**

	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
<b>Migliaia di unità</b>								
famiglie povere	378	425	139	129	610	608	1.126	1.162
famiglie residenti	11.716	11.894	4.771	4.860	7.771	7.856	24.258	24.609
persone povere	848	999	359	313	1.686	1.762	2.893	3.074
persone residenti	26.919	27.182	11.601	11.724	20.740	20.769	59.261	59.674
<b>Incidenza della povertà (%)</b>								
Famiglie	3,2	3,6	2,9	2,7	7,9	7,7	4,6	4,7
Persone	3,2	3,7	3,1	2,7	8,1	8,5	4,9	5,2
<b>Intensità* della povertà (%)</b>								
Famiglie	16,4	15,1	17,8	18,3	17,3	18,8	17,0	17,3

\* vedi Glossario

**Figura 2. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009” pubblicazione Istat, 2010**

Peggiora in termini di incidenza e rispetto al 2008 la condizione delle famiglie con persona di riferimento operaia (dal 5,9% al 6,9%), che si associa all’aumento osservato tra le coppie con 1 figlio (dal 2,7% al 3,6%); tale peggioramento, può essere messo in relazione con la perdita di occupazione del coniuge/figlio.

Un leggero miglioramento, si osserva tra le famiglie con persona di riferimento lavoratore in proprio (dal 4,5% al 3,0%).

4. cfr. Volume Istat Metodi e Norme, *La misura della povertà assoluta*, 22 Aprile 2009.

Incidenza di povertà assoluta per ampiezza, tipologia familiare, numero di figli minori e di anziani presenti in famiglia. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	2008	2009
<b>Ampiezza della famiglia</b>		
1 componente	5,2	4,5
2 componenti	4,0	3,8
3 componenti	3,0	4,2
4 componenti	5,2	5,8
5 o più componenti	9,4	9,2
<b>Tipologia familiare</b>		
persona sola con meno di 65 anni	3,4	2,7
persona sola con 65 anni e più	6,9	6,4
coppia con p.r. (a) con meno di 65 anni	2,2	3,0
coppia con p.r. (a) con 65 anni e più	4,7	3,8
coppia con 1 figlio	2,7	3,6
coppia con 2 figli	4,9	5,6
coppia con 3 o più figli	8,7	9,4
monogenitore	5,0	6,1
altre tipologie	7,9	6,6
<b>Famiglie con figli minori</b>		
con 1 figlio minore	4,0	4,7
con 2 figli minori	5,7	6,5
con 3 o più figli minori	11,0	9,1
almeno 1 figlio minore	5,1	5,7
<b>Famiglie con anziani</b>		
con 1 anziano	5,7	5,5
con 2 o più anziani	5,5	5,0
almeno 1 anziano	5,6	5,4

(a) persona di riferimento.

Figura 3. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009” Istat, Roma, 2010

Si conferma anche lo svantaggio, delle famiglie più ampie e di quelle mono genitore e con almeno un anziano (in particolare, quando l’anziano è la persona di riferimento).

Aumenta l’incidenza della povertà anche per quanto riguarda le fasce di età dei giovani, in maniera particolare tra i 35 ed i 44 anni, per i motivi socio culturali legati alla difficoltà di trovare un lavoro stabile e conseguentemente alla impossibilità di staccarsi dalla famiglia, e tra i 55 ed i 64 anni.

Incidenza di povertà assoluta per età della persona di riferimento. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

Età	2008	2009
fino a 34 anni	4,6	4,8
da 35 a 44 anni	5,0	5,6
da 45 a 54 anni	4,0	3,9
da 55 a 64 anni	2,9	3,4
65 anni e oltre	5,7	5,5

Figura 4. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009” pubblicazione Istat, 2010

Difficili appaiono le situazioni associate con la mancanza di occupazione o con bassi profili occupazionali: tra le famiglie con a capo una persona occupata, le condizioni peggiori si osservano tra gli operai o assimilati (6,9%), mentre i valori più elevati si rilevano quando la persona di

riferimento è in cerca di occupazione (14,5%) e nelle famiglie in cui non sono presenti occupati né ritirati dal lavoro (21,7%).

Incidenza di povertà assoluta per condizione e posizione professionale della persona di riferimento. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

Condizione e posizione professionale	2008	2009
<b>Occupato</b>	3,4	3,6
-Dipendente	3,6	4,1
dirigente / impiegato	1,4	1,5
operaio o assimilato	5,9	6,9
-Autonomo	2,9	2,0
Imprenditore / libero professionista	*	*
lavoratore in proprio	4,5	3,0
<b>Non occupato</b>	6,0	6,0
Ritirato dal lavoro	4,7	4,6
In cerca di occupazione	14,5	14,5
In altra condizione	9,5	9,1

\*dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria.

Figura 5. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

Incidenza di povertà assoluta per condizione professionale dei componenti la famiglia. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	2008	2009
<b>Famiglie senza occupati né ritirati dal lavoro</b>	19,9	21,7
<b>Famiglie con occupati senza ritirati dal lavoro</b>	3,7	3,7
- tutti i componenti occupati	2,1	2,0
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	4,9	5,3
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	11,6	10,3
<b>Famiglie con ritirati dal lavoro senza occupati</b>	5,3	4,7
- tutti i componenti ritirati dal lavoro	5,5	4,8
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	4,9	3,7
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	*	*
<b>Famiglie con occupati e ritirati dal lavoro</b>	2,0	3,4
- senza altri componenti	1,4	2,8
- almeno un componente in altra condizione (a) o alla ricerca di lavoro	3,0	4,2

(a) Altra condizione: casalinga, studente, inabile al lavoro, in altra condizione, \*dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria,

Figura 6. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

## 5.2.2 - Le soglie di povertà assoluta

Nella tavola che segue, estratta sempre dalla ricerca effettuata da Istat, vengono riportati i valori delle soglie di povertà assoluta per il 2009 relativi alle tipologie familiari più diffuse in Italia; essi rappresentano i valori rispetto ai quali si confronta la spesa per consumi di una famiglia al fine di classificarla in assolutamente povera o non povera. Ad esempio, un adulto (18-59 anni) che vive solo è considerato assolutamente povero se la sua spesa è inferiore o pari a 760,71 euro mensili nel caso risieda in un'area metropolitana del Nord, a 682,23 euro qualora viva in un piccolo comune settentrionale e a 512,62 euro se risiede in un piccolo comune meridionale.

Soglie mensili di povertà assoluta per alcune tipologie familiari, ripartizione geografica e tipo di comune.  
Anno 2009 (euro)

Tipologia familiare	Nord			Centro			Mezzogiorno		
	Area metropolitana	Grandi comuni	Piccoli comuni	Area metropolitana	Grandi comuni	Piccoli comuni	Area metropolitana	Grandi comuni	Piccoli comuni
1 comp. 18-59	760,71	724,29	682,23	734,26	696,09	652,00	565,89	546,45	512,62
1 comp. 60-74	731,53	695,11	653,05	709,54	671,37	627,28	541,61	522,17	488,34
1 comp. 75+	693,58	657,16	615,10	675,52	637,35	593,26	508,26	488,82	454,99
2 comp. 18-59	1.050,52	1.006,57	956,73	1.000,72	954,65	902,42	804,64	781,92	742,81
2 comp. 60-74	992,50	948,55	898,71	951,22	905,15	852,92	756,15	733,43	694,32
2 comp. 75+	925,38	881,43	831,59	890,99	844,92	792,69	697,11	674,39	635,28
1 comp. 60-74 e 1 comp. 75+	958,67	914,72	864,88	920,87	874,80	822,57	726,40	703,68	664,57
1 comp. 18-59 e 1 comp. 75+	986,17	942,22	892,38	944,28	898,21	845,98	749,33	726,61	687,50
1 comp. 18-59 e 1 comp. 60-74	1.020,88	976,93	927,09	975,43	929,36	877,13	779,85	757,13	718,02
1 comp. 11-17 e 1 comp. 18-59	1.064,21	1.020,26	970,42	1.012,88	966,81	914,58	817,03	794,31	755,20
1 comp. 4-10 e 1 comp. 18-59	1.011,83	967,88	918,04	967,70	921,63	869,40	772,49	749,77	710,66
1 comp. 18-59 e 2 comp. 75+	1.182,38	1.131,65	1.074,94	1.127,16	1.074,00	1.014,56	908,89	883,34	839,77
1 comp. 18-59 e 1 comp. 60-74 e 1 comp. 75+	1.214,88	1.164,15	1.107,44	1.156,35	1.103,19	1.043,75	937,48	911,93	868,36
1 comp. 18-59 e 2 comp. 60-74	1.247,94	1.197,21	1.140,50	1.186,01	1.132,85	1.073,41	966,54	940,99	897,42
2 comp. 18-59 e 1 comp. 75+	1.244,29	1.193,56	1.136,85	1.181,54	1.128,38	1.068,94	962,14	936,59	893,02
2 comp. 18-59 e 1 comp. 60-74	1.278,26	1.227,53	1.170,82	1.212,03	1.158,87	1.099,43	992,00	966,45	922,88
3 comp. 18-59	1.309,99	1.259,26	1.202,55	1.239,27	1.186,11	1.126,67	1.018,63	993,08	949,51
1 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.322,46	1.271,73	1.215,02	1.250,33	1.197,17	1.137,73	1.029,90	1.004,35	960,78
1 comp. 4-10 e 2 comp. 18-59	1.276,02	1.225,29	1.168,58	1.210,29	1.157,13	1.097,69	990,41	964,86	921,29
1 comp. 0-3 e 2 comp. 18-59	1.183,40	1.132,67	1.075,96	1.126,26	1.073,10	1.013,66	907,56	882,01	838,44
2 comp. 18-59 e 2 comp. 60-74	1.510,59	1.447,89	1.379,26	1.430,71	1.364,99	1.293,06	1.171,62	1.141,33	1.090,44
3 comp. 18-59 e 1 comp. 60-74	1.543,39	1.480,69	1.412,06	1.459,00	1.393,28	1.321,35	1.199,25	1.168,96	1.118,07
4 comp. 18-59	1.577,72	1.515,02	1.446,39	1.488,63	1.422,91	1.350,98	1.228,20	1.197,91	1.147,02
1 comp. 11-17 e 3 comp. 18-59	1.589,49	1.526,79	1.458,16	1.499,05	1.433,33	1.361,40	1.238,80	1.208,51	1.157,62
2 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.601,28	1.538,58	1.469,95	1.509,48	1.443,76	1.371,83	1.249,43	1.219,14	1.168,25
1 comp. 4-10 e 1 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.558,93	1.496,23	1.427,60	1.473,01	1.407,29	1.335,36	1.213,44	1.183,15	1.132,26
2 comp. 4-10 e 2 comp. 18-59	1.516,16	1.453,46	1.384,83	1.436,18	1.370,46	1.298,53	1.177,10	1.146,81	1.095,92
1 comp. 0-3 e 1 comp. 4-10 e 2 comp. 18-59	1.425,38	1.362,68	1.294,05	1.353,81	1.288,09	1.216,16	1.095,91	1.065,62	1.014,73
1 comp. 4-10 e 3 comp. 18-59	1.547,10	1.484,40	1.415,77	1.462,53	1.396,81	1.324,88	1.202,77	1.172,48	1.121,59
2 comp. 0-3 e 2 comp. 18-59	1.336,92	1.274,22	1.205,59	1.273,55	1.207,83	1.135,90	1.016,79	986,50	935,61
3 comp. 18-59 e 1 comp. 75+	1.509,28	1.446,58	1.377,95	1.428,41	1.362,69	1.290,76	1.169,28	1.138,99	1.088,10
1 comp. 0-3 e 1 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.468,05	1.405,35	1.336,72	1.390,58	1.324,86	1.252,93	1.132,19	1.101,90	1.051,01
5 comp. 18-59	1.819,89	1.747,68	1.669,78	1.712,61	1.636,92	1.555,28	1.420,53	1.386,70	1.330,45
1 comp. 11-17 e 4 comp. 18-59	1.831,20	1.758,99	1.681,09	1.722,61	1.646,92	1.565,28	1.430,72	1.396,89	1.340,64
1 comp. 4-10 e 2 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.814,66	1.742,45	1.664,55	1.708,95	1.633,26	1.551,62	1.417,82	1.383,99	1.327,74
2 comp. 11-17 e 3 comp. 18-59	1.842,52	1.770,31	1.692,41	1.732,64	1.656,95	1.575,31	1.440,89	1.407,06	1.350,81
1 comp. 4-10 e 1 comp. 11-17 e 3 comp. 18-59	1.803,28	1.731,07	1.653,17	1.698,87	1.623,18	1.541,54	1.407,56	1.373,73	1.317,48
2 comp. 4-10 e 1 comp. 11-17 e 2 comp. 18-59	1.775,08	1.702,87	1.624,97	1.674,89	1.599,20	1.517,56	1.384,20	1.350,37	1.294,12

Figura 7. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

### 5.2.3 - La povertà relativa

Anche in questo caso i dati e le tabelle sono tratti da uno studio svolto da Istat “La povertà in Italia nel 2009” e pubblicata nel 2010.

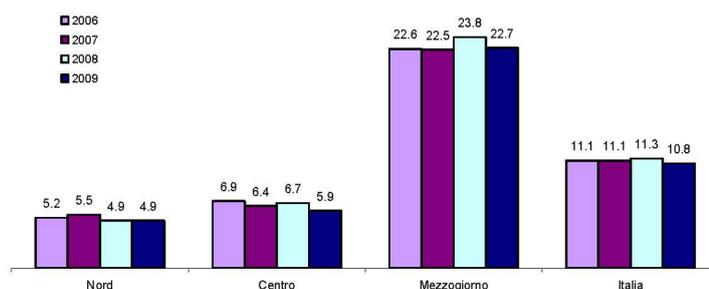
In Italia, nel 2009, le famiglie in condizioni di povertà relativa sono 2 milioni 657 mila e rappresentano il 10,8% delle famiglie residenti; questa cifra corrisponde a circa 7 milioni 810 mila individui poveri, il 13,1% dell’intera popolazione.

La stima dell’incidenza della povertà relativa (la percentuale di famiglie e persone povere sul totale delle famiglie e persone residenti) viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale chiamata linea di povertà, che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi.

La soglia di povertà relativa per una famiglia di due componenti è pari

alla spesa media mensile per persona, che nel 2009 è risultata di 983,01 euro. Le famiglie composte da due persone che hanno una spesa mensile pari o inferiore a tale valore vengono classificate come povere. Per famiglie di ampiezza diversa il valore della linea si ottiene applicando una opportuna scala di equivalenza che tiene conto delle economie di scala realizzabili all'aumentare del numero di componenti.

**Figura 8. Povertà relativa per ripartizione geografica. Anni 2006-2009 (valori %).**  
Estratta da *“La povertà in Italia nel 2009”* Istat.



Negli ultimi quattro anni, Fig.8, l'incidenza di povertà relativa è rimasta sostanzialmente stabile e tale stabilità si ripropone per quasi tutti i sottogruppi di popolazione.

Il valore dell'incidenza di povertà relativa mostra una flessione, a livello nazionale, per le famiglie con occupati (senza ritirati dal lavoro): l'incidenza di povertà si riporta sui livelli del 2007 (dal 9,7% del 2008 al 9,0% del 2009), in particolare quando la persona di riferimento è un lavoratore in proprio (dall'11,2% all'8,7%).

Il risultato è essenzialmente indotto dal fatto che, tra il 2008 e il 2009, aumenta il peso, tra le famiglie di lavoratori in proprio, di quelle residenti al Nord. Una diminuzione dell'incidenza, che si mantiene tuttavia su un valore decisamente elevato, si osserva anche tra le famiglie con persona di riferimento in cerca di occupazione (dal 33,9% al 26,7%).

Sono, quindi, entrate in questo gruppo famiglie tendenzialmente in stato di non povertà (cfr. Rapporto Annuale par. 3.1).

Nel Nord la situazione non è significativamente mutata rispetto al 2008, mentre nel Centro l'incidenza di povertà relativa aumenta tra le famiglie con a capo un operaio (dal 7,9% all'11,3%), costituite per i due terzi da coppie con figli. Tra esse diminuisce la percentuale di famiglie con più di un occupato, a conferma del fatto che, nel 2009, i giovani che hanno perso il lavoro appartenevano in maniera superiore alla media a famiglie

con persona di riferimento operaia (cfr. Rapporto Annuale 2010, par. 3.5). Il Mezzogiorno, infine, dopo l'aumento osservato tra il 2007 e il 2008, non presenta variazioni significative, confermando un valore quattro volte superiore a quello rilevato nel resto del Paese.

Indicatori di povertà relativa per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (migliaia di unità e valori percentuali)								
	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
<b>Migliaia di unità</b>								
famiglie povere	572	587	317	288	1.847	1.783	2.737	2.657
famiglie residenti	11.716	11.894	4.771	4.860	7.771	7.856	24.258	24.609
persone povere	1.592	1.582	945	886	5.541	5.342	8.078	7.810
persone residenti	26.919	27.182	11.601	11.724	20.740	20.769	59.261	59.674
<b>Composizione percentuale</b>								
famiglie povere	20,9	22,1	11,6	10,8	67,5	67,1	100,0	100,0
famiglie residenti	48,3	48,3	19,7	19,8	32,0	31,9	100,0	100,0
persone povere	19,7	20,3	11,7	11,3	68,6	68,4	100,0	100,0
persone residenti	45,4	45,6	19,6	19,7	35,0	34,8	100,0	100,0
<b>Incidenza della povertà (%)</b>								
Famiglie	4,9	4,9	6,7	5,9	23,8	22,7	11,3	10,8
Persone	5,9	5,8	8,1	7,6	26,7	25,7	13,6	13,1
<b>Intensità* della povertà (%)</b>								
Famiglie	18,0	17,5	19,6	17,4	23,0	22,5	21,5	20,8

\* vedi Glossario

Figura 9. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

In sintesi, il fenomeno della povertà relativa continua a essere maggiormente diffuso tra le famiglie più ampie, in particolare con tre o più figli, soprattutto se minorenni; l'incidenza di povertà tra le famiglie con due o più componenti in cerca di occupazione (37,8%) è di quattro volte superiore a quella delle famiglie dove nessun componente è alla ricerca di lavoro (9%).

L'intensità della povertà, che indica in termini percentuali di quanto la spesa media mensile equivalente delle famiglie povere si colloca al di sotto della linea di povertà, nel 2009, è risultata pari al 20,8% (era il 21,5% nel 2008).

La diminuzione dell'intensità è, tuttavia, legata alla diminuzione del valore della linea di povertà: le famiglie povere mostrano una spesa media equivalente che, nel 2009, è di circa 6 euro inferiore a quella del 2008 (779 euro al mese, contro i 784 euro del 2008).

Osservando il fenomeno con un maggior dettaglio territoriale, l'Emilia Romagna rappresenta la regione con la più bassa incidenza di povertà

(pari al 4,1%), seguono la Lombardia, il Veneto e la Liguria, con valori inferiori al 5%.

**Incidenza di povertà relativa, errore di campionamento e intervallo di confidenza per regione e ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)**

	2008				2009			
	Incidenza (%)	Errore (%)	Intervallo di confidenza		Incidenza (%)	Errore (%)	Intervallo di confidenza	
			lim.inf.	lim.sup.			lim.inf.	lim.sup.
<b>ITALIA</b>	11,3	2,39	10,8	11,8	10,8	2,62	10,2	11,4
Piemonte	6,1	11,26	4,8	7,4	5,9	9,69	4,8	7,1
Valle d'Aosta/Valleè d'Aoste	7,6	25,39	3,8	11,4	6,1	17,58	4,0	8,3
Lombardia	4,4	11,69	3,4	5,4	4,4	11,62	3,4	5,4
Trentino Alto Adige	5,7	10,77	4,5	6,9	8,5	13,26	6,3	10,7
<i>Bolzano-Bozen</i>	5,7	15,44	4,0	7,4	7,1	18,37	4,6	9,7
<i>Trento</i>	5,8	15,01	4,1	7,5	9,7	18,38	6,2	13,2
Veneto	4,5	13,26	3,3	5,7	4,4	13,72	3,2	5,6
Friuli Venezia Giulia	6,4	18,45	4,1	8,7	7,8	13,13	5,8	9,7
Liguria	6,4	12,33	4,9	7,9	4,8	15,40	3,3	6,2
Emilia Romagna	3,9	15,44	2,7	5,1	4,1	13,83	3,0	5,2
<b>NORD</b>	4,9	5,54	4,4	5,4	4,9	5,26	4,4	5,4
Toscana	5,3	13,79	3,9	6,7	5,5	15,53	3,8	7,2
Umbria	6,2	13,34	4,6	7,8	5,3	12,51	4,0	6,6
Marche	5,4	17,04	3,6	7,2	7,0	11,23	5,5	8,6
Lazio	8,0	12,52	6,0	10,0	6,0	16,81	4,0	8,0
<b>CENTRO</b>	6,7	8,21	5,6	7,8	5,9	9,40	4,8	7,0
Abruzzo	15,4	12,28	11,7	19,1	*	*	*	*
Molise	24,4	6,64	21,2	27,6	17,8	10,99	14,0	21,6
Campania	25,3	5,12	22,8	27,8	25,1	7,29	21,5	28,6
Puglia	18,5	7,55	15,8	21,2	21,0	6,31	18,4	23,6
Basilicata	28,8	7,50	24,6	33,0	25,1	7,13	21,6	28,6
Calabria	25,0	7,47	21,3	28,7	27,4	8,29	23,0	31,9
Sicilia	28,8	5,76	25,5	32,1	24,2	5,55	21,6	26,9
Sardegna	19,4	9,01	16,0	22,8	21,4	11,76	16,5	26,4
<b>MEZZOGIORNO</b>	23,8	2,76	22,5	25,1	22,7	3,16	21,3	24,1

\* Valore non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria

Figura 10. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

Un quarto delle famiglie con cinque o più componenti (il 24,9%) risulta in condizione di povertà relativa. Si tratta per lo più di coppie con tre o più figli e di famiglie con membri aggregati, tipologie familiari tra le quali l'incidenza di povertà è pari rispettivamente al 24,9% e al 18,2%. Se all'interno della famiglia sono presenti più figli minori, il disagio economico aumenta: l'incidenza di povertà, pari al 15,2% tra le coppie con due figli e al 24,9% tra quelle con almeno tre, sale al 17,2% e al 26,1%, rispettivamente, se i figli sono minori.

La povertà tra le famiglie con almeno un anziano è superiore alla media (12,4%), soprattutto se gli anziani sono due o più (15,1%).

Tale tendenza è più marcata al Nord ed al Centro (le incidenze tra le famiglie con almeno due anziani sono pari a 7,7% e 10,5% contro medie ripartizionali del 4,9% e 5,9%), dove si osserva una povertà relativamente più diffusa anche tra i monogenitori (5,8% e 7,2% rispettivamente). La

povertà risulta, infine, meno diffusa tra i single e le coppie senza figli di giovani/adulti (di età inferiore ai 65 anni): l'incidenza è pari al 2,8% tra i primi e al 5,8% tra le seconde.

Incidenza di povertà relativa per ampiezza, tipologia familiare, numero di figli minori e di anziani presenti in famiglia, per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
<b>Ampiezza della famiglia</b>								
1 componente	3,0	3,3	3,3	2,9	17,2	15,1	7,1	6,5
2 componenti	4,8	4,9	7,1	4,5	21,7	21,5	9,9	9,5
3 componenti	4,8	4,5	5,7	7,7	23,0	23,3	10,5	11,0
4 componenti	7,4	7,8	9,2	8,5	28,6	27,3	16,7	15,8
5 o più componenti	12,8	11,2	18,1	16,1	38,1	37,1	25,9	24,9
<b>Tipologia familiare</b>								
persona sola con meno di 65 anni	1,5	1,8	*	*	9,0	6,7	3,4	2,8
persona sola con 65 anni e più	4,6	4,9	5,3	4,7	24,3	21,4	10,7	10,2
coppia con p.r. (a) con meno di 65 anni	1,7	3,1	*	*	13,0	15,3	4,6	5,8
coppia con p.r. (a) con 65 anni e più	6,5	6,3	8,5	6,2	25,8	26,3	12,6	12,1
coppia con 1 figlio	4,6	4,1	5,2	6,8	21,1	22,4	9,7	10,2
coppia con 2 figli	6,9	7,4	8,2	7,3	28,0	26,4	16,2	15,2
coppia con 3 o più figli	11,2	10,1	*	*	36,6	36,0	25,2	24,9
monogenitore	6,4	5,8	11,1	7,2	26,6	23,5	13,9	11,8
altre tipologie	10,9	9,7	13,4	12,8	37,3	33,3	19,6	18,2
<b>Famiglie con figli minori</b>								
con 1 figlio minore	6,4	4,9	6,4	6,9	24,3	25,0	12,6	12,1
con 2 figli minori	8,7	8,7	10,0	9,4	31,1	30,1	17,8	17,2
con 3 o più figli minori	15,5	14,2	*	*	38,8	36,7	27,2	26,1
con almeno 1 figlio minore	7,8	6,9	8,4	8,9	28,3	28,1	15,6	15,0
<b>Famiglie con anziani</b>								
con 1 anziano	5,0	5,3	6,8	5,8	24,1	23,1	11,4	11,1
con 2 o più anziani	7,8	7,7	8,8	10,5	30,1	29,9	14,7	15,1
con almeno 1 anziano	5,9	6,1	7,5	7,2	26,0	25,2	12,5	12,4

(a) persona di riferimento; \* dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria.

Figura 11. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

Incidenza di povertà relativa per età della persona di riferimento e ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

Età	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
fino a 34 anni	5,0	4,8	*	7,6	22,8	18,9	10,4	9,9
da 35 a 44 anni	6,0	5,6	7,2	7,8	24,9	26,9	12,1	12,5
da 45 a 54 anni	3,5	3,7	6,6	4,1	22,6	22,0	10,7	9,6
da 55 a 64 anni	2,9	3,5	4,7	4,1	19,9	16,9	8,8	7,9
65 anni e oltre	6,0	6,1	7,5	6,8	26,3	25,1	12,7	12,4

\*dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria.

Figura 12. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

La diffusione della povertà tra le famiglie con a capo un operaio o assimilato (14,9%) è decisamente superiore all'incidenza osservata tra le famiglie di lavoratori autonomi (6,2%) e, in particolare, di imprenditori e liberi professionisti (2,7%). La difficoltà a trovare un'occupazione o un'occupazione qualificata, determina livelli di povertà decisamente elevati: è povero il 26,7% delle famiglie con a capo una persona in cerca di lavoro. Le situazioni più difficili appaiono, inoltre, quelle delle

famiglie in cui non vi sono né occupati né ritirati dal lavoro (il 42% è povero): si tratta di anziani soli senza una storia lavorativa pregressa e di persone escluse dal mercato del lavoro che vivono in coppia con figli o che sono genitori soli.

Grave è anche la condizione delle famiglie senza occupati che, al loro interno, combinano la presenza di ritirati dal lavoro e di componenti alla ricerca di occupazione: per queste, l'incidenza di povertà si attesta al 33,8%. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di coppie con figli adulti e di famiglie con membri aggregati, di famiglie cioè dove la pensione proveniente da una precedente attività lavorativa rappresenta l'unica fonte di reddito familiare.

Incidenza di povertà relativa per condizione e posizione professionale della persona di riferimento, per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

Condizione e posizione professionale	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
<b>Occupato</b>	4,3	4,0	4,9	5,3	19,7	19,3	9,2	8,9
-Dipendente	4,4	4,4	4,9	6,2	20,7	21,0	9,6	9,8
dirigente / impiegato	1,7	1,5	*	2,5	12,1	13,6	4,9	5,2
operaio o assimilato	7,4	7,6	7,9	11,3	28,8	28,2	14,5	14,9
-Autonomo	3,7	2,8	4,8	*	16,6	14,3	7,9	6,2
Imprenditore / libero professionista	*	*	*	*	6,8	6,8	3,3	2,7
lavoratore in proprio	5,0	4,0	6,9	*	22,4	18,8	11,2	8,7
<b>Non occupato</b>	5,6	6,0	8,6	6,7	28,0	26,1	13,6	12,9
Ritirato dal lavoro	5,3	5,3	7,0	6,0	25,1	23,7	11,3	10,8
In cerca di occupazione	12,4	13,5	*	*	47,0	38,7	33,9	26,7
In altra condizione	6,4	8,2	12,3	9,5	28,1	26,7	17,6	17,3

\*dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria.

Figura 13. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

Incidenza di povertà relativa per condizione professionale dei componenti la famiglia. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	2008	2009
<b>Famiglie senza occupati né ritirati dal lavoro</b>	49,6	42,0
<b>Famiglie con occupati senza ritirati dal lavoro</b>	9,7	9,0
- tutti i componenti occupati	4,0	3,6
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	14,7	14,1
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	31,2	28,8
<b>Famiglie con ritirati dal lavoro senza occupati</b>	11,5	10,8
- tutti i componenti ritirati dal lavoro	10,2	9,2
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	14,3	13,7
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	30,9	33,8
<b>Famiglie con occupati e ritirati dal lavoro</b>	9,0	9,3
- senza altri componenti	5,9	6,5
- almeno un componente in altra condizione (a) o alla ricerca di lavoro	13,5	13,4

(a) Altra condizione: casalinga, studente, inabile al lavoro, in altra condizione.

Figura 14. Estratta da “La povertà in Italia nel 2009”, Istat, Roma, 2010

In generale, le famiglie con occupati mostrano incidenze di povertà più contenute, anche se risulta povero quasi un terzo (28,8%) di quelle in cui l'occupazione si associa alla ricerca di lavoro, famiglie che nella

maggioranza dei casi sono costituite da coppie con due o più figli.

La povertà è quindi molto legata alla difficoltà ad accedere al mercato del lavoro e la presenza di occupati, e conseguentemente di redditi da lavoro, o di ritirati dal lavoro, e quindi di redditi da pensione provenienti da una passata occupazione, non sempre garantisce alla famiglia risorse sufficienti a sostenere il peso economico di componenti a carico.

Non a caso, i livelli più bassi di incidenza di povertà si osservano tra le famiglie dove tutti i componenti sono occupati (3,6%) o dove la presenza di occupati si combina con quella di componenti ritirati dal lavoro (6,5%). Nel primo caso si tratta soprattutto di giovani occupati, single o in coppia; nel secondo di famiglie di monogenitori e di famiglie con membri aggregati dove la pensione del/i genitore/i si combina con l'occupazione dei figli.

#### 5.2.4 - Le famiglie a rischio di povertà e quelle più povere

La classificazione delle famiglie in povere e non povere, ottenuta attraverso la linea convenzionale di povertà, può essere maggiormente articolata utilizzando soglie aggiuntive, come quelle che corrispondono all'80%, al 90%, al 110% e al 120% di quella standard. Tali soglie permettono di individuare diversi gruppi di famiglie, distinti in base

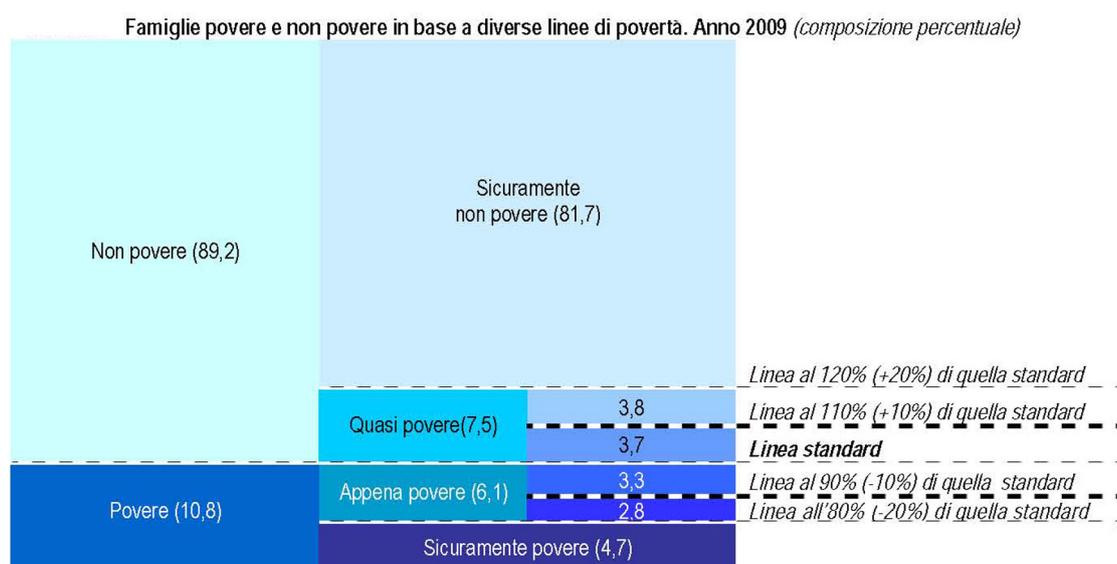


Figura 15. Estratta da "La povertà in Italia nel 2009" pubblicazione Istat, 2010

alla distanza della loro spesa mensile equivalente dalla linea di povertà. Esaminando i gruppi di famiglie sotto la soglia standard, risultano “sicuramente” povere, hanno cioè livelli di spesa mensile equivalente inferiori alla linea standard di oltre il 20%, circa 1 milione 163 mila famiglie, il 4,7% del totale delle famiglie residenti. Il 6,1% delle famiglie residenti in Italia risulta “appena” povero (ha una spesa inferiore alla linea di non oltre il 20%) e tra queste più della metà (cioè il 3,3% del totale delle famiglie) presenta livelli di spesa per consumi molto prossimi alla linea di povertà (inferiori di non oltre il 10%).

Anche tra le famiglie non povere esistono gruppi a rischio di povertà; si tratta delle famiglie con spesa per consumi equivalente superiore, ma molto prossima alla linea di povertà: il 3,7% delle famiglie residenti presenta valori di spesa superiori alla linea di povertà di non oltre il 10%.

### **5.3 - Definizione del concetto di prodotto**

I cambiamenti demografici, sociali ed economici del nostro paese hanno comportato l'evoluzione della cosiddetta “missione” degli Enti di gestione dell'edilizia sociale, che si è andata adeguando alle nuove esigenze.

L'evoluzione dei modelli di utenza obbliga a rinnovare l'offerta delle tipologie di alloggi, in maniera particolare nel settore dell'alloggio sociale, che ospita i soggetti deboli cui abbiamo accennato precedentemente; non più solamente alloggi per famiglie più o meno numerose, ma alloggi per anziani soli o in coppia, alloggi per studenti e giovani lavoratori, ricerca di forme di convivenza intergenerazionale (cohousing) e di modelli abitativi adeguati ad ospitare gli extracomunitari con i loro diversi modi di vita.

A monte, inoltre, vi è la ricerca di coesione sociale e di legami di solidarietà sempre più diffusi nei quartieri di edilizia sociale, ma anche nei centri città.

La tendenza odierna è quella di promuovere, progettare e realizzare

interventi sostenibili sia dal punto di vista sociale, ambientale ed economica.

Ciò che oggi differenzia l'housing sociale dalle tradizionali politiche abitative, è la volontà di fornire soluzioni abitative (non solo case) a coloro che, sia per ragioni economiche che per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno sul mercato.

*- interventi di housing sociale condotti da soggetti privati e privato sociali che tendono a focalizzarsi su situazioni di disagio solvibili, relative ad utenti che non riescono a sostenere un affitto di mercato ma che possiedono comunque una capacità di reddito che generalmente li esclude dall'ERP;*

*- interventi di housing sociale condotti da privati e privati/sociali rivolti a fasce di disagio estremo, meno frequenti e legati alla disponibilità delle risorse e alla sostenibilità dei progetti;*

*- interventi di housing sociale condotti da soggetti del terzo settore, spesso sostenuti da enti locali e dalle fondazioni bancarie, che richiedono finanziamenti a fondo perduto per attivare agenzie per l'affitto, residenze per l'inclusione sociale, residenze di tipo condiviso<sup>5</sup>.*

120

La ricerca di format tipologici destinati alla residenza specialistica è oggetto di sperimentazione che vede come protagonisti i progettisti, i produttori di materiali per l'edilizia, ma anche le cooperative sociali che contribuiscono alla formazione di comunità equilibrate e in grado di garantire la sostenibilità degli interventi.

Di seguito viene proposta una classificazione degli interventi e degli obiettivi riconducibili a 5 macrocategorie, elencate da Nomisma in una pubblicazione intitolata "*Social housing, una rassegna delle iniziative in corso*" del gennaio 2011:

#### *1. Concezione architettonica*

- Tipologia costruttiva flessibile in grado di dare risposte a categorie sociali con diverse necessità: famiglie monogenitoriali, famiglie monoreddito, giovani, militari, persone in mobilità lavorativa, single

- Concept architettonico: spazio che accoglie un insieme integrato di

---

5. *Social housing, una rassegna delle iniziative in corso*, Nomisma, gennaio 2011, p.2

attività caratterizzate dall'agire in network di istituzioni, enti privati, realtà del terzo settore

- Modello di "abitare sociale" in cui la residenza è supportata da una forte struttura di spazi pubblici e di servizi che creano nuove sinergie con il quartiere esistente e contribuiscono al corretto inserimento della nuova comunità all'interno del quartiere.

- Modello di "abitare sociale" in cui la residenza è supportata da una forte struttura di spazi pubblici e di servizi che creano nuove sinergie con il quartiere esistente e contribuiscono al corretto inserimento della nuova comunità all'interno del quartiere.

- Housing sociale temporaneo con offerta di servizi di integrazione e promozione sociale sia per gli inquilini che per gli abitanti del quartiere.

## *2. Valenza Urbana*

- Dare vita ad una vera e propria comunità di residenti capace di valorizzare l'ambito sociale non solo del condominio ma del quartiere e dell'intera città.

- Realizzare un insieme di alloggi e di servizi che contribuisca alla formazione di una comunità sostenibile ed equilibrata.

- Promuovere un paesaggio urbano attraverso le relazioni tra interno/esterno, pubblico/privato, specifico/generico

- Processo integrato di social housing: dalla scelta del sito, alla costruzione e all'accompagnamento della nuova comunità di abitanti

## *3. Accessibilità al bene casa*

- Ridurre i costi di gestione della casa attuando soluzioni abitative a basso fabbisogno energetico ed impatto ambientale.

- Partenariato pubblico - privato al fine di garantire una funzione di tipo sociale agli interventi di housing ed il riconoscimento della casa come "servizio".

- Realizzare abitazioni a basso costo, eco-compatibili, estetiche, attraverso processi produttivi innovativi, tecnologie energetiche all'avanguardia, architettura essenziale.

- Costruzioni di elevato grado qualitativo (finiture e risparmio energetico), ma economicamente accessibili.

- Costi contenuti (1000€/mq) attraverso: tempi di realizzazione brevi e ottimizzazione distributiva, senza rinunciare alla qualità di finiture e dotazioni impiantistiche; massima manutenibilità.

#### *4. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica*

- Edificio in classe energetica A (29kWh/mq/anno) o GOLD (ZEROkWh/mq/anno).

- Classe energetica A e B.

- Attenzione all'esposizione solare e alla ventilazione incrociata

- Raggiungimento di classe energetica A con l'utilizzo di energie derivanti da fonti rinnovabili

- Sostenibilità ambientale, certificazione energetica, contenimento costi di costruzione, flessibilità, versatilità, riduzione costi di gestione.

- Innovazione tecnologia: geotermia, fotovoltaico.

- Progettazione ecocompatibile basata sulla ricerca del contenimento dei consumi energetici e sull'impiego di materiali riciclabili da utilizzare sia per le parti edili che per l'arredo.

- Innovazione tecnologia: teleriscaldamento, isolamento termico e acustico, impianto di ventilazione meccanica controllata, progettazione del verde in modo da valorizzare il rapporto con l'ambiente. Progettazione dell'involucro in modo da ridurre la dispersione di calore invernale e le rientranze termiche estive.

#### *5. Innovazione tecnologica*

- Sistema misto cemento/legno

- Sistema costruttivo industrializzato che permette una grande flessibilità tipologica e favorisce l'impiego di differenti soluzioni tecnologiche di produzione industriale, garantendo qualità certificata a monte del progetto specifico.

- Metodo di costruzione denominato "Sistema Abruzzo" che prevede la realizzazione in loco di strutture in cemento armato monolitico, utilizzando speciali casseformi, le cui pareti sono in polistirolo e contengono una struttura in ferro.

- Moduli abitativi rapidamente assemblabili per dare risposta ai bisogni primari di casa.

- Sistemi di prefabbricazione leggera con impiego di materiali riciclabili.
- Edificio realizzato con sistema industrializzato: kit di componenti modulari ed interfacciabili che a seconda delle esigenze (utenza, costi, caratteristiche ambientali) possano essere messi in opera senza ricorrere ad una ulteriore fase progettuale.
- Gli edifici e gli alloggi sono realizzati con un sistema di componenti modulari prefabbricati, studiati per consentire una notevole quantità di varianti nella composizione e personalizzazione degli spazi domestici.
- Moduli costruttivi e funzionali da catalogo di classe energetica A. Unità minima di 28 mq.
- Il sistema di industrializzazione consente una riduzione fino al 40% circa dei tempi esecutivi tradizionali e con riduzione dei costi di esecuzione e di gestione.
- Progetti di industrializzazione edilizia, basati su una serie di componenti atti a garantire una ricca flessibilità realizzativa in funzione della più diversificata domanda residenziale.

La classe energetica a A è il risultato della forte integrazione tra edificio e impianto.

- Utilizzo, nella fase costruttiva, di bioedilizia, materiali riciclati.
- Cantiere realizzato completamente “a secco”, tempi di costruzione ridotti del 50% rispetto al cantiere tradizionale.
- Struttura, involucro e impianti sono realizzati separatamente per essere poi assemblati in sito, consentendo una riduzione dei tempi di costruzione fino al 50% con un costo sotto i 1.000€/mq.

In sintesi, l’innovazione è nelle tecnologie e nei materiali utilizzati, nel gioco di flessibilità e di serialità, di ripetizione nel progetto delle residenze, per soddisfare variazioni nel tempo della domanda abitativa. Ma al tempo stesso, nella sostenibilità ambientale degli edifici e nella qualità architettonica a basso costo.

## 5.4 - Conclusione

Dai dati raccolti ed analizzati in precedenza, si evince che vi sono due distinte e profondamente differenti tipologie di povertà e, conseguentemente di tipologie di utenza del social housing.

La prima, quella classificata sotto la dicitura di “povertà assoluta”, comprende tutti quei soggetti che per varie cause, già ampiamente descritte, non ha le possibilità economiche per svolgere una vita dignitosa e, per rimanere in tema con la mia tesi, non ha la possibilità di pagare un affitto ai prezzi di mercato, ne tantomeno ai prezzi degli alloggi sociali. Per questa categoria, purtroppo, non vi sono molte possibilità di entrare in breve tempo in possesso di un alloggio e per far fronte all'emergenza le soluzioni sono quelle descritte nei paragrafi precedenti, condivisione di alloggi, temporanea sistemazione presso strutture di beneficenza, sistemazioni presso abitazioni di famigliari e conoscenti, ecc.

La seconda, quella classificata sotto la dicitura di “povertà relativa”, comprende quei soggetti che hanno un reddito tale per cui sono impossibilitati sia ad entrare nel mercato degli alloggi di proprietà, sia in alloggi con affitti a prezzi di mercato. Per questa fascia di popolazione, sulla quale sarà focalizzata l'attenzione di questa tesi, la soluzione possibile è quella di offrire alloggi sociali di buona qualità, con affitti a prezzi agevolati.

## 6. IL PROGETTO DEL SISTEMA COSTRUTTIVO

### 6.1 - Il “nuovo” tema dell’abitazione

Negli ultimi trent’anni gli interessi e le sperimentazioni dei progettisti si sono allontanati dal tema della casa che aveva invece suscitato un intenso dibattito nel trentennio precedente. Tuttavia, l’abitazione è tornata ad essere oggetto di attenzione e dibattito, inaugurando una nuova stagione di ricerca e sperimentazione che riguarda tutti i paesi europei, Italia compresa.

I cambiamenti sociali e politici dell’ultimo decennio e, soprattutto, la più recente crisi economica, hanno messo in evidenza una serie di anomalie che riguardano un bene primario e irrinunciabile per ogni individuo come la casa.

In particolare nelle grandi città di tutta Europa, ma la situazione è molto simile anche in città medie e centri minori, contrariamente a quanto si pensava solo qualche anno fa, il problema di una abitazione di buona qualità, a costi accessibili, non coinvolge solo le fasce sociali più deboli, lavoratori precari, famiglie mono reddito, e immigrati, ma si estende anche ad alcune fasce del ceto medio, tanto da avere riportato all’attenzione la “casa popolare” un tema che sembrava destinato a rimanere a margine della moderna sfera progettuale.

Il dibattito che si va aprendo e sviluppando però, non riguarda solo la necessità di dare una casa a chi non se la può permettere, ma investe questioni di maggior respiro come lo sviluppo dell’edilizia sociale vista anche come risorsa per rilanciare sicurezza e inclusione sociale, due tra i problemi più urgenti in molti contesti urbani, e tende a prendere in considerazione altri importanti aspetti:

- il rapporto tra spazio privato e spazio pubblico, con la conseguente ricerca sul rapporto tra tipo edilizio e dimensione urbana;
- la sostenibilità ambientale ed economica degli interventi edilizi, intesa come ripensamento complessivo sia delle scelte urbanistiche e architettoniche che dei processi e sistemi costruttivi e dei modi d’uso;
- la questione dell’identità, con la sperimentazione sulla flessibilità e

sulla possibilità da parte dell'abitante di organizzare e modificare gli spazi domestici.

Altro aspetto interessante da prendere in considerazione, in questa fase di trasformazione, o meglio riproposizione della concezione del tema residenziale, è la volontà di rendere la gente più partecipe della qualità e delle condizioni del proprio ambiente di vita all'interno delle città, aspetto completamente opposto a ciò che accadeva in periodi precedenti, specie in tema di edilizia economica, nel quale i cittadini che ne usufruivano non erano chiamati ad esprimersi.

Tutti questi aspetti aprono scenari inattesi e possibilità progettuali ancora da esplorare, lasciando spazio, forse, a tecnologie poco conosciute o troppo presto accantonate.

## **6.2 - Sociale, economica, popolare**

*“Nel linguaggio architettonico contemporaneo i termini “Case popolari” ed “edilizia economica” hanno perso il loro profondo e originario significato, divenendo solo sfumature di un unico concetto che si può riassumere sotto il generico binomio in lingua inglese di Social Housing. Intorno ai termini “case popolari” ed “edilizia economica” ruota il vasto patrimonio storico e culturale delle politiche pubbliche di tutela sociale, che hanno nell’ultimo secolo riconosciuto all’architettura un ruolo fondamentale”<sup>1</sup>. L’Europa non è oggi soggetta al fenomeno dell’inurbamento globale, che vedrà nei prossimi quaranta anni una crescita del numero dei cittadini residenti nelle grandi e medie città fino a raggiungere il rapporto di quattro a uno con gli abitanti dei piccoli centri. Il 2008, infatti, è stato l’anno del superamento nel mondo delle popolazioni urbane su quelle non urbane<sup>2</sup>. Questo dato, affiancato all’acuirsi dei fenomeni di polarizzazione sociale e alla sempre più dura recessione economica, rende inevitabile l’aumento delle emergenze, non solo ambientali, ma anche sociali.*

*“A questa emergenza difficilmente le leggi del mercato e del profitto,*

1. Nicola Braghieri, “Sociale, economica, popolare”, Casabella, n°774, febbraio 2009, Milano, Mondadori, pp 16-22

2. Fonte dati Istat, “Censimento 2010”

*alle quali la politica dell'alloggio è stata legata negli ultimi decenni, riusciranno a trovare una via d'uscita senza costi sociali insostenibili. Se si tiene presente che nel secondo dopoguerra durante i quattordici anni di attività di ricostruzione l'INA-Casa realizzò 350,000 alloggi, nei quali sistemò quasi un milione e mezzo di abitanti, ogni cifra ventilata dal "piano Casa" inserito nella finanziaria 2009 pare poca cosa"*<sup>3</sup>. Impostare un discorso compiuto intorno alla questione dell'abitazione sociale, non significa oggi affrontare il problema di un'edilizia destinata esclusivamente alle classi popolari, ma si rende necessario allargare il panorama ad una politica residenziale che si prende carico di questioni legate al benessere generale della comunità. Tali questioni sono le più ampie: dalla classica necessità di fornire un tetto a chi è escluso dal mercato immobiliare, alle nuove emergenze ambientali e culturali. L'edilizia sociale, di fatto, non è più uno strumento diretto di garanzia e assistenza ai "poveri", ma diviene una concreta possibilità anche per quella che viene definita "fascia grigia", ovvero quella consistente parte della società europea, ed in continua crescita, garantita da un tenore di vita derivato dalla somma di uno o due stipendi minimi in grado di "consumare", ma che sempre più stentano a sostenere le richieste del libero mercato, ovvero non si possono permettere di acquistare una casa al prezzo corrente, né tantomeno la trovano con un affitto accessibile. In tal modo diventano clienti del mercato sovvenzionato come unica possibilità di accesso al "bene primario" della casa.

*"Il tema della casa diventa, di nuovo, oggetto di una ricerca, affrontata in modi molto diversi nei vari paesi europei, relativamente a procedure e strategie governative, ma in ogni caso promosse mediante concorsi di progettazione e documenti di programmazione generale e centrate sulla necessità di tornare ad un intervento statale. In altre parole, l'abitazione sociale è comunemente intesa come l'occasione e lo strumento per la riqualificazione urbana in un sistema complesso e integrato di gestione del territorio"*<sup>4</sup>.

---

3. Nicola Braghieri, "Sociale, economica, popolare", Casabella, n°774, febbraio 2009, Milano, Mondadori, pp 16-22

4. L'industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, numero monografico, "Housing sociale"

La questione è, infatti, legata alla volontà di migliorare la condizione abitativa, poiché ci si è ricordati che l'abitazione riveste un ruolo fondamentale nella qualità della vita dell'abitante e, quindi, del benessere della società. *“La ricerca di un benessere sociale diffuso e egualitario si concentra sui presupposti per uno sviluppo sostenibile applicati, soprattutto, alla sostenibilità sociale, da raggiungere anche attraverso i principi della progettazione residenziale”.* Dalle prime riflessioni sulla densità abitativa e sui quartieri della città diffusa, che trasversalmente hanno coinvolto, dagli Stati Uniti all'Europa, si è approdati alla *“mixité, sociale e funzionale, e alla “sostenibilità”, ormai indissolubili nei nuovi programmi abitativi. L'obiettivo comune è di “costruire luoghi in cui la gente voglia vivere e di cui possa essere orgogliosa” (slogan del programma inglese) o di “dare alla gente quello che vuole, dove vive” (documento di indirizzo olandese)”*<sup>5</sup>.

Posti di fronte ad un panorama nuovo, la prima esigenza è quella di conoscere logiche e dinamiche delle condizioni di vita attuali. Gli studi statistici e le indagini sociologiche svolte in questi anni da istituti autorevoli ci mostrano una compagine sociale nuova, segnata soprattutto dalla modificazione della famiglia tradizionale a favore di nuove e diverse forme di coabitazione»'immigrazione impone di considerare le esigenze di altre culture dell'abitare e di accoglierle in abitazioni adeguate. *“È stato già affermato che la ricerca sia mossa dalla mutazione dei modi di abitare e dalla grande occasione che offre l'abitazione sociale nel migliorare le condizioni abitative. In realtà, l'adattamento delle abitazioni alle nuove esigenze è già attuato dagli stessi abitanti con trasformazioni spontanee che definiscono le nuove tipologie.*

*In architettura questa attenzione si traduce in progetti sperimentali basati sulla flessibilità, la modificabilità e la modularità degli elementi che compongono l'alloggio”*<sup>6</sup>. La ricerca sull'alloggio e la variazione tipologica, promossa nei progetti e nelle sperimentazioni di studio, riesce difficilmente ad essere realizzata. Sempre più spesso, nelle residenze costruite, essa è ridotta all'accostamento di abitazioni di

5. L'industria delle costruzioni, n° 401, maggio-giugno 2008, numero monografico, “Housing sociale in Olanda 2003-2008”

6. L'industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, numero monografico, “Housing sociale”

diversa ampiezza, ma tipologicamente tradizionali.

*“La ricerca tipologica, nei casi in cui emerge, si esprime nella complessa sovrapposizione di elementi diversi, o nella composizione di un modulo base con elementi addizionali”*<sup>7</sup>.

Attraverso considerazioni di carattere sociologico ed economico si tenta di definire i caratteri e la dimensione dei nuovi quartieri, pensati come piccole unità quasi autosufficienti, con servizi al cittadino, piazze, luoghi di sosta e aree verdi. Una linea di ricerca che in alcuni casi, come in Inghilterra, è la base dell'attività svolta nei centri di ricerca nazionali, delle guide e indicazioni approntate negli ultimi anni e, più in generale, delle politiche abitative e territoriali.

Nascono così complessi quartieri che uniscono l'innovazione tipologica al recupero dei valori del villaggio o delle tipologie tradizionali.

In pochi casi la sostenibilità è la base per la sperimentazione di nuovi modi di abitare, e ancora meno il principio per lo sviluppo di insediamenti completamente sostenibili come a Friburgo o a Mlmo.

*“Lo studio di sistemi sostenibili per l'abitazione produce un'interessante e continua innovazione tecnologica che, nei casi più felici come alcune sperimentazioni tedesche e austriache e il programma “Casa Clima” in Italia, investe e orienta sia le scelte dei materiali sia quelle volumetriche. Il tentativo è di individuare indirizzi e regole non solo per garantire la sostenibilità tecnologica dei fabbricati, ma per integrare tali sistemi nell'architettura”*<sup>8</sup>. Nel quartiere Eden Bio, progettato da E. Erancois a Parigi, il rapporto con l'elemento naturale serve a migliorare le prestazioni bioclimatiche dell'edificato e la qualità della vita mediante un contatto diretto con la natura, approdando, in ultima analisi, alla definizione di una nuova specie di pianta.

Considerando poi l'accezione più ampia di “sostenibilità”, che include l'aspetto sociale, economico e ambientale, alcune ricerche tentano di trovare soluzioni che abbiano basso impatto ambientale e raggiungano un alto livello di soddisfazione degli inquilini con costi di costruzione

7. M. Aprile, “Temi di ricerca sull'housing”, L'industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, numero monografico, “Housing sociale”

8. M. Aprile, “Temi di ricerca sull'housing”, L'industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, numero monografico, “Housing sociale”

e di vendita contenuti. È il caso, in Italia, del progetto 100K€ di Mario Cucinella e Italcementi in costruzione a Settimo Torinese, per abitazioni di 100 mq che saranno vendute a 100 mila euro.

Le sperimentazioni in atto non assicurano, naturalmente, risultati sempre eccellenti, ma stimolano quella buona concorrenza tra progettisti, necessaria per l'innovazione teorica e progettuale in architettura.

E' in questi scenari, che prende corpo la mia tesi.

Il tentativo è quello di dare una risposta alle attuali necessità dei nuclei familiari che necessitano di un'abitazione a basso costo, necessità elencate nei capitoli precedenti.

Analizzando infatti le tematiche sociali che ruotano intorno al tema di una reale necessità di un alloggio ho cercato di sintetizzare quelli che possono essere una serie di obiettivi da tenere in considerazione al fine di realizzare un prodotto che meglio si adatti alle attuali necessità della popolazione.

*Il dimensionamento delle abitazioni*, è il primo importante aspetto da tenere in considerazione, come analizzato in precedenza, infatti, vi è una mutazione della struttura familiare che vede diminuire il numero di persone all'interno del nucleo, con il conseguente aumento di persone single e di richieste di alloggi di piccolo taglio.

*La varietà e la flessibilità planimetrica*, come risposta ad usi e necessità differenti delle diverse tipologie di utenza.

*L'aggregazione delle varie "pezze" in molteplici tipi edilizi*, come risposta alle diverse situazioni e necessità architettoniche riscontrabili nelle possibili aree di intervento.

*La modularità*, come strumento di una possibile standardizzazione ed industrializzazione dei componenti.

A tal proposito, infatti, la scelta del sistema tecnologica è un fattore fondamentale, e la sperimentazione di una struttura modulare a setti portanti pensata con la tecnologia dell' X-Lam, consente tale ipotesi, di standardizzazione, con il conseguente contenimento dei costi di produzione ed assemblaggio che le tecnologie tradizionali non consentono. Non è trascurabile in questo senso anche la reale possibilità di accurati

controlli in fase di produzione a favore di qualità e sicurezza. La scelta dell'utilizzo di una tecnologia industrializzata e standardizzabile è stata guidata anche da questo fattore, la possibilità, cioè, di avere un prodotto di alta qualità, controllato e prodotto da manodopera specializzata. Penso sia importante sottolineare il bisogno di una sperimentazione accurata su tema dell'edilizia economica residenziale, perchè credo possa essere l'anello di giunzione tra la fiorente produzione degli anni del dopoguerra e la non sempre adeguata produzione attuale.

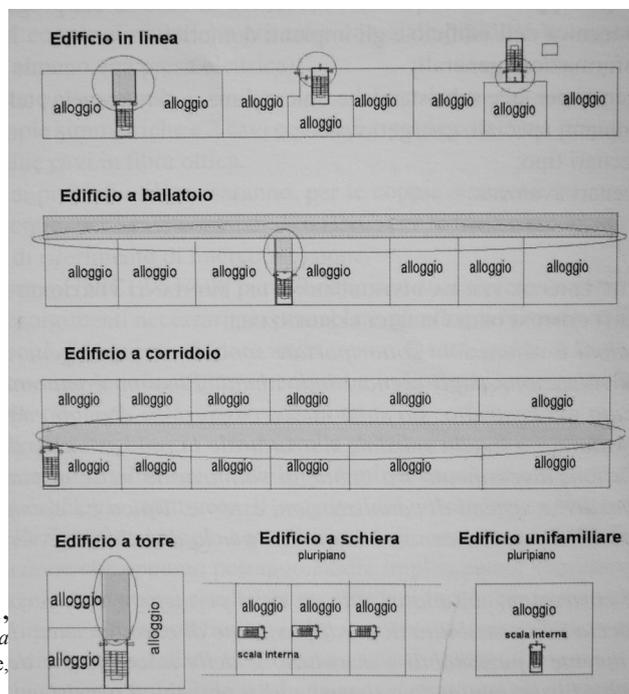
## 6.3 - Tipi edilizi

Primo aspetto di grande importanza per la progettazione del sistema è stato l'individuazione di quei "tipi edilizi" che meglio potevano svolgere la funzione di alloggio sociale.

Tra le tipologie presenti più utilizzate infatti, a mio avviso, non tutte hanno i requisiti per svolgere tale funzione. Nello specifico, possiamo ricondurre a livello generale le tipologie residenziali a sei schemi classici distributivi da cui poi, con innumerevoli possibilità di ricombinazione, si possono derivare la maggior parte degli edifici abitativi.

Le tipologie residenziali edilizie di base sono:

- *edificio in linea*
- *edificio a ballatoio*
- *edificio a corridoio*
- *edificio a torre*
- *edificio a schiera*
- *edificio unifamiliare*<sup>9</sup>.



**Schemi aggregativi di edifici residenziali,**  
E. Bosio, W. Sirtori, Abitare. *Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010, p. 192

Di queste sei, ne sono state prese in considerazione tre, mentre le altre tre, per motivi differenti non sono state considerate.

I principi base di queste scelte sono stati, la possibilità di poter costituire un edificio plurifamiliare e di conseguenza un elemento di mix sociale e di grande densità insediativa, la possibilità di poter offrire una buona illuminazione naturale degli ambienti interni e la possibilità di ridurre i costi di costruzione.

Per questi motivi i tipi edilizi su cui mi sono soffermato risultano essere la tipologia a ballatoio, la tipologia in linea e la tipologia a torre.

9. E. Bosio, W. Sirtori, Abitare. *Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010, p. 192

### 6.3.1 - Edifici a ballatoio

La casa a ballatoio è una tipologia di residenza plurifamiliare composta da più abitazioni disimpegnate da un corridoio esterno, il “ballatoio”, lungo il quale le abitazioni sono disposte a pettine. All’estremità o all’interno del ballatoio sono solitamente posizionati i collegamenti verticali, scale ed ascensori.

La casa a ballatoio si diffuse specialmente nel Nord Europa nei primi decenni del ‘900 per rispondere all’alta richiesta di abitazioni a basso costo.

Essa infatti, si presta facilmente alla progettazione ed alla costruzione con elementi standardizzati e prefabbricati, permettendo con poche collegamenti verticali di servire molti alloggi, riducendo in questo modo i costi relativi alla costruzione degli impianti di collegamento verticali.

*“Orientativamente oggi questa tipologia è spesso utilizzata per abitazioni di piccolo taglio, mono o bilocali, per single o coppie, con una dimensione attorno ai 30-40 mq per alloggio; la sua configurazione permette però la possibilità di ampliare le unità abitative attraverso un’attenta progettazione modulare, oppure di unire due cellule elementari, sullo stesso piano o su piani sovrapposti, ottenendo così alloggi di taglio superiore oppure tipologie miste”<sup>10</sup>.*

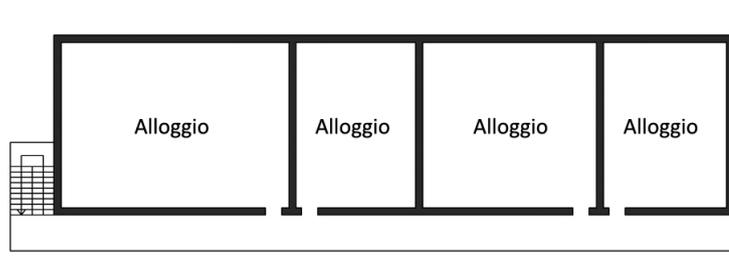


Fig. 1 Schema tipologie edificio a ballatoio

La tutela della privacy ed il tema dell’introspezione, in una tipologia questo tipo sono molto importanti, e già ampiamente dibattuti nel corso degli anni. I motivi sono facilmente intuibili, il lungo corridoio esterno che distribuisce l’intero edificio infatti, si comporta come una sorta di percorso esterno facente parte dell’edificio stesso che collegando tutti

2. E. Bosio, W. Sirtori, Abitare. *Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010, p. 192

gli alloggi crea un moto continuo di persone che entrano in relazione con alloggi privati. Il problema dell'introspezione richiede di essere mitigato adottando varie sistemi, tramite accorgimenti strutturali e distributivi, (alcuni dei quali schematizzati in Fig. 2), sia tramite l'ausilio di sistemi di schermatura.

Nel primo caso, quello più comune, il rischio di introspezione è molto alto e sarà necessario adottare dei sistemi di schermatura, nel secondo caso l'introspezione è sicuramente ridotta, ma l'illuminazione degli alloggi ai piani inferiori ne risente notevolmente, nella terza invece viene adottato un sistema di ballatoio distante dal volume degli alloggi, che saranno poi collegati tramite passerelle.

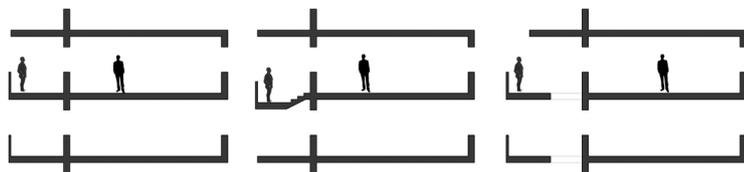


Fig. 2 Schema introspezione, sezioni ballatoio.

Le due zone “giorno” e “notte” che si individuano normalmente nelle abitazioni, si basavano in origine sull'uso dei vani in relazione alle attività diurne e al riposo notturno. Oggi questa divisione è meno netta e meno rigida: spesso si usa la zona giorno anche di notte e viceversa. La distinzione quindi oggi si riferisce più al tipo di attività che si svolgono: vita di relazione nelle zone giorno e attività più privata nelle zone notte. Tenendo presente che in genere esistono due possibili affacci per un fabbricato, uno verso la strada e l'altro verso giardini e corti interne, abbiamo pertanto due possibilità di suddivisione z.g./z.n. di un appartamento. Nessuna delle due è perfetta: bisogna valutare caso per caso quella che è la situazione del contesto in cui si opera.

La distribuzione all'interno dell'alloggio è preferibile che avvenga in posizione baricentrica rispetto alla profondità del corpo di fabbrica, essenzialmente per due motivi:

- per minimizzare lo spazio del connettivo (ingressi, corridoi), perché tutte le stanze verrebbero servite con il minor percorso, con diramazioni a pettine dall'ingresso e/o corridoio;
- per non avere stanze di passaggio, che renderebbero il tutto meno

funzionale, facendo diminuire l'arredabilità di alcune stanze, soprattutto il soggiorno, perché l'attraversamento crea dei percorsi (come dei corridoi virtuali) dentro la stanza.

### 6.3.2 - Edifici in linea

Il modello di edificio più diffuso nelle nostre città è il cosiddetto condominio, termine generico usato per indicare generalmente una casa plurifamiliare in linea a più piani, con un vano scale che quasi sempre serve due alloggi per piano.

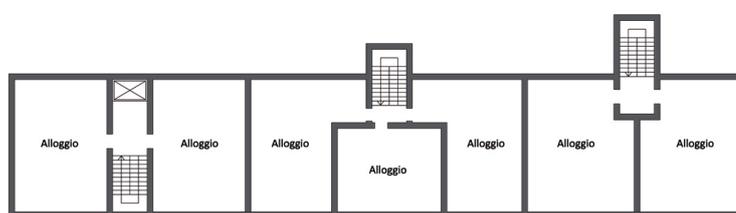


Fig. 3 Schema edificio in linea con variante della posizione del corpo scala

Il termine “in linea” vuol significare che si possono creare unità aggregabili linearmente: ad esempio più edifici in linea possono formare un isolato.

I due alloggi a piano non sono obbligatori, ma permettono di avere affaccia liberi da introspezioni per tutti gli alloggi, e consentono di avere due affacci illuminati naturalmente per ogni alloggio, cosa che invece non sarebbe possibile servendo tre appartamenti con lo stesso corpo scala.

Con tre o più alloggi per piano, le introspezioni sono più frequenti e uno o più appartamenti potrebbero risultare con un solo lato esposto all'esterno illuminato naturalmente.

Come accade per l'edificio a ballatoio, anche in questo caso solitamente ci si trova in una situazione dove sono presenti solamente due affacci contrapposti, e le conseguenti possibili divisioni z.g./z.n. sono in senso parallelo o trasversale rispetto alle facciate, come nello schema di seguito.

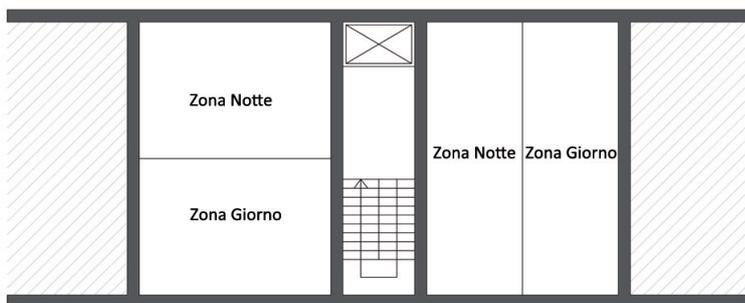


Fig. 4 Schema possibili disposizioni della zona notte e della zona giorno

### 6.3.3 - Edifici a torre

La tipologia della casa a torre è adatta per un insediamento intensivo, in quanto grazie all suo sviluppo in altezza consente un minore utilizzo del suolo.

Tali edifici presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore
- sviluppo solitamente considerevole in altezza.

Normalmente questa tipologia di edificio può fornire da un unico grande alloggio fino a molti alloggi per piano, alcuni dei quali normalmente risulteranno monoaffacio.

Nei casi standard gli alloggi saranno di un numero compreso tra 2 (tipologia non intensiva) e 4 (tipologia intensiva), serviti da una scala centrale non necessariamente baricentrica. L'elemento di collegamento verticale, può assumere differenti posizioni rispetto al volume dell'edificio, ossia interno, quando è nel volume, esterno, quando il suo posizionamento risulta essere al di fuori del perimetro contenente gli alloggi, oppure in posizione intermedia, cioè con una parte inserita nel volume principale e l'altra esterna. Ognuna di queste tipologie comporta effetti sia formali rispetto alla geometria dell'edificio e delle facciate, sia in termini di risparmio energetico.

## 6.4 - Il progetto del sistema

### 6.4.1 - Il modulo 60cm

La comune definizione di modulo può facilmente far perdere quella complessità e quelle valenze di fondo che l'hanno reso oggetto di studio e ricerca fin dall'antichità, mettendo in evidenza soltanto l'aspetto negativo, tipico ad esempio delle periferie urbane, cioè la ripetizione senza fine, la monotonia dei risultati al limite dell'alienazione. Infatti il modulo (derivato del diminutivo latino di *modus*, *modulus*) è generalmente definito come la misura, l'elemento, la dimensione, la base unitaria di un insieme<sup>11</sup>. Occorre invece affrontare, soprattutto in architettura, almeno un primo approfondimento, per mettere in evidenza che il modulo è sì una conveniente unità di misura, ma ha lo scopo di regolare le proporzioni di una costruzione o di un ordine architettonico. Può dunque variare da edificio a edificio e avere con il manufatto una relazione anche molto complessa per offrire la possibilità di dare qualità e senso a una costruzione. Lo stretto rapporto che intercorre tra modulo e proporzione viene dai Romani, che tradussero con "*proportio*" il termine greco "*simmetria*", che originariamente significava commensurabilità, cioè la possibilità di misurare più termini con un unico modulo. Si affermava così un metodo di progettazione che coinvolgeva tutte le relazioni spaziali, conferendo ai loro rapporti il carattere di essere rigorosamente deducibili l'uno dall'altro secondo una regola. C'era una conseguenza immediata: una maggiore credibilità delle scelte spaziali operate, dovuta proprio al fatto di poterne dimostrare il procedimento. Le stesse parole che Le Corbusier pronunciava riferendosi al Modulor, estendendone il concetto a qualunque tipo di modulo: "*È uno strumento di lavoro, uno strumento preciso... non infonde il talento e tanto meno il genio. Non rende intelligenti gli ottusi: offre loro la facilità che può risultare dall'impiego di misure sicure. Ma siete voi che scegliete sulla scorta illimitata delle combinazioni*"<sup>12</sup>. Il termine modulo è indicativo

---

11. G. Aldo, Grande Dizionario Italiano, Hoepli, Milano 2008

12. Le Corbusier, *Le modulor*, 1948

di ordine, è l'elemento base dell'architettura che non determina l'aspetto dell'edificio, ma procura soltanto un'intelaiatura per progettare sulla carta, cioè un supporto alle relazioni bidimensionali (pianta-prospetto). La scelta del modulo di 60cm è dovuta alla volontà di rendere semplice il procedimento di standardizzazione dell'intero sistema, facendo coincidere il modulo dell'edificio con le dimensioni modulari dettate dalla produzione, per i pannelli, i serramenti e gli arredi. Come vedremo successivamente la scelta di un modulo ed in particolare di questo, non ha precluso la possibilità di una grande varietà di possibilità sia di disposizione interna che di dimensionamento esterno, anche in alcuni sporadici casi grazie all'utilizzo di un sottomodulo, 30cm.

#### **6.4.2 - L'unità minima: alloggi minimi con fasce funzionali parallele alle facciate**

*“L'organizzazione per fasce funzionali parallele all'edificio è utilizzata prevalentemente nelle tipologie edilizie a ballatoio. Gli alloggi sono comunemente speculari a due a due, per assicurare l'accoppiamento dei servizi, consentire in questo modo una migliore razionalizzazione ed economia della costruzione. Nella prima fascia, adiacente al ballatoio, sono localizzati l'ingresso, la cucina, il bagno, mentre nella seconda trovano posto l'ambiente soggiorno con angolo per il pranzo, a contatto con la cucina, e la stanza da letto. Una loggia esterna, quando è presente, implementa la dotazione di superficie complessiva dell'alloggio.*

*Questo tipo di organizzazione possiede alcuni vantaggi: consente una buona localizzazione dei locali di servizio (bagno e cucina), solitamente orientati a nord, poiché necessitano meno di altri di luce naturale diretta; determina l'aumento della privacy del soggiorno e della stanza da letto che non si trovano direttamente a contatto con lo spazio pubblico del ballatoio. È purtroppo penalizzata la flessibilità, gli spazi previsti*

*mantengono perlopiù inalterata la fisionomia; neppure l'apertura tra gli ambienti giorno e notte, dove è prevista, a volte è sufficiente per garantire più fluidità allo spazio a disposizione.*

*Utilizzata per la prima volta negli anni Trenta del secolo scorso da Alexander Klein, nel quartiere Bad-Durrenberg a Lipsia, questo tipo di organizzazione ha visto nel corso degli anni molte soluzioni varianti, anche se nessuna ha fatto registrare sostanziali modifiche.*

*Molte hanno cercato di migliorare la flessibilità interna dello spazio, attraverso l'introduzione di porte più ampie o pannelli scorrevoli, in modo da permettere una certa interscambiabilità delle funzioni nelle stanze”<sup>13</sup>.*

### **6.4.3 - Alloggi di taglio medio e grande: alloggi con ambienti separati e contrapposti**

*“L'organizzazione per ambienti separati e contrapposti è quanto di più comune si possa trovare nell'edilizia pubblica contemporanea in Europa, trattasi di edifici in linea, a corte o a torre. Tale organizzazione può essere fatta risalire al progetto di matrice funzionalista che, a seguito dell'analisi condotta sulle funzioni, separa e contrappone per ragioni legate alla praticità e all'esposizione gli spazi dediti alle attività diurne da quelli per attività notturne. Nelle tipologie edilizie a scala centrale, l'ingresso è collocato sulla mezzeria dell'alloggio, in modo da disimpegnare con facilità da un lato l'ambiente soggiorno con cucina inclusa o separata in un locale autonomo, dall'altro le stanze da letto e il bagno. Il soggiorno si apre all'esterno sulla loggia o sul balcone, elementi che non sono più semplici ornamenti della facciata ma estensioni vere e proprie del locale, previsti per aumentare la superficie e migliorare la qualità dello spazio a disposizione. Negli alloggi a superficie maggiore, i bagni sono almeno due e nel migliore dei casi sono presenti guardaroba fissi o locali ripostigli”<sup>14</sup>.*

---

13. E. Bosio, W. Sirtori, *Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010, p.44

14. E. Bosio, W. Sirtori, *Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010, p.57

#### 6.4.4 - Linee guida del sistema

A partire dal modulo di 60 cm, per le cui motivazioni si rimanda al paragrafo precedente, sono state tenute in considerazione una serie di regole dettate dalla necessità di una progettazione attenta, anche se non dettagliatamente analizzata, necessità di risparmio in termini economici di costruzione e di gestione. Per i dettagli grafici si rimanda alla TAV. 2. Per prima cosa si è messo a punto uno schema nel quale vengono individuate le necessarie dotazioni di ogni alloggio, ovvero:

B - bagno,

D - disimpegno,

K - cucina,

C - camera,

S - soggiorno.

A partire da schema si è poi progettato lo schema planimetrico suddiviso nelle tre zone funzionali,

- zona notte,

- zona giorno,

- servizi.

Questa suddivisione dello spazio ha poi consentito una lineare distribuzione degli ambienti che rispettano alcune semplici ma fondamentali principi per una buona qualità interna e dell'economicità del progetto.

Primo punto è la disposizione dei servizi in una fascia ben distinta e lineare, in questo modo si vanno a ridurre notevolmente quelle sono le spese necessarie per la distribuzione degli impianti, disponendo in un'unica parete attrezzata tutte le dotazioni impiantistiche di bagno e cucina, riducendo in tal modo anche spreco di superficie. Il passo successivo, ripercorrendo quelle che erano state le idee di industrializzazione degli anni '70, potrebbe comportare la progettazione di una cellula ben definita ed assemblata in fabbrica, composta da tutte le dotazioni impiantistiche e di arredo, di cucina e bagno, da trasportare e posizionare all'interno dell'alloggio. Questa parte rimane solamente a titolo di studio in quanto non è stata approfondita.

La suddivisione in zona giorno e zona notte, invece, consentono di avere una distribuzione interna ordinata che mira ad aumentare la qualità del confort all'interno dell'alloggio.

Legato ad esso c'è il problema, necessità, di avere ambienti ben esposti ed illuminati naturalmente.

Infatti, in entrambe le configurazioni A e B, chiarite meglio nel paragrafo successivo, gli ambienti interni sono stati progettati con profondità di max 5m, al fine proprio di agevolare l'illuminazione diretta naturale, ed il conseguente risparmio energetico ed aumento della qualità interna degli spazi.

Queste necessità hanno portato quindi a sviluppare il progetto degli alloggi adottando una forma semplice e regolare di un parallelepipedo allungato in una direzione, che a seconda delle diverse configurazioni A o B, diviene profondità o larghezza dell'alloggio. La conseguenza di questa scelta si è tradotta nella possibilità di adottare un sistema a setti portanti, disposti parallelamente al lato maggiore dell'alloggio.

Questa caratteristica, consente di pensare ad una possibile industrializzazione e standardizzazione degli elementi strutturali, rendendo ancora maggiore la possibilità di risparmio in termini di costruzione dell'edificio.

## 6.4.5 - Dimensione degli alloggi

Date le premesse sopra scritte dell'utilizzo di un modulo di 60cm e sulla base anche di un incontro con ACER Bologna<sup>15</sup>, sono state scelte le seguenti dimensioni base 40, 60, 70mq.

Il progetto del sistema si basa su due differenti impostazioni dimensionali, ossia una prima soluzione prende in considerazione come elemento fisso la profondità degli alloggi, prevedendo come variabile la larghezza degli stessi, la seconda invece tiene fissa la larghezza degli alloggi e considera come variabile la profondità.

Entrambe le impostazioni prendono come punto di partenza l'alloggio di 60mq che, per comodità e semplificazione chiamerò M, gli altri due da 40 e 70mq rispettivamente S ed L.

L'alloggio M (Fig.5), basato sul modulo da 60cm, con dimensioni di 6,60m x 10,20m all'interasse delle pareti perimetrali.

I 6,60m di profondità sono suddivisi in due campate da 3,30m ciascuna (altro modulo da 60cm) nei quali trova posto la struttura, posta quindi in senso longitudinale rispetto alla pianta.

Tale dimensione è stata scelta in quanto in grado di assicurare una profondità della stanza tale da consentire l'alloggiamento di tutte le funzioni, sia zona giorno che zona notte, sia i servizi, senza avere spreco di superficie, che in queste tipologie di alloggi risulta già appena sufficiente.

nella direzione trasversale, invece 10,20m corrispondente ad una dimensione media dei corpi di fabbrica, dimensione che consente di disporre l'alloggio in entrambi gli orientamenti, godendo di una buona illuminazione naturale.

Nella configurazione standard MA1 (Fig.6), lo spazio interno è stato diviso in comparti, uno dei servizi, ne fanno parte bagno disimpegno e zona cottura, uno della zona notte e uno della zona giorno, questi

---

15. Mi sembra importante citare anche un incontro molto interessante avvenuto con l'Arch Masinara, di ACER Bologna, nel quale sono venute alla luce una serie di problematiche e di risposte relative chiaramente al tema dell'alloggio, su tutti il tema economico relativo all'approvvigionamento dei fondi per realizzazione di queste tipologie di alloggio, il prezzo degli affitti e la dimensione delle tipologie solitamente offerti. Grazie a questo incontro sono state infatti ristrette le possibilità dimensionali degli alloggi e fissati i valori degli stessi, prendendo per buoni gli esempi mostratimi dall'Architetto.

ultimi due sono disposti longitudinalmente rispetto all'orientamento della pianta.

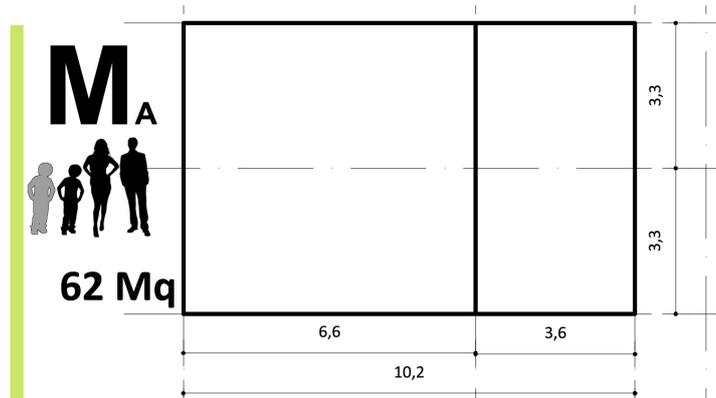


Fig. 5 Schema dimensionale tipologia M

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo 29mq
- camera matrimoniale 15mq
- camera singola 10mq
- bagno 5mq
- disimpegno 2mq

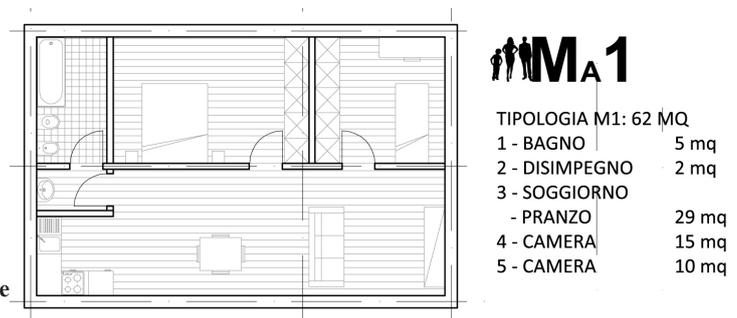


Fig. 6 Schema dimensionale tipologia M

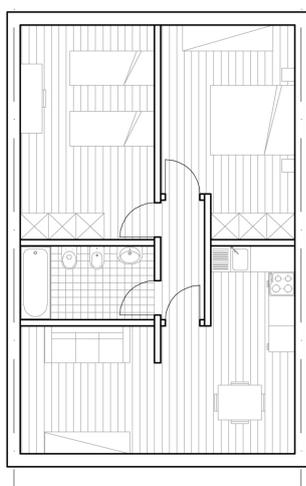
L'elemento fondamentale di questa tipologia, come anche della tipologia L, è il blocco dei servizi, posto su una fascia trasversale rispetto alla disposizione della pianta che, grazie alla sua traslazione, diviene l'elemento generatore della tipologia MA2 (Fig.7).

Questa tipologia segue i ragionamenti già espressi per la MA1, con la differenza che il blocco servizi non è più posto al margine dell'alloggio ma bensì in posizione centrale anche se non perfettamente baricentrica. La traslazione di questo corpo infatti genera la possibilità di suddividere lo spazio interno in una configurazione opposta rispetto alla precedente con zona giorno e zona notte disposte trasversalmente all'orientamento della pianta. Come vedremo nel paragrafo successivo, questa possibilità

di traslazione da prevedere in fase progettuale apre le porte a numerose configurazioni di aggregazione, con la possibilità di sviluppare le tipologie residenziali già analizzate in precedenza.

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo 23mq
- camera doppia 15mq
- camera doppia 14mq
- bagno 5mq
- disimpegno 3mq



**MA2**

TIPOLOGIA M2: 62 MQ	
1 - BAGNO	5 mq
2 - DISIMPEGNO	3 mq
3 - SOGGIORNO	
- PRANZO	23 mq
4 - CAMERA	15 mq
5 - CAMERA	14 mq

Fig. 7 Schema dimensionale tipologia MA2

È importante notare come in entrambe le configurazioni le zone di collegamento come i corridoi ed i disimpegni sono ridotti al minimo, evitando in questo modo lo spreco di mq.

Partendo da questo alloggio, sono poi stati sviluppati gli alloggi S, ed L, e come descritto sopra, sono state possibili due diverse configurazioni.

Nella prima, quella che tiene come dimensione fissa la profondità di 6,60m la tipologia SA, 40mq (Fig.8), è stata pensata come un elemento quadrato, con interassi come nella tipologia M di 3,30m nella quale anche in questo viene posizionata la struttura.

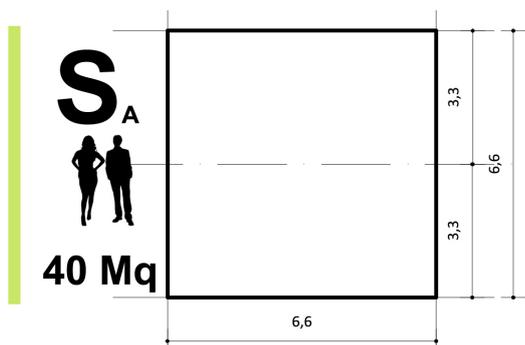


Fig. 8 Schema dimensionale tipologia SA

Anche in questa tipologia è presente l'elemento dei servizi disposti su un'unica fascia, che a differenza di ciò che succede nella tipologia M, rimane però sempre fissa su un lato dell'alloggio.

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo 18mq
- camera doppia 14mq
- bagno 5mq
- disimpegno 2mq

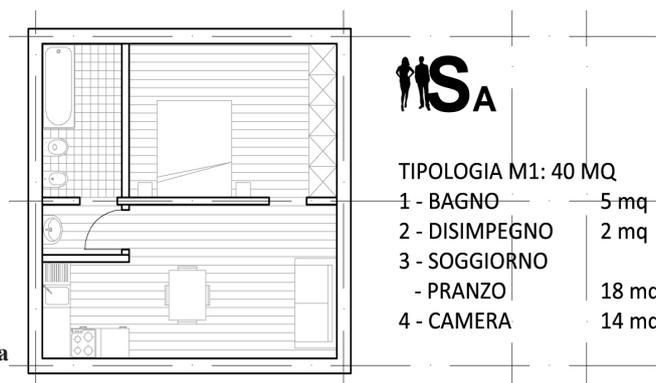


Fig. 9 Schema dimensionale tipologia SA

L'ultima tipologia, LA, si basa sempre sulle idee progettuali menzionate per la tipologia M.

6,60m di profondità, suddivisa in due campate da 3,30m ciascuna dove viene posizione la struttura e disposta longitudinalmente rispetto all'alloggio, 11,80m di larghezza (modulo di 60cm) e 72mq (Fig.10).

Anche nella configurazione LA1 (Fig.11), lo spazio interno è stato diviso in comparti, servizi, zona notte e zona giorno, con questi ultimi due disposti longitudinalmente rispetto all'orientamento della pianta.

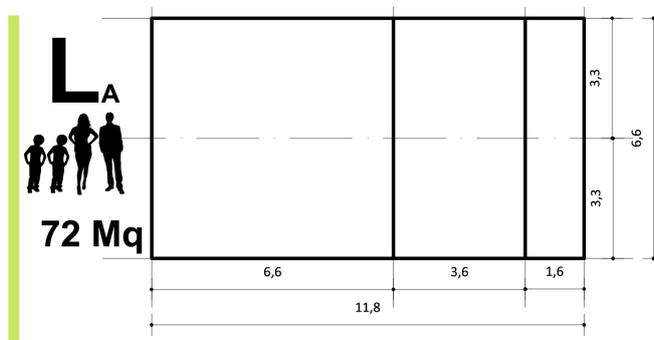


Fig. 10 Schema dimensionale tipologia LA

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo	33mq
- camera doppia	14,5mq
- camera doppia	14,5mq
- bagno	5mq
- disimpegno	2mq

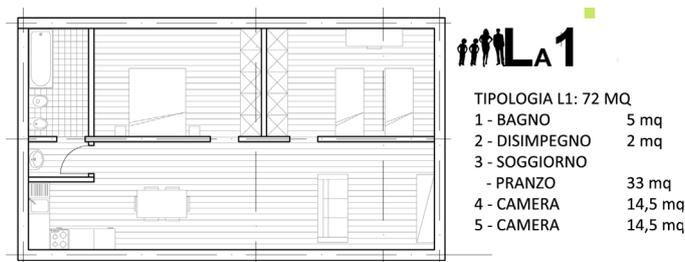


Fig. 11 Schema dimensionale tipologia LA1

Anche in questo caso l'elemento fondamentale è il volume dei servizi, che si ripropone sempre uguale in tutte le tipologie, posto su una fascia trasversale rispetto alla pianta e che grazie alla sua traslazione diventa l'elemento generatore della tipologia LA2 (Fig.12).

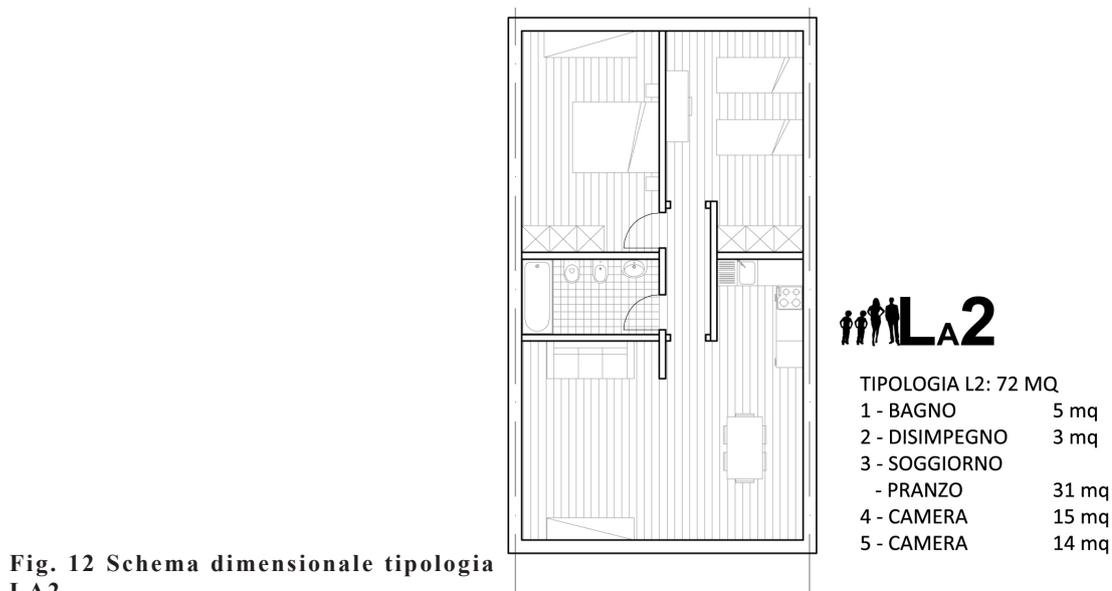
Anche in questo caso il blocco servizi non è più posto al margine dell'alloggio ma bensì in posizione centrale anche se non perfettamente baricentrica, suddividendo lo spazio interno in una configurazione opposta rispetto alla precedente con zona giorno e zona notte disposte trasversalmente all'orientamento della pianta.

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo	31mq
- camera doppia	15mq
- camera doppia	14mq
- bagno	5mq
- disimpegno	3mq

Riassumendo, nella prima impostazione, abbiamo 3 tipologie di alloggi, S,M,L rispettivamente di 6,60x6,60m – 10,20x6,60m – 11,80x6,60m.

Delle tipologie M ed L sono poi disponibili 2 differenti configurazioni dello spazio interno, una con il blocco dei servizi posto al margine dell'alloggio e le zone notte e giorno disposte longitudinalmente rispetto alla pianta, e una con il blocco dei servizi disposto centralmente e le zone notte e giorno disposte trasversalmente rispetto alla pianta.



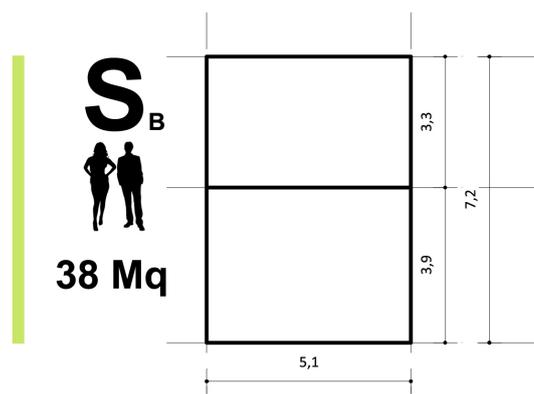
Prendendo sempre come base di partenza l'alloggio M, che rimane identico al precedente, per quello che riguarda la seconda impostazione, invece, viene presa come dimensione fissa la larghezza degli alloggi mentre la variabile è la profondità, che a differenza dell'impostazione precedente con due campate da 3,30m ognuna, diventa su due campate diverse, una da 3,30m e l'altra da 3,90 (viene utilizzato il modulo da 30cm).

147

Questa seconda impostazione, ottenuta con la differenza di interasse apre la strada a nuove possibili esperienze di aggregazione.

La tipologia S2, 38mq (Fig.13), è stata progettata come alloggio di dimensioni 7,20m (3,30m + 3,90m) di profondità e 5,10m di larghezza, quest'ultima misura risulta essere la metà di 10,20m, lunghezza degli alloggi maggiori.

Questa impostazione, come vedremo nel paragrafo successivo, consente di accorpare gli alloggi in un edificio compatto, a vantaggio di risparmio energetico e di costi di costruzione.



**Fig. 13 Schema dimensionale tipologia SB**

Anche in questa impostazione dell'alloggio è presente l'elemento dei servizi disposti su un'unica fascia, disposto su lato maggiore dell'alloggio.

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- zona living 26mq
- bagno 5mq
- disimpegno 3mq

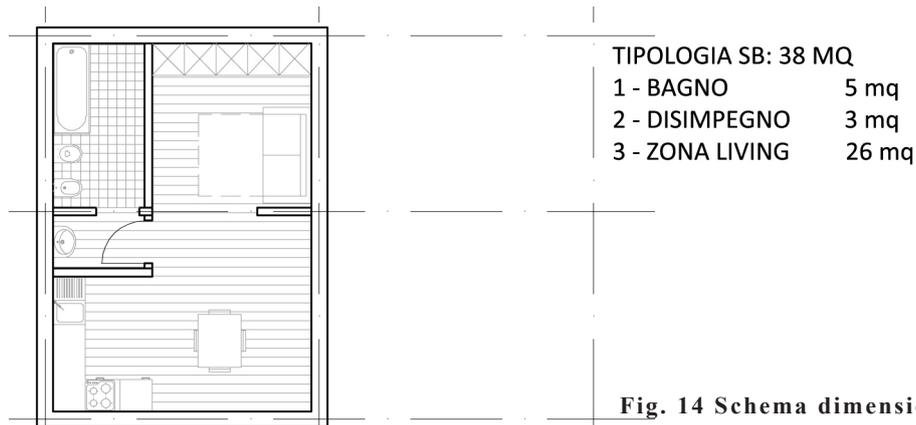


Fig. 14 Schema dimensionale tipologia SB

L'ultima tipologia è la L3 (Fig.15), 73 mq sempre basata sulla tipologia M, segue i ragionamenti fatti per la tipologia S2, perciò gli interessi rimangano invariati 3,30 e 3,90m (7,20 m) e la larghezza è quella della tipologia M 10,20m.

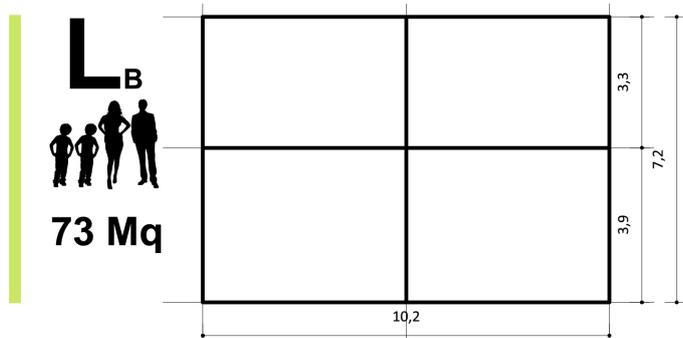
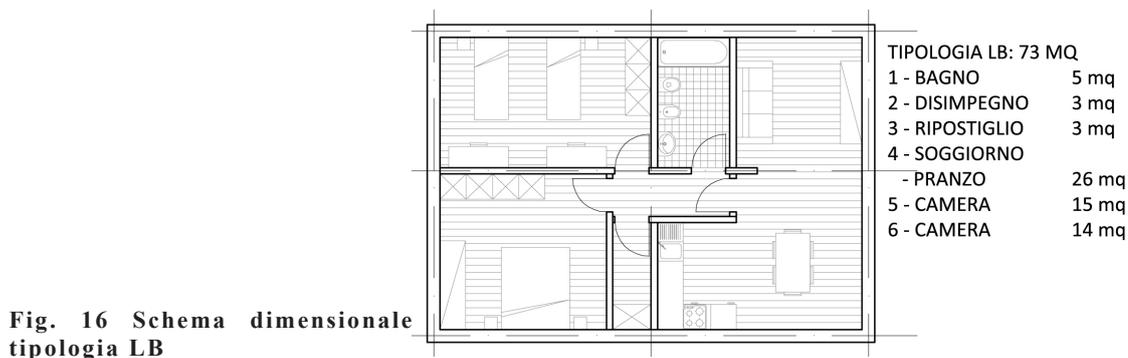


Fig. 15 Schema dimensionale tipologia LB

Nello specifico all'interno trovano spazio:

- soggiorno pranzo 26mq
- camera doppia 15mq
- camera doppia 14mq
- bagno 5mq
- disimpegno 3mq
- ripostiglio 3mq

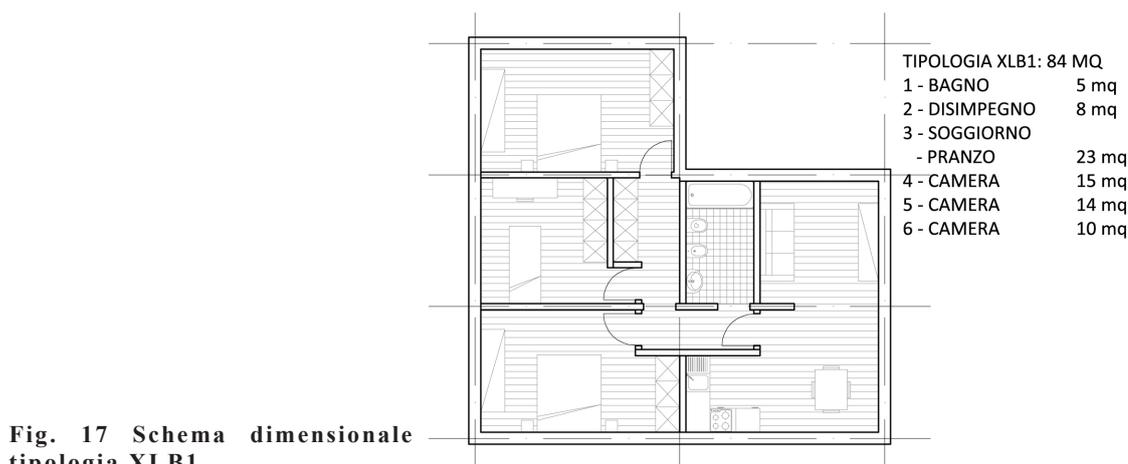


**Fig. 16** Schema dimensionale tipologia LB

Oltre ai tipi sopra elencati da considerare come modelli base, per ampliare il catalogo degli alloggi proposti sono stati introdotti quattro alloggi di dimensioni leggermente superiori alle precedenti, per far fronte a quelle necessità di spazio che si possono verificare e che vanno considerate eccezioni, ad esempio famiglie con cinque o sei componenti.

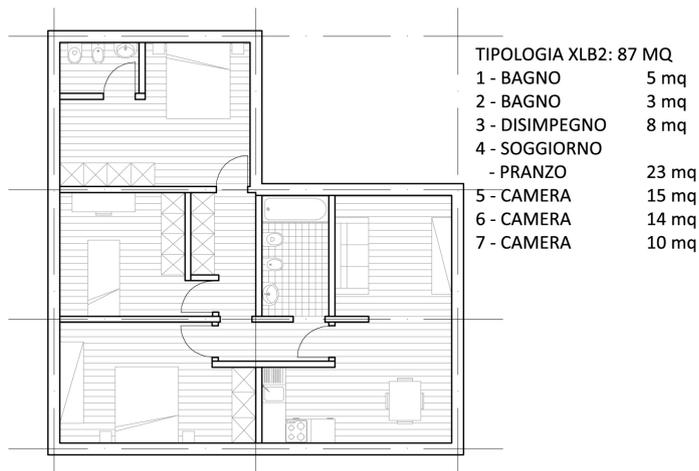
Queste tipologie rientrano sempre nella logica degli schemi sopra riportati. Esse infatti non sono altro che la naturale combinazione di parti degli alloggi tipo. È importante notare che la forma ad L di queste quattro tipologie di alloggio ne consente un utilizzo mirato al fine di progettare edifici compatti.

La tipologia XLB1 (Fig. 17), è formata da un alloggio M + la campata minore dell'alloggio S, in sintesi ad un alloggio M viene aggiunto un modulo di 5,1 x 3,3m, producendo un alloggio di 84mq.



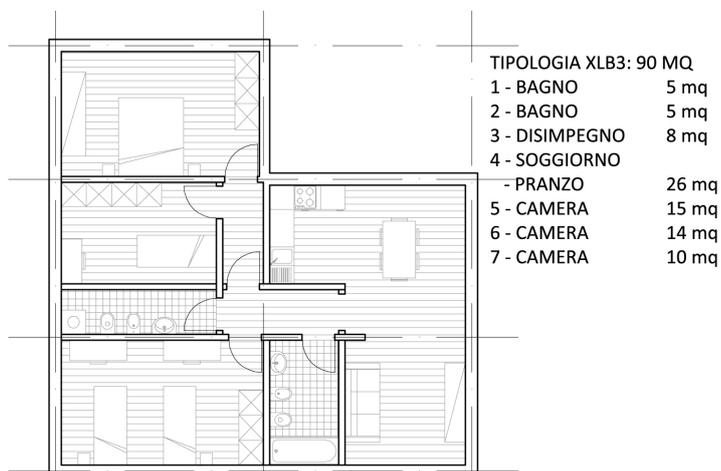
**Fig. 17** Schema dimensionale tipologia XLB1

La tipologia XLB2 (Fig. 18) ad esempio, è formata da un alloggio M + la campata maggiore dell'alloggio S, in sintesi ad un alloggio M viene aggiunto un modulo di 5,1 x 3,9m, producendo un alloggio di 87mq.



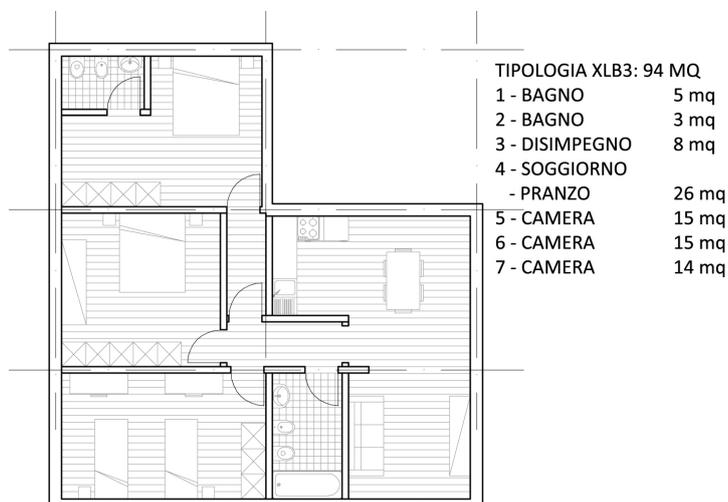
**Fig. 18 Schema dimensionale tipologia XLB2**

Infine la tipologia D (Fig. 20), è formata da un alloggio L + la campata minore dell'alloggio S, in sintesi ad un alloggio L viene aggiunto un modulo di 5,1 x 3,3m, producendo un alloggio di 90mq.



**Fig. 19 Schema dimensionale tipologia XLB3**

La tipologia C (Fig. 19), è formata da un alloggio L + la campata maggiore dell'alloggio S, in sintesi ad un alloggio L viene aggiunto un modulo di 5,1 x 3,9m, producendo un alloggio di 93mq.



**Fig. 20 Schema dimensionale tipologia XLB4**

#### 6.4.6 - Flessibilità

In primo luogo si deve chiarire che il termine flessibilità ha una Connotazione dinamica e trasformativa ed è interpretabile come *la possibilità di un adattamento spaziale che garantisce adeguabilità a condizioni differenziate e differenziabili nel tempo*<sup>16</sup>.

La flessibilità, nella sua accezione diffusa, riguarda gli spazi dell'abitazione e la loro distribuzione, la possibilità di impiego di diversi sistemi strutturali ed impiantistici, le soluzioni costruttive e le tecnologie, riferite alla scelta

dei materiali, dei componenti e delle relative modalità di messa in opera “La flessibilità tecno-tipologica in particolare rappresenta l’effettiva capacità degli spazi di un organismo edilizio, considerato come sistema tecnologico e tecnico, di variare in condizioni d’uso e nel tempo il proprio assetto spaziale-distributivo per adeguarlo a differenziate esigenze, garantendo un elevato livello di fruibilità attraverso una trasformabilità istantanea e continuativa nel tempo, ottimizzando le risorse necessarie per fruirlo, utilizzarlo e gestirlo” .

La flessibilità tecno-tipologica è rappresentativa dell’inscindibile e biunivoca relazione esistente tra prestazioni ambientali e prestazioni tecnologiche, per cui le une non possono concretizzarsi senza le altre. In una logica spaziale, la flessibilità tecno-tipologica diviene espressione di multifunzionalità, mezzo per incrementare il valore d’uso dello spazio abitativo.

Per quel che concerne i tipi proposti nel paragrafo precedente, va sottolineata l’attenzione alla flessibilità spaziale, prevedendo, con l’impostazione adottata, di poter variare la disposizione interna degli alloggi sia in fase progettuale, sia in fase di utilizzo.

Per ognuno dei tipi proposti sono infatti state prodotte una serie di varianti come esempio della adattabilità dello spazio interno.

Ne vengono riportati alcuni esempi, sottolineando ad ogni modo la possibilità di avere un numero notevole di varianti e variabili a discrezione del progettista.

16. G. Aldo, Grande Dizionario Italiano, Hoepli, Milano 2008

## 6.5 - Modalità di aggregazione

Come descritto in precedenza, i tipi edilizi analizzati e presi in considerazione al fine di un possibile utilizzo per edifici destinati al social housing sono tre: il ballatoio, l'edificio in linea e la torre.

Ognuno di questi tipi ha delle peculiarità che possono essere sfruttate a favore di progetto. Il sistema costruttivo progettato, riportato nel paragrafo precedente, si divide in due rami, A e B ed è composto in totale da 11 diverse unità, differenziate in dimensioni e orientamento planimetrico.

Le tipologie A e B sono state appositamente pensate come parte di uno stesso sistema costruttivo, seguono le stesse linee guide ed in alcuni casi sono parte integrante l'uno dell'altro.

Per quello che riguarda le modalità di aggregazione, invece, rimango separati e ben distinti, costituendo gli stessi tipi edilizi, ma solo i rari casi, non riportati, integrabili tra di loro.

152 Come graficamente descritto nella TAV. 3, il sistema costruttivo può essere utilizzato per comporre diversi aggregati appartenenti alle tre tipologie edilizie elencate in precedenza.

Le prefigurazioni riportate in tale tavola, sono state scelte perchè rispettano le necessità di economicità e semplicità distributiva già menzionati in occasione del paragrafo 6.4.4.

Va ad ogni modo sottolineato che gli schemi aggregativi riportati vogliono essere solo la proposizione di una metodologia di lavoro ed un elenco delle possibili applicazioni di aggregazione del sistema, che si apre ad altre numerose possibilità.

Non sono state indicate le modalità di aggregazione in altezza, questo perchè, lavorando con la necessità di ridurre il costo di costruzione, di progettare secondo principi di sostenibilità e risparmio energetico, ed avendo a disposizione un sistema con struttura a setti portanti, risultano preferibili le modalità di aggregazione che si limitano ad una semplice sovrapposizione di piani, che consentono di mantenere un volume compatto.

Questo non limita in alcun modo la possibilità di avere variazioni planimetriche, in quanto il sistema costruttivo è stato pensato su due diverse misure di campata, 3,3m e 3,9m.

## **6.6 - XLAM: un materiale “nuovo”**

I pannelli di legno massiccio a strati incrociati XLAM sono pannelli di grandi dimensioni, formati da più strati di tavole, sovrapposti e incollati uno sull'altro in modo che la fibratura di ogni singolo strato sia ruotata nel piano del pannello di 90° rispetto agli strati adiacenti. Il numero di strati e il loro spessore può variare a dipendenza del tipo di pannello e del produttore dello stesso. Il numero minimo di strati per ottenere un pannello XLAM è di 3; ma per ottenere un comportamento fisico e meccanico efficace sotto tutti i punti di vista e corrispondente alla definizione di elemento multistrato, il numero minimo di strati dovrebbe essere uguale a 5. Come le osservazioni seguenti potranno chiarire, il pannello formato da 3 strati presenta nel proprio piano una direzione particolarmente debole dal punto di vista delle caratteristiche strutturali e meccaniche, anche se resta comunque, un pannello XLAM a tutti gli effetti. I pannelli XLAM sono prodotti con legno di conifera, come la maggior parte degli elementi di legno per uso strutturale realizzati secondo le tecnologie più moderne. I pannelli XLAM sono generalmente realizzati con legno di abete (in prevalenza abete rosso), ma possono essere prodotti anche con legno di larice o douglasia. L'uso di altre specie legnose è possibile, ma è allo stato attuale è riservato a prototipi e alla ricerca mirante a sviluppare proprio l'uso di altre specie legnose per la realizzazione di elementi strutturali.

### **6.6.1 - Lo strato di tavole**

I singoli strati sono composti da tavole di spessore variabile, di regola fra 15 e 30 mm. Anche la larghezza delle singole tavole è variabile e si situa di regola fra gli 80 ed i 240 mm. Nelle intenzioni di chi ha sviluppato i pannelli, essi avrebbero potuto essere realizzati con

materiale di qualità inferiore a quello usato per la produzione di legno lamellare; l'evoluzione e il mercato hanno portato i diversi produttori a sviluppare le proprie strategie per poter realizzare pannelli XLAM in condizioni ottimali, e in particolar modo ottimizzando i costi della materia prima, cioè delle tavole di legno. Essenziale per la qualità del prodotto finito è la qualità delle tavole dal punto di vista meccanico e del rispettivo profilo prestazionale.

Le tavole usate per la produzione di pannelli XLAM devono rispettare i medesimi criteri delle tavole per la produzione di legno lamellare incollato. Si tratta cioè di materiale classificato secondo la resistenza e appartenente ad una ben precisa classe di resistenza.

### **6.6.2 - Dimensioni e formati dei pannelli XLAM**

I pannelli XLAM possono essere definiti come “*pannelli di grandi dimensioni in relazione al loro impiego per la realizzazione di elementi strutturali per l'edilizia*”<sup>17</sup>. Non esistendo una definizione unificata del prodotto, ogni produttore ha sviluppato e definito la propria offerta in merito alla disponibilità di dimensioni e composizione del proprio “prodotto XLAM”. Le differenze, fra i diversi prodotti disponibili sul mercato, sono tutt'altro che trascurabili. I pannelli XLAM sono disponibili in dimensioni che possono raggiungere 24,0 m in una direzione, e 4,80 m nell'altra e uno spessore di 5000 mm. Entro questi limiti, le dimensioni massime della produzione del singolo pannello variano in modo notevole. In modo altrettanto notevole variano le dimensioni dello spessore dei singoli strati e della composizione del pannello: in alcuni casi si producono pannelli con strati doppi, in modo da ottenere una prevalenza delle caratteristiche meccaniche in una delle due direzioni del piano del pannello. La produzione standard prevede pannelli che di regola non superano, nella dimensione più corta, l'altezza di un piano d'edificio, per evidenti ragioni di opportunità progettuale e costruttiva, ma anche per evidenti ragioni di trasporto del pannello finito.

---

17. Schickhofer, A. Bernasconi, Pannelli di legno, prestazioni misure, impieghi nell'edilizia, Promo-Legno, Milano 2011.

### **6.6.3 - Sistemi di connessioni per elementi di compensato di tavole**

Utilizzando elementi in compensato di tavole di grandi dimensioni , per la realizzazione di un edificio sono necessarie poche giunzioni a contatto. Fondamentalmente si fa distinzione tra giunzioni a contatto parete-parete, parete-fondazione, parete-solaio-parete e solaio-solaio. Il collegamento, in grado di trasmettere gli sforzi fra singoli elementi di grandi dimensioni avviene solitamente mediante connettori meccanici tramite i consueti sistemi di connessione per le strutture di legno come. per esempio, bulloni per il legno, aste filettate incollate, chiodi, spinotti, viti calibrate, nonché altri mezzi di collegamento provvisti di omologazione.

Nelle giunzioni a contatto parete-solaio-parete e parete-fondazione, insorgono per lo più sforzi di compressione a causa del peso proprio degli elementi massicci, portanti e irrigidenti, delle pareti e dei solai. Solo in condizioni di carico particolari (condizioni di carico dovute al montaggio) e/o in presenza di una geometria particolare del fabbricato (edifici multipiano con pareti irrigidenti dalla larghezza ridotta) possono presentarsi sforzi di trazione nelle giunzioni a contatto. Queste forze di trazione, per limitare l'aprirsi dei giunti, devono essere portate in fondazione mediante un adeguato ancoraggio<sup>18</sup>.

### **6.6.4 - Dettagli costruttivi tipo**

I particolari costruttivi di seguito riportati esemplificano alcune delle più importanti giunzioni degli elementi di compensato di tavole impiegati in edilizia residenziale (utilizzo di elementi di parete di altezza pari ad un interpiano). Nella maggior parte dei dettagli costruttivi si presuppone che le singole lamelle degli elementi di compensato di tavole siano incollate lateralmente. Se ciò non accade, la tenuta del giunto nei confronti del vento deve essere garantita in altro modo, ad esempio con nastri adesivi e teli di plastica. I singoli connettori devono essere disposti in base alle

---

18. S. Weger, L'altro massiccio, progettare e costruire con l'XLAM, Promo-Legno, Milano 2011

esigenze di natura statico-costruttiva.

### 1 - Giunzioni a contatto solaio-solaio (giunto trasversale)

Per motivi legati alla produzione ed al trasporto, le larghezze degli elementi di compensato di tavole sono limitate (a seconda del prodotto larghezza massima di 3,0 m fino a 4,8 m). Si rende quindi necessaria la giunzione dei singoli elementi per ottenere solai di maggiori dimensioni. Una possibilità è rappresentata dal giunto a intaglio bullonato. Questo giunto viene applicato, di solito, nella direzione portante principale del solaio, dato che con esso può essere trasmesso solo il taglio e non la flessione (cerniera). Soprattutto per sollecitazioni non uniformemente ripartite sul solaio, possono presentarsi, nella giunzione, trazione o compressione perpendicolare alla fibratura e perciò sussiste il pericolo di fessurazione trasversale.

156



Fig. 21 Giunto longitudinale a cerniere tra due elementi di solaio

Disponendo coprighiunti (ad esempio di legno compensato, pannelli a tre strati, Kerto), incassati nelle parti superiore ed inferiore degli elementi di legno compensato di tavole, può essere realizzata una connessione rigida a flessione. È possibile, inoltre, incollare questi elementi (la pressione necessaria è ottenuta con bulloni o chiodi); questa operazione di incollaggio è tuttavia da evitare in cantiere.

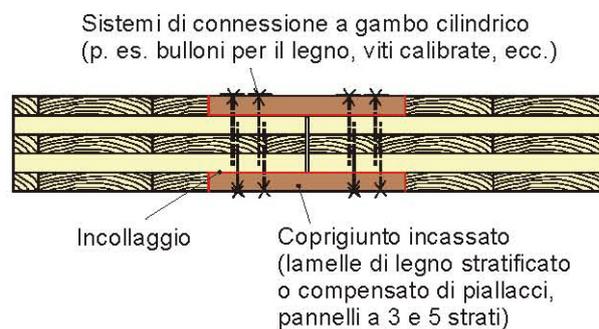
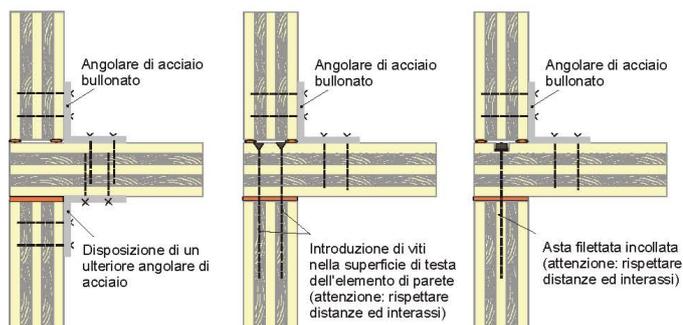


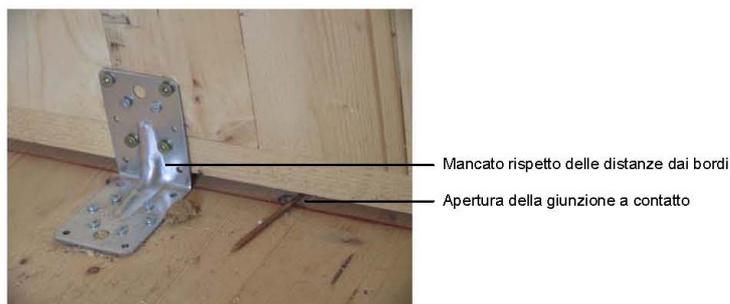
Fig. 22 Giunto longitudinale rigido tra due elementi di solaio

## 2 - Giunzioni a contatto parete-solaio-parete

Le giunzioni fra gli elementi di solaio e gli elementi di parete sottostanti possono essere eseguite tramite l'introduzione di viti avvitate nella superficie di testa dell'elemento piano, tramite aste filettate incollate o con l'aggiunta di angolari d'acciaio. Con questi sistemi di connessione, possono essere trasmessi ai solai sia i carichi orizzontali (p. es. il vento sugli elementi di parete) che gli sforzi di trazione.

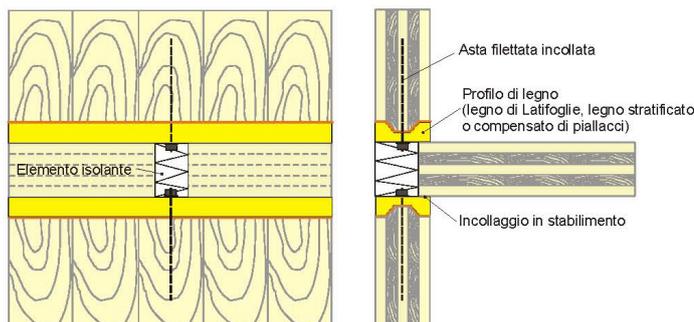


**Fig. 23** Giunzione parete-solaio-parete, esempi rappresentativi della realizzazione della connessione



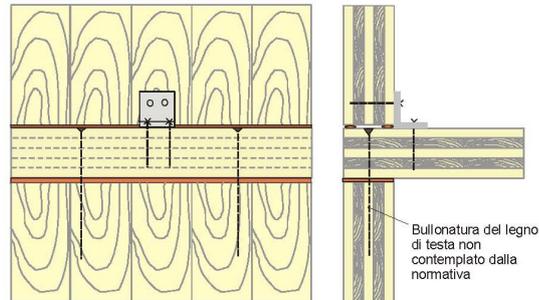
**Fig. 24** Giunzione parete-solaio-parete non realizzata a regola d'arte

Il collegamento parete-solaio-parete può essere anche realizzato con l'aiuto di profili di legno applicati in stabilimento all'elemento di solaio. Come materiale per questi correnti orizzontali speciali si prestano bene gli stratificati e i compensati di piallacci, i profili di legno di quercia o di robinia oppure di altre Latifoglie. Appositi spazi vuoti ricavati nell'elemento di compensato di tavole permettono avvitarle aste filettate incollate montate in sede di preassemblaggio degli elementi.



**Fig. 25** Giunzione parete-solaio-parete con profili di legno

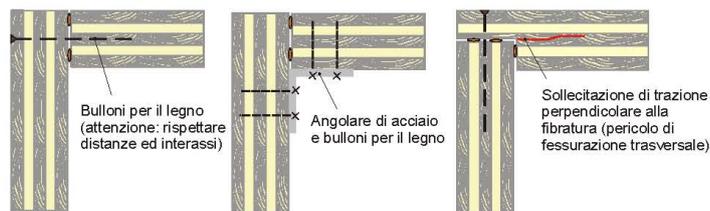
La bullonatura diretta (con bulloni per il legno) dell'elemento di solaio con il sottostante elemento di parete deve essere evitata, poiché sussiste il pericolo di bullonare il legno di testa. Inoltre, per connessioni strutturali con bulloni per il legno di diametro nominale inferiore a 10 mm, devono essere realizzate almeno quattro sezioni resistenti.



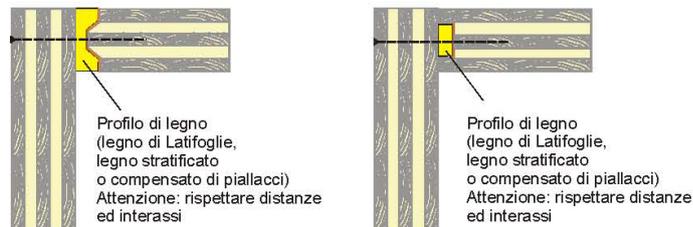
**Fig. 26** Giunzione parete-solaio-parete, bullonatura del legno di testa da evitare

### 3 - Giunzioni a contatto parete-parete (giunto d'angolo)

Il collegamento d'angolo parete-parete può essere risolto con diversi tipi di connessioni bullonate.

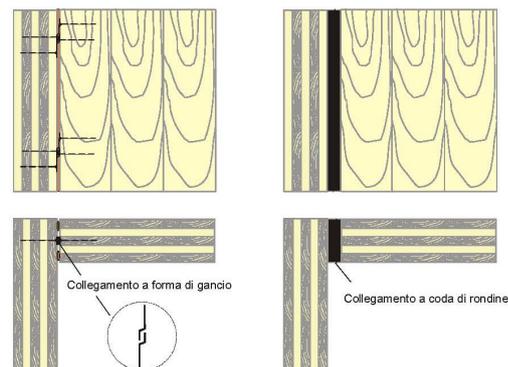


**Fig. 27** Giunzione parete-parete, possibilità di realizzazione del collegamento d'angolo mediante bullonatura



**Fig. 28** Giunzione parete-parete, possibilità di realizzazione del collegamento d'angolo mediante bullonatura e profili di legno

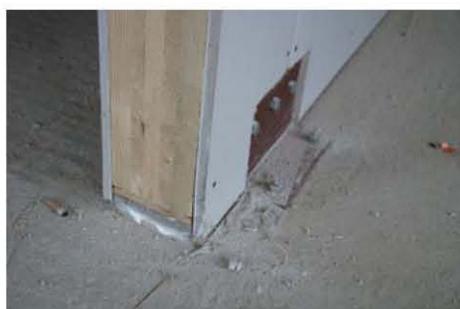
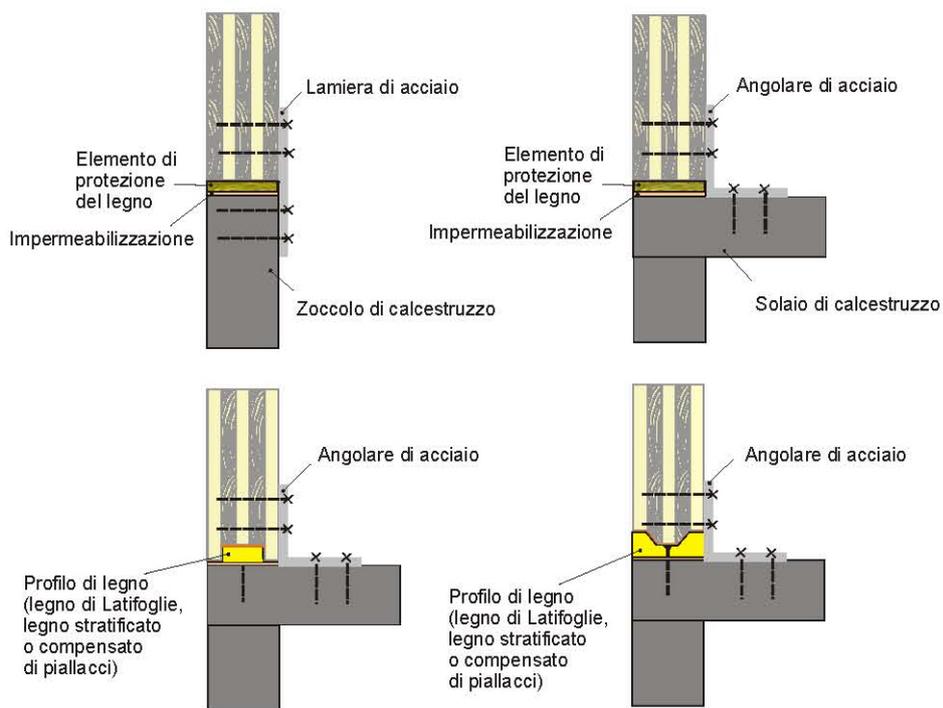
Un altro possibile tipo di collegamento parete-parete è dato da elementi di connessione a forma di gancio o a coda di rondine. Questi sistemi di connessione, se adeguatamente preparati, permettono il montaggio (autocentrante) degli elementi di compensato di tavole senza ulteriori accorgimenti.



**Fig. 29** Giunzione parete-parete, possibilità di realizzazione del collegamento d'angolo mediante bullonatura e profili di legno

#### 4 - Giunzioni a contatto parete-fondazione

Per assicurare gli elementi di parete allo zoccolo o al solaio di calcestruzzo sono disponibili una serie di sistemi di connessioni.



**Fig. 30** Giunzione parete-fondazione, disposizione di lamiere ed angolari d'acciaio come rinforzo ed ancoraggio per gli sforzi di trazione

## 6.6.5 - Comportamento al fuoco di edifici XLAM

Tenendo conto di quanto detto finora è possibile trarre alcune regole generali riguardo al comportamento al fuoco di edifici XLAM.

La normativa italiana attualmente in vigore non pone alcun divieto alla realizzazione di edifici a struttura di legno anche di molti piani. Esistono delle limitazioni in particolar modo sulla resistenza minima al fuoco delle strutture portanti e separanti che prescindono dal materiale con il quale la struttura è realizzata e che per un elevato numero di piani (oltre i 50 m di altezza) rendono di fatto più difficile l'utilizzo di strutture portanti in legno.

Resta aperta la discussione se per i pannelli a strati incrociati lasciati a vista debba essere richiesto il requisito di reazione al fuoco, oltre a quello di resistenza. Non c'è una indicazione precisa nella normativa a riguardo, ma occorre considerare che, costituendo i pannelli delle pareti o solai una importante frazione della superficie totale del compartimento, è opportuno che vengano trattati sia come struttura (resistenza) che come rivestimento (reazione).

160

Per quel che riguarda la velocità di carbonizzazione non esistono ancora valori di riferimento in normativa. L'unico riferimento applicabile parrebbe essere quello della tabella 3.1 dell'Eurocodice 5 parte 1-2, nella quale per i "pannelli a base di legno diversi dal compensato", viene dato un valore di 0,9 mm/min. Tuttavia tale valore è riferito unicamente a pannelli di spessore uguale o inferiore a 20 mm e pertanto non certamente ai pannelli a strati incrociati. Dalle prove sperimentali finora effettuate si è osservato che in realtà i valori della velocità di carbonizzazione dei pannelli sono più simili a quelli del legno massiccio (0,65 mm/min) che appare l'unico applicabile<sup>19</sup>.

In ogni caso, considerando i pacchetti costruttivi usualmente utilizzati per solai e pareti, le strutture portanti di legno sono generalmente protette dai materiali di rivestimento interni ed esterni, che forniscono un ulteriore grado di protezione al fuoco alle strutture portanti.

---

19. M. Piazza, M. del Senno, A. Bernasconi, Il legno e il fuoco, nozioni di base e introduzione al calcolo, Promo-Legno, Milano 2011.

Ad esempio secondo la EN 1995-1-2 un rivestimento della parete o di un solaio con un pannello di cartongesso standard da 15 mm di spessore fornisce un'ulteriore resistenza al fuoco di 19 min se posato con un'intercapedine vuota superiore ai 2 mm di spessore; se l'intercapedine è ad es. di 4 cm ed è riempita con lana di roccia tale valore aumenta fino a 35 min (occorre considerare poi che dopo il collasso del pannello di rivestimento si ha un transitorio, corrispondente alla carbonizzazione di uno strato del pannello di 25 mm, in cui va considerata una velocità di carbonizzazione del pannello doppia, dopo il quale possono essere considerati i valori standard). Anche la protezione data dal rivestimento esterno dell'edificio ha la sua importanza per impedire che l'incendio che eventualmente si verifichi ad un piano dell'edificio si possa propagare, per combustione dei listelli di supporto del cappotto isolante esterno o dello stesso materiale isolante combustibili, ai piani superiori. Da questo punto di vista l'applicazione di un rivestimento esterno aderente al cappotto è sicuramente da preferire, come è da preferire un rivestimento continuo come l'intonaco rispetto a uno discontinuo come un rivestimento con pannelli di legno-cemento o ceramica o con doghe di legno.

Casi di incendio recenti occorsi per cause di varia natura in edifici a struttura di legno XLAM hanno dimostrato come in edifici nei quali le strutture portanti non erano lasciate a vista, anche per incendi di durata prolungata, il danno strutturale sia stato molto limitato.

Significativo da questo punto di vista è stato il caso dell'abitazione di 3 piani progettata e costruita nel 2007 dall'Ing. Giuseppe Moschi. Un incendio causato da un errore di montaggio dell'innescò della canna fumaria di una stufa nella canna a doppia camera isolata di passaggio nel solaio. La casa, non ancora abitata, ha subito la propagazione dell'incendio per circa 20 ore senza che nessuno potesse intervenire. I danni osservati al termine dell'incendio hanno interessato una porzione complessiva di circa 4 mq tra pareti interne ed esterne e di circa 3 mq di solaio, senza tuttavia che si verificasse alcun cedimento strutturale, anche locale. Il danno strutturale è stato successivamente facilmente

riparato mediante l'applicazione di protesi strutturali realizzate con la stessa tecnica costruttiva con la quale i pannelli sono stati realizzati. Piuttosto lo sfortunato evento occorso all'Ing. Moschi ha evidenziato come sia importante considerare anche il comportamento al fuoco dei materiali isolanti e di rivestimento utilizzati nei pacchetti costruttivi di pareti e solai. Nel caso in esame ad esempio l'incendio si è originariamente innescato per carbonizzazione, causata dalle alte temperature raggiunte, dei pannelli del solaio e poi si è propagato a causa della presenza di isolanti sintetici infiammabili fino alle canalizzazioni dei bagni e poi, per effetto camino, ai piani superiori. Pertanto, nell'ottica di operare una buona progettazione occorre comunque valutare il comportamento al fuoco non solo delle strutture portanti ma anche dei materiali di finitura, comunque computate nel calcolo del carico d'incendio se di legno e isolanti.

Si riportano di seguito alcuni brevi cenni circa il comportamento al fuoco di alcuni materiali di isolamento e finitura.

#### *Pannelli di fibra di legno*

Realizzati generalmente per aggregazione termica di fibre di legno, risultano facilmente infiammabili. Tuttavia generalmente gli isolanti vengono protetti da uno strato di intonaco o cartongesso o pannello di legno non risultando mai direttamente esposti al fuoco, in tal caso, se il materiale è confinato cioè non è presente una camera d'aria in adiacenza al materiale, il fuoco non riesce a propagarsi all'interno dello strato anche se può rimanere covante; se invece è presente una camera d'aria la fibra di legno brucia ed il fuoco si può propagare anche velocemente all'interno della parete o della copertura.

E' pertanto opportuno che gli isolanti a fibra di legno siano sempre confinati da materiali che contrastino l'afflusso di aria e limitino quindi la propagazione dell'incendio.

#### *Pannelli di fibra di legno mineralizzata*

Si tratta di pannelli di fibra di legno legata con materiali quali il cemento usati per la realizzazione di rivestimenti isolanti e di controsoffittature. Rispetto ai pannelli di fibra di legno hanno una maggiore resistenza

meccanica, un peso maggiore ed un miglior comportamento al fuoco, in particolare generalmente sono in classe 1 (DM 26/08/84) di reazione al fuoco e conferiscono resistenza al fuoco alle strutture che proteggono (mediamente 1mm di spessore per ogni minuto di protezione al fuoco). La resistenza al fuoco può essere compromessa dalla presenza dei giunti se mal realizzati, generalmente sui pannelli viene posato un intonaco con rete che garantisce la continuità; questo accorgimento è comunque necessario per qualunque tipo di pannello di rivestimento al quale viene demandata la funzione di protezione al fuoco.

#### *Pannelli di sughero*

Il sughero è un ottimo materiale isolante e presenta un buon comportamento al fuoco. Il sughero naturale ha una bassa velocità di combustione senza bisogno di alcun trattamento igniritardante.

Viene generalmente utilizzato in pannelli di media e alta densità o può essere fornito anche in forma granulata.

Anche il sughero viene generalmente classificato in classe 1 o 2 (DM 26/08/84) di reazione al fuoco.

#### *Isolanti sintetici*

Dal punto di vista del comportamento al fuoco presentano diversi svantaggi: sono combustibili, propagano velocemente la fiamma, possono emettere fumi tossici e nocivi e in alcuni casi a seguito della combustione si ritirano creando in tal modo delle intercapedini all'interno delle quali il fuoco si propaga molto velocemente.

Sono generalmente classificati in classe di reazione 4 o 5 (DM 26/08/84).

#### *Pannelli di legno compensato*

Il legno compensato è composto da sottili strati di legno incollati fra loro con la fibratura incrociata, è proprio la fibratura incrociata che conferisce al materiale una notevole stabilità dimensionale anche in caso di incendio, per questo motivo tale materiale ha una ottima risposta nei confronti della tenuta al fuoco (requisito "E" della resistenza al fuoco).

Essendo composto principalmente da legno la sua reazione al fuoco è quella del legno (classe 3 o 4 in funzione dello spessore, con particolari

vernici lo si può portare in classe 1).

Generalmente il legno compensato in caso di incendio non emette fumi tossici, ciò in dipendenza dei collanti usati.





**Fig. 2 Immagine satellitare ambito insediativo A12.6**

L'altra è quella attualmente occupata dal campo sportivo, che sarà presto localizzato nelle vicinanze del polo scolastico, e dal parcheggio pubblico, con superficie territoriale di circa 18000 mq, al quale viene assegnata una S.U.L di circa 1500 mq.



**Fig. 3 Immagine satellitare ambito campo sportivo**

### 7.3 - Il progetto

All'interno di quest'area l'amministrazione comunale prevedeva due diverse soluzioni, una densamente costruita, comprendente la S.U.L di entrambe le aree, circa 5400 mq, e una meno densa, di 4000 mq.

Il PSC del Comune di Bertinoro prevede che il 30% di tale S.U.L sia destinato a terziario ed il restante 70% a residenze.

Sono poi previste una serie di dotazioni:

parcheggi pubblici (20 mq ogni 100 mq di SUL)

verde pubblico (32 mq ogni 100 mq di SUL)

Ciclopista (6 ml di largh. 2.5m ogni 100 mq di SUL).

L'area in questione si presenta come già detto suddivisa in due diverse zone, l'ambito 12.6, è un lotto caratterizzato da una forte pendenza e da una forma allungata, la zona del campo sportivo invece si presenta pianeggiante, ma delle forti pendenza poste tutto intorno all'area.

La scelta progettuale è ricaduta sulla seconda opzione proposta dalla pubblica amministrazione, costruire perciò, 4000 mq di S.U.L.

Inizialmente particolare attenzione è stata posta sull'intorno, analizzando quelle che sono le preesistenze già radicate nel paese e che ne caratterizzano la forma e l'andamento. A tal proposito sono state individuate una serie di tipologie di aggregazione prevalenti all'interno del comune di Bertinoro: edifici a corte, edifici uni e bifamiliari, e la cortina continua che definisce il fronte strada e che segue l'andamento dell'intero paese, adattandosi alle pendenze del terreno. Quest'ultima è sicuramente l'elemento che maggiormente caratterizza il paese di Bertinoro, ed è stato il primo spunto da utilizzare all'interno del progetto. Si è scelto di utilizzare solamente una parte dell'area, quella attualmente occupata dal campo sportivo, in quanto pianeggiante ed in quanto adiacente alla zona già edificata.

Il progetto si basa quindi su alcuni elementi principale:

- la riproposizione dell'idea di cortina continua
- l'inserimento all'interno del lotto di una strada carrabile con la funzione di servire il nuovo parcheggio
- il parcheggio pubblico, previsto dall'amministrazione

- ed il verde.

### *Il verde*

Il verde non è stato oggetto di uno studio particolare, si è quindi deciso di lasciarlo molto aperto ed arioso e cercando di riproporre, attraverso i percorsi ciclopedonali, l'andamento del territorio, disegnando linee curve che ripropongono l'immagine della curva della livello.

Adiacenti al fronte nord degli edifici sono stati posti una serie di orti.

### *Il parcheggio e la strada*

All'interno dell'area, l'amministrazione comunale intendeva disporre un parcheggio di circa 200 posti auto, da poter utilizzare quotidianamente per le esigenze dell'intero paese. Da un'analisi delle dinamiche proprie del paese, si è notato come però questo parcheggio sarebbe stato utilizzato a pieno regime soltanto in episodi saltuari, tipicamente riconducibili alla feste di paese, e che risultano non rispecchiare la quotidianità della vita all'interno di Bertinoro, ma episodi eccezionali.

168

Per questi motivi l'idea di progetto va contro quelle che sono le richieste di un parcheggio a mio avviso sovradimensionato, e difficilmente integrabile all'interno dell'area e del paese.

All'interno del progetto è stato eliminato il parcheggio attualmente esistente ed è stato riposizionato a ridosso della pendenza posta a sud del lotto sopra la quale si snoda la stretta strada che conduce all'interno del paese. Il parcheggio non è visibile dal planivolumetrico, questo perchè si va a posizionare all'interno della scarpata.

E' stato pensato infatti di sagomare la pendenza, in modo da poter inserire il parcheggio al suo interno, costruendo una struttura di contenimento in cemento armato. Questo elemento è stato localizzato in questo luogo per questioni non solo relative al minor impatto visivo, la vegetazione presente infatti nasconde la presenza del parcheggio, ma anche per aumentare il confort sia delle automobili, che risultano essere completamente in ombra per tutta la giornata, sia delle abitazioni di progetto, distanziate dallo stesso di circa 13m e protette da una fascia verde che le divide anche dalla strada carrabile.

### *La cortina continua*

Come accennato in precedenza, una delle linee guida del progetto, è stata quella di voler riproporre l'andamento del paese caratterizzato da una cortina continua che crea un lungo fronte strada dando all'insieme un carattere urbano.

Unendo questa volontà con la necessità di rispettare le quantità richieste dagli strumenti urbanistici e le necessità di creare edifici per il social housing di dimensioni adatte ad un contesto come il paese di Bertinoro, che mal si presta a tale intervento, nasce quindi l'idea di progettare 3 edifici singoli separati l'uno dall'altro, che sommati vanno a coprire l'intera quota di S.U.L richiesta.

All'interno di questi edifici sono state poste sia la funzione residenziale, il 70 % della S.U.L come prescritto da PSC, sia il terziario, per il restante 30%.

I tre edifici posti con il fronte sud parallelo all'andamento del terreno, e alla adiacente scarpata, si affacciano su questo lato su una strada ciclopedonale, che tiene unito l'intero insieme di edifici e che richiama quel carattere urbano tipico della cortina continua con un affaccio diretto sulla strada. Il percorso non segue un andamento lineare, ma bensì frastagliato, per aumentare il richiamo al carattere urbano e per creare degli spazi pubblici di incontro. Gli spazi di separazione dei tre edifici divengono in questo modo anch'essi dei punti di incontro per i rapporti sociali e allo stesso tempo dei percorsi di passaggio che consentono di arrivare al grande parco posto sul retro degli edifici e che prosegue fino ad unirsi all'edificato esistente, creando in questo modo un percorso naturale all'interno del paese.

Adiacente alla strada pedonale è stato posto un filtro verde, che svolge la duplice funzione di schermo dalla strada carrabile e che va ad integrarsi con il percorso ciclopedonale.

### *Gli edifici*

Come sopra accennato, per far fronte alle richieste della pubblica amministrazione di utilizzare il 30% della SUL totale per il terziario, è stato necessario integrare all'interno di due dei tre edifici residenziali questa funzione.

Il piano terra dell'edificio più a ovest e dell'edificio centrale verrà adibito ad attività di vario genere non meglio specificata nel comune né all'interno del progetto, in quanto non conoscendo le attuali necessità ci si limita a dare un'informazione sommaria della funzione ad essi affidata.

I piani superiori, invece, vale a dire primo e secondo piano, sono residenziali di carattere sociale, realizzati testando quello che è il sistema costruttivo progettato in precedenza e parte centrale della tesi. La varietà tipologica del sistema ha reso possibile realizzare piani con diverse metrature possibili di alloggio, e la sua flessibilità ha anche reso possibile la variazione planimetrica tra i diversi piani, così da contribuire in maniera positiva al tema dell'integrazione sociale.

170

All'interno di questi primi due edifici sono stati posti 6 alloggi per piano, quindi un totale di dodici alloggi per edificio.

Il terzo edificio, invece, è di carattere leggermente diverso, non vi è presenza infatti di terziario, bensì di alloggi da affittare o vendere al prezzo del libero mercato situati al secondo piano. In questo edificio vi sono sei alloggi a piano terra e primo piano, tre alloggi non sociali al piano secondo. I tre appartamenti collocati all'ultimo piano sono stati pensati come una sorta di mesonette su un unico piano, al quale viene dato in dotazione anche un giardino pensile rivolto a sud ovest affacciato sul ballatoio ma completamente schermabile grazie all'utilizzo di un elemento movibile. Per cercare di creare uno spazio maggiormente privato per inquilini di questi tre alloggi, è stato creato un apposito percorso pedonale sopraelevato rispetto al piano del parco, che si collega su un lato con il ballatoio e sull'altro va ad adagiarsi sulla sommità della pendenza posta a ovest del lotto, collegando in maniera diretta e privata l'alloggio ed il paese. Tale elemento è stato pensato per ricordare il

violetto di casa nel quale, sul lato a contatto con costruito urbano può essere installato un cancello. Questa differenziazione, assieme a quella applicata ai primi due edifici, è stata introdotta anche come forma di parziale autofinanziamento sia del costo di costruzione degli immobili, sia della gestione degli stessi; la logica di questa differenziazione risiede nella possibilità di abbassare il prezzo degli affitti degli alloggi sociali, rendendoli di conseguenza più facilmente accessibili, grazie ai contributi di chi compra o chi affitta locali a prezzo di mercato.

Al piano interrato risultano presenti delle cantine di proprietà dei residenti.

Dopo aver descritto in maniera sommaria la suddivisione funzionale e spaziale dei vari edifici, credo sia importante chiarire il perchè di determinate scelte, specie a riguardo della tipologia residenziale scelta. La scelta dell'edificio a ballatoio, è stata dettata da un'analisi dei vari tipi edilizi utilizzati di sovente per interventi di residenza sociale, approfondimento già discusso nei paragrafi precedenti, nei quali venivano messi in evidenza tre tipologie, la torre, la linea, il ballatoio.

Se analizziamo infatti le tre tipologie e ne confrontiamo le caratteristiche notiamo tutti hanno come elemento a favore la possibilità di edificare in maniera densa, il che dati i costi dei terreni è un elemento positivo per ridurre al massimo i costi dell'intervento.

Notiamo poi che in un ambito come quello di Bertinoro, dove l'amministrazione ha posto come limite massimo di costruzione in altezza 9,70m, appare un controsenso adottare una tipologia residenziale chiamata a torre.

Ragionando quindi secondo un'espansione longitudinale la scelta è caduta sul ballatoio principalmente per un fattore economico.

La distribuzione verticale dell'edificio a ballatoio, infatti, può essere ridotto come nel mio caso a due soli corpi scala posti nelle testate dell'edificio che vanno a fornire diversi alloggi tramite appunto il ballatoio, riducendo in questo modo i costi relativi al corpo scala. Per confronto va fatto notare che invece l'edificio in linea fornisce solitamente due soli alloggi per piano.

La scelta del ballatoio, però ha anche dei lati negativi, i principali sono di carattere sociale

- introspezione

e di carattere tecnologico

- formazione di ponti termici.

Per quanto concerne l'introspezione imposta da questo tipo di edificio, per anni sono state fatte discussioni e ricerche al fine di alleviare questo problema, anche in questo caso ho già trattato l'argomento nei capitoli precedenti, senza però riuscire a trovare un metodo univocamente riconosciuto ed accettato.

Nel caso in esame, l'introspezione è stata ridotta in questi modi.

Prima di tutto la dimensione dell'edificio, essendo un corpo di fabbrica lungo circa 48m con 2 corpi scala disposti sulle testate, ed avendo solamente sei alloggi per piano, appare evidente come sia abbastanza limitata la percorrenza davanti alle residenze altrui, anche senza l'utilizzo di particolari accortezze.

Nonostante ciò, è stato pensato di inserire una chiusura posta all'altezza del centro del ballatoio suddividendo il blocco in due parti distinte composte da 3 alloggi per parte, così facendo si avrà che il flusso di persone passanti è dimezzato e ridotto ad un massimo di 2 sole famiglie che transitano davanti ad un alloggio. Oltre a ciò è stato inserito un sistema di schermatura davanti alle finestre composto da una veneziana posizionata sul lato esterno dell'infisso. Se pur a conoscenza di metodi più funzionali, specie quelli strutturali dove ad esempio vengono introdotti piani sfalsati, ho scelto di mantenere l'edificio il più semplice e lineare possibile, non solo per economizzare il costo di costruzione, ma anche per ridurre possibili ed eventuali barriere architettoniche.

Per quanto riguarda invece la problematica tecnologica della possibile formazione di ponti termici, si è scelto di utilizzare due volumi distinti, corpo degli alloggi e ballatoio. Questa suddivisione ha permesso la progettazione di un corpo di fabbrica molto compatto e termicamente isolato senza la presenza di ponti termici, e di affiancare ad esso una struttura in acciaio indipendente e non isolata.

Questa scelta oltre ad avere migliorato le prestazioni dell'edificio, ha anche consentito di diminuire i costi relativi al riscaldamento dei vani scala, in quanto completamente esterni. Oltre a ciò, questa scelta ha consentito di ridurre gli effetti degli eventi sismici su corpi di fabbrica costruiti con materiali differenti. Nello specifico i due volumi sono stati distanziati di 25cm, per evitare appunto che la struttura in metallo potesse andare a danneggiare il corpo di fabbrica degli alloggi costruito in XLAM. Il problema del collegamento di questi due corpi è stato risolto inserendo un elemento di giuntura sismico, applicato in corrispondenza della soglia di ingresso ad ogni alloggio.

E' stata prevista anche l'installazione di una ringhiera sul bordo del ballatoio adiacente al volume degli alloggi, per evitare che possano essere corsi pericoli durante la sosta o il transito nel ballatoio.

#### *Esposizione degli edifici*

L'impianto non ha un'esposizione ottimale.

Tutti e tre gli edifici hanno il fronte principale esposto a sud-ovest.

Per ridurre gli effetti di surriscaldamento estivo indotto da tale esposizione sono state introdotte una serie di schermature sul lato esterno del ballatoio. Queste schermature sono realizzate con delle strutture ripiegabili ed orientabili composte da una rete metallica che funge da schermatura ma che non impedisce il completo passaggio della luce naturale. Questo elemento, a differenza delle schermature composte da doghe, evita la possibilità di poter essere scalata, creando pericolo, e consente anche una buona protezione della pioggia, fungendo da sporto. In corrispondenza dei corpi scala invece, è stata applicata, sempre sul lato esterno del ballatoio, una lamiera traforata.

Sul retro dell'edificio invece, esposto a nord-est non è stata applicata nessuna particolare schermatura in quanto l'irraggiamento è pressochè assente. Sono state installate delle veneziane da esterno in corrispondenza delle finestre, che per il tipo di disposizione planimetrica, corrispondono agli ambienti delle camere da letto, fungendo perciò da elemento oscurante.

Data l'esposizione degli edifici è stato pensato di sfruttare l'irraggiamento solare con dei pannelli fotovoltaici posti sulla sommità del ballatoio ed inclinati di 30 gradi rispetto all'orizzontale, in modo da poter captare i raggi solari anche nelle ore pomeridiane quando il sole si trova a ovest.

#### *Particolari costruttivi e materiali*

Per quello che riguarda i particolari costruttivi rimangono valide tutte le informazioni già fornite nel capitolo di descrizione del sistema costruttivo e delle tecnologia utilizzata.

Inoltre si rimanda alle tavole di progetto allegate, ed alle schede allegate a seguito.





## BIBLIOGRAFIA

- G. Aldo, *Grande Dizionario Italiano*, Hoepli, Milano 2008
- M. Baldini, A. Cabiati, *L'edilizia popolare in Italia agli inizi del Novecento*, Rubbettino, 2003
- D. Benassi, *Tra benessere e povertà. Sistemi di welfare e traiettorie di impoverimento a Milano e Napoli*, Franco Angeli Edizioni, Milano 2002
- E. Bosio, W. Sirtori, *Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Maggioli Editore, 2010
- D. Costi, *Casa pubblica e città : esperienze europee, ricerche e sperimentazioni progettuali*, MUP : Parma Urban Center, Parma 2009
- P. Di Biagi, *La grande ricostruzione : il piano INA - casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Donzelli, Roma 2001
- S. Di Micco, *La casa ecologica prefabbricata*, Maggioli Editore, Milano 2011
- S. R. Ermolli, *Green Buildings. Architetture sostenibili nel regno unito*, CLEAN edizioni, Napoli 2005
- G. Esping-Andersen, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton University Press, 1990
- L. Gelsomino, O. Marinoni, *Territori europei dell'abitare. 1990-2010*, Editrice Compositori, Bologna 2009
- M. Guerzoni, *Dalla casa all'abitare. Storie di case e persone al tempo della crisi globale*, Damiani Editore, Bologna 2009.
- C. Monti, *Una nuova stagione per l'housing : low cost, low energy, quality architecture*, BE-MA, Milano 2009
- G. Nardi, *Tecnologia dell'architettura e industrializzazione nell'edilizia*, Franco Angeli Editore, Milano 1980.
- M. Piazza, M. del Senno, A. Bernasconi, *Il legno e il fuoco, nozioni di base e introduzione al calcolo*, Promo-Legno, Milano 2011.
- Regione Emilia Romagna, *Organismo abitativo e alloggio. Indirizzi per la progettazione*, Franco Angeli Editore, Milano 1982
- G. Schickhofer, A. Bernasconi, *Pannelli di legno, prestazioni misure, impieghi nell'edilizia*, Promo-Legno, Milano 2011.
- T. Schrentewein, *Casaclima, costruire con il legno*, Raetia, Bolzano 2008.
- B. Secchi, *Un progetto per l'urbanistica*, Einaudi, Torino 1989
- N. Sinopoli, V. Tatano, *Sulle tracce dell'innovazione : tra tecniche e architettura*, F. Angeli, Milano 2002
- S. Weger, *L'altro massiccio, progettare e costruire con l'XLAM*, Promo-Legno, Milano 2011
- E. Zambelli, *Sistema edilizio residenziale. Industrializzazione per sub sistemi: procedure e concetti del prodotto*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

## RIVISTE

- L'industria delle costruzioni, n° 397, settembre-ottobre 2007, numero monografico, "Housing sociale in Francia"
- L'industria delle costruzioni, n° 401, maggio-giugno 2008, numero monografico, "Housing sociale in Olanda 2003-2008"
- L'industria delle costruzioni, n° 407, maggio-giugno 2009, numero monografico, "Housing sociale"
- L'industria delle costruzioni, n° 415, settembre-ottobre 2010, numero monografico, "Housing sociale a Londra"
- Lorenzo Bellicini, "Ritorna il problema della casa", Casabella, n°774, febbraio 2009, Milano, Mondadori, pp 12-15
- Nicola Braghieri, "Sociale, economica, popolare", Casabella, n°774, febbraio 2009, Milano, Mondadori, pp 16-22
- "Edilizia sociale in Spagna, Francia, Inghilterra, Giappone", Casabella, n. 755, 2007, Milano, Mondadori, pp 12-20

## SITOGRAFIA

Social Housing e agenzie pubbliche per la casa, CENSIS, <http://www.federcasa.it>

I nuovi termini della domanda abitativa, CENSIS, <http://www.urbanpromo.it>

London's changing population, <http://www.london.gov.uk>

Housing Statistics in the European Union 2010, <http://www.housingeurope.eu>

Welfare transformation and demographic change in Europe: Challenges for the social housing sector,

<http://www.housingeurope.eu>

European housing review, rapporto sul mercato immobiliare residenziale europeo 2010, <http://www.rics.org>

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

Edilizia sociale in Italia, <http://www.cgil.it/>

[http://www.federcasa.it/rass\\_stam/vari/C279.pdf](http://www.federcasa.it/rass_stam/vari/C279.pdf)

Disagio Abitativo, <http://www.filleacgil.it/>

Comuni e questione abitativa, CITTALIA, <http://www.federcasa.it/>

Rapporto social housing 2008, <http://www.federcasa.it>

Federcasa i numeri della casa, <http://www.federcasa.it/>

Edilizia sociale in Italia-2006, <http://www.progetto100citta.it>

## "Nuova" emergenza abitativa

Le dinamiche che guidano questa nuova ondata di richieste di alloggi sono molteplici e da ricondurre sia al settore sociale che al settore economico.

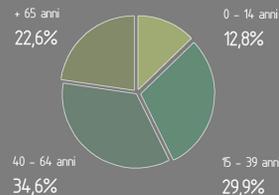
### settore sociale

#### aumento del numero dei nuclei familiari



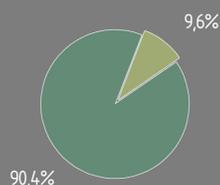
#### invecchiamento della popolazione

L'indice di vecchiaia misura il numero di anziani (da 65 anni in su) presenti nella popolazione, ogni 100 giovani (meno di 15 anni), permettendo di valutare il livello d'invecchiamento di un territorio.



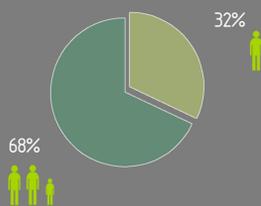
#### aumento residenti nazionalità straniera

I cittadini stranieri residenti in Italia al 1° gennaio 2010 sono 4.235.059, pari al 9,6% del totale. Lo stesso dato calcolato al 1° gennaio 2009 risultava essere pari al 6,5%. Crescono i ricongiungimenti. All'inizio del 2007 le famiglie residenti con almeno un componente straniero erano il 3,7% del totale. Aumentano i matrimoni con almeno un coniuge straniero ed i bambini nati da coppie straniere.



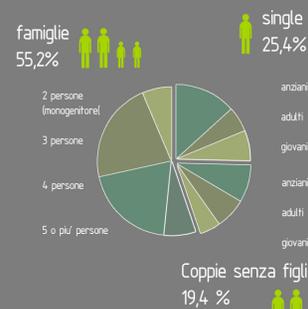
#### integrazione di anziani e disabili

Il 32% delle persone anziane ed il 30% delle persone disabili dichiara di vivere sola.



#### nuclearizzazione delle famiglie

Il processo di trasformazione vede la diminuzione delle strutture familiari complesse in favore del sorgere di nuove tipologie familiari: fra cui nuclei unitari, famiglie monogenitore, famiglie ricostituite, conviventi ecc. Cresce il numero dei single. (un quarto delle famiglie è rappresentato da persone sole, di differenti età), ma diminuiscono le coppie con figli senza altri componenti. In progressiva diminuzione le famiglie numerose (quelle con 5 o più componenti sono solo il 6,8% del totale).



#### diminuzione del numero medio di componenti per famiglia



### settore economico

#### aumento di vecchie e nuove povertà

##### povertà assoluta



**povertà assoluta** - incapacità di procurarsi beni e servizi necessari a soddisfare i bisogni primari  
**povertà relativa** - impossibilità a soddisfare gli standard di consumi medi del contesto sociale in cui si vive.  
**povertà soggettiva** - percezione di un disagio sociale connesso alla difficoltà di accedere ai beni.

##### povertà relativa



##### rischio di povertà



fra le famiglie non considerate povere, aventi una spesa mensile superiore alla "linea standard", vi sono il 3,5% delle famiglie che supera del solo 10% tale soglia e il 3,8% delle famiglie che la supera del 20%.

##### spesa media delle famiglie 2010

NORD - al nord si trova la spesa media massima	2866,90 euro
la spesa media per gli affitti è di pari al	800,80 euro
	28%
ISOLE - nelle isole si trova la spesa media minima	1826,90 euro
la spesa media per gli affitti è di pari al	433,80 euro
	23%

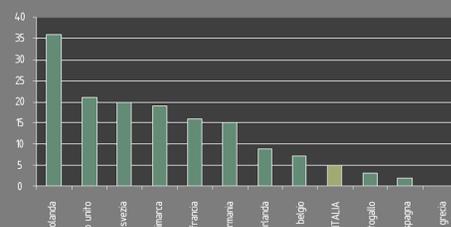
##### incidenza delle spese per l'abitazione

single giovani	24,6%
single anziani	38,4%
monogenitore	23,3%
coppie senza figli	24,1%
coppie con più di 3 figli	18,2%

##### risultato dell'analisi



##### % alloggi sociali in affitto sul totale



Fonte dati: ISTAT Federacasa

### principali eventi storici in Italia

#### legge n. 43 del 1949 : INA - casa (piano Fanfani)

- piano per incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori
- 2 piani settimanali gestiti da un Comitato nazionale
- definire caratteristiche tecniche e tipologiche degli alloggi, con l'obiettivo di costruire con il minor costo possibile
- pubblicazione di 4 manuali per la progettazione degli alloggi



Tiburino 1950-1954  
Progetto  
Mario Ridolfi e Ludovico Quaroni

#### La Legge 14 febbraio 1963, n. 60 (GESCAL)

- Sostituisce la gestione INA Casa con la GESCAL
- promuove un piano decennale di costruzione di alloggi
- adozione di particolareggiate norme tecniche di esecuzione delle costruzioni
- finanziamento di ricerche operative sull'edilizia residenziale e di progetti edili sperimentali.



Gallarate 1967-1972  
progetto  
C. Aymonino, Aldo Rossi

### esempi di realizzazioni europee



edificio realizzato nel quartiere Vauban, Friburgo, Germania  
si ringrazia per le fotografie il Prof. Ernesto Antonini



Herderkingsplein 1990-1994  
progetto  
Mecanoo architecten

modulo di base



modularità degli spazi abitativi di base



zonizzazione funzionale

- Flessibilità interna: 2 soluzioni distributive
- Suddivisione funzionale spazio interno:



modularità impiantistica

- Razionalizzazione posizione impianti
- Riduzione numero pareti attrezzate
- Riduzione costo di costruzione



illuminazione naturale

- Minimo 2 pareti finestrate
- Profondità stanza Max 5m



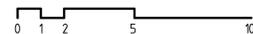
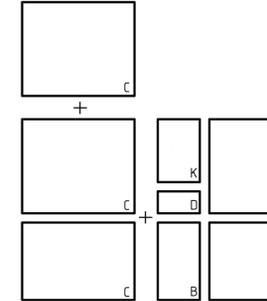
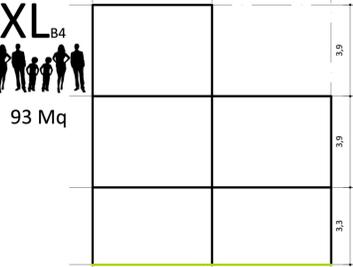
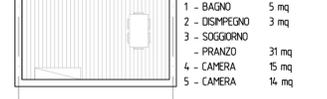
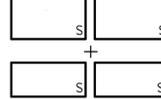
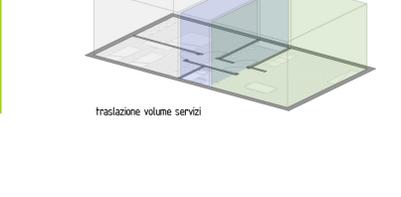
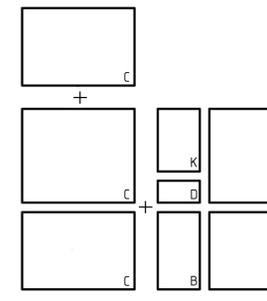
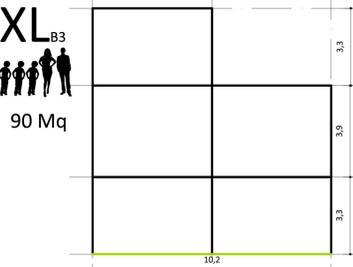
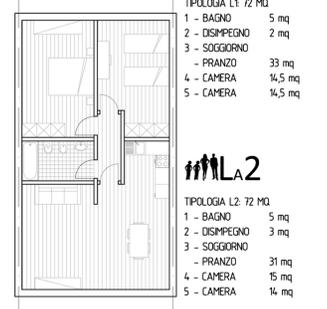
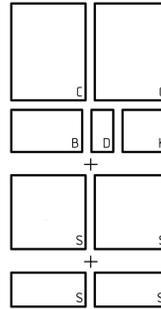
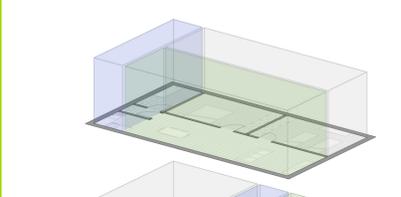
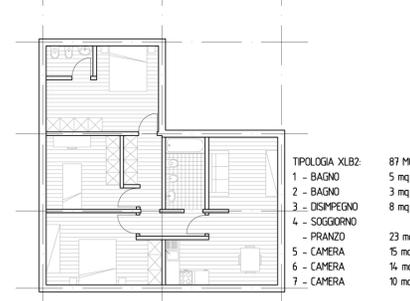
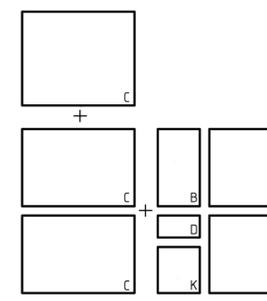
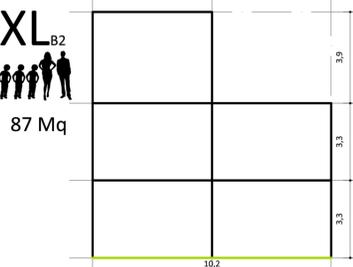
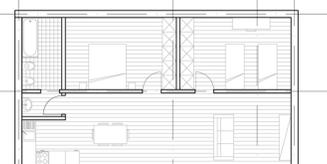
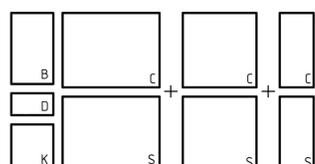
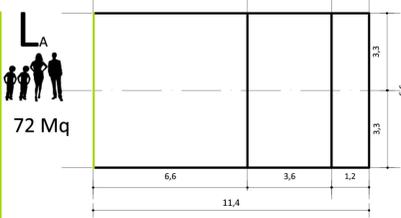
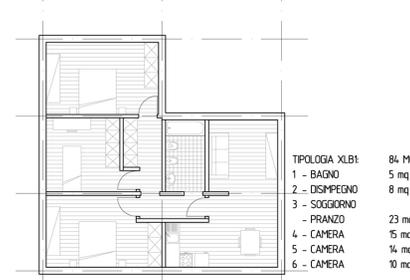
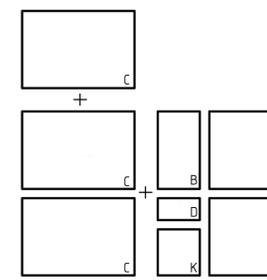
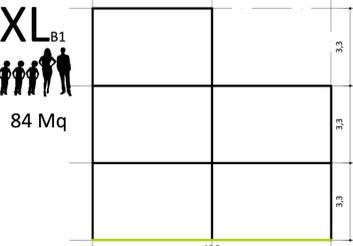
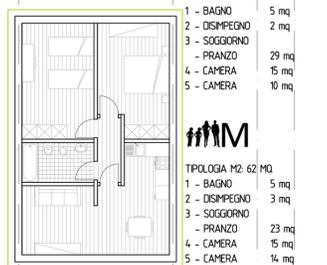
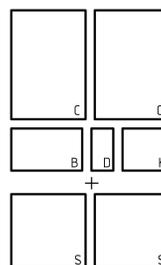
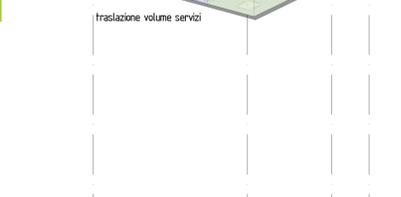
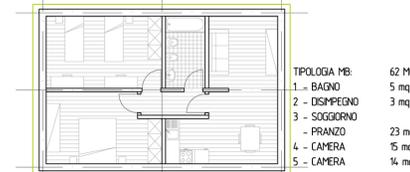
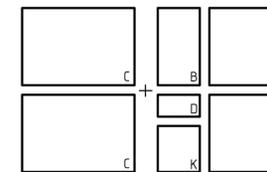
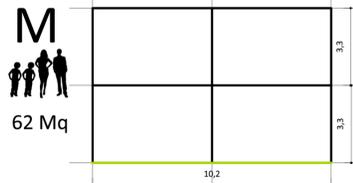
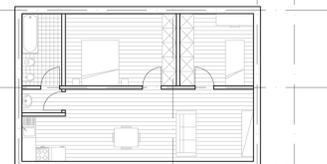
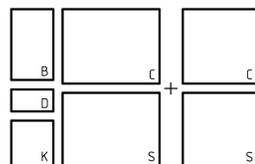
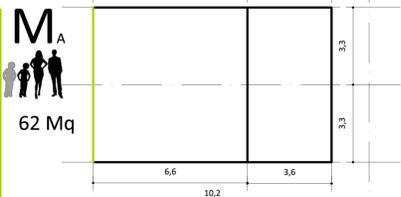
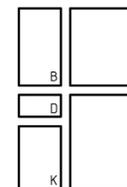
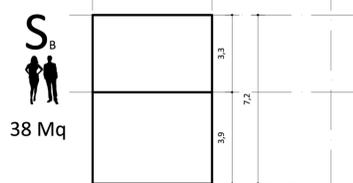
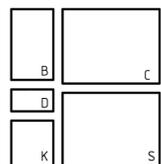
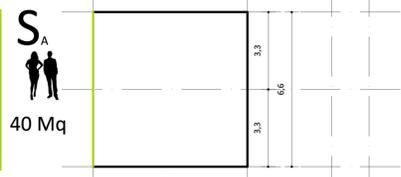
definizione del passo strutturale



sistema strutturale

- struttura a seltri portanti
- sistemi industrializzati
- standardizzazione degli elementi

- sistema costruttivo x-lam
- connessioni a secco
- assemblaggio in fabbrica
- controllo qualità prodotto
- velocità di realizzazione
- minor spreco di materiale



tipologia residenziale a ballatoio

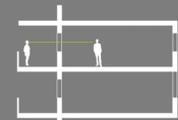
- uno o più corpi scala
- serviti numerosi alloggi per corpo scala
- alloggi bi-affaccio
- sviluppo prevalentemente lineare

schema distribuzione orizzontale

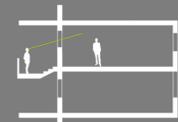


schema distribuzione verticale

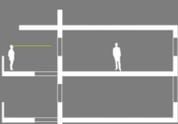
- alto rischio di introspezione
- eliminazione barriere architettoniche
- buona illuminazione degli ambienti affacciati sul ballatoio



- basso rischio di introspezione
- possibili barriere architettoniche
- scarsa illuminazione degli ambienti sottostanti affacciati sul ballatoio



- basso rischio di introspezione
- eliminazione barriere architettoniche
- scarsa illuminazione degli ambienti sottostanti affacciati sul ballatoio



tipologia residenziale in linea

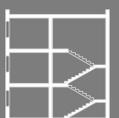
- uno o più corpi scala
- serviti generalmente 2 alloggi per corpo scala
- alloggi bi-affaccio
- sviluppo prevalentemente lineare

schema distribuzione orizzontale



schema di distribuzione verticale

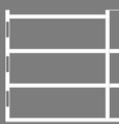
corpo scala interno al volume



corpo scala parzialmente esterno al volume



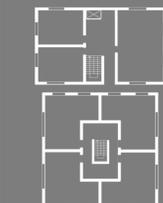
corpo scala esterno al volume



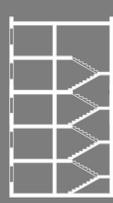
tipologia residenziale a torre

- generalmente un corpo scala
- serviti generalmente da 1 a 4 alloggi
- alloggi bi-affaccio o superiore
- sviluppo prevalentemente in altezza

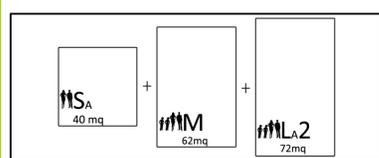
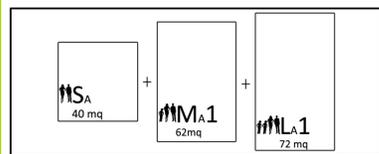
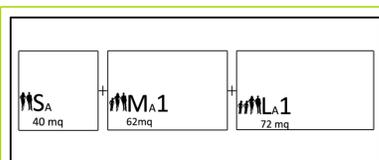
schema distribuzione orizzontale



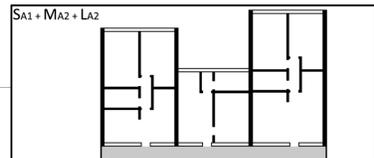
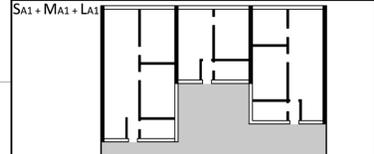
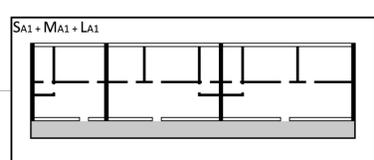
schema distribuzione verticale



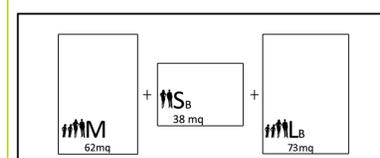
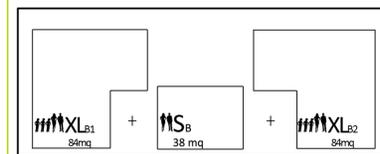
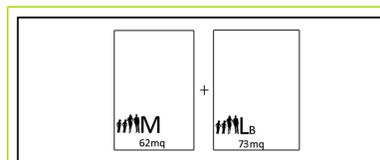
scemi tipologie alloggi



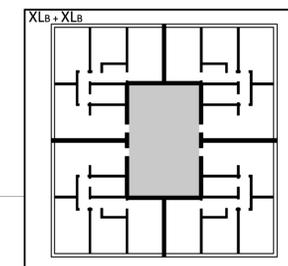
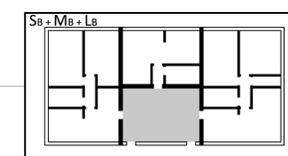
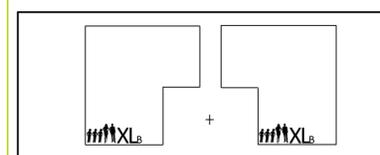
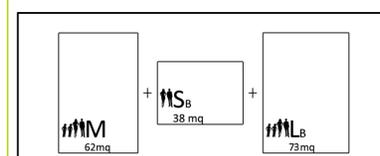
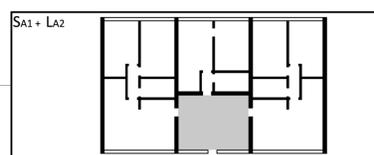
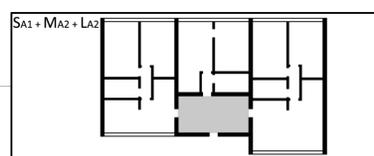
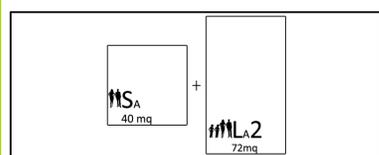
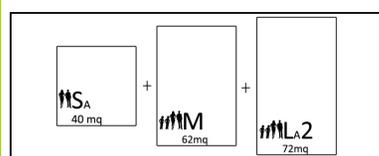
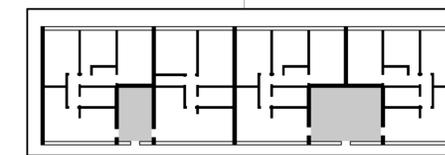
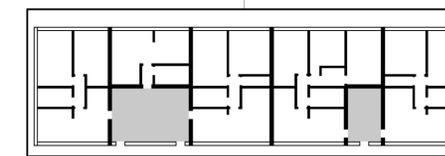
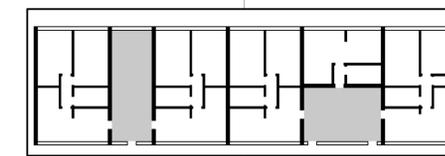
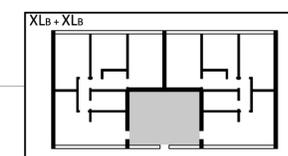
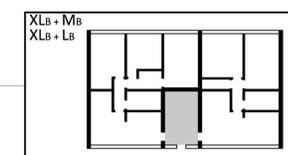
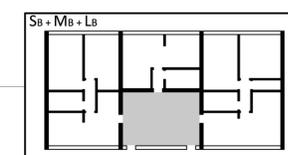
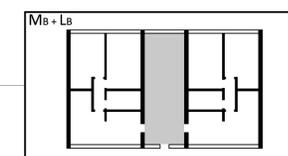
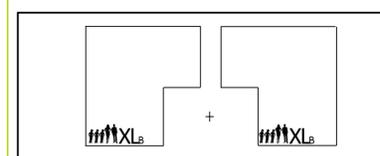
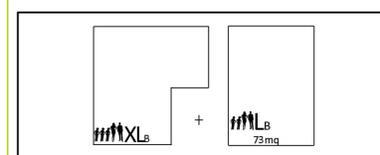
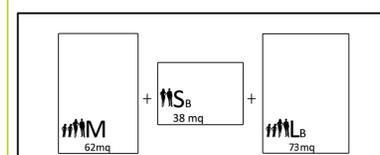
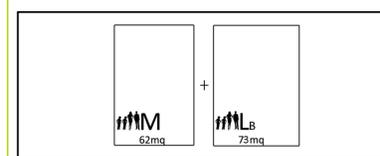
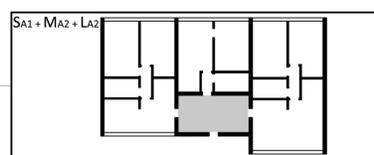
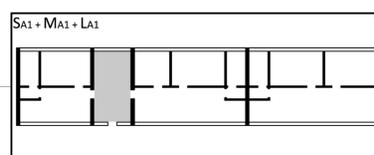
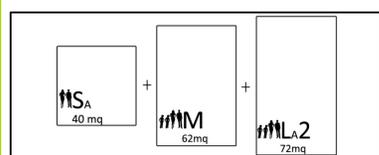
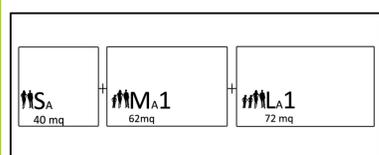
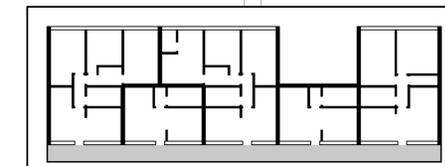
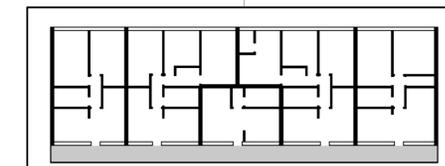
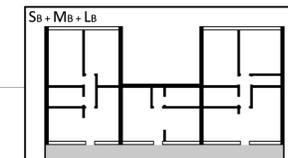
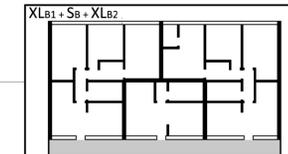
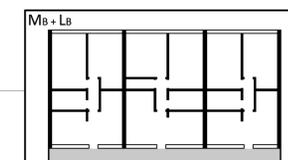
scemi modalita' di aggregazione



scemi tipologie alloggi



scemi modalita' di aggregazione



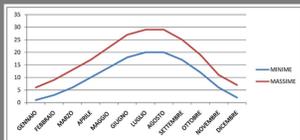


inquadramento comune di bertinoro

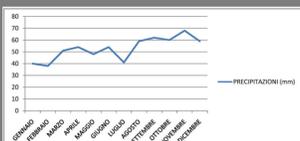
coordinate  
 latitudine 44°8'58"56 N  
 longitudine 12°8'6"72 E  
 gradi giorno 2435  
 altitudine  
 minima 13 m  
 massima 329 m  
 escursione Altimetrica 316 m  
 zona altimetrica pianura  
 superficie 56,89 kmq  
 classificazione sismica media



temperature medie



precipitazioni (mm)

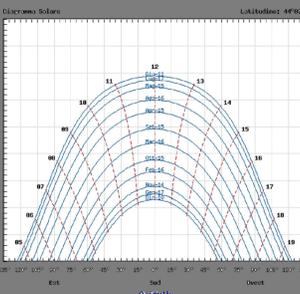
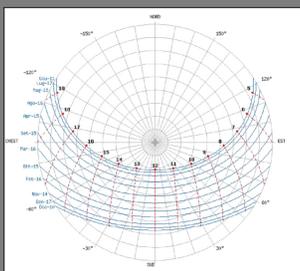


venti dominanti

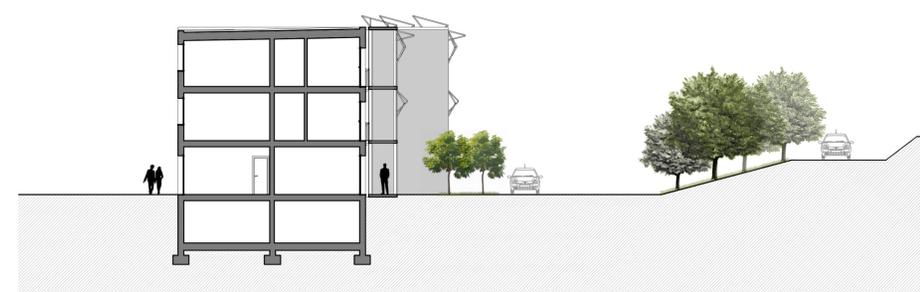
Fonte: dati elaborati dall'Ufficio di Climatologia per conto di Ingegneria Merloni

Mese	Frequenza Soffici Di Primavera Dal				Frequenza class. di Siccità %				Mm
	Set	Set	Set	Set	Set	Set	Set	Set	
Gen	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Feb	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Mar	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Apr	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Mai	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Giun	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Lug	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Ago	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Set	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Ott	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Nov	12	12	14	13	11	10	10	10	10
Dic	12	12	14	13	11	10	10	10	10

percorso solare



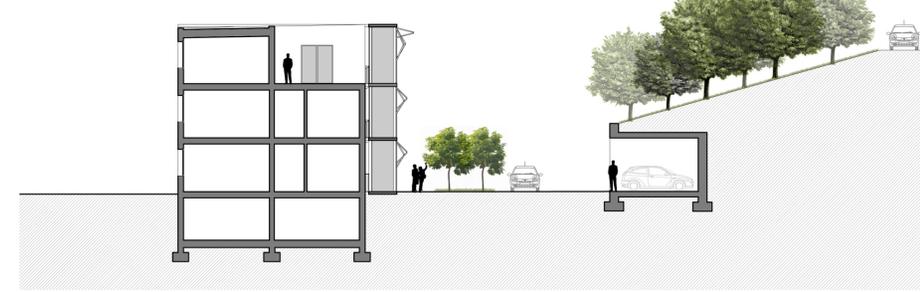
sezione A-A scala 1200



sezione B-B scala 1200



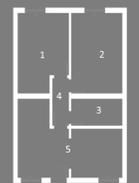
sezione C-C scala 1200



tipologie alloggi da catalogo



- alloggio S 33 mq
- 1 - Zona notte 10 mq
  - 2 - Zona giorno 16 mq
  - 3 - Bagno 5 mq
  - 4 - Disimpegno 15 mq



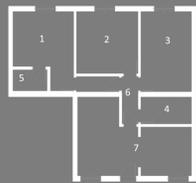
- alloggio M 62 mq
- 1 - Camera doppia 14 mq
  - 2 - Camera doppia 15 mq
  - 3 - Bagno 5 mq
  - 4 - Disimpegno 3 mq
  - 5 - Soggiorno, angolo cottura 24 mq



- alloggio L 68 mq
- 1 - Camera doppia 15 mq
  - 2 - Camera doppia 14,5 mq
  - 3 - Ripostigli 2,5 mq
  - 4 - Bagno 5 mq
  - 5 - Disimpegno 3 mq
  - 6 - Soggiorno, angolo cottura 26 mq

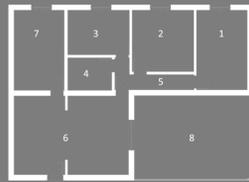


- alloggio XLB1 78 mq
- 1 - Camera doppia 14 mq
  - 2 - Camera singola 10 mq
  - 3 - Camera doppia 15 mq
  - 4 - Bagno 5 mq
  - 5 - Disimpegno 7 mq
  - 6 - Soggiorno, angolo cottura 24 mq

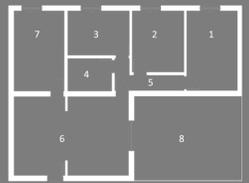


- alloggio XLB4 87 mq
- 1 - Camera doppia 14 mq
  - 2 - Camera doppia 14,5 mq
  - 3 - Camera doppia 15 mq
  - 4 - Bagno 5 mq
  - 5 - Bagno 3 mq
  - 6 - Disimpegno 6 mq
  - 7 - Soggiorno, angolo cottura 26 mq

tipologie alloggi fuori catalogo

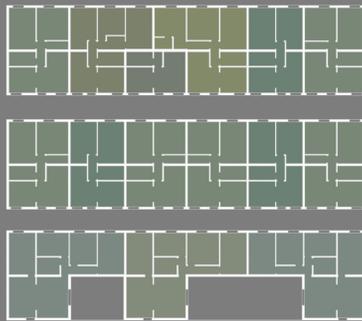


- alloggio 1 109 mq
- 1 - Camera doppia 15 mq
  - 2 - Camera doppia 14 mq
  - 3 - Camera singola 10 mq
  - 4 - Bagno 6 mq
  - 5 - Disimpegno 5 mq
  - 6 - Soggiorno 35 mq
  - 7 - Cucina 15 mq
  - 8 - Giardino 35 mq



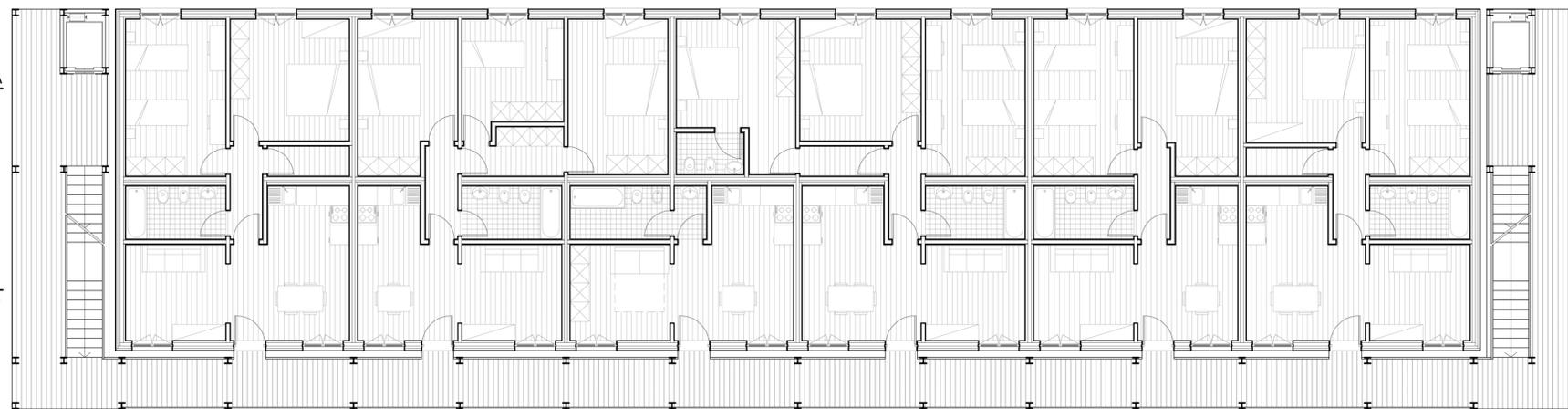
- alloggio 2 132 mq
- 1 - Camera doppia 15 mq
  - 2 - Camera singola 12 mq
  - 3 - Camera singola 10 mq
  - 4 - Bagno 6 mq
  - 5 - Disimpegno 4 mq
  - 6 - Soggiorno 35 mq
  - 7 - Cucina 15 mq
  - 8 - Giardino 31 mq

disponibilità e localizzazione alloggi

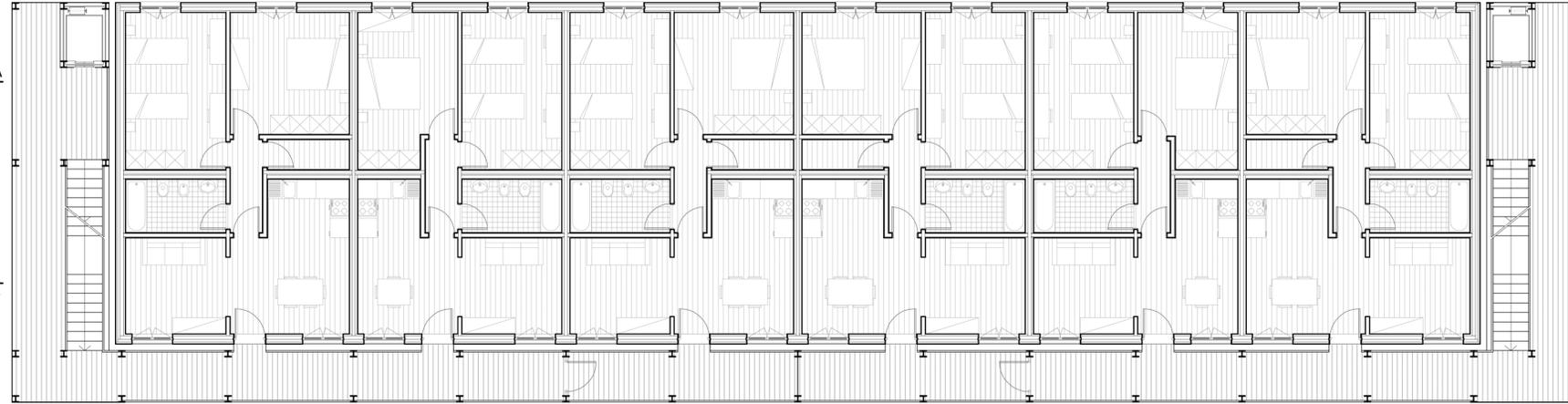


	Sa	Ml	Lb	XLB1	XLB4	1	2
N° alloggi P. Terra	1	1	2	1	1		
N° alloggi P. Primo		2	4				
N° alloggi P. Secondo						1	2

planimetria piano terra scala 1:100



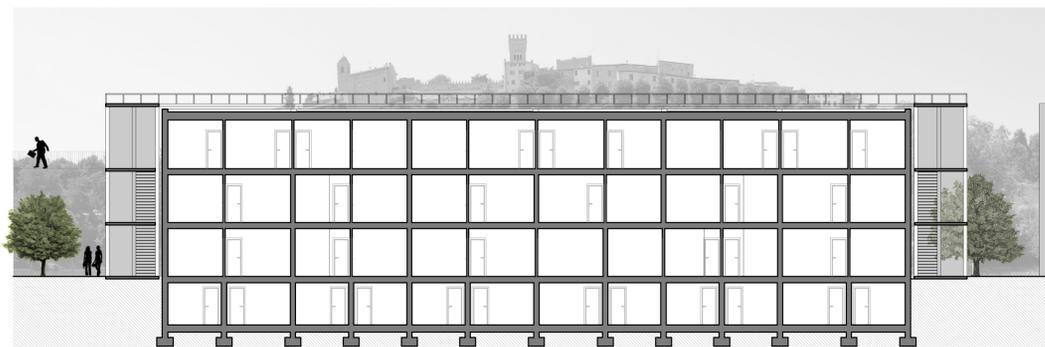
planimetria piano primo scala 1:100



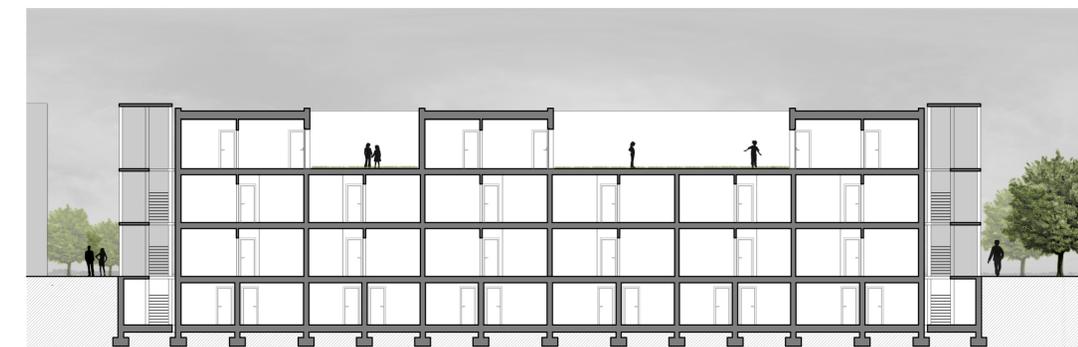
planimetria piano secondo scala 1:100



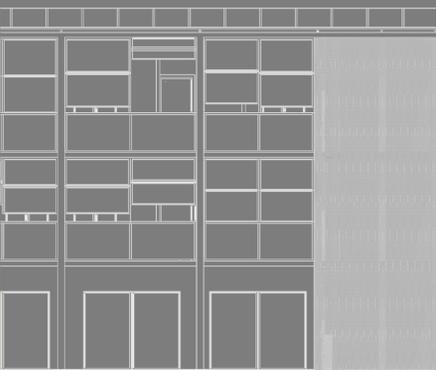
sezione A - A scala 1:200



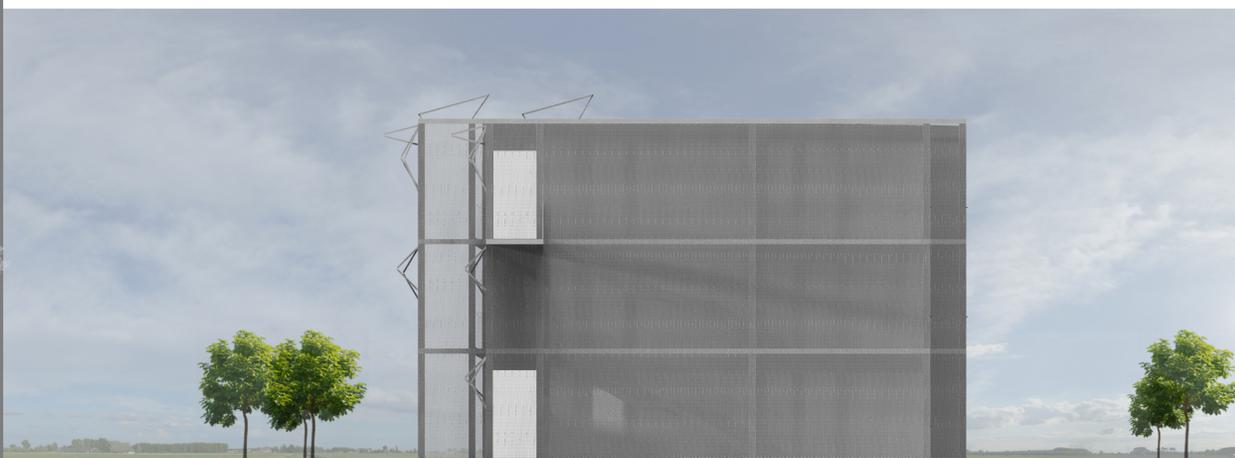
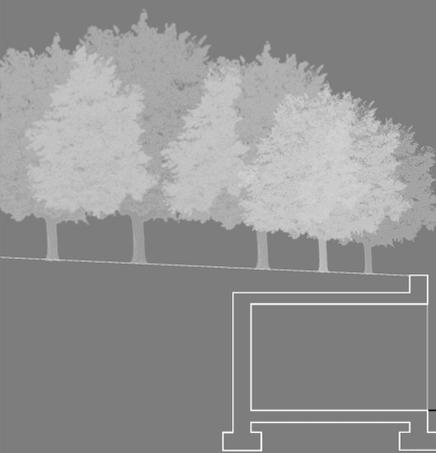
sezione B - B scala 1:200



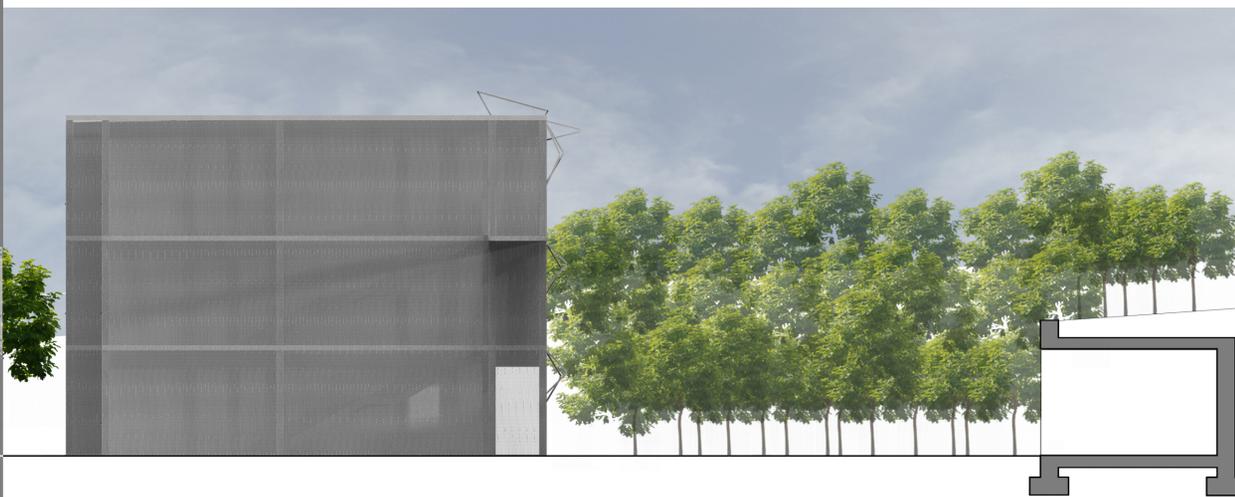
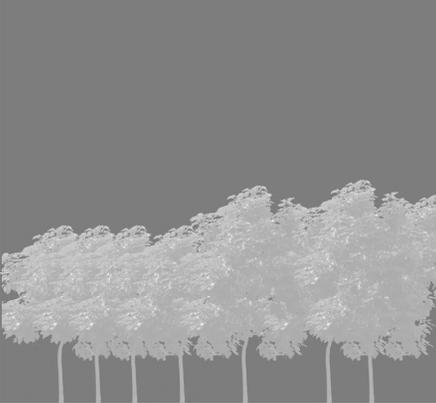
prospetto sud scala 1:100



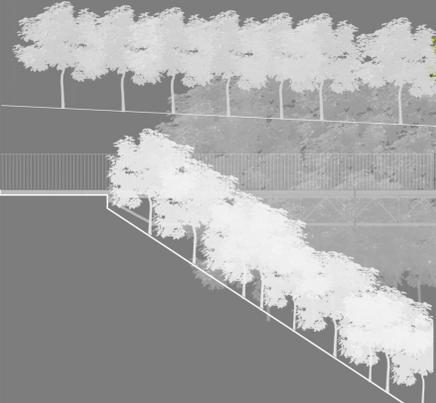
prospetto est scala 1:100

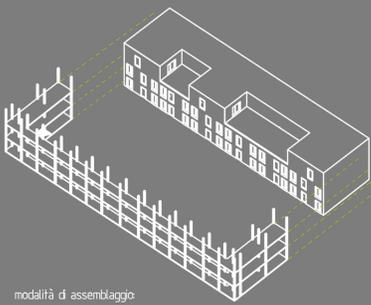


prospetto ovest scala 1:100



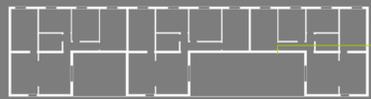
prospetto nord scala 1:100



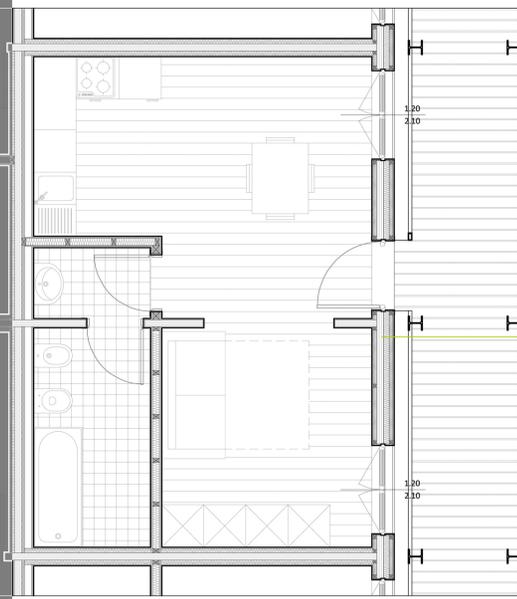


modalità di assemblaggio:  
 2 volumi distinti  
 - volume alloggi costruito in X-lam  
 - ballatoio costruito in acciaio  
 eliminazione ponti termici  
 riduzione conseguenze eventi sismici

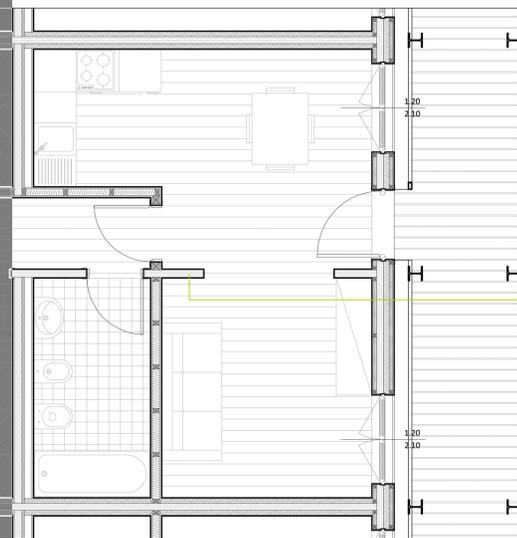
planimetria generale



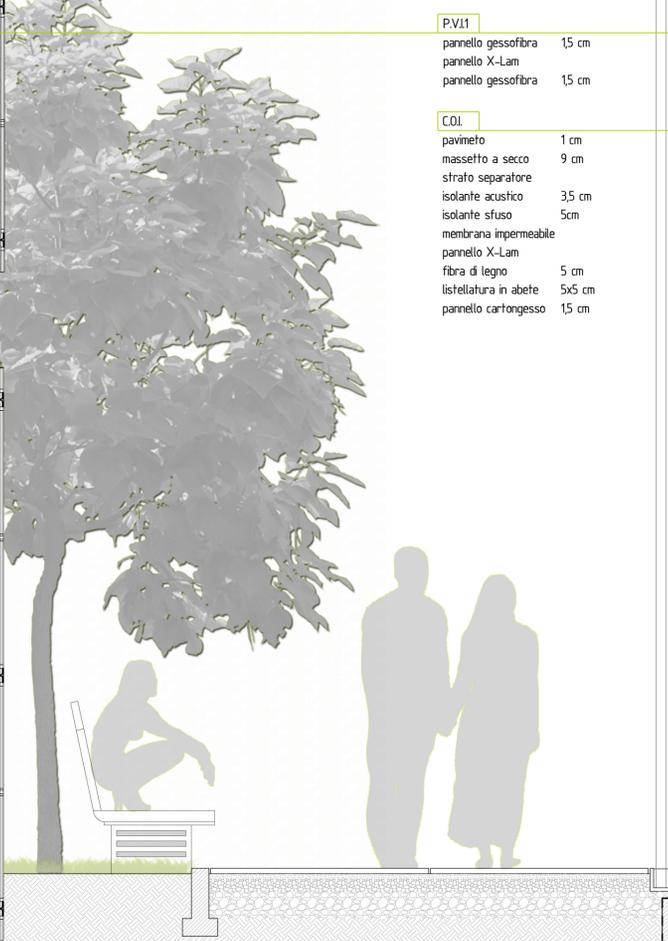
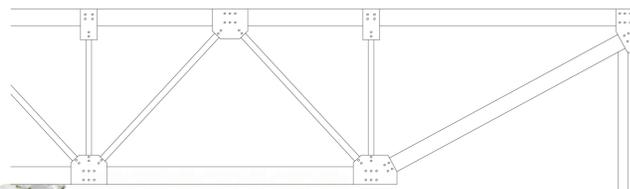
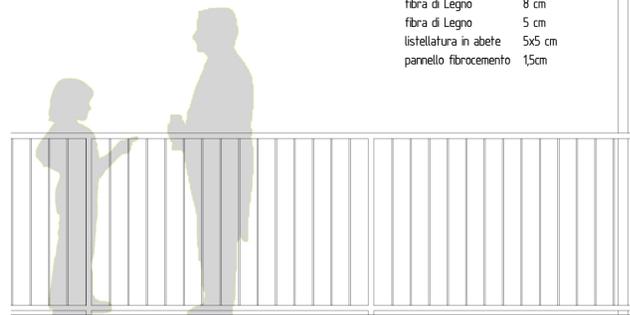
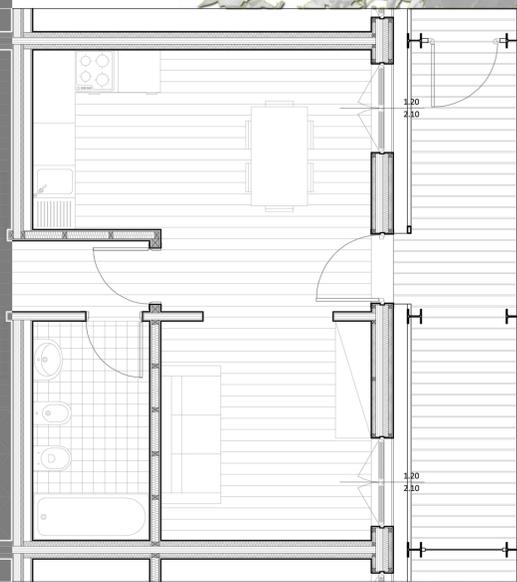
alloggio Sb 38 mq scala 150



alloggio M 62 mq scala 150



alloggio Lb 73 mq scala 150



- C.I.E.**
- lamiera grata
  - membrana bituminosa
  - assito in abete 2 cm
  - listellatura in abete 3x3 cm
  - strato separatore
  - fibra di legno 5 cm
  - feltro di separazione
  - fibra di legno 8 cm
  - cartonfeltro bituminato
  - fibra di legno 15 cm
  - barriera al vapore
  - pannello X-Lam
  - fibra di legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello cartongesso 15 cm

- C.V.E.1**
- pannello gessofibra 15 cm
  - fibra di Legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello X-Lam
  - fibra di Legno 8 cm
  - fibra di Legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello fibrocemento 15cm

- P.V.11**
- pannello gessofibra 15 cm
  - pannello X-Lam
  - pannello gessofibra 15 cm

- C.O.I.**
- pavimento 1 cm
  - massetto a secco 9 cm
  - strato separatore
  - isolante acustico 3,5 cm
  - isolante sfuso 5cm
  - membrana impermeabile
  - pannello X-Lam
  - fibra di legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello cartongesso 15 cm

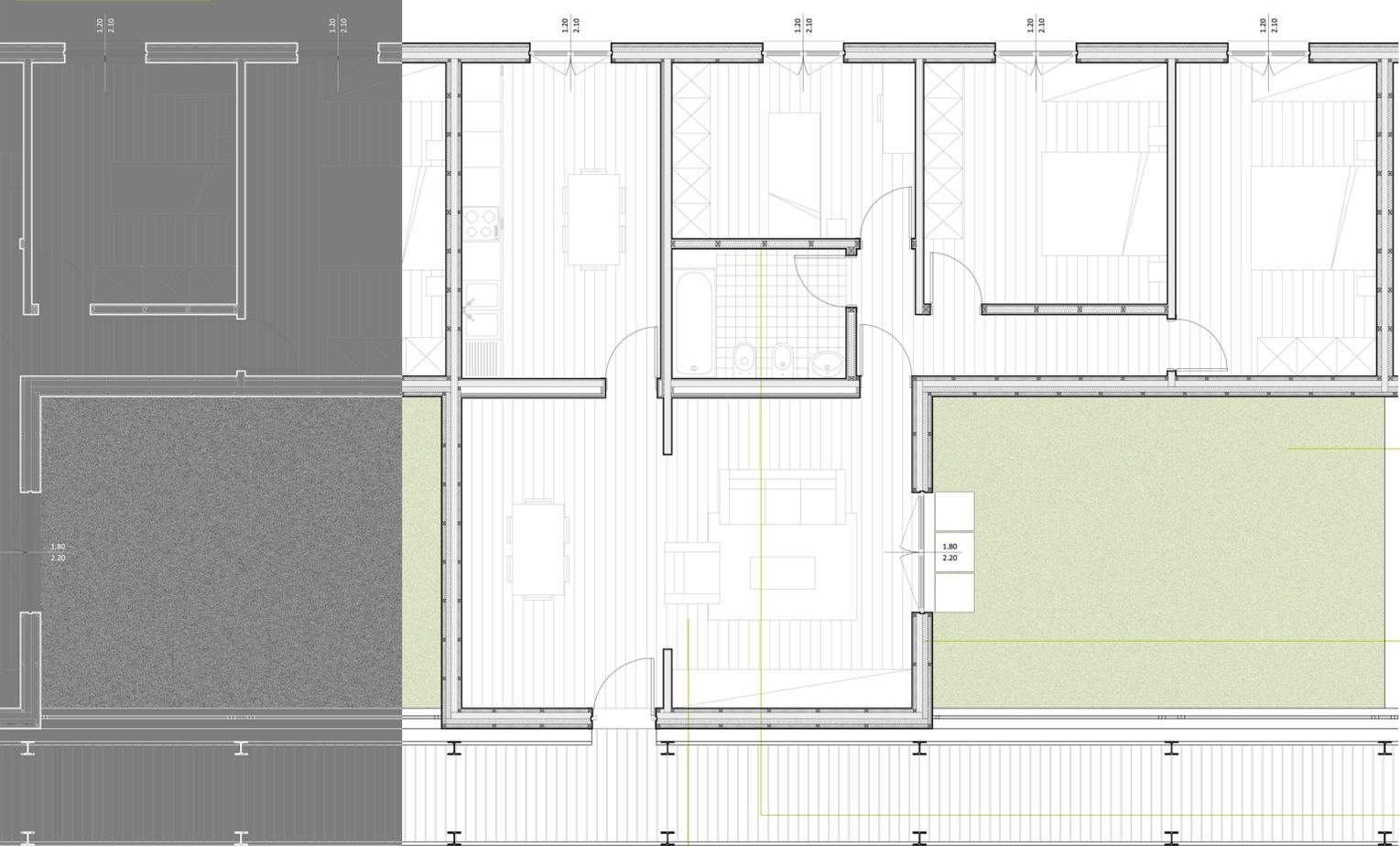
sezione scala 120



scossalina in rame

interruzione antirumore  
piastra di ancoraggio

interruzione antirumore  
piastra di ancoraggio



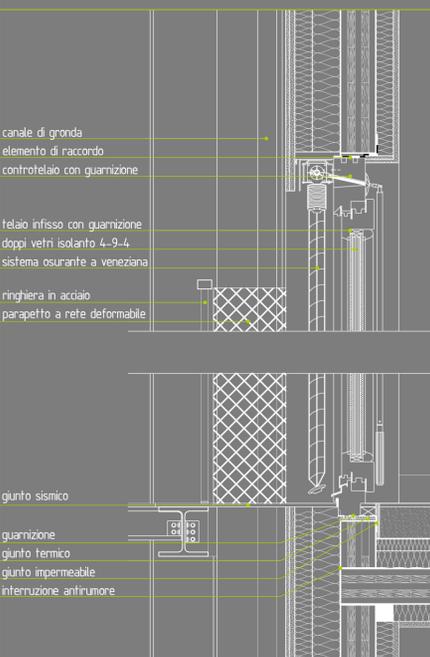
- COE 2**
- ferreno 15 cm
  - strato drenante 5 cm
  - strato separatore
  - guaina impermeabile
  - massetto di pendenza 4 cm
  - strato separatore
  - fibra di legno 5cm
  - membrana impermeabile
  - pannello X-Lam
  - fibra di legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello cartongesso 15 cm

- CVE1**
- pannello gessofibra 15 cm
  - fibra di Legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello X-Lam
  - fibra di Legno 8 cm
  - fibra di Legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello fibrocemento 15cm

- PVI2**
- pannello gessofibra 15 cm
  - isolante termo acustico 10 cm
  - listellatura in abete 5x10 cm
  - pannello gessofibra 15cm
  - membrana impermeabile

- COI**
- pavimento 1 cm
  - massetto a secco 9 cm
  - strato separatore
  - isolante acustico 3,5 cm
  - isolante sfuso 5cm
  - membrana impermeabile
  - pannello X-Lam
  - fibra di legno 5 cm
  - listellatura in abete 5x5 cm
  - pannello cartongesso 15 cm

particolare costruttivo scala 1:10



planimetria generale

