



**CITY POINT (BRIGHTON, REGNO UNITO).** Si trova nei pressi della stazione cittadina questo quartiere residenziale caratterizzato da numerosi percorsi pedonali e piazze interne.

# Criticità e soluzioni in Europa

Da nord a sud, l'Europa presenta esperienze e approcci diversi al tema dell'abitare sociale. Casi virtuosi in cui sempre in primo piano è l'efficienza energetica e la riqualificazione sociale e tecnologica del costruito attraverso interventi mirati.

**I** dibattiti in corso sul Piano Casa varato dal governo hanno riaperto la questione dell'alloggio sociale. Secondo alcuni base di partenza per una possibile e rinnovata politica di social housing, l'insieme di norme che ricadono sotto questa definizione ha riportato l'attenzione sulla necessità di un piano strutturale per risolvere l'emergenza abitativa italiana nel contesto dei temi caldi che riguardano le città, dalla riqualificazione delle periferie all'inclusione delle fasce più deboli della popolazione passando per il riequipaggiamento energetico degli edifici pubblici e privati. La situazione italiana si inserisce però in un contesto Europeo più ampio e diversificato. Il tema dell'alloggio sociale è caratterizzato infatti, fuori dai confini nazionali,

da un'estrema varietà di soluzioni proposte, sia per quanto riguarda la costruzione delle unità abitative sia per la loro assegnazione. Tuttavia la mancanza di una definizione comune di alloggio sociale e di un quadro legislativo comunitario in materia contribuisce a rendere ancora più difficile l'identificazione di scenari complessivi.

## MIX SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Nella maggior parte dei paesi europei è tra gli anni Cinquanta e Settanta che si è verificato il boom delle costruzioni sociali. Tuttavia soltanto in alcuni Paesi come Germania, Francia, Paesi Bassi e Finlandia è stata realizzata una vasta opera di riqualificazione urbana che ha contribuito a rinnovare interi quartieri, assicurando l'estensione di servizi anche

in queste zone. Per esempio in Gran Bretagna, Repubblica Ceca e Irlanda si è cercato di preservare il cosiddetto «mix sociale», ovvero il raggiungimento dell'equilibrio fra differenti gruppi etnici e sociali residenti in uno stesso quartiere. Più di recente si è puntata l'attenzione sulla riconversione energetica del patrimonio abitativo esistente, di cui il 60% registra ancora alti consumi. È proprio in questo campo che si sono concentrati fortemente degli interventi di recupero, che hanno avuto effetti sia sul piano ambientale che su quello sociale.

## DAL NORD GLI ESEMPI PIÙ VIRTUOSI

Nel panorama europeo sono certamente i Paesi nordici a dimostrarsi esemplari su più livelli: **istituzionale** innanzi tutto, con la disposizione di pro-

grammi operativi di gestione dei progetti, di coordinamento fra le diverse competenze (architetti, paesaggisti, idrologi, geologi, imprese e tecnici), di innovazione tecnologica e in tema di possibili finanziamenti; a livello di **cittadinanza**, che mostra un'elevata consapevolezza ambientale e sociale; e infine a livello di **imprese costruttrici e fornitrici di servizi e tecnologie** che si dimostrano in grado di rispondere alla sfida della sostenibilità con soluzioni tecnologiche, architettoniche e urbanistiche di alta qualità. Per esempio a **Mannheim, in Germania**, la Rental House Cooperative Ludwig Frank ha riqualificato un'area degradata (chiamata in precedenza «Little Chicago») con quattrocento abitazioni da abbattere grazie alla collaborazione degli inquilini che hanno ripulito il quartiere e aiutato a installare dispositivi per il risparmio energetico. Ogni residente è diventato così membro della cooperativa e acquista azioni del valore di 500 euro per ogni stanza abitata. Il coinvolgimento ha automaticamente creato consenso, contribuendo a eliminare l'immagine di ghetto. Esperienze simili sono state realizzate anche a **Norkopping, in Svezia**, e a **Friburgo (Germania)** dove l'amministrazione ha collaborato con il Land per la riqualificazione di 835 unità abitative, risolvendo al contempo i problemi linguistici e di comunicazione fra i residenti. Il gruppo d'azione composto da residenti si è occupato del coordinamento delle azioni realizzate e di intercettare i reali bisogni dei cittadini attraverso frequenti momenti di incontro. Dopo la riabilitazione delle strutture abitative con l'installazione di nuove finestre e misure di isolamento termico si è passati alla creazione di parchi attrezzati per i bambini e aree verdi.

#### ALLOGGIO SOCIALE E SOSTENIBILITÀ

Interventi particolarmente innovativi sono stati realizzati anche in **Scozia**, a **Edimburgo**, dove il rinnovamento di 120 appartamenti nel quartiere di Slateford ha portato a un forte risparmio energetico grazie all'utilizzo di energia eccedente dalla produzione della locale distilleria e a una riqualificazione complessiva del quartiere. Lo spazio destinato ai parcheggi di autovetture è stato trasformato in parchi pubblici o dato in affitto agli abitanti per potervi effettuare piccole coltivazioni. L'uso dell'automobile privata è stato sensibilmente ridotto grazie a un accordo fra comune e la società di noleggio auto Budget Car Rental che hanno messo a disposizione un parco di autovetture da affittare a basso costo. Un altro esempio di sostenibilità ambientale, datato 2001, viene da **Malmo (Svezia)** dove il progetto Bo01 City of Tomorrow pone al centro la rivalutazione del capitale naturale, mettendo in risalto le nuove opportunità tecnologiche. Il progetto si è proposto quale centro di un



**WOHN-PARK ALT-ERLAA (VIENNA, AUSTRIA).** L'housing sociale negli anni Settanta: un complesso di edilizia residenziale costruito tra il 1973 e il 1985: più di 3000 appartamenti, scuole, asili e centri commerciali.



**HEUSTADELGASSE (VIENNA, AUSTRIA).** Progettato da Pichler & Traupmann Architects, questo intervento è caratterizzato dal mix tra costruito e naturale attraverso l'uso di terrazze che ricordano abitazioni da villeggiatura.



**INTERVENTO DI SOCIAL HOUSING A IZOLA, SLOVENIA.** Progettato da Ofis Arhitekti e realizzato tra il 2004 e il 2006 questo intervento è caratterizzato da spazi razionali funzionali e flessibili.



## L'ESEMPIO DANESE

La Scandinavia e in generale il nord Europa sembrano però conoscere il tema dell'edilizia sociale pubblica da tempo. Già negli anni Ottanta prese avvio, per esempio, la costruzione del quartiere Egebjerggard, parte del comune di **Ballerup**, a circa venti chilometri a nord-ovest di Copenhagen. L'insediamento sorge nella cintura verde che circonda l'abitato di Ballerup e appare isolato ma ben collegato ai centri circostanti grazie a un'efficiente rete di infrastrutture. L'intervento prende avvio proprio nel periodo in cui, dalla riflessione sui risultati mediocri degli interventi degli anni Settanta, la pianificazione danese inizia a sviluppare i temi che da allora in poi caratterizzano la progettazione urbana in Danimarca, uno dei migliori esempi europei. Si pone l'attenzione al rispetto della natura e al problema del risparmio energetico, si realizzano edifici per i quali sia facilitata la manutenzione nel tempo e si pone rilievo all'importanza delle relazioni sociali e all'identità dei centri urbani.

La caratteristica che per prima balza alla vista osservando il quartiere realizzato è la notevole varietà architettonica. Una tra le principali richieste del programma d'intervento, il mix architettonico è stato attuato grazie alla realizzazione per nuclei distinti che di volta in volta hanno sviluppato temi differenti. Tematica fondamentale anche qui è l'efficienza energetica, con la sperimentazione di materiali nuovi (per l'epoca) per ottimizzare l'utilizzo dell'energia e lo sviluppo tecnologico con l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia: solare termico e fotovoltaico in primis.

## SPAGNA E ITALIA

Spostandosi verso sud, gli esempi virtuosi non mancano. Come in Spagna dove lo studio di architettura italiano Caputo Partnership ha firmato recentemente un interessante progetto di edilizia sociale pubblica nel quartiere **Vallecas di Madrid**. L'intervento rientra nel programma di sviluppo delle residenze sociali messo in atto dall'Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (Emvs) della municipalità di Madrid che nell'arco degli ultimi 25 anni ha portato alla pianificazione e realizzazione di oltre 60 progetti. Per soddisfare standard sempre più elevati, l'Emvs ha promosso la selezione di progettisti spagnoli e internazionali. Paolo Caputo, insieme all'architetto Concha Rodriguez Caro, si è aggiudicato il concorso relativo a un isolato urbano nel distretto Vallecas Ensanche 9 destinato alla realizzazione di circa 160 alloggi, posto sulla prospettiva del Grand Boulevard di accesso al quartiere. Il tema progettuale è stato interpretato a partire da questa particolare condizione urbana, che ha suggerito la soluzione di aprire l'isolato. In questo modo la corte interna diviene il fondale visivo dell'asse urbano che si conclude nella corte-giardino. L'effetto prospettico

forum di discussione europeo sul futuro della casa e della costruzione della città dando spazio alla partecipazione dei cittadini. Su un'area portuale di 30 ettari che si affaccia su **Copenaghen** si articola il programma che ha coinvolto la costruzione del quartiere (800 appartamenti) oltre a uffici, negozi, bar, ristoranti, asili, scuole e biblioteche. Grande importanza è data agli spazi aperti e collettivi che si articolano in una serie di parchi, giardini e banchine lungo il mare e il canale che attraversa l'area. Sole, vento, acqua e biomasse sono le fonti

per la produzione di energia. Il riscaldamento è fornito invece dal calore estratto dal mare, dalle sorgenti sotterranee e dai pannelli solari mentre l'elettricità è generata da una macchina eolica e da celle fotovoltaiche. Il gas prodotto dall'incenerimento dei rifiuti urbani viene pulito e reimesso nella rete urbana di fornitura gas. Inoltre per compensare la differenza tra la produzione e il consumo di energia, il sistema energetico del quartiere è connesso a quello cittadino, che verrà utilizzato come un accumulatore di energia.

è accentuato dall'andamento obliquo del volume dell'edificio e del piano di copertura, che si presenta più alto verso l'angolo della corte opposto al Boulevard. I fronti hanno due trattamenti di facciata differenti: quelli esterni sono caratterizzati dalla matericità del mattone, che conferisce unitarietà al volume e mette in evidenza le bucatore delle finestre relative alle zone notte, mentre quelli interni delle zone giorno sono dotati di logge affacciate verso la corte giardino, schermate da un sistema di persiane in alluminio che conferiscono variabilità all'immagine dell'edificio.

### L'EST E I NUOVI STATI MEMBRI

Anche nei nuovi Stati membri, nonostante i gravi problemi di inadeguatezza dello stock abitativo esistente, si stanno portando avanti interessanti interventi di recupero. A **Sofia, in Bulgaria**, è stata creata un'efficace metodologia di intervento che ha consentito il recupero di interi condomini certificati in classe A grazie a un progetto di cooperazione con l'ente per l'edilizia sociale di Rotterdam che ha fornito il know-how all'amministrazione della capitale bulgara. A **Pècs, in Ungheria**, la riqualificazione degli edifici sociali è proceduta invece di pari passo con il reinserimento nel mercato lavorativo degli abitanti, a cui sono state così fornite le migliori condizioni di base possibili e un aiuto per l'inserimento nella vita professionale della città. Una decina di associazioni ha lavorato in collaborazione con la municipalità per assicurare un'assistenza completa ai residenti di minoranze etniche in zone a rischio tramite l'instaurazione di un'agenzia di lavoro, che ha consentito il reinserimento di oltre 2500 persone.

### GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO SOCIALE

Sono diverse tra loro le soluzioni europee di gestione del patrimonio abitativo sociale. Soltanto in **Germania, Belgio, Danimarca, Finlandia, Ungheria, Slovacchia e Svezia** sono società comunali a occuparsi della costruzione degli alloggi mentre in **Polonia** e nel **nostro Paese** permangono soluzioni locali su scala regionale. Il più alto numero di alloggi sociali in affitto in rapporto alla popolazione lo troviamo in **Danimarca e Austria** (102 alloggi per ogni 1000 abitanti), mentre il numero più basso è registrato a **Cipro** (9 su 1000 abitanti) e in **Spagna** (3 su 1000). Le funzioni dell'edilizia sociale e la generale sproporzione tra domanda e offerta di alloggi a basso prezzo sono però comuni a tutti i Paesi dell'Unione. Problemi come il deficit di nuove costruzioni, l'accesso maggiore a strutture di proprietà e l'aumento generale dei prezzi degli affitti rappresentano i fattori che maggiormente concorrono all'aumento di domanda di alloggio a basso costo, a cui si aggiungono tendenze sociali e demografiche comuni. ●

## ITALIA | IL RUOLO DEI COMITATI

In Italia il social housing fatica a radicarsi e a prendere piede concretamente. Rispetto ad altri paesi d'Europa, dove si tocca anche la quota del 25% di alloggi destinati a queste iniziative, in Italia la percentuale scende bruscamente al 3-4%. In questo scenario sarebbe decisivo un contributo dell'housing sociale che per definizione tende non solo a garantire alle persone in condizioni di difficoltà il diritto all'abitare ma anche a supportare la famiglia promuovendone la relazione con il vicinato e la comunità, allontanando il rischio dell'esclusione. In ambito europeo decisivo è il contributo del **Cecodhas**, un comitato che ha come prerogativa proprio la promozione del social housing. Secondo quanto riferito da Alice Pittini, responsabile dell'area informazione e ricerca del comitato, questo rappresenta oggi 4.500 organizzazioni a livello locale, che gestiscono complessivamente 25 milioni di alloggi. Nonostante questi numeri significativi, Pittini evidenzia alcuni problemi che rendono difficile la diffusione di politiche dell'abitare sociale, come l'aumento del costo della casa, la fragilità economica delle famiglie e l'invecchiamento della popolazione.

### LE RISORSE

A quasi due anni dal lancio del programma nazionale per l'housing sociale finalmente sono state sbloccate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze le risorse destinate a finanziare le linee di intervento previste dal Piano casa. È stata, infatti, annunciata dal ministero delle Infrastrutture e Trasporti (Mit) l'imminente pubblicazione del decreto che assegnerà circa 377 milioni di euro alle Regioni dando così avvio alla vera e propria fase operativa del Piano casa. Le Regioni, nei successivi 180 giorni dalla pubblicazione del decreto di ripartizione dei fondi, dovranno inviare al Mit le proposte di programma formulate dagli enti locali in coerenza con la programmazione regionale delle politiche abitative e dello sviluppo del territorio. Nell'ambito delle proposte di intervento, che dovranno essere finalizzate alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, potranno aggiungersi anche ulteriori risorse provenienti da privati ovvero dagli enti locali.



Intervento di edilizia residenziale sociale e parco pubblico in via Gallarate a Milano (2006-2009, Mab Architettura).



Presentata lo scorso maggio a Milano, «la Casa del Benessere» è pensata per dare risposte alle nuove esigenze abitative di ciascuno ma che può e vuole trovare applicazione nelle nuove iniziative dell'abitare sociale.

Il progetto, sostenuto dal **Comune di Milano** (assessorato alla salute) e da molte associazioni rappresentative dei diversi attori della filiera delle costruzioni (Aim, Associazione Interessi Metropolitani; Ala Assoarchitetti, Associazione Liberi Architetti; Assimpredil Ance; Assolombarda; Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano; Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati; Collegio dei Periti Industriali di Milano e Lodi; Fast, Federazione delle Associazioni Scientifiche e Tecniche; Fondazione Politecnico; Fondazione Sodalitas; Oice, Associazione delle Organizzazioni di Ingegneria) integra infatti in modo organico e i concetti di «casa» e «benessere individuale e sociale», anche attraverso la ricerca e la selezione di materiali, tecnologie e soluzioni costruttive già disponibili sul mercato.



## L'INVOLUCRO

Sotto l'aspetto più propriamente progettuale, la forma dell'involucro deriva dal classico «monolite», con disegno quadrangolare ortogonale, successivamente sottoposto a deformazione in funzione delle specifiche necessità dell'utenza, dell'esposizione solare e della sua localizzazione. A questa struttura elementare, si aggregano alcune appendici: l'ambiente per il relax a nord-est, quello destinato agli hobby a est, l'area per il fitness a sud. Ogni spazio definisce la sua forma e prestazione e, così facendo, la geometria di base viene stirata e modificata, assumendo forme architettoniche diverse.

La concezione dinamica della casa emerge da una attenta lettura planimetrica dell'edificio.

Ai tradizionali «locali» (bagno, camere, soggiorno, pranzo, cucina) si sostituiscono «spazi» configurabili che rispondono alle prestazioni desiderate dai fruitori dell'edificio. Gli abituali confini tra interno ed esterno, tra pubblico e privato vengono superati da una progettazione ad «unico ambiente» che annulla le barriere fisiche e psicologiche pur garantendo la privacy individuale.

## DALLA CELLULA ABITATIVA, ALL'EDIFICIO, AL QUARTIERE

La casa è stata pensata come «cellula abitativa» che aggregata ad altre cellule, secondo assi orizzontali e verticali, può dare origine a edifici multicellulari che si plasmano in funzione delle specifiche condizioni ambientali in cui sono collocate. A rendere possibile questa evoluzione è innanzitutto il **sistema costruttivo impiegato**, che utilizza la tecnologia di **edilizia industrializzata a grandi pannelli**

**in cemento armato «Housing System»**, messo a punto e sviluppato da **Fumagalli Edilizia Industrializzata** (di Lecco).

Questo sistema presenta elevate caratteristiche antisismiche, assicura tolleranze controllate e qualità prestazionali certificate ma anche rapidità di montaggio e tempi ridotti di cantiere.

Soprattutto esso permette geometrie spaziali innovative a vantaggio delle performances prestazionali da una parte e delle scelte urbanistiche dall'altra. Le forme planivolumetriche si adattano a qualsiasi esigenza di ordine dimensionale e spaziale, creando infinite tipologie, rettilinee, curvilinee, circolari, a torre che si integrano in maniera ottimale nei vari habitat. Gli edifici così realizzati si prestano efficacemente a integrarsi, a loro volta, fra loro, dando vita a insediamenti urbani e quartieri, vere e proprie oasi di «benessere» che trovano la loro ottimale collocazione nel tessuto abitativo delle nostre città.

Sono questi, infatti, i contesti nei quali emerge, con sempre maggior forza e consapevolezza da parte di istituzioni e operatori pubblici e privati, l'esigenza di dare risposte di qualità e di valore all'esigenza di un housing sociale dove vivere e abitare siano all'insegna della salubrità, dell'accessibilità, dell'innovazione e della sicurezza.

## IL «CATALOGO» DEI COMPONENTI

«La Casa del Ben-Essere» è stata progettata e costruita attingendo a un «catalogo» di tecnologie e materiali evoluti ma già disponibili sul mercato suddivisi per tipologie che rappresentano il «riferimento» in termini di qualità, di prestazioni, di prezzo.

**Epidermide esterna opaca.** Definisce l'aspetto architettonico e il rapporto «osmotico» con il contesto e l'atmosfera. Per realizzarla sono state impiegate piastrelle in gres porcellanato tecnico Active Clean Air & Antibacterial CeramicTM, arricchite da un esclusivo processo produttivo a base di biossido di titanio applicato alle lastre ad alta temperatura che depura l'aria dalle sostanze inquinanti e favorisce l'assorbimento di anidride carbonica.

La particolare texture vegetale favorisce l'inserimento della casa nell'ambiente naturale circostante.

**Epidermide esterna filtrante.** È composta da sistemi di schermatura per il controllo microclimatico e dell'irraggiamento e/o oscuramento. Sono impiegati speciali sistemi in tessuto o a lamelle di alluminio o legno.

**Involucro.** Definisce le prestazioni tecnico-fisiche dell'edificio e partecipa per larga misura alla definizione della classe energetica dell'edificio, progettato secondo gli standard di classe energetica A+. È composto da strati resistenti in cemento cellulare ad alta inerzia, modulabili, e strati isolanti al calore e al suono, che variano in funzione delle condizioni climatiche del sito in cui è collocata l'abitazione.

I serramenti sono in alluminio, con vetri che presentano caratteristiche di sicurezza e bassa trasmittanza termica.

I setti portanti dell'abitazione sono realizzati in cemento cellulare a densità e inerzia variabile e sono rivestiti con un doppio cappotto in cui sono impiegati isolanti di tipo multilayer termoriflettenti Actis, sughero, lana di pecora e lana di poliestere riciclato.

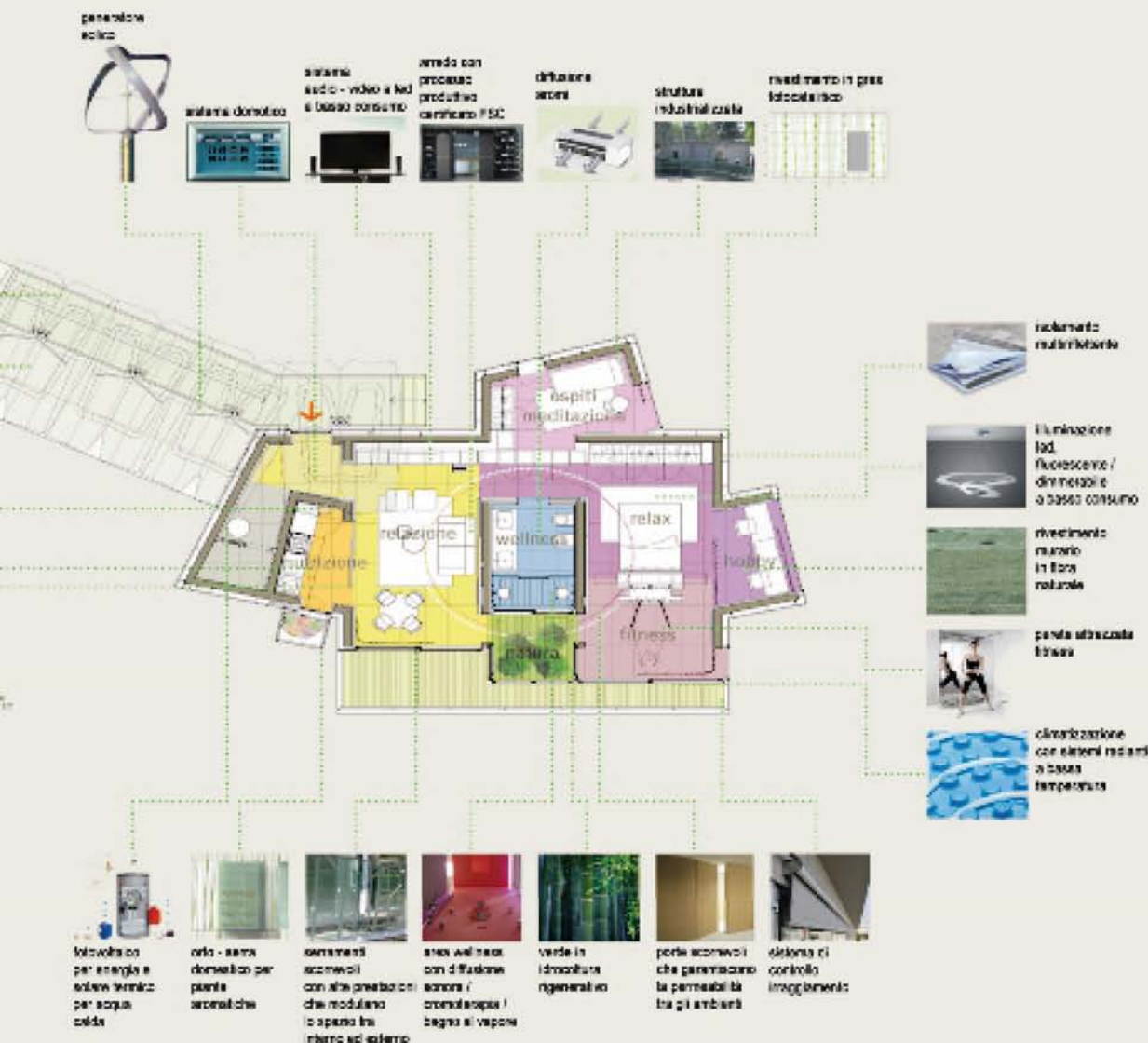


La forma dell'involucro deriva dal classico «monolite», con disegno quadrangolare ortogonale, successivamente sottoposto a deformazione in funzione delle specifiche necessità dell'utenza, dell'esposizione solare e della sua localizzazione. «La Casa del Ben-Essere» è stata progettata e costruita attingendo a un «catalogo» di tecnologie e materiali evoluti ma già disponibili sul mercato suddivisi per tipologie che rappresentano il «riferimento» in termini di qualità, di prestazioni, di prezzo.



«La Casa del Benessere» è pensata per dare risposte alle nuove esigenze abitative, ma che può e vuole trovare applicazione nelle nuove iniziative dell'abitare sociale.

La casa è stata pensata come «cellula abitativa» che aggregata ad altre cellule, secondo assi orizzontali e verticali, e può dare origine a edifici multicellulari che si plasmano in funzione delle specifiche condizioni ambientali in cui sono collocate.



**Componenti per la captazione e produzione energetica da fonti rinnovabili.** Contribuiscono alla produzione energetica vitale per l'edificio mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili quali il sole, il vento e il calore del sottosuolo. Integrati con gli elementi impiantistici per la trasformazione e la distribuzione energetica all'interno delle cellule, possono essere inglobati nell'epidermide verticale o localizzati in copertura: pannelli fotovoltaici e generatori micro-eolici per la produzione di energia elettrica, impianto solare termico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e l'integrazione dell'impianto di riscaldamento, con sistemi radianti a pavimento e a soffitto, alimentati da impianto geotermico in pompa di calore.

**Componenti accessori.** Sono parte del kit e possono essere applicati come protesi, a secco, per migliorare le caratteristiche energetiche e di comfort.

Tra questi:

- **Serre.** Componenti in acciaio e vetro per l'accumulo energetico passivo e la coltivazione di piante aromatiche. Sono collocate in due aree differenziate: una, in prossimità della cucina, con funzioni alimentari e terapeutiche; l'altra, nell'area living, sfrutta la consistente «massa arborea», garantendo un ottimale equilibrio igrometrico con effetti di ossigenazione e purificazione dell'aria nei locali.
- **Balconi.** Componenti in acciaio e vetro.
- **Quinte con vegetazione anti smog.** Elementi leggeri metallici composti da strutture verticali e orizzontali e contenitori d'acqua piovana per alimentare la vegetazione rampicante con funzioni decorative, olfattive e di deterrente alle polveri sottili e smog.