

basso costo
+
buona qualità
=
alta politica

DEDALO



promosso da



MUSEO FOTOGRAFIA
CONTEMPORANEA



ARTE E PUBBLICO

una giornata di studio, discussione, bilancio
sui progetti di arte pubblica negli ultimi 10 anni

Cinisello Balsamo
Centro culturale Pertini

sabato 19 novembre 2011
ore 10.30 - 18.00

artaround.mufoco.org

con il sostegno di



con il contributo di



sponsor tecnologici



Diquigiovanni®

serramenti in PVC

TECNOLOGIA TEDESCCA
DESIGN ITALIANO

www.diquigiovanni.it



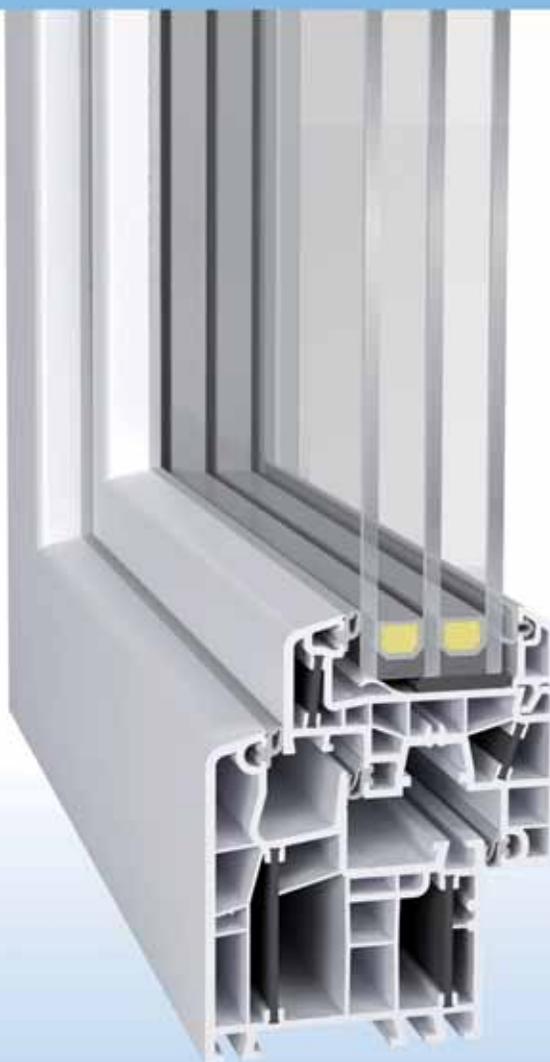
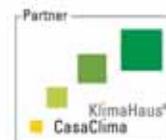
Chiama uno dei nostri agenti o rivenditori autorizzati sparsi in tutta Italia per scoprire la soluzione più adatta a te.

CONVENZIONATI CON



Associazione delle imprese
edili e complementari
delle province di Milano,
Lodi, Monza e Brianza

PARTNERS



la sicurezza cambia il cantiere in meglio



Numero Verde
800 961 925

CPT

SICUREZZA IN EDILIZIA



è semplice

Con una semplice telefonata a

- CPT Sede di Milano 02 48708552
- CPT Sede di Monza 039 2308893
- Assimpredil-ANCE 02 88129522

ti metterai in contatto con tecnici esperti in materia di salute e sicurezza nei cantieri edili.

e gratuito

Un vero e proprio servizio in cantiere tempestivo, **risolutivo e senza alcuna spesa** che garantisce alle imprese una soluzione ai problemi rilevabili in cantiere.

cambiare!

Con la garanzia di poter contare su **una realtà affidabile e autorevole**. Un credito di serietà che si traduce, non solo nel servizio, ma anche nel rilascio, **ad ogni impresa richiedente, del Bollino Blu**.



Ventilazione Aldes. E la casa respira.

I vincoli energetici richiedono alle costruzioni una perfetta tenuta stagna che genera, in un edificio, non correttamente ventilato, umidità, odori ed inquinamento.

Aldes, leader europeo della ventilazione opera quotidianamente per sviluppare prodotti e sistemi di Ventilazione Meccanica Controllata in grado di:

- Assicurare la qualità dell'aria interna,
- Preservare durevolmente i beni edificati,
- Migliorare il comfort degli occupanti,
- Generare risparmi energetici.

Con una ventilazione Aldes, la casa respira!

MENTRE VOI PENSATE A LAVORARE BENE NOI PENSIAMO A QUALIFICARVI MEGLIO



ANNIVERSARIO
**LEADER
ITALIANA**



Ogni volta che attestiamo un'impresa di alta professionalità come la vostra, riconosciamo all'azienda il giusto valore del suo impegno quotidiano. Da parte nostra offriamo da sempre garanzia di serietà e trasparenza. Grazie alla fiducia ed alla collaborazione reciproca potremo fare grandi cose.

Visita il sito e vieni in una delle nostre sedi presenti su tutto il territorio nazionale.

www.cqop.it

CQOP  **SOA**
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE

MILANO . ROMA . BRESCIA . GENOVA . PADOVA . TORINO . TRENTO . GRAVINA IN PUGLIA (BA) . REGGIO CALABRIA . AMANTEA (CS) . SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) . ANCONA



Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Milano Lodi, Monza e Brianza

Ente bilaterale costituito da
Assimpredil-ANCE e FeNEAL-UIL, FILCA-CISL, FILLEA-CGIL

Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza per la promozione della regolarità di settore

Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza è l'ente bilaterale che:

- per i lavoratori** • garantisce l'applicazione del trattamento economico e normativo previsto dalla contrattazione di settore vigente (ferie, gratifica natalizia e Anzianità Professionale Edile);
 - eroga prestazioni assistenziali integrative
- per le imprese** • promuove la leale concorrenza tra le imprese di settore, grazie all'attività di verifica della correttezza dei rapporti di lavoro;
 - **Fornisce servizi tra cui:**

novità Con il servizio telematico di monitoraggio delle presenze in cantiere... **più garanzie in materia di responsabilità solidale**

Vista la rilevanza normativa che la responsabilità solidale tra committente/appaltatore/subappaltatore ha assunto in materia di appalti, Cassa Edile ha progettato e sviluppato un sistema telematico di verifica innovativo a supporto dei soggetti obbligati in solido (ex. art. 29, comma 2, D. Lgs. 276/2003 ed art. 35, comma 28, D. L. 223/06).

Il sistema telematico di monitoraggio delle presenze in cantiere svolge, infatti, una funzione cautelativa che consente all'impresa detentrica dell'appalto di prevenire eventuali provvedimenti sanzionatori in caso di verifica in cantiere da parte degli organi di vigilanza competenti.

Il servizio ha le seguenti caratteristiche:

- è di **semplice utilizzo**;
- permette all'impresa detentrica dell'appalto di **verificare** rapidamente e puntualmente la **presenza di tutta la manodopera impiegata presso il cantiere**;
- segnala eventuali anomalie riscontrate e permette all'impresa di effettuare una verifica **tempestiva** e di intraprendere le necessarie **azioni correttive**;
- i dati verificati rimangono di proprietà dell'impresa;
- **SARÀ GRATUITO PER I PRIMI 100 CANTIERI ATTIVATI**

Per maggiori informazioni scaricare dal sito www.cassaedilemilano.it il numero del **Notiziario di aprile 2010** interamente dedicato all'argomento

esem

Una rete di programmi formativi al servizio dell'edilizia

● ESEM chi è?

ESEM - Ente Scuola Edile Milanese è un ente paritetico che nasce ed opera dall'incontro tra gli imprenditori edili (Assimpredil - ANCE) e le organizzazioni sindacali dei lavoratori delle costruzioni Fe.N.E.A.L.-UIL, F.I.L.C.A.-CISL, F.I.L.L.E.A-CGIL.

● Crescita **professionale**

Esem promuove e gestisce presso le proprie sedi, programmi di progetti didattici dedicati ad operai e tecnici edili, che hanno come obiettivo la costante crescita professionale. Ogni progetto è strutturato per favorire la partecipazione dei lavoratori e trasformare ciascuno momento formativo in un positivo investimento per l'impresa.

● Formazione **obbligatoria**

Esem è la realtà di riferimento per lavoratori e imprese per tutto quanto concerne la formazione obbligatoria: dalla formazione degli apprendisti, indispensabile per ottenere anche sgravi contributivi previsti dalla legge, al rilascio dei "patentini" richiesti per svolgere attività specializzate.

● **Innovazione** e servizi

Sperimentazione e utilizzo di nuove metodologie didattiche per la formazione, audio guide mp3, piazzole esplicative con traduzioni in diverse lingue e "pillole formative", strumenti multimediali scaricabili a distanza per la formazione in impresa. Esem guarda al futuro con progetti originali ideati direttamente dal proprio team.

Sede di Milano

Via Newton, 3 - 20148 Milano
Tel. +39 02 408051 - Fax + 39 02 406728
email: info@esem.mi.it - www.esem.it

Sede di Monza

Via Locarno, 3 - 20900 Monza
Tel. +39 039 2308040 - Fax + 39 039 2308947
email: infomonza@esem.mi.it - www.esem.it

Sede di Lodi

Viale Milano 56/60 - 26900 Lodi
Tel. + 39 0371 411558 - Fax +39 0371 412336
email: infolodi@esem.mi.it - www.esem.it

Per richiedere informazioni sui servizi Esem, o per segnalare esigenze specifiche, è possibile contattare il Servizio Orientamento chiamando il nostro Numero Verde gratuito anche da cellulare, oppure inviando una email: areaorientamento@esem.mi.it

Numero Verde

800 413805

15 linee di produzione

I prodotti e i sistemi tecnologici più avanzati nell'industria dell'edilizia. Realizza il tuo progetto con Mapei: 15 linee e più di 1400 prodotti. Mapei ha sviluppato una capillare rete tecnico-commerciale in tutti i più importanti paesi del mondo e mette a disposizione un valido servizio di assistenza tecnica e consulenza dal progetto al cantiere.

The WORLD of MAPEI



PRODOTTI PER **CERAMICA
E MATERIALI LAPIDEI**

PRODOTTI PER **RESILIENTI E TESSILI**

PRODOTTI PER **PARQUET**

PRODOTTI PER **PAVIMENTAZIONI
CEMENTIZIE E IN RESINA**

PRODOTTI PER **ISOLAMENTO ACUSTICO**

PRODOTTI PER **EDILIZIA**

PRODOTTI PER IL **RINFORZO STRUTTURALE**

PRODOTTI PER IL **RISANAMENTO
DI EDIFICI IN MURATURA**

PRODOTTI PER **ISOLAMENTO TERMICO**

PRODOTTI PER **FINITURE MURALI**

PRODOTTI PER **IMPERMEABILIZZARE**

SIGILLANTI ED ADESIVI ELASTICI

ADDITIVI PER CALCESTRUZZO

PRODOTTI PER **COSTRUZIONI IN SOTTERRANEO**

ADDITIVI DI MACINAZIONE PER CEMENTO





Il Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza grazie alla partnership con Assimpredil Ance propone percorsi formativi sul tema della conservazione preventiva e programmata

Il Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza è un progetto triennale che la Provincia di Monza e della Brianza ha avviato con l'intento di promuovere forme di sviluppo territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio culturale. Agente aggregante dell'intero processo è la cultura, intesa nella sua duplice declinazione di patrimonio materiale ed immateriale. Dal 2011 al 2013, quattro edifici nel territorio di Monza e Brianza - situati nei Comuni di Bellusco, Biassono, Cesano Maderno e Sulbiate - saranno oggetto di restauro, finalizzato alla creazione di spazi dedicati alla cultura, alla formazione e allo sviluppo di idee imprenditoriali.

I quattro interventi costituiranno un modello di buone pratiche da assumere come riferimento per i successivi restauri, in quanto saranno l'applicazione concreta dell'approccio metodologico della conservazione preventiva e programmata.

“Tradizione, innovazione e formazione sono i pilastri su cui il Sistema MB sta puntando per dare nuovo slancio all'economia locale. Il Distretto Culturale Evoluto parte da questo presupposto per accelerare lo sviluppo della Brianza, e lo fa con il suo immenso patrimonio culturale che è una delle ricchezze del territorio con potenzialità enormi, oggi ancora non completamente espresse - spiega il Presidente Dario Allevi - Ci proponiamo, con il Distretto - che ha ricevuto un finanziamento di quattro milioni di euro da Fondazione Cariplo - di creare un ponte tra il sistema economico e quello culturale mettendo in relazione, per la prima volta, pubblico e privato. Assimpredil Ance è uno dei partner coinvolti nel progetto e, insieme all'Agenzia Formativa della Provincia, stiamo proponendo nuovi percorsi di aggiornamento e formazione sui temi della conservazione e tutela dei beni storici con un approccio completamente nuovo alla gestione ed alla valorizzazione dei beni culturali in relazione alla loro fruizione”.

In questi cantieri saranno sperimentate nuove metodologie di progettazione, che verranno divulgate sul territorio attraverso dei corsi di formazione per i tecnici coinvolti nel restauro di edifici storici. La conservazione intesa come processo ed “assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro” individua infatti una filiera fortemente caratterizzata da meccanismi di integrazione orizzontale tra i soggetti chiamati a partecipare. I corsi, organizzati da Assimpredil Ance e dall'Agenzia Formazione Orientamento Lavoro della Provincia di Monza e della Brianza, tengono presente questa necessità di integrazione e si rivolgono contemporaneamente a tutti i professionisti che partecipano a vario titolo all'intervento, partendo dai funzionari delle pubbliche amministrazioni per arrivare ai professionisti (architetti e restauratori), fino agli imprenditori del restauro ed ai loro dipendenti. “La partecipazione di Assimpredil Ance al progetto del Distretto - sottolinea il Presidente Claudio De Albertis - risponde a una duplice esigenza: da un lato quella di creare un'occasione di confronto tra il mondo imprenditoriale, dei professionisti e la pubblica amministrazione e dall'altro quella di sviluppare nuove competenze che qualificano il settore delle costruzioni. La conservazione del patrimonio storico attiva una filiera produttiva di eccellenza che chiede di condividere i diversi punti di vista e le problematiche connesse in una sede comune, per creare un linguaggio universalmente riconosciuto tra i diversi attori del processo.” I corsi saranno attivati già a partire dal mese di novembre 2011, per poi concludersi nella primavera del prossimo anno. Il Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza rientra nel progetto Distretti culturali, promosso e realizzato da Fondazione Cariplo per promuovere la valorizzazione del patrimonio culturale in una logica di sviluppo del territorio.

*Per informazioni sui corsi e sulle modalità di partecipazione:
www.provincia.mb/distrettoculturale - mail: dce@provincia.mb.it
www.assimpredilance.it - mail: assimpredilmonza@assimpredilance.it*

Pensare, vedere, saper scegliere la casa

MECA, il primo Mercato Milanese della Casa, è un evento pensato per i privati e interamente dedicato ai temi legati all'acquisto, vendita o affitto degli immobili. Tre giorni in cui imparare come cercare casa, come sceglierla e acquistarla, affittarla o venderla e avere le giuste risposte a ogni domanda o dubbio.

ME
CA

MERCATO MILANESE DELLA CASA

Nel cuore di Milano
a due passi dal Duomo,
Palazzo Giureconsulti
Piazza Mercanti 2
25-27 Novembre 2011

INGRESSO GRATUITO

www.mecamilano.it

Promosso da



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

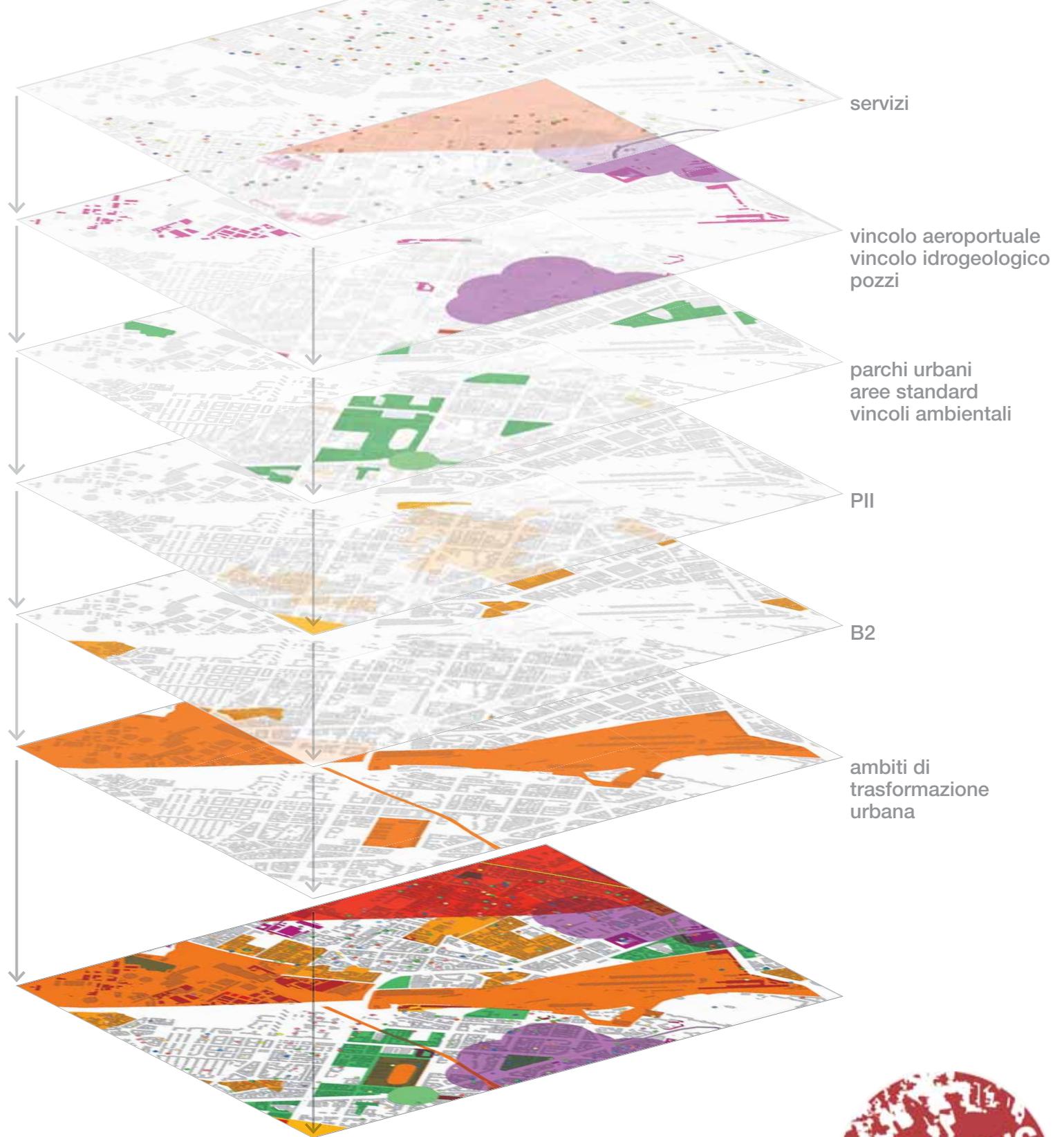
MILANO



COLLETO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE
DELLA PROVINCIA DI MILANO DAL 1945

aiE
assimpredil ance





e-Mapping è un servizio di Assimpredil Ance rivolto alle imprese associate, ma anche ai professionisti, architetti, ingegneri che volessero entrare nel club a loro dedicato ed alle amministrazioni ed enti locali

e-Mapping è una banca dati territoriale georeferenziata che puoi condividere anche tu!

e-Mapping ti permette di visualizzare su di una cartografia aggiornata tutte le informazioni a disposizione nel database: prezzi degli immobili, sviluppi immobiliari, servizi presenti nell'area studio, viabilità in progetto, presenza di vincoli, densità abitativa e molti altri dati



**Iscriviti ad e-Mapping
associandoti ad
Assimpredil Ance**

per informazioni:
tel. 02.88.12.95.46
fax. 02.88.12.95.84
mapping@assimpredilance.it



Direttore:
Cecilia Bognesi
direttore@aiededalo.it

Redazione:
redazione@aiededalo.it

Comitato di redazione:
Claudio De Albertis
Gloria Domenighini
Giuseppe Esposito
Roberto Mangiavacchi

Art directors:
Contemporary Graphics

Pubblicità:
dedalo@aiededalo.it

Prestampa e Stampa:
CALEIDOGRAF

Tariffa R.O.C.:
Poste Italiane SpA
Spedizione in abbonamento
postale – D.L. 353/2003
(conv.in L. 27/02/04 n. 46)
Art. 1, comma 1, DCB Milano

Direttore responsabile:
Cecilia Bognesi

Registrazione n. 4 del 5/1/1985
anno ventisettesimo numero 27
quinto bimestre 2011

Per le immagini di cui,
nonostante le ricerche eseguite,
non è stato possibile rintracciare gli aventi
diritto, l'Editore si dichiara disponibile
ad assolvere i propri doveri.



Dedalo
Rivista bimestrale edita da
ASSIMPREDIL ANCE
Via San Maurilio 21,
20123 Milano
tel. 02 8812951
fax 02 8056802
www.assimpredilance.it



Presidente:
Claudio De Albertis

Direttore generale:
Gloria Domenighini

Vicedirettore generale:
Andrea Lavorato

DEDALO

aiE ASSOCIAZIONE IMPRESE EDILI E COMPLEMENTARI
DELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA
assimpredilance

Numero Ventisette Settembre | Ottobre 2011
Rivista bimestrale di Assimpredil Ance

AUTORE	TITOLO	FOTO/ILLUSTRAZIONI	
Cecilia Bognesi	Un potenziale dinamico		012
Claudio De Albertis	Housing sociale: la sfida delle alte prestazioni a bassi costi	Christa Lachenmaier, Köln	013
anderroth architecten	Berlino, 45 alloggi	Simon Menges	016
ASTOC Architects and Planners	Colonia, 18 blocchi	Christa Lachenmaier, Köln	020
zigzag arquitectura	Mieres, 131 abitazioni	Roland Halbe	024
Dick van Gameren architecten	Amsterdam, 170 unità	Marcel van der Burg - Primabeeld	030
Riccardo Ronchi Giordana Ferri	Figino, Social Housing Milano		034
B22	Convenzionata ed agevolata	B22	040
Alessandro Maggioni	L'abitare normale Parigi, Quartiere Massena	MM Render	042
			044

*In copertina:
Dettaglio di facciata del blocco A
del distretto Slotervaart ad Amsterdam, pag. 30.
Foto di Marcel van der Burg - Primabeeld*

Housing Contest/Repertorio

edito da EdilStampa

 **housingcontest**



Presentando questo avviso in libreria riceverete uno sconto del 15% sul prezzo di copertina del volume.
www.edilStampa.ance.it



editoriale

Un potenziale dinamico

Casa a basso costo: un prodotto che manca, qualcosa di cui abbiamo bisogno. Una richiesta che non riguarda solo la produzione dell'oggetto in sé, il manufatto fisico, ma che implica, con la sua buona realizzazione, la risoluzione di tutti i problemi che una fetta di mercato non ancora appagata potrebbe innescare all'interno di una società. Una fetta di mercato nuova, all'oggi inascoltata, ma cresciuta nel tempo a dismisura ed ancora in aumento. Un classico potenziale dinamico offerto dalla trasformazione sociale, una possibile leva di sviluppo per Milano come per altre metropoli o, al contrario, per alcuni, di faticoso traino verso il basso. Sarebbe meglio quindi occuparsi di questo potenziale con intelligente disincanto. Il meccanismo di crescita esponenziale di questa domanda è alla luce del giorno: da una parte l'incremento dei prezzi del mercato, dall'altra la riduzione del potere di acquisto dei nuclei familiari, nel mezzo il bisogno di comprare a prezzi contenuti da parte di soggetti che non ce la fanno. La domanda di edilizia a basso costo cresce, ma cambia anche la connotazione sociale del gruppo richiedente: ceti medio bassi, non i più svantaggiati come coloro che fruivano di Edilizia Residenziale Pubblica, ma un gruppo allargato che include anche forze nuove, consistenti, verso il quale si deve orientare la risposta. In genere, almeno nei casi stranieri riportati in questo numero di Dedalo l'obiettivo rimanda consapevolmente alla creazione di contesti sociali misti, ricchi di relazioni umane significative. Quando oggi si dice casa a basso costo dunque, si sa che ci si riferisce ad interventi che devono affrontare anche l'aspetto immateriale dell'immobile, legato al sociale, alla scelta dell'abitare urbano, che implica necessariamente un'offerta abitativa sostenibile. La necessità di questo nuovo prodotto, perché di innovazione di prodotto qui è proprio necessario parlare, viene di solito percepita nei contesti urbani di grande scala o comunque laddove l'evoluzione delle dinamiche sociali ha dato risultati più variegati nei termini di crescita delle coppie a basso reddito, ma anche anziani, studenti fuori sede, nuclei familiari monoparentali, monoreddito, a basso reddito, immigrati... Un potenziale dinamico dunque che già il Piano casa dell'agosto 2008 aveva cercato di favorire introducendo contenuti di novità: il rispetto di criteri di efficienza energetica, di riduzione di emissioni inquinanti, di coinvolgimento di capitali pubblici-privati per la costruzione di prodotti edilizi per le categorie sociali svantaggiate. Poi con il Dpcm attuativo del Piano nazionale si è andati avanti introducendo finalmente la possibilità di utilizzo di fondi immobiliari come strumento per valorizzare ed incrementare l'offerta abitativa sul territorio. Fondi che possono essere costituiti mediante la partecipazione di soggetti pubblici-privati ed articolarsi in un sistema a rilevanza locale, favorendo la partecipazione di soggetti misti per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa. I primi passi per la risoluzione della questione. A Milano il potenziale dell'edilizia a basso costo è enorme e certamente va sostenuto da contenuti ideativi e progettuali non comuni, ma che solo in una città storicamente accogliente come questa nei confronti delle fasce di popolazione in movimento può trovare soluzioni esemplari scardinando qualsiasi tipo di pianificazione dalla più dirigista alla più liberista. Amsterdam, Berlino, Amburgo, Barcellona: i temi sul tavolo in queste città nell'affrontare questo tema sono una regia pubblico-privata, il rapporto negoziale sempre, la costituzione di agenzie per la formazione di tavoli partecipati come strumenti snelli di concertazione delle politiche, la costituzione di società miste. Intere parti di città sono state costruite con risultati che noi sogniamo in termini di qualità, qualità di vita, servizi e sostenibilità. Non enclaves depauperanti, ma parti di città dove la casa a basso costo ha innescato dinamiche di sviluppo concrete, che hanno reso le città nuovamente attrattive richiamando giovani ed energie nuove in nuclei che ormai faticavano sulla loro propria esistenza. Parti di città cresciute in un liberismo consapevole condiviso che non mortifica nessuna delle parti. Non esiste un linguaggio ed un tema depauperante per la casa a basso costo, non si tratta più di social housing inteso come categoria squalificante nei confronti di una presunta città _da vetrina_. Si tratta di un tema di nuova impostazione, qualcosa che si costruisce insieme, sia nel nome di un'attrattività degli investimenti che degli abitanti con forze nuove.

Cecilia Bolognesi

Housing sociale: la sfida delle alte prestazioni a bassi costi

Il tema della casa come infrastruttura sociale è divenuto strategico nelle politiche di welfare di molti stati europei a cui hanno fatto seguito azioni volte a ricercare soluzioni diversificate, in particolare per dare risposte al fabbisogno abitativo di crescenti fasce di popolazione. L'elemento nuovo, emerso prepotentemente come effetto della crisi economica, è il radicale cambio della domanda e la necessità di ripensare al prodotto edilizio sotto il profilo della qualità e dei costi. Se è vero, infatti, che la crisi ha fatto esplodere un problema economico, portando molte famiglie nella condizione di non poter più far fronte alle spese preventivate per la propria abitazione, è anche vero che nel futuro la domanda sarà sempre più selettiva e, per tutte le fasce di prezzo, la qualità sarà uno dei fattori discriminati nelle scelte di acquisto. Un fenomeno diffuso a livello globale e crescente nelle aree metropolitane, che registrano una positiva tendenza nei trend di nuova residenza pur in presenza di valori immobiliari difficilmente accessibili alle fasce di popolazione che vi vorrebbero risiedere per lavoro e per studio. In tale contesto, l'housing sociale è uno strumento di incontro tra domanda e offerta, in particolare per la quota di alloggi a canone moderato destinati alle fasce più sensibili e disagiate. Ma le esperienze di housing sociale sono anche importanti cantieri di sperimentazione per la realizzazione di edifici di elevata qualità e a costi ridotti. Un binomio, qualità/costi, che costituirà la vera sfida innovativa del nostro settore per il futuro. Dal confronto internazionale emergono strategie profondamente diverse in materia di sostegno all'alloggio: da politiche di intervento prevalentemente pubblico a crescenti esperienze di partenariato pubblico privato. In linea generale, comunque, a fronte di strategie di spesa pubblica elevate, sempre meno praticabili, la tendenza è alla riduzione degli investimenti pubblici per la casa rispetto al PIL.

Occorre, quindi, ricercare nuovi percorsi di lavoro in grado di coniugare l'interesse sociale con quello degli investitori privati, occorre sviluppare un modello che sappia rendere sostenibili la componente di costo (moderato) e la capacità delle nostre imprese di realizzare un prodotto in grado di soddisfare il maggior numero di potenziali clienti. Lo sforzo e l'impegno devono, però, essere corali e per ottenere un risultato vantaggioso è necessario che siano sostenuti da un quadro normativo di riferimento adeguato. Penso, ad esempio, alla legge urbanistica regionale (L.12/2005) che ha introdotto il principio secondo cui l'edilizia sociale è da intendersi come servizio al cittadino, ed in particolare al piano dei servizi che deve essere redatto dalle Amministrazioni Comunali con l'obiettivo di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, comprese le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica. Sul prezzo finale del prodotto edilizio il valore del terreno, in particolare nelle aree metropolitane, rimane la variabile su cui incidere prioritariamente per abbattere il costo complessivo. E' indispensabile, pertanto, che le Pubbliche Amministrazioni sperimentino nuovi modelli di partenariato pubblico-privato per l'housing sociale, innovando i modi in cui può concretizzarsi il loro apporto. Si tratta, ad esempio, di consentire

*Progetto di edilizia a basso costo a Colonia.
Ristrutturazione e trasformazione
di un quartiere sociale ad opera di ASTOC
Architects and Planners.
Foto di Christa Lachenmaier, Köln*



al capitale privato di trovare interesse nell'investimento da un lato con una rapida attuazione del programma e dall'altra definendo premialità che incentivino la riqualificazione energetica dell'esistente a fronte di vantaggi volumetrici trasferibili su interventi di housing sociale. Servono, indiscutibilmente, volontà di raggiungere l'obiettivo, investimenti progettuali importanti su tutto il processo, risorse ideative fresche nella concezione ed utilizzo del sociale in specifici progetti urbani. Ma è anche compito della filiera delle costruzioni contribuire a innovare sul fronte della progettazione e costruzione di case, l'attenzione sul prodotto casa deve costituire il punto d'incontro dell'attività d'impresa e deve favorire il rilancio delle costruzioni sia nel mercato pubblico che privato. Infatti, il manufatto edilizio deve essere concepito e progettato come un prodotto industriale a 360 gradi, ossia con una data di fabbricazione, una data di scadenza, un costo di gestione, utilizzo e manutenzione, un'attenzione al ciclo di vita (vero perno della sostenibilità), una trasparente esplicitazione dei componenti, un'estrema chiarezza sulle prestazioni e un'offerta di adeguate garanzie. Solo in questo modo, l'industria delle costruzioni potrà realizzare un prodotto diverso, molto meno costoso ed estremamente più funzionale. Proprio al fine di fornire un valido contributo che soddisfi l'esigenza del mercato e valorizzi il prodotto casa, Assimpredil Ance, in collaborazione con FederlegnoArredo, Ordine degli Architetti della Provincia di Milano e IN/ARCH Lombardia, insieme all'Assessorato allo Sviluppo del Territorio del Comune di Milano, ha sostenuto e promosso il Bando europeo per la formazione di un Repertorio di progetti per edifici residenziali ad alte prestazioni e basso costo, denominato Housing Contest. Il repertorio dei progetti è un innovativo contributo degli attori della filiera delle costruzioni, a prescindere dai pensieri legati alle rendite o ai suoli. Imprese e progettisti hanno lavorato insieme per sconfiggere l'inerzia che c'è sul tema della casa di qualità a basso costo, dimostrando nei fatti che le idee migliori non sono necessariamente le più costose ed aprendo una nuova stagione all'edilizia a basso costo di nuova concezione e qualità. I risultati confermano la vitalità del settore nella ricerca e sperimentazione di crescenti livelli di innovazioni nel prodotto e la richiesta pressante di un rinnovamento da parte di tutti; negli oltre 130 progetti inseriti nel repertorio emerge l'esigenza di un nuovo approccio anche normativo che operi la sostituzione di regole farraginose che stanno affaticando senza motivo le nuove costruzioni. Sono convinto che, una volta sciolti i nodi e grazie al lavoro di tutti i soggetti coinvolti, si potrà dare una risposta concreta al grave problema della scarsità di abitazioni sia in affitto, a canone sociale destinate alle fasce più deboli della popolazione, sia in vendita, con forme di accesso al mercato come quelle del patto di futura vendita.

Claudio De Albertis

zanderroth architecten
Foto di Simon Menges

Il progetto

Il progetto Big Yard vuole essere la concretizzazione della casa ideale per famiglie a Berlino: un intervento urbano residenziale, case individuali, un ampio giardino, tetti verdi, viste ampie, ingresso diretto dalla strada alle case e parcheggi. Il sito Prenzlauer Berg era in passato occupato da un capannone industriale degli anni 20 e l'intorno è caratterizzato dalla presenza di isolati residenziali a più piani della fine del secolo scorso.

Il luogo

La proprietà è circondata da mura alte 22 m su due lati e mezzo. La facciata sulla strada è rivolta a nord, su di un lato è presente una chiesa di un certo interesse. Per rispondere alle difficili condizioni, sono state sviluppate tre differenti tipologie con caratteristiche molto peculiari. Il lato della costruzione che dà sulla strada è alto solo 4 piani per evitare l'eccessivo ombreggiamento delle case sul lato giardino e del giardino stesso, il quale, per poter usufruire di più luce, è stato creato al primo piano, sopra il garage. Al di sopra ci sono gli attici, tre piani di cui quello superiore con doppio affaccio.

Scelta dei materiali

La facciata sulla strada è rivestita di pannelli prefabbricati in cemento grigio scuro movimentata dai box delle finestre, in larice bordati di alluminio; sul cortile interno la finitura è più leggera e sormontata dagli attici rivestiti di alluminio.

Costruzione

I 45 appartamenti si distinguono in tre tipologie. **23 Townhouses:** hanno ingresso principale separato sulla strada e parcheggio posteriore. Con una larghezza di 3,65 m i quattro piani sono organizzati con funzioni diverse ad ogni livello, un soggiorno con cucina di 4,20 m, accesso diretto al giardino, una terrazza visualmente schermata e un tetto con prato.

germania

Berlino 45 alloggi

Nome del progetto:

BIGyard Zellerstraße 5 in Berlin

Località:

Zellerstraße 5, 10405 Prenzlauer Berg, Berlino Germania

Realizzazione:

Inizio lavori 12/2008

Fine lavori 10/2010

Committente:

joint venture dei proprietari

72 partner - coordinate

da SmartHoming

Progettista:

zanderroth architecten,

Christian Roth, Sascha Zander

SLP superficie generale

dell'intervento:

9.100 mq da destinare

100 % a residenza

Superficie generale lotto:

3.350 mq

Numero totale degli appartamenti:

45

Costo di costruzione totale:

15 milioni € circa

Tipologia degli utilizzatori:

famiglie, persone anziane, immigrati, residenti temporanei (studenti)



10 Garden houses

L'accesso diretto dal giardino regala luce all'interno e ingresso individuale posteriore. Hanno locali di ampia metratura, balconi e logge.

12 Penthouses

Sono sopra le garden houses, sono a tre piani con doppio affaccio all'ultimo. Dalle terrazze schermate hanno accesso diretto alle terrazze su tetto con vista sulla città.

Comunità - privacy - città

I vantaggi della casa singola uniti alla densità della residenza, danno un nuovo significato al concetto di comunità.

Lo sviluppo riflette precisamente questa commistione di comunità e privacy. Gli edifici hanno diverse entrate permettendo ingressi indipendenti, mentre i percorsi che portano al cortile, al garage, alla strada ecc si intersecano ripetutamente. Le dimensioni del progetto hanno consentito una serie di servizi comuni.

Rilevanti il giardino di 1.300 mq che non è suddiviso in giardini individuali, la terrazza comune di 250 mq con vista su Berlino e cucina, la sauna e quattro appartamenti per ospiti.

Il giardino libero dalle auto

e gli accessi separati ma che tuttavia si intersecano l'un l'altro conferiscono al complesso un carattere di piccolo paese. Le case che danno sulla strada hanno una vetrata con porta che permette anche di insediare piccoli esercizi commerciali.

L'impresa

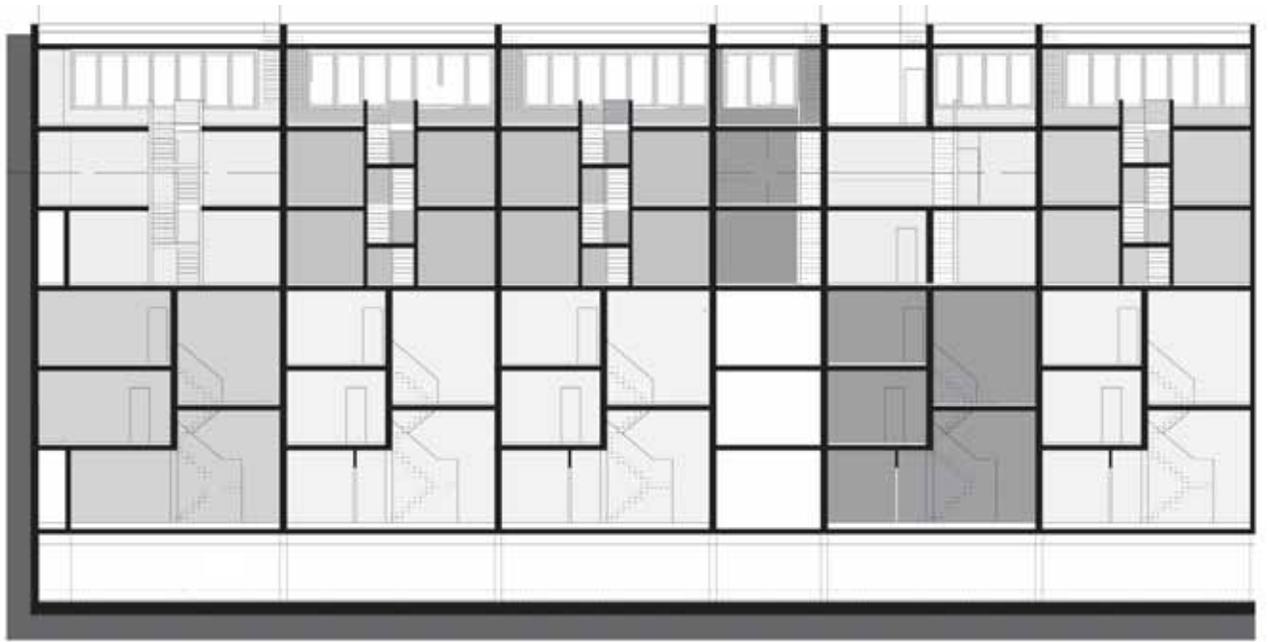
Il progetto è stato realizzato da una joint venture, coordinata da SmatHoming in qualità di supervisore dei 72 partner nella costruzione dell'edificio, ciascuno sotto autonoma responsabilità. Non essendoci stato l'intervento di alcun sviluppatore i prezzi al metro quadro sono risultati molto al di sotto dei livelli di mercato. Dal layout degli alloggi alle piastrelle dei bagni, i 72 proprietari hanno potuto soddisfare le proprie esigenze per gli interni. Ogni cosa che riguardasse la comunità, come la facciata, la copertura e il progetto del giardino, è stata progettata da architetti coordinati dal gruppo.



A sinistra:
Panoramica sull'intervento a Prenzlauer Berg,
vista sulle penthouses

In alto:
L'interno di una delle gardenhouses

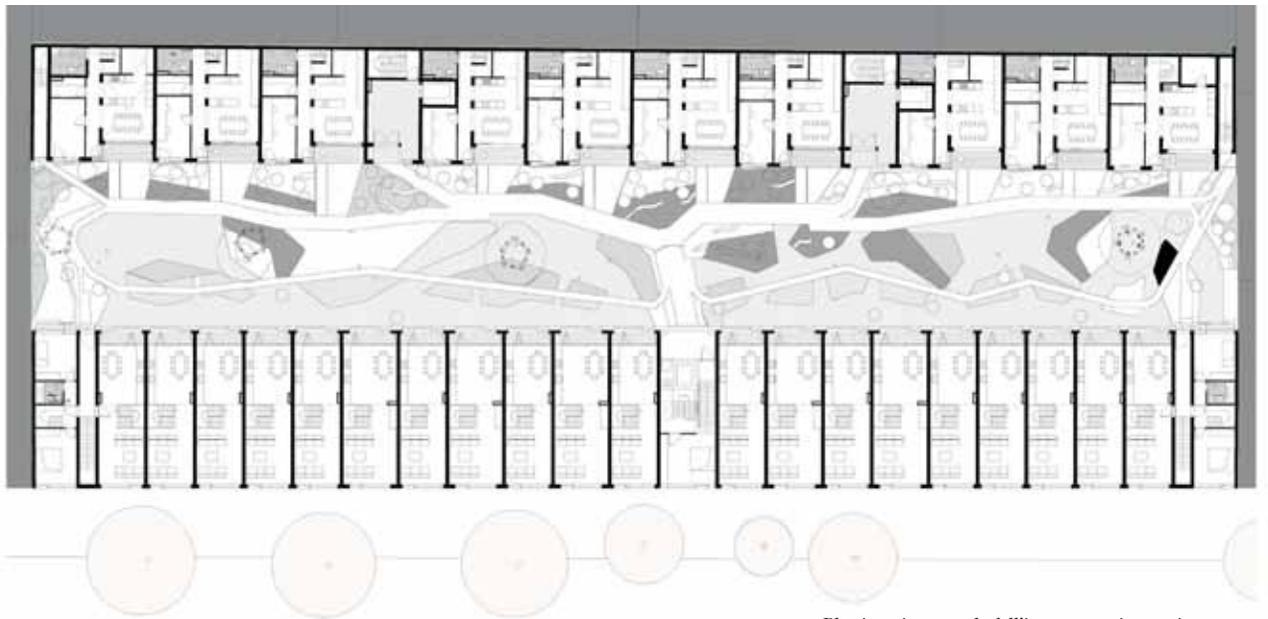




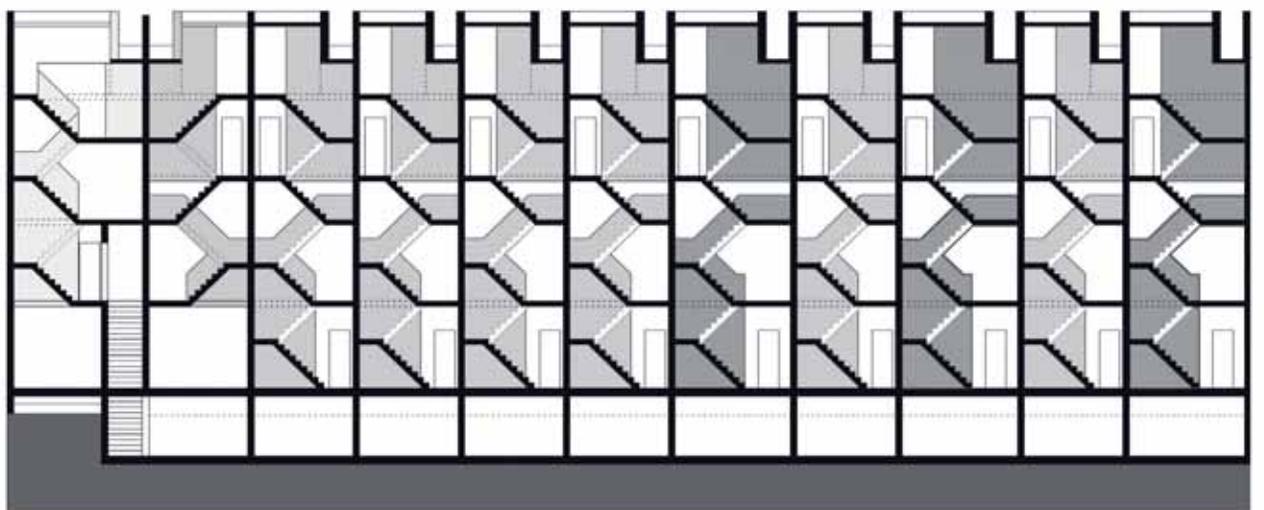
Sezione longitudinale sulle gardenhouses



*Sezione trasversale sull'intervento:
townhouses, giardino, gardenhouses*



Planimetria generale dell'intervento pianta piano terra



Sezione longitudinale sulle townhouses

Progetto Big Yard a Berlino

*A destra:
Cortile interno tra le townhouses e le greenhouses*

*Sotto:
Fronte sulla strada
Interno di una delle penthouses*



Penthouse



Gardenhouse



Townhouse



Nome del progetto:

Housing Complex Buchheimer Weg

Località:

Colonia, Germania

Realizzazione:

Prima fase:

2007-2009

Seconda fase:

2008-2011

Terza fase:

2009-2012

Committente:

GAG Immobilien AG, Colonia

Progettista:

ASTOC Architects
and Planners, Colonia

Progettista del paesaggio:

jbbug johannes böttger büro urbane
gestalt landschaftsarchitekten,
Colonia

Strutture:

AWD Ingenieure, Colonia

Impianti termici:

Building Services /HLS
Ingenieurbüro Leo Langen, Colonia

Impianti elettrici:

Ingenieurbüro Peter Schuricht,
Erftstadt

Direzione lavori:

Meuterarchitekturbüro, Colonia

**SLP superficie generale
dell'intervento:**

51.600 mq

Numero totale degli appartamenti:

434 (tutti privi di barriere
architettoniche)

Tipologia e dimensioni appartamenti:

da 42 a 95 mq, da 1 a 4 locali

Costo di costruzione:

1.198,66 €/mq

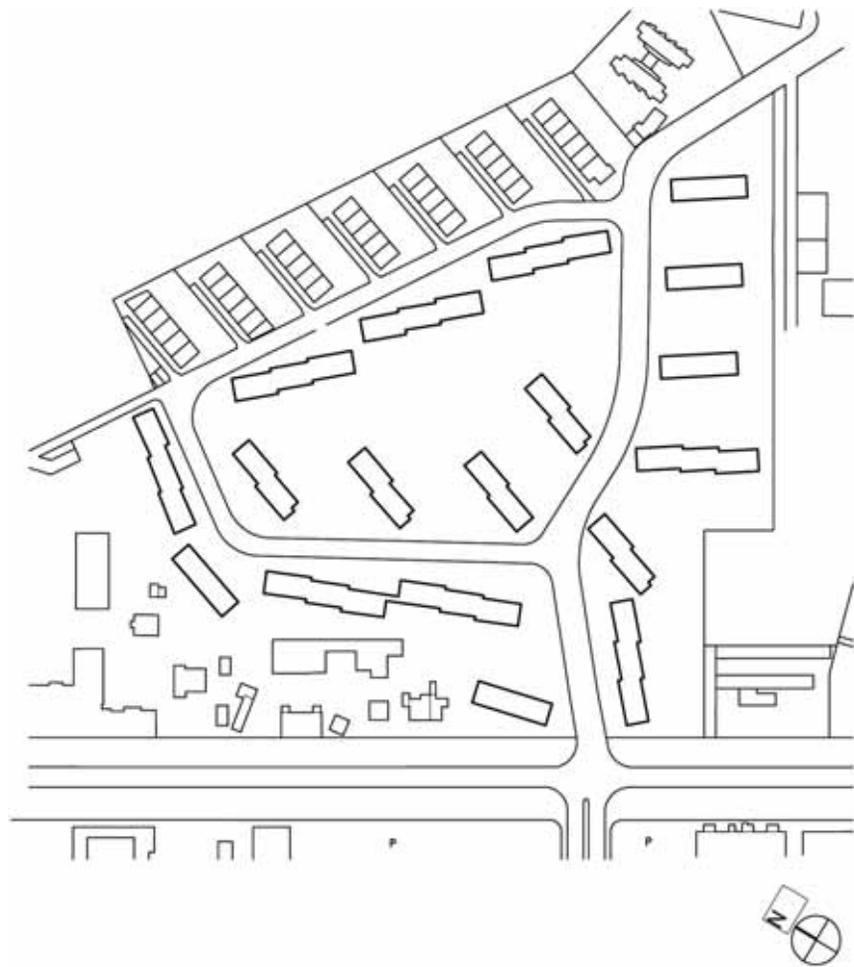
Costo totale di costruzione:

21.081.000 €

Inclusi costi di progettazione

Classificazione energetica:

Edificio conforme agli standard
energetici KfW-60
(vigenti in Germania
per le nuove costruzioni)



In ogni città tedesca sono presenti complessi residenziali obsoleti spesso risalenti agli anni 50 edificati in linea su aree che già allora non erano in grado di offrire molto di più che lotti a basso costo costruibili e spazi aperti non strutturati. Lo sviluppo lineare su arterie periferiche (ribbon development) poteva avere alcuni aspetti positivi dal punto di vista economico, ma in termini di sviluppo urbano la sua debolezza divenne palese piuttosto presto: non crea vie, luoghi riconoscibili o spazi verdi. Oggi a due generazioni dalla loro costruzione, sono molti i complessi di questo tipo che devono essere rinnovati: una buona opportunità per ripensarne i concept e renderli idonei al contesto odierno. Il complesso residenziale Buchheimer Weg nel quartiere di Ostheim a Colonia esemplifica molto bene questa realtà. Ostheim è un ambito di Colonia svantaggiato; in esso l'intervento residenziale Buchheimer Weg riqualifica l'intero quartiere e rinnova il paesaggio urbano. Il complesso preesistente, costruito negli anni 50, era formato da una tipica disposizione in linea lungo un viale di accesso alla città. A cinquant'anni di distanza dalla realizzazione, gli edifici erano in condizioni critiche e una ristrutturazione, che avrebbe dovuto includere il rifacimento degli impianti termici e dell'isolamento, non era proponibile, dovendo considerare che vi era anche la necessità di mantenere i canoni di affitto invariati. Inoltre il committente doveva risolvere una serie di criticità tipiche di questo genere di residenze: gli spazi aperti comuni richiedevano una riprogettazione per rispondere alle esigenze degli utenti senza snaturare il carattere originale del complesso. La proposta di ASTOC Architects and Planners, vincitore del concorso di progettazione, si basa su di un procedimento progettuale apparentemente banale, ma che procede da un ragionamento

impostato sulla scala urbana del quartiere. Il progetto introduce una piega nel mezzo delle palazzine, facendo sì che due palazzine vadano l'una verso l'altra mentre altre due si allontanino l'una dall'altra. In questo modo gli edifici nel loro insieme creano dei cortili senza che la continuità dello spazio aperto venga interrotta, gli spazi vengono definiti e acquistano una nuova qualità, risultano raccolti pur rimanendo aperti, senza che sorgano i problemi creati dagli isolati perimetrali. I cortili privati e semipubblici si alternano consentendo a residenti e visitatori una piena fruizione. E' stato inoltre possibile incrementare la densità del complesso (la slp è stata aumentata più del 70%) senza lederne le qualità spaziali ed il carattere originale. Sono state previste due tipologie di edificio a sostituire i blocchi demoliti e sono stati costruiti in tre fasi 18 edifici, per un totale di 434 appartamenti. Le tipologie di appartamento variano per dimensioni da uno a quattro locali ed hanno superficie da 42 a 95 mq. Tutti gli appartamenti sono liberi da barriere architettoniche e nel piano di sviluppo delle residenze sono stati introdotti anche esempi di alloggi in cohousing e appartamenti per categorie protette. La terza fase prevede anche un centro diurno per bambini, un caffè per gli inquilini, una casa per persone con disabilità e diversi uffici. Il verde e i giochi, le aree comuni e i giardini degli appartamenti del piano terra sono separati gli uni dagli altri da siepi di varia altezza. Gli alberi esistenti sono stati in gran parte conservati. Le cromie dell'intervento sono basate su molteplici tonalità di verde ed enfatizzano la plasticità dei volumi. Il colore muta in corrispondenza della piega della facciata e varia a seconda dell'orientamento. Il committente ha gestito l'immobile in modo tale che gli inquilini esistenti non dovessero cercare un altro alloggio durante i lavori.

Colonia 18 blocchi

ASTOC Architects and Planners
Foto di Christa Lachenmaier, Köln

germania

*Nella pagina accanto:
Le pieghe introdotte negli edifici nell'intervento di trasformazione creano dei cortili aperti*

*Nel centro:
Due planimetrie: a sinistra dello stato di fatto del quartiere, a destra l'intervento di ristrutturazione e trasformazione*

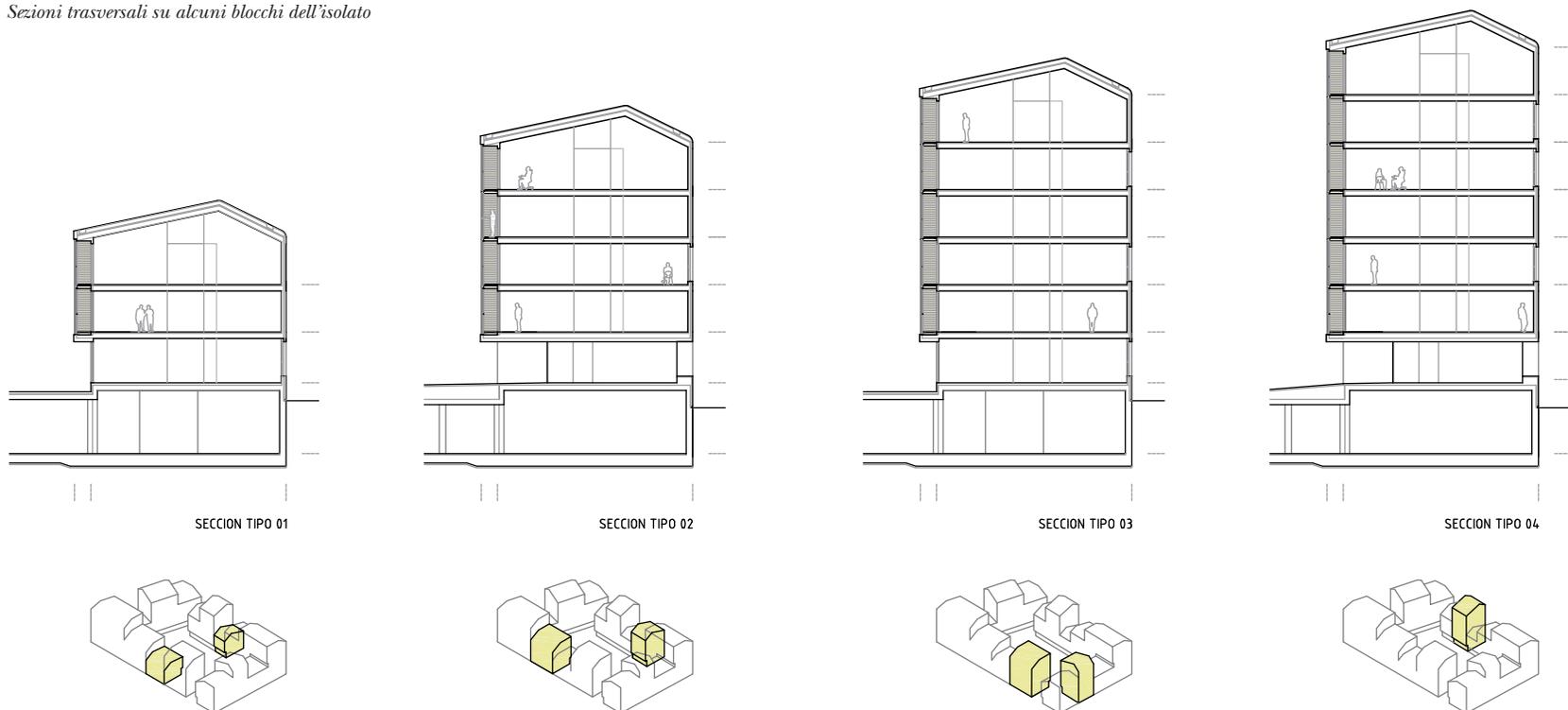
*Sotto:
Vista dall'alto del complesso*







Le aree comuni e i giardini privati degli appartamenti del piano terra convivono armonicamente, separati gli uni dagli altri da siepi; l'intervento ha prestato attenzione alla conservazione del verde preesistente.



zigzag arquitectura
Foto di Roland Halbe

Mieres 131 abitazioni

spagna

Progetto:
VIVAZZ, MIERES SOCIAL HOUSING

Committente:
SEPES.

Entidad Pública
Empresarial del Suelo.
Ministerio de Vivienda

Località:
Mieres, Asturie, Spagna

Anno di costruzione:
2010

Progetto:
zigzag arquitectura
Bernardo Angelini, David Casino

Strutture:
Jesus Hierro

Impianti:
PGI group, DYA Engineers, Adober

Impresa:
Vias y Construcciones
(JO / E: C. Iglesias / L. García)

SLP – superficie generale dell'intervento:
residenza 13.490 mq
commerciale 410 mq
garage e cantine 3.940 mq

Totale:
17.840 mq

Numero totale degli appartamenti:
131

Costo di costruzione:
595€/mq

Costo totale di costruzione:
10.592.670 €

L'intervento crea uno spunto interessante essendo collocato nel mezzo di un fitto tessuto urbano. Questo offre la possibilità di viste limitate dei campi e dei prati dei pendii circostanti. Il nostro primo obiettivo è stato recuperare questa duplice impronta del luogo, coniugando urbano e rurale nel progetto. Il rigido isolato urbano tradizionale è stato rimodellato su altezze che variano da 3 a 7 piani, rispettando pienamente il programma residenziale richiesto. La parte rimanente del programma (cantine, garage e impianti) è stata destinata a uno spazio comune interrato. Abbiamo voluto che il costruito morfologicamente si coniugasse con l'ambiente, creando dei cannocchiali tra gli edifici che regalassero frammenti di paesaggio asturiano in lontananza e permettendo nello stesso tempo al sole e all'aria di penetrare lo spazio interno.

La piazza

Un'altra delle nostre priorità è stato aprire l'isolato, in maniera da evitare di tramutare lo spazio interno in un'area di servizio trascurata, rendendolo invece un luogo di aggregazione per i residenti, degno di essere visto. Gli ambienti diurni degli appartamenti danno sulla piazza, movimentando le facciate.

L'accesso è stato ricavato spezzando l'isolato in due degli angoli, creando una tensione spaziale diagonale. L'entrata agli appartamenti passa attraverso questo spazio intermedio, vivacizzandolo e favorendo relazioni di vicinato. La piazza è stata progettata con una leggera pendenza che assorbe la naturale inclinazione del sito e collega tutti i livelli di accesso e le entrate principali. Le zone verdi sono lievemente in rilievo, dato che racchiudono spazi ad uso esclusivo degli appartamenti al piano terra che risultano così separati dalle zone di uso pubblico.

Le facciate

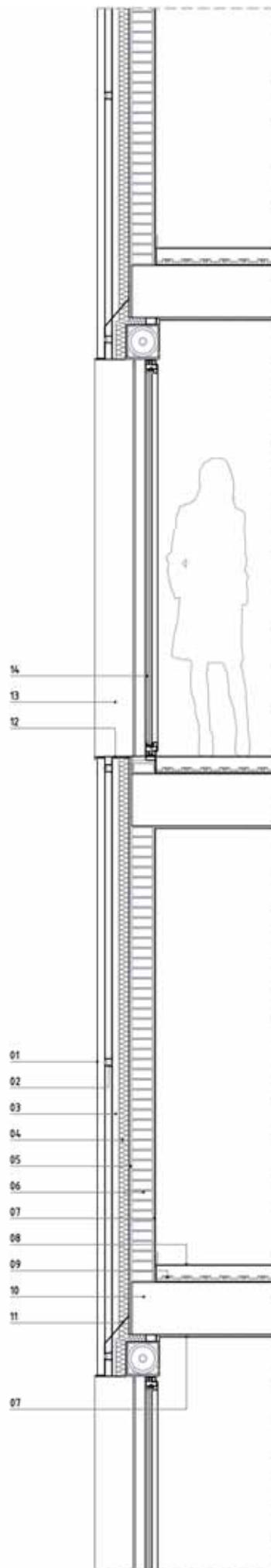
La duplice natura del progetto si rispecchia in una duplice configurazione dei materiali. Da un lato il volto urbano si materializza in acciaio e rimanda all'immagine industriale e mineraria di Mieres, al suo passato motore economico. All'interno dell'edificio abbiamo invece ricercato delle suggestioni rurali, un ritorno alla natura e alle origini del luogo, alla tradizionale veranda asturiana, all'uso del legno che con il suo ritmo verticale ci ricorda le foreste delle vicine montagne. La pelle di rivestimento serve da facciata e da copertura nello stesso tempo. E' costruita con pannelli di fogli di acciaio ondulato grigio scuro. L'interno dell'edificio ha una

Planimetria generale del complesso
di Housing Sociale progettato
da zigzag architectura

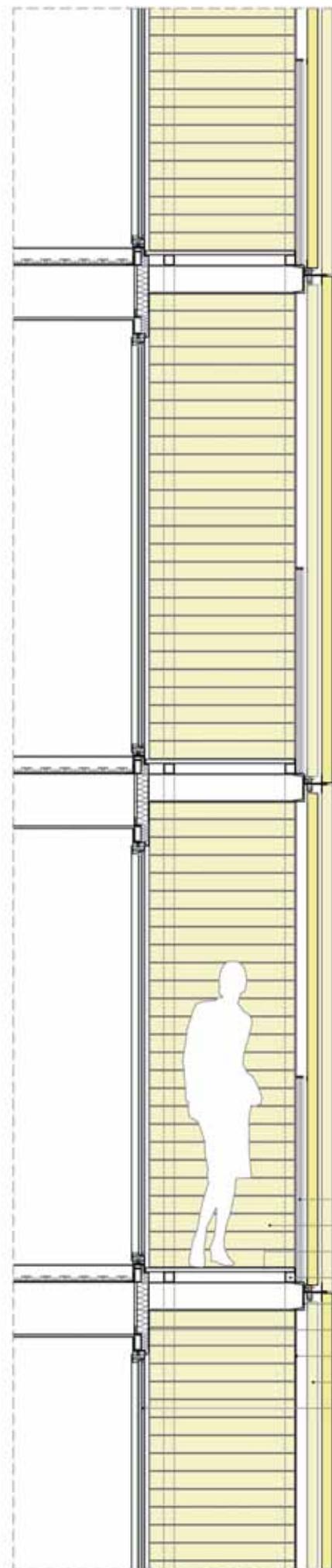




- 01 PANEL DE FACHADA Y CUBIERTA EUROMODUL 44, e= 0.6 mm LACADO EN COLOR RAL 7022. RECUBRIMIENTO HAIR SUPREME 35 MICRAS
- 02 SUBESTRUCTURA HORIZONTAL FACHADA EXTERIOR PERFIL ACERO GALVANIZADO OMEGA h=40 mm
- 03 SUBESTRUCTURA VERTICAL FACHADA EXTERIOR, PERFIL ACERO GALVANIZADO "z". h=100 mm
- 04 AISLAMIENTO TERMICO FACHADA ULTRAVENT BLACK KNAUF INSULATION. LANA MINERAL NATURAL e=60 mm REFORZADO CON TEJIDO DE VIDRIO NEGRO
- 05 ENFOSCADO HIDROFUGO
- 06 FABRICA DE MEDIO PIE DE LADRILLO
- 07 ACABADO INTERIOR VIVIENDAS. GUARNECIDO Y ENLUCIDO DE YESO, PINTURA LISA COLOR BLANCO
- 08 SOLADO DE MADERA LAMINADA FLOTANTE
- 09 SUELO RADIANTE SOBRE LAMINA ANTIIMPACTO
- 10 FORJADO UNIDIREC. HORMIGON e=30 cm
- 11 BABERO DE PROTECCION. CHAPA DE ACERO GALVANIZADA
- 12 VIERTEGUAS DE CHAPA DE ACERO PREGALVANIZADO. ACABADO LACADO COLOR RAL 7022. RECUBRIMIENTO HAIR SUPREME 35 MICRAS
- 13 CHAPA PLEGADA DE ACERO PREGALVANIZADO. ACABADO LACADO COLOR RAL 7022. RECUBRIMIENTO HAIR SUPREME 35 MICRAS
- 14 CARPINTERIA ALUMINIO LACADO BICOLOR (BLANCO/RAL 7022) MODELO EQUIS THERMIC DE ALUMAFEL. VIDRIO 3+3/12/6, CON PERSIANA DE ALUMINIO COL. RAL 7022 EN FACHADA EXTERIOR
- 15 CELOSIA DE MADERA FIJA / MOVIL SEGUN CASOS. BASTIDOR DE ACERO FORMADO POR ANGULAR 50,30.3 Y PLETINA 27x5, PROTEGIDO CON PINTURA ANTIOXIDO Y PINTADO EN C. RAL 7022 LISTONES DE MADERA DE ELONDO DE SECCION 60x30 mm Y TRATADOS PARA EXTERIOR MEDIANTE LASURE
- 16 PLETINA DE ACERO PROTEGIDA CON PINTURA ANTIOXIDO Y ACABADO PINTADO COLOR RAL 7022. REMATE FRONTAL DE PANEL DE SEPARACION
- 17 REVESTIMIENTO DE ALUMINIO LACADO COLOR RAL 7022
- 18 PERFIL UPN 160 EN BORDE DE ESTRUCTURA DE PERFILES VOLADIZO. PROTEGIDO CON PINTURA ANTIOXIDO Y ACABADO PINTADO COLOR RAL 7022
- 19 SUBESTRUCTURA METALICA HORIZONTAL TUBO ACERO 60,60.3. PROTEGIDO CON PINTURA ANTIOXIDO Y ACABADO PINTADO COLOR RAL 7022
- 20 SOLADO DE TABLONES DE MADERA DE ELONDO e=23 mm. TRATADOS PARA EXTERIOR MEDIANTE LASURE. TABLONES MACHIHembradas Y UNIDOS CON FIJACIONES OCULTAS ATORNILLADAS A SUBESTRUCTURA METALICA HORIZONTAL
- 21 REVESTIMIENTO VERTICAL DE MADERA DE ELONDO e=15 mm. TRATADO PARA EXTERIOR MEDIANTE LASURE. TABLAS MACHIHembradas Y UNIDAS CON FIJACIONES OCULTAS ATORNILLADAS A SUBESTRUCTURA METALICA VERTICAL
- 22 BARANDILLA DE TERRAZAS PLETINA SUPERIOR DE ACERO 40x8 mm Y BARRAS VERTICALES d=12 mm PROTEGIDAS CON PINTURA ANTIOXIDO Y PINTADAS EN COLOR RAL 7022



SECCION CONSTRUCTIVA FACHADA EXTERIOR = 1/20



SECCION CONSTRUCTIVA FACHADA INTERIOR = 1/20

0 500 1000 mm



*A sinistra:
Dettaglio di facciata interna*

*A destra nella foto:
Nel progetto di zigzag arquitectura,
l'interno dell'edificio ha una doppia pelle,
una formata da ampie finestre e un'altra
composta da elementi verticali mobili in legno,
che idealmente rimandano alle foreste
del paesaggio asturiano*



INRIT

MAX. DOORHOOGTE 2.10 M

Dick van Gameren architecten

Foto di Marcel van der Burg - Primabeeld



olanda

Amsterdam 170 alloggi

Progetto:

Dick van Gameren architecten

Durata lavori:

2007-2009

Committente:

Far West/De Principaal, Amsterdam

Contractor:

BAM Woningbouw, Amsterdam

Strutture:

Strackee Bouwadviesburo, Amsterdam

Ingenere tecnico:

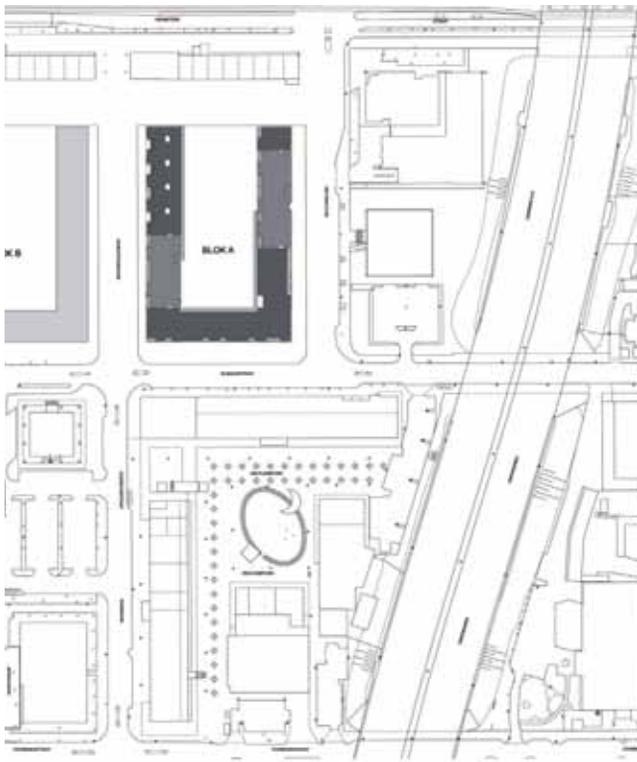
*Huygen Installatie Adviseurs,
Rotterdam*

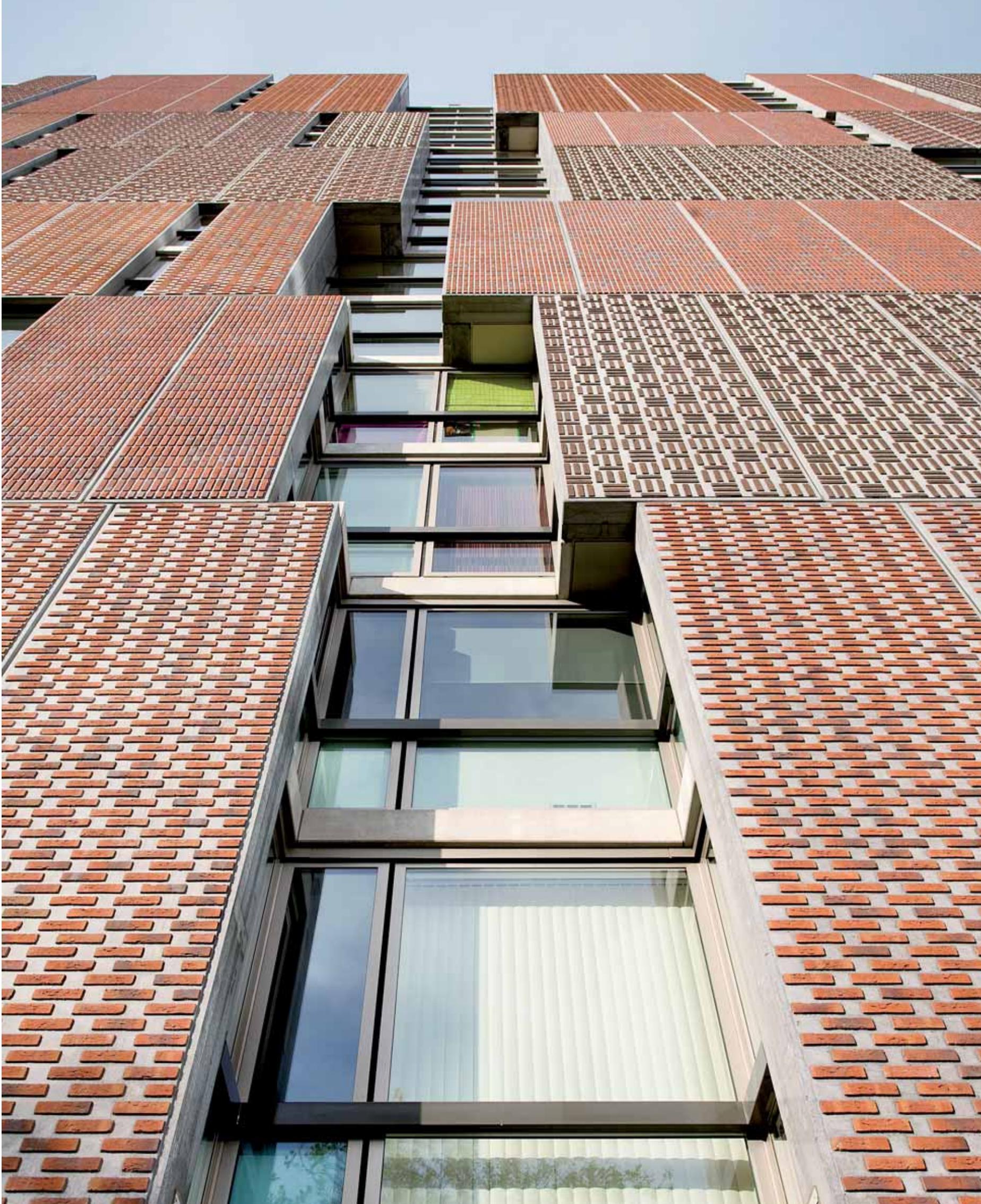
Block A è il primo di una serie di tre nuovi isolati che stanno per essere costruiti nella parte nord del quartiere Delflandplein, distretto di Slotervaart (Amsterdam). Tra gli obiettivi dell'intervento la costruzione di un isolato dalla forte identità architettonica, di alta densità e con un buon mix funzionale che ne garantisca l'effetto città in qualsiasi ora del giorno. La massima densità viene applicata ad un rinnovamento su larga scala di tutto l'isolato: 170 alloggi in social housing, un centro polivalente diurno e spazi destinati al terziario sostituiranno l'edificio originale, completamente demolito insieme a tre linee di residenze di un numero limitato di piani. All'interno del blocco si è ricercata la più ampia varietà dimensionale e tipologica degli alloggi, riferendosi ad un mix di utenti il più possibile composto, che rispecchiasse uno spaccato della società reale, il più possibile variegato e ricco. La scelta è innanzitutto di ordine politico, appartenendo ad un progetto sociale che riconosce nella varietà delle categorie sociali una ricchezza da valorizzare. Ne deriva un progetto dalla più ampia varietà possibile di alloggi di tipologie e dimensioni, dai monocali con spazi comuni per persone bisognose di accudimento alle abitazioni con accesso indipendente spaziose agli ampi appartamenti di 5 locali. Ci si è così sottratti alla tendenza diffusa a ridurre il programma di edilizia sociale ad una unica tipologia, l'appartamento di 90 mq. Conseguentemente è stato possibile ricostruire numerosi tipi di residenza in questo isolato, e mantenere l'impronta originale del quartiere - un'equilibrata differenziazione tra le residenze per persone anziane, giovani coppie e famiglie - ripristinandolo in una forma rinnovata. Tutto il blocco è provvisto nei piani interrati di un ampio parcheggio per i residenti, per coloro che usufruiscono degli spazi di terziario, per i frequentatori del centro diurno. Sopra il parcheggio nel cuore del complesso è stato ricavato un ampio giardino interno, nel quale sono stati oculatamente piantati anche alberi di notevoli dimensioni. L'inquinamento acustico, rilevante a causa della vicinanza della tangenziale di Amsterdam A 10, ha determinato il progetto della facciata. Le due parti più elevate dell'isolato ad U hanno un versante che fronteggia molto da vicino l'arteria e risultano perciò particolarmente chiuse. Il lato opposto, a ovest, è stato realizzato in modo da essere il più aperto possibile. Linguisticamente il progetto ha ricercato di percorrere la strada della tradizione innovando l'utilizzo del mattone, valorizzandone la posa della trama ed i differenti colori. Il risultato ottenuto sono grandi pannelli in cemento con mattoni inseriti, che rimandano all'originale tecnica di posa dei mattoni in uso a Slotervaart, ma allo stesso tempo cercano di interrompere la tradizionale monotonia e ripetitività delle facciate prefabbricate tradizionali. L'elemento modulare e ridotto del mattone viene utilizzato per la costruzione di un fuori scala inusitato, obbligando l'elemento costruttivo in moduli di dimensione riconoscibile nella trama della facciata. L'altezza dei pannelli, che coprono due piani, l'alternanza dei giunti verticali, le trame differenti, conferiscono alla costruzione un aspetto nuovo, più scultoreo e potente. La suggestione che ne risulta è di una serie di tappeti appesi l'uno vicino all'altro e a tratti sovrapposti.

Nelle due foto:

Il versante su strada progettato anche in considerazione dell'elevato inquinamento acustico proveniente dalla trafficatissima arteria stradale A10

Nella doppia successiva in sequenza: Planimetria generale, sezione trasversale e pianta tipo dell'edificio (piano primo)







Un render del progetto realizzato da Stack! Studios

italia

Figino Social Housing Milano

Polaris Investment SGR - Riccardo Ronchi
Project Manager

Fondazione Housing Sociale - Giordana Ferri
Responsabile progettazione e ricerca

Progetto: *Il Borgo sostenibile - Figino Social Housing*

Località: *Via Rasario, Località Figino, Comune di Milano*

Impresa costruttrice:
In fase di gara di appalto

ATI di progettazione:
Renato Sarno Group s.r.l.

*Arch. Paolo Favole
Arch. Enrico Garbin
Arch. Francesco Matucci
ARUP Italia Srl*

D&D s.r.l.
Coordinamento generale:
Renato Sarno Group s.r.l.

Progetto architettonico:

*Renato Sarno Group s.r.l. - Lotto 1
Arch. Renato Sarno, Enrico Gianni,
Giacomo Penco, Proginvest s.r.l.
Arch. Paolo Favole - Lotto 2
Arch. Paolo Favole, Luca Compri,
Roberto Mascazzini,
Studio Castiglioni & Nardi AA
Arch. Francesco Matucci - Lotto 3/5
Arch. Francesco Matucci,
Andrea Giromini, Roberto Guidi,
AEI Progetti s.r.l.
Arch. Enrico Garbin - Lotto 4
Arch. Enrico Garbin,
DeD architetti*

Strutture e impianti:
ARUP Italia s.r.l.

SLP - superficie generale dell'intervento da destinare a residenza e a funzioni compatibili:
26.500 mq

SLP da destinare a servizi integrativi per l'abitare e a servizi locali e urbani:
2.878 mq

ST superficie territoriale:
47.444 mq

Costo di costruzione stimato:
circa 1000 €/mq.

Numero totale degli appartamenti:

Tipologia:
*Tipo A, 100 mq circa,
94 appartamenti trilocali-quadrilocali con 2 bagni;
Tipo B, 75 mq circa,
154 appartamenti trilocali con 1-2 bagni o bilocali;
Tipo C (50 mq circa)
75 appartamenti monolocali o bilocali.*

Classificazione energetica:
classe A per circa il 55% delle unità abitative, classe B per le rimanenti

Il progetto dell'intervento di edilizia residenziale sperimentale in locazione a canone sociale, calmierato e convenzionato, "Il Borgo sostenibile - Figino Social Housing" è frutto di un concorso di idee bandito nel 2010. Per proporre un'offerta abitativa a condizioni calmierate, un'iniziativa di housing sociale parte quindi dalla ricerca di terreni o immobili a basso costo che consentano di contenere l'investimento iniziale preferendo per questo motivo, generalmente, opportunità d'intervento su aree pubbliche spesso comunali. Ciò comporta, come nel caso di Figino, l'opportunità di coinvolgere e mettere d'accordo diversi soggetti, pubblici e privati, al comune scopo di creare le condizioni necessarie a consentire la realizzazione dell'intervento. Nel mese di dicembre del 2008, attraverso una procedura di evidenza pubblica, è stata aggiudicata dal comune di Milano a Polaris l'area di Figino. L'aggiudicazione è avvenuta sulla base di una proposta progettuale dell'intera iniziativa che riguardava più aspetti tra i quali: il rapporto di partenariato con l'Amministrazione Comunale, l'integrazione tra servizi e residenza, la sostenibilità ed efficienza energetica, l'articolazione dei canoni di locazione, le modalità di selezione degli inquilini e il piano finanziario. Polaris, con il coordinamento di FHS, ha indetto un Concorso Internazionale di progettazione, nominando una Giuria internazionale per la valutazione delle proposte progettuali; nel marzo 2010 si è conclusa la procedura concorsuale con l'assegnazione di un secondo premio ex-aequo a quattro gruppi di progettisti: Favole, Garbin, Matucci e Sarno. La Giuria ha invitato Polaris a sollecitare la formazione di un unico gruppo progettuale per lo sviluppo del masterplan definitivo e del progetto esecutivo. In seguito alla definizione del masterplan, l'incarico di progettazione è stato suddiviso in quattro lotti affidandone uno a ciascun gruppo di progettazione, con il coordinamento generale di Renato Sarno Group: a Renato Sarno Group il lotto 1, al Gruppo Favole il lotto 2, al Gruppo Matucci il lotto 3 ed il landscaping, al Gruppo Garbin il lotto 4. Solo oggi, alla luce del lavoro svolto dal gruppo di progettazione, è possibile constatare che l'esito di tale scelta, risponde esattamente a ciò che s'intendeva ottenere: un intervento articolato che riproduca quella sensazione di costruzione nel tempo che il borgo restituisce e che una sola mano difficilmente sarebbe stata in grado di produrre. L'area d'intervento, situata nel territorio del Comune di Milano in località Figino, ha una superficie territoriale di 47.444 mq. Le tematiche legate all'housing sociale hanno richiesto nella fase di progettazione una particolare attenzione alla distribuzione spaziale delle varie funzioni/attività previste e alle loro relazioni, alle scelte formali e costruttive, al fine di ottenere luoghi con caratteristiche abitative, sociali e funzionali di qualità. La continuità con il contesto rappresenta è stata attuata attraverso l'utilizzo prevalente della tipologia a corte (come nucleo fondante del sistema insediativo) e la varietà edilizia e volumetrica (ottenuta anche grazie all'apporto di diversi progettisti) permettendo così di ricreare la complessità propria dei tessuti edificati storici come quello del vicino borgo. Il progetto prevede quindi la realizzazione di un mix funzionale: servizi integrativi per l'abitare - spazi, locali e dotazioni destinati in modo prevalente ai nuovi residenti; funzioni compatibili con la residenza - servizi di carattere commerciale o pubblico, piccole attività produttive o del terziario; residenze speciali - alloggi appositamente pensati per le mamme che possono ospitare i bambini dei vicini, alloggi per famiglie che possono ospitare temporaneamente altre persone, alloggi studio, alloggi per disabili e per gli anziani. Il numero totale degli appartamenti è di 323 e le tipologie residenziali previste sono: Tipo A (100 mq circa) 94 appartamenti trilocali-quadrilocali con cucina abitabile e 2 bagni; Tipo B (75 mq circa) 154 appartamenti trilocali con cucina a vista e 1-2 bagni o bilocali con cucina abitabile; Tipo C (50 mq circa) 75 appartamenti monolocali o bilocali con cucina a vista. Il 98% degli alloggi prevede balcone o loggia. La SLP da destinare a residenza e a funzioni compatibili con la residenza è pari a 26.500 mq mentre la SLP da destinare a servizi integrativi per l'abitare e a servizi locali e urbani è pari a 2.878 mq; è prevista infine la realizzazione di spazi pubblici per una superficie pari a 27.500 mq. Gli elementi fondanti e punti cardine dell'intervento sono così riassumibili: VERDE - presenza di un parco lineare che realizzi la continuità tra lo spazio pubblico dell'intervento, il verde agricolo e il sistema Bosco in Città; TESSUTO-PIAZZA - presenza prevalente di un tessuto edilizio basso e denso tipico del borgo

della pianura lombarda, caratterizzato dalla presenza della nuova centralità della "piazza urbana"; PERCORSI-PERMEABILITA' - presenza di un sistema di percorsi che contribuisce a connettere l'area d'intervento con il borgo storico di Figino e con il sistema del verde circostante; CORTE-TORRE - presenza di un tessuto edilizio caratterizzato dalla significativa presenza di edifici con tipologia a corte e dalla presenza puntuale di un edificio a torre che ha lo scopo di qualificare il profilo volumetrico dell'intervento dialogando con il territorio. Particolare attenzione è stata data alla scelta delle finiture esterne degli edifici che s'ispirano alla tradizione dell'architettura lombarda e in particolare a quella dei borghi rurali; prevalentemente le facciate sono finite ad intonaco o parzialmente rivestite in pietra. Per quanto concerne la viabilità e accessibilità all'area Via Rasario diverrà l'asse principale di accesso all'intervento e di collegamento con il borgo di Figino connettendola direttamente a Via Silla; l'accessibilità pedonale a tutti gli edifici avverrà grazie al fitto sistema dei percorsi pedonali.

Descrizione dei lotti d'intervento.

Il Lotto 1 rappresenta la parte più pubblica del progetto, stabilisce i rapporti di relazione fisica e simbolica con l'esistente borgo di Figino ed è costituito dalla torre di 13 piani fuori terra, da due edifici che delimitano la piazza pubblica rispettivamente a nord-est e a sud e dal "Borgo Assistito" la cui progettazione è in attesa della definizione del programma funzionale. Il Lotto 2 comprende otto edifici medio alti (da tre a cinque piani fuori terra) i cui blocchi, ad eccezione di un caso, si congiungono a livello dei piani terra e primo in modo da essere identificati complessivamente in quattro blocchi; tutti gli edifici si ricompongono in un disegno urbanistico unitario che delimita al loro interno una grande corte. Il Lotto 3 prevede un edificio posto in posizione nodale tra la piazza, l'accesso da Figino, la promenade pedonale e il sistema parco la cui configurazione volumetrica prende forma dalle direzioni dei flussi e dall'eterogeneità degli spazi ai quali si relaziona; l'edificio compreso fra la promenade pedonale e il parco si configura come una corte permeabile composta da 4 blocchi. Il Lotto 4 costituisce l'estremità ad est del comparto d'intervento. L'edificio posto sulla via Rasario è un volume in linea prevalentemente di 4 piani fuori terra; gli edifici posti a est, che delimitano la corte grande, prevedono uno sviluppo delle altezze come elemento di mediazione tra l'edificato urbano pre-esistente di via Rasario, le cascine minori del borgo di Figino e la campagna circostante mentre gli edifici posti a ovest delimitano la corte piccola che prevede 3 piani fuori-terra verso il parco lineare e 4 piani sul fronte della promenade. Il padiglione living è collocato in prossimità del parco urbano e costituisce, insieme all'Ecoclub, il sistema delle funzioni di socializzazione. Il disegno paesaggistico del parco e del sistema di spazi aperti (Landscaping) costituisce una trama diversificata, integrata e complementare alle strutture abitative.

Tematiche inerenti la sostenibilità e la classe energetica degli alloggi.

Le caratteristiche di "sostenibilità" per l'intervento di Figino Social Housing sono state realizzate attraverso una progettazione integrata che ha permesso di: ottimizzare il rapporto tra superficie disperdente e volume riscaldato degli edifici riducendo così le dispersioni termiche di circa il 30% rispetto a un edificio standard; sfruttare le risorse naturali disponibili in sito attraverso l'utilizzo di pompe di calore geotermiche ad acqua di falda; ridurre il funzionamento degli impianti al fine di recuperare l'energia per la produzione di acqua calda sanitaria per una quota pari al 20% in inverno e 100% in estate; utilizzare un sistema innovativo di ventilazione a recupero termodinamico; sfruttare l'acqua di falda di ritorno dagli impianti per coprire il 100% del fabbisogno idrico per l'irrigazione delle aree verdi e per l'utilizzo nelle cassette WC di tutti gli alloggi; raggiungere la classe energetica A per circa il 55% delle unità abitative e la classe B per le rimanenti. Il costo di costruzione a mq della superficie commerciale è stimato in circa 1000 €/mq.

L'iniziativa di Figino è finanziata dal Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1", nato per attuare il Progetto Housing Sociale promosso dalla Fondazione Housing Sociale (FHS) e dalla Fondazione Cariplo, insieme a primarie istituzioni pubbliche e finanziarie del territorio lombardo.

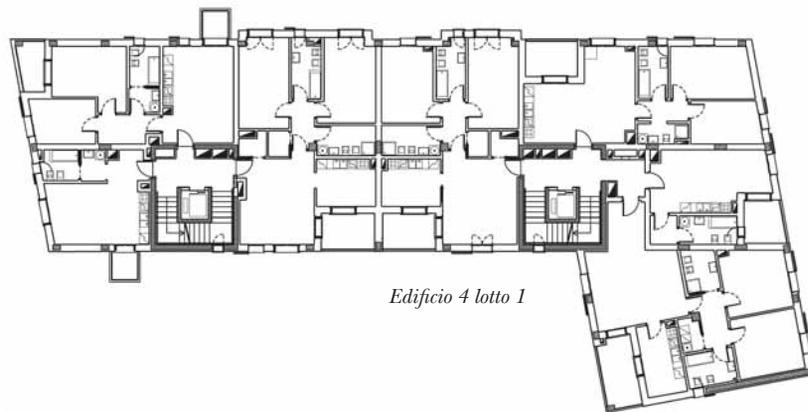
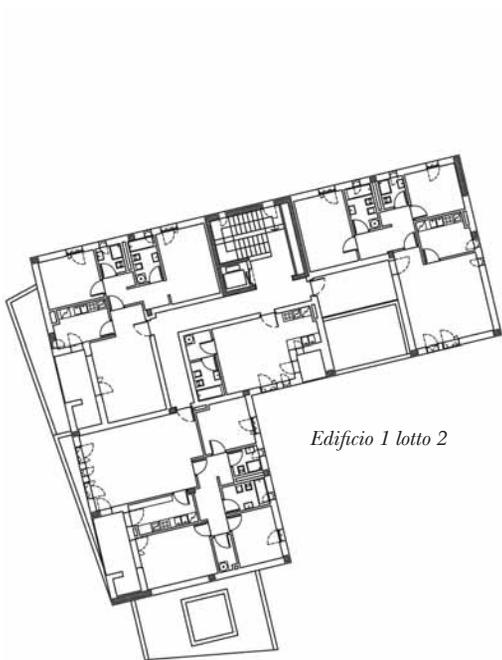
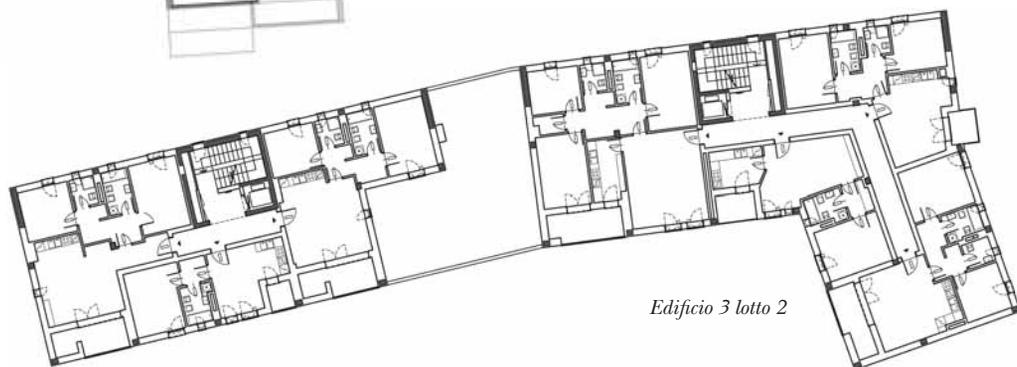
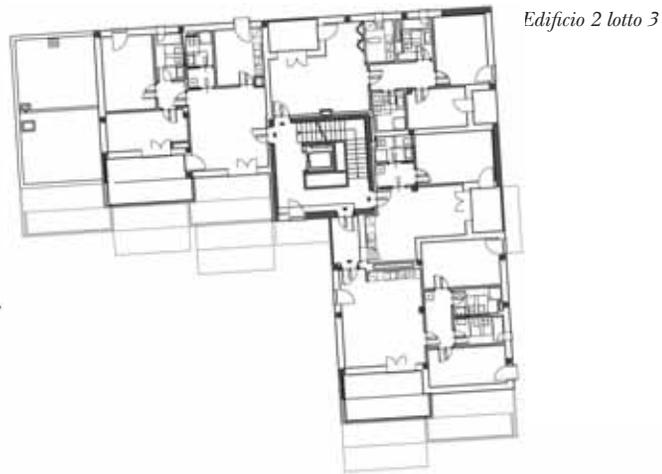
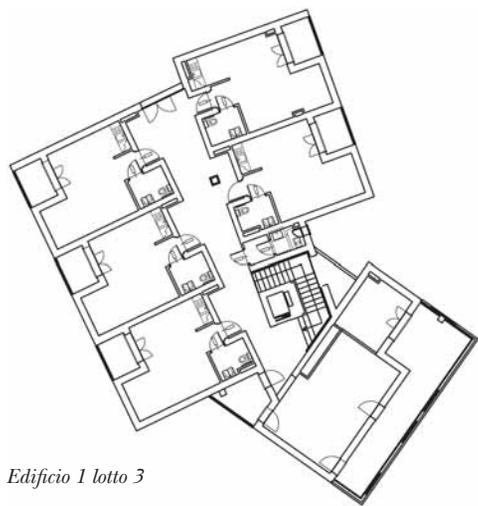


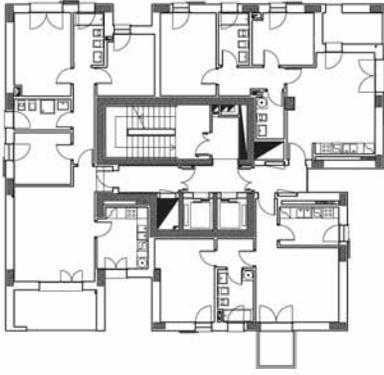
*Planimetria generale dell'intervento
di Social Housing a Figino, Milano*

*A destra: Vista dall'alto in un render
realizzato da Stack! Studios*

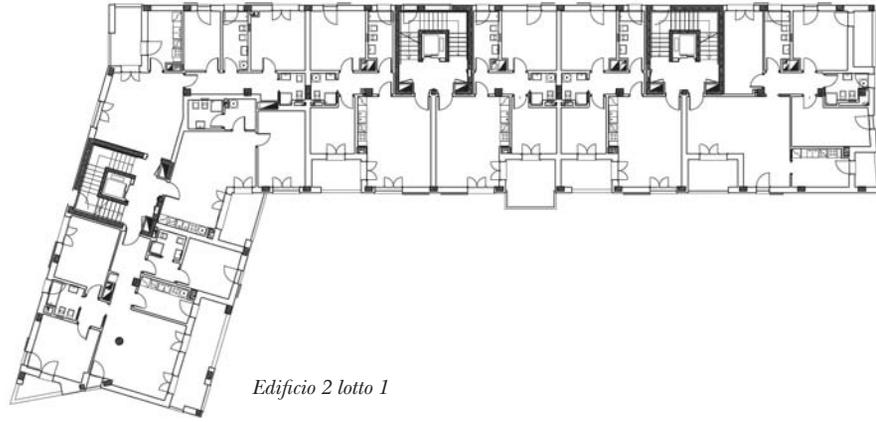


Progetto di Social Housing a Figino: planimetrie tipo di alcuni edifici dei 4 lotti





Edificio 1 lotto 1



Edificio 2 lotto 1



Lotto 4

Nome del progetto:

Cascina Merlata - Edilizia residenziale cooperativa

Localizzazione:

Cascina Merlata, Milano, Italia

Stato: Concorso di progettazione, primo premio

Progettista: B22 (Stefano Tropea, Mikel Martínez, Sergio Coll)

Superficie area di progetto: 10.633 m²

SLP Superficie lorda

di pavimentazione residenziale: 19.510 m²

Numero totale appartamenti:

310 (15 monocalci, 174 bilocali, 95 trilocali, 26 quadrilocali)

Classe energetica: progetto è impostato per ottenere una certificazione energetica (Cened - Regione Lombardia) in classe A.



Il progetto qui presentato è vincitore del concorso internazionale di progettazione AAAArchiteticercasi, dedicato a professionisti under 35, promosso da Confcooperative Federabitazione Lombardia, Legacoop Abitanti Lombardia e Cascina Merlata spa. La competizione, conclusa a luglio 2011, ha visto 121 gruppi di architetti italiani e stranieri cimentarsi nella progettazione di un edificio residenziale cooperativo in edilizia convenzionata e agevolata.

B22_Stefano Tropea,
Mikel Martínez,
Sergio Coll

italia

Convenzionata e agevolata a

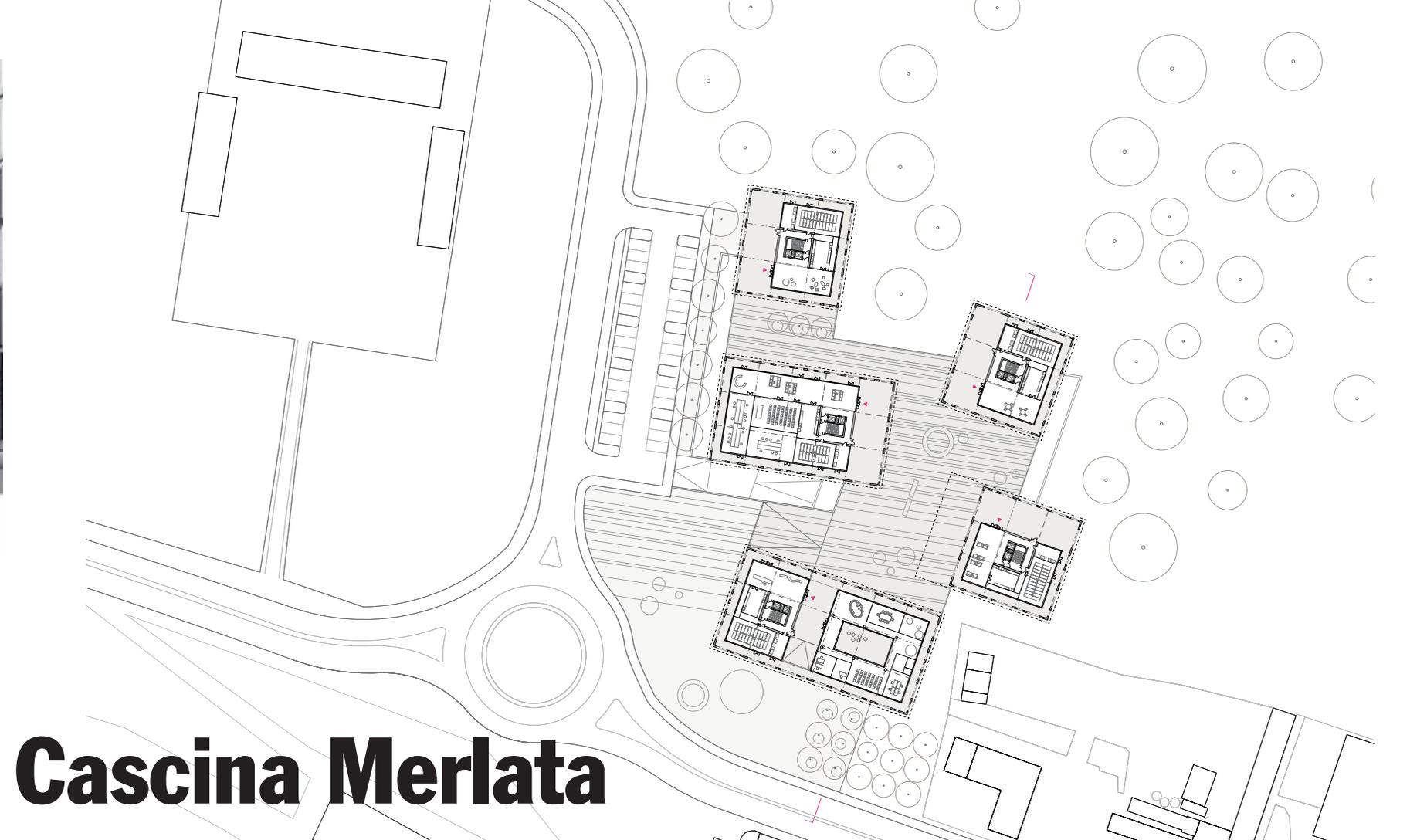
Relazione di progetto

L'area di progetto, situata al margine sud-orientale dei terreni interessati dal Programma Integrato di Intervento di Cascina Merlata, è un punto di contatto rilevante tra il nuovo quartiere e una porzione di territorio dove si sovrappongono tracce di città di epoche differenti: la cascina, il Cimitero Maggiore, la "città pubblica" della seconda metà del Novecento e infine alcune delle più recenti realizzazioni di edilizia residenziale pubblica di qualità. La scelta di una tipologia residenziale alta consente di scomporre l'ingente volumetria prevista in cinque edifici di altezze diverse, raccordati tra loro da un suolo pubblico comune. Mediante la rotazione delle giaciture, lo sfalsamento delle torri e la scelta di materiali con qualità tattili e visuali differenti si genera un paesaggio artificiale complesso e riconoscibile, e si garantisce una ricercata permeabilità visuale tra l'asse di via Gallarate, il Cimitero Maggiore e il nuovo parco previsto nell'area adiacente alla cascina. La disposizione dei volumi e la differenziazione delle

quote di calpestio garantiscono differenti gradi di privatezza all'interno del progetto, in un lotto confinante con spazi aperti nella quasi totalità del proprio perimetro. Il processo di progressiva scomposizione e apertura dell'isolato a corte, ipotizzato nel masterplan, viene ulteriormente esplorato: gli spazi aperti previsti all'interno del progetto sono marcati, e non delimitati, dai volumi costruiti. Questa operazione consente di valorizzare le relazioni visuali tra parti del progetto e tra progetto e paesaggio (cascina, parco, città consolidata), pur in presenza di una nitida differenziazione tra ambiti pubblici, comunitari, semi-privati e privati. Le funzioni comunitarie e gli accessi alle abitazioni si collocano interamente su un suolo artificiale, a cui si accede attraverso una rampa collocata sul lato occidentale del sito di progetto e da un accesso posto in corrispondenza dello spazio aperto pubblico prospiciente via Gallarate. Lo sfalsamento di quota permette di eliminare le interferenze visuali presenti tra il sito di progetto

e il paesaggio circostante: dallo spazio aperto comunitario tra gli edifici è possibile inquadrare porzioni di paesaggio specifiche - la cascina Merlata, il parco, il paesaggio urbano - a una quota lievemente più alta rispetto al traffico veicolare e al parcheggio pertinenziale. Il piano terra è interamente occupato da funzioni di interesse pubblico o comunitario, e da servizi integrativi alla residenza: il centro diurno per anziani delimita il lato meridionale del sito di progetto e funge da filtro tra via Gallarate e la corte aperta definita dalle torri. In corrispondenza delle rampe di accesso al parcheggio e alla corte, collocate in direzione della cascina, il basamento di una delle torri si amplia per accogliere i servizi collettivi destinati alla comunità degli abitanti: una sala riunioni, una stanza degli utensili per le attività di bricolage e una stanza dedicata alla raccolta dei materiali riciclabili. All'interno di ciascuna torre sono previsti infine una serie di spazi destinati ai soli condomini: atrio di ingresso, parcheggio per biciclette e motorini e spazi comuni (living rooms) a doppia

e tripla altezza collocati ai piani intermedi. Il parcheggio per le auto si sviluppa due piani, uno parzialmente e l'altro totalmente interrato: l'articolazione delle quote dei piani e del terreno consente l'illuminazione con luce naturale e la ventilazione diretta del piano seminterrato attraverso grandi aperture rivolte a nord, in direzione del parco. In corrispondenza di ognuna delle cinque torri residenziali, nei due livelli destinati a parcheggio, si situano le cantine, anch'esse parzialmente illuminate con luce naturale. Una membrana frangisole - composta di elementi modulari - avvolge la residenza, parti del suolo pubblico e i volumi dei servizi collettivi consentendo di dare unitarietà al progetto e, allo stesso tempo, di controllare la luce naturale attenuando la pressione solare sulle facciate nei mesi estivi. Il materiale della membrana, che caratterizza gli alzati degli edifici, si differenzia in corrispondenza della torre più bassa - nel cui basamento si collocano i servizi di comunità - adiacente alla rampa di accesso alla corte aperta comune.



Cascina Merlata

Modularità

Le cinque torri sono occupate, ai piani superiori al primo, esclusivamente da abitazioni e da una living room condominiale per ciascun edificio, e si impostano su un parcheggio la cui maglia strutturale coincide con il modulo strutturale a grandi luci (780 cm) - caratteristico di edifici con differenti destinazioni d'uso - ipotizzato per le stesse torri: ciò consente di prevedere l'utilizzo di sistemi costruttivi parzialmente prefabbricati e il conseguente abbattimento dei costi di costruzione.

Il sistema modulare con cui si articolano gli alloggi (60 cm), riprende la scansione spaziale della struttura, e si manifesta in modo esplicito negli elementi costituenti la membrana frangisole e nella disposizione delle partizioni interne all'alloggio.

Flessibilità

L'utilizzo di un sistema modulare e la differenziazione tra spazi serventi e spazi serviti garantisce un elevato livello di flessibilità sia in fase di redazione

del progetto (flessibilità di progetto) sia durante l'eventuale ciclo vitale dell'edificio (flessibilità permanente).

La flessibilità di progetto rende possibili molteplici combinazioni tra tipologie differenti di alloggi garantendo un'adeguata mixité tipologica in ciascuna torre; allo stesso tempo dalle differenti possibilità di collocazione dei servizi lungo il perimetro delle abitazioni, derivano numerose possibilità di configurazione del layout e della distribuzione interna di ciascuna tipologia. La flessibilità permanente implica invece la possibilità, per gli abitanti dei singoli alloggi, di modificare la configurazione del proprio appartamento nell'arco del tempo: ciò è reso possibile da una compartimentazione ambigua degli ambienti dei soggiorni e delle camere, dalla possibilità di ricollocare le partizioni interne senza dover modificare gli impianti e infine da una logica additiva, ipotizzata in fase di progetto, che permette di incorporare parti degli alloggi adiacenti e delle logge nella propria unità.

Leisure living

L'impianto planimetrico delle torri residenziali può essere descritto come una sequenza di fasce dall'esterno verso l'interno, ciascuna con una funzione specifica.

La prima fascia, costituita da una sequenza di cucine, bagni, logge e bay-windows, raccoglie tutti gli spazi serventi della casa che necessitano di installazioni tecnologiche permanenti; dal punto di vista climatico funziona inoltre da camera d'aria, garantendo prestazioni ottimali dell'alloggio in termini di controllo dell'oscillazione termica all'interno dell'alloggio. La seconda fascia è costituita dall'alternanza di camere e soggiorni, e da una parete attrezzata lungo la quale si collocano armadi, arredi fissi e spazi di ripostiglio. Infine la fascia più centrale della torre funge infine da nucleo di distribuzione. Tutti gli spazi destinati alla cura del corpo (cucine e bagni) sono caratterizzati dalla possibilità di un contatto diretto con l'esterno, e da una relazione mediata - attraverso le logge - con il paesaggio circostante

a garanzia di un livello di privacy elevato.

Le camere e i soggiorni, illuminati attraverso logge e bay-windows, si convertono invece in ambienti volutamente ambigui e privi di installazioni impiantistiche specifiche.

Energia e costruzione

Nell'approccio al tema dell'efficienza energetica dell'edificio si sono preferite, in fase progettuale, soluzioni a carattere geometrico rispetto a soluzioni ad alto contenuto tecnologico. In particolare una particolare attenzione è stata dedicata allo studio della disposizione delle torri e alle loro altezze per garantire, pur in presenza di una densità consistente, un adeguato soleggiamento di tutte le facciate degli edifici. La presenza di un sistema frangisole e la collocazione delle zone umide in facciata permette di ridurre l'oscillazione termica nelle zone di permanenza dell'alloggio (camere, soggiorni) garantendo allo stesso tempo illuminazione e ventilazione diretta di tutti i bagni e delle cucine.

Alessandro Maggioni

Presidente del Consiglio di Gestione
del Consorzio Cooperative Lavoratori
e Presidente di Federabitazione Lombardia Concoop

Immagini di MM Render

*In queste pagine:
immagini del progetto
di Housing Sociale in Via Zoia
Progettisti: Arch. Vincenzo Gaglio,
Arch. Luca Mangoni, Prassicoop, Coprat*



il commento

L'abitare normale

Da un po' di anni a questa parte non c'è convegno, seminario, articolo di quotidiano o proposta di legge che non piazzi le due parole magiche che pare possano risolvere il dilemma abitativo contemporaneo: housing sociale o social housing, che dir si voglia. In aggiunta si sente spiegare che si tratta di case destinate a tutti quei soggetti non così poveri – fortuna loro – per poter accedere alle case popolari vere e proprie e, di converso, non così ricchi – sfortuna loro – per potersi permettere un alloggio in affitto reperito dal libero mercato. E via con i soliti elenchi di categorie che dovrebbero essere interessate a questa tipologia di alloggi: giovani coppie, famiglie monoreddito, lavoratori stranieri, eccetera, eccetera. Ma, a opinione di chi scrive – opinione, come già detto su questa rivista in altra occasione, parziale – è giunto il tempo di provare a inquadrare con pragmatica chiarezza cosa è “social housing”, perché serve, cosa serve perché si possa fare e fare bene. Potremmo dire che il concetto di social housing come oggi è inteso si afferma in concomitanza della contrazione di stanziamenti pubblici in favore di interventi di edilizia economica e popolare, ossia con la fine delle risorse “Gescal”. Questa contrazione, unita a una riforma poco efficace degli ex IACP (oggi ALER), ha favorito l'affermarsi dell'elaborazione politico-culturale di una proposta più articolata di offerta abitativa, con la diffusione dell'idea – per l'appunto – di social housing. In questo contesto si è anche avuta la definizione di “alloggio sociale” da parte della Commissione

Europea, recepito dal DM del 22 aprile 2008, il quale afferma, tra le altre cose, che “[...] Rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà.” Al di là di ciò si ritiene opportuno declinare una definizione di social housing che trovi riscontro da un lato in un contenitore (le case e gli spazi) che non sia solo una “rimessa per la forza lavoro”, ma sia anche luogo della costruzione di relazioni sociali positive e, dall'altro, in un costo di accesso a questo bene che sia, per l'appunto, equo. In sintesi, a partire da esperienze concrete, riteniamo che si possa definire sociale un bilocale (65 mq commerciali), di ottima qualità progettuale e di alta efficienza energetica, che costi alla gente 450 euro al mese (ossia 70 €/mq anno), comprensivi del posto auto/box. Allo stesso tempo riteniamo che possa essere definita sociale l'offerta di alloggi in proprietà o in diritto di superficie che non superino il costo di 2.000 €/mq commerciale, più un costo parametrico del box che si aggira attorno ai 20.000 euro, ossia l'edilizia convenzionata agevolata. Questo è il dato verso cui intendiamo orientare le nostre azioni e il riferimento concreto rispetto al quale sollecitiamo politiche efficaci, dato che trova riscontro oggettivo e fortemente condiviso nell'importante delibera 42 del 2010 del Comune di Milano. Ma, qualcuno

potrà dire, è proprio necessaria questa tipologia di offerta? La risposta non può che essere convintamente affermativa; oggi più che mai. Dopo un periodo in cui l'offerta ha orientato la domanda verso valori poco aderenti alle condizioni reali sia dei redditi disponibili, sia della qualità urbana dei contesti, è tempo di cambiare prospettiva. Il vantaggio è duplice nel favorire tale mercato “solidale” (anche nell'accezione di “solido” e solvibile) della casa: vantaggio sociale in termini inclusivi e vantaggio sociale in termini competitivi. Con il primo vantaggio si intende la funzione più propria e probabilmente scontata del social housing, ossia la funzione preventiva rispetto al disagio di chi povero non è ma rischia di diventarlo; e qui l'elenco dei soggetti è talmente noto e lungo che lo si dà per scontato. Il secondo vantaggio è invece, per l'appunto, competitivo o – sia permesso un altro abuso terminologico – strategico. È nostra convinzione, infatti, che per rendere attrattiva e vitale una città come Milano che ogni giorno è invasa da centinaia di migliaia di “cavallette” city users, sia fondamentale far sì che i cittadini più attivi e vitali (studenti, giovani lavoratori, professionisti, giovani famiglie e altri) possano abitare in città, vivere la città, prima che lavorarci, in quella stessa città. E, per fare ciò, le case devono essere belle e accessibili economicamente, poiché se non è sempre vista con favore la fuga nella cerchia periurbana – in cui la rendita fondiaria e immobiliare (oggi grazie alla crisi in maniera ancora più evidente) pesa meno – con l'annesso corollario di pendolarismo,



congestione di traffico, schizofrenia esistenziale e distruzione di territorio. Quindi, non solo ragioni di equità sociale ma, soprattutto, ragioni di competitività economica e di prospettiva realmente sostenibile. Cosa serve per fare ciò? È indubbio che il primo freno a efficaci politiche per l'alloggio sociale di cui sopra si è tratteggiato il profilo è, inutile girarci attorno, la rendita fondiaria; il costo delle aree. Passano i decenni, restano i protagonisti. È indubbio, infatti, che l'onere del costo di provvista dei terreni sia il più forte elemento di freno a innovative e inclusive politiche abitative. Ciò che serve, dunque, è un approccio al governo del territorio che sappia prendere il meglio dalle due tradizioni urbanistiche che in questi anni sono parse fronteggiarsi: quella di stampo dirigista-predittivo e quella di stampo liberista-induttivo. In sostanza, se la rendita la si affronta ideologicamente attraverso la riproposizione di vetuste logiche espropriative, si favorisce una reazione durissima che blocca tutto; di converso se la si lascia libera confidando nelle "evangeliche" virtù del mercato, si ottiene il medesimo risultato. Ciò che serve è una logica di vero e proprio governo del processo di formazione della rendita in cui – in taluni ambiti – si riduca la sua incidenza, obbligando la proprietà fondiaria o gli attori di programmi a reinvestirla "in situ" con le finalità di cui sopra. Allo stesso tempo è necessario chiedere agli sviluppatori/attuatori dei programmi maggiore coraggio nel percorrere le strade della qualità

e dell'innovazione, prima del progetto edilizio o – meglio – urbano e poi del prodotto. Se è vero che la qualità costa più del basso livello, è invece totalmente falso l'assunto per il quale una progettazione innovativa, l'attenzione agli spazi comuni pubblici o semipubblici, un alto standard dei manufatti siano l'elemento che chiude la possibilità di fare buone cose. Anzi, questi elementi sono dei veri e propri investimenti sulla buona riuscita, sul lungo periodo, di programmi edilizi che abbiano l'ambizione di fare città, attraverso i capisaldi dell'urbanità di qualità e della socialità vera. In tal senso un piccolo esempio che potremmo definire "germinativo" è rappresentato dal progetto di via Zoia (www.zoiablog.com), il primo intervento avviato tra quelli del bando "8 aree", promosso dalla precedente amministrazione comunale. Si tratta di un piccolo intervento (91 alloggi in totale) che ha però in sé – a nostro avviso – i semi di quello che potrebbe essere un intervento complementare tra pubblico e privato per realizzare buoni quartieri di social housing. Qui tutto è stato reso possibile dal fatto che il Comune, su aree di sua proprietà, abbia per l'appunto deciso di governare la rendita, facendo dimostrare al soggetto privato – nel nostro caso cooperativo – cosa si possa fare quando si liberano queste risorse. In sintesi il Comune, mettendo a disposizione l'area per costruire gli alloggi da assegnare in diritto di superficie al costo di circa 350 €/mq di slp, ha consentito un notevole abbattimento del costo di provvista dell'area (oggi il mercato milanese, spesso in maniera totalmente irrazionale,

riconosce buono un prezzo, per un'area simile, di 7/800 €/mq di slp), potendo così contare su un introito complessivo per la cessione del diritto di superficie pari a quasi € 1.200.000, oltre a € 550.000 in opere di urbanizzazione da anni attese dal quartiere. Dall'altro lato, chiedendo 1 euro per la parte in affitto ha azzerato il peso della rendita, consentendo alle cooperative di investire € 2.900.000 di risorse proprie (oltre a € 950.000 di mutuo) per realizzare 30 alloggi in affitto convenzionato alla cifra che si riportava in premessa, ossia 450 €/mese per un bilocale. Oltre a ciò, essendovi un finanziamento regionale a fondo perso di circa € 900.000 per realizzare alloggi in affitto sociale puro, le due cooperative hanno scelto di fare questi 16 alloggi nella stessa palazzina di quelli in affitto, con la stessa altissima qualità, senza distinzione di censo e provando a scommettere sulla gestione diretta anche di questa tipologia di affitto, spesso più problematica. Il tutto facendo un progetto di alta qualità, affidato a un giovane architetto e ad altri due architetti più esperti, e realizzando anche 300 mq di servizi innovativi al piede dell'alloggio in affitto con un incubatore di impresa cooperativa per giovani. Il tutto remunerando il giusto la costruzione del bene, dato che l'appalto è stato assegnato a circa 1.000 €/mq di superficie complessiva. Insomma, un piccolo segno per dimostrare come le cose si possano non solo dire, ma anche fare. Basterebbe che tutti facessero bene, con linearità e competenza la propria parte.

Parigi, Quartiere Massena

il caso

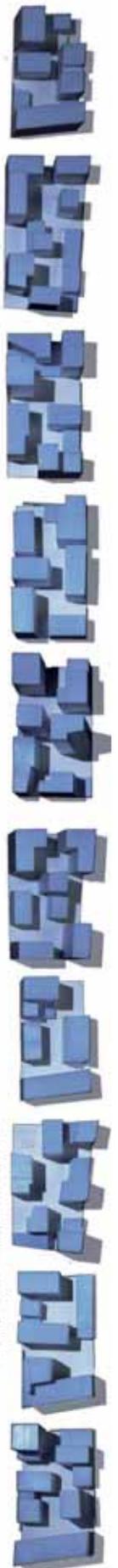
Christian de Portzamparc

Si tratta di un nuovo distretto collocato tra rue de Tolbiac e rue Watt sulla sponda sud della Senna, a Parigi. Il progetto è frutto di un concorso del 1995, diviso in due fasi, ed è tutt'ora in costruzione. L'impostazione generale del masterplan si basa su di una serie di blocchi aperti il cui corollario sono strade luminose e di differente calibro che li attraversano percorrendo i giardini. L'ampiezza dei programmi, il mix sociale e funzionale, la presenza di residenze per utenti differenti, offrono l'opportunità a questo brano di città di fare coesistere l'ordinario con lo straordinario, il presente ed i germi del suo futuro nello stesso sito.

Concetto generale del progetto: apertura dei blocchi per la percorribilità degli spazi interni pubblici, disegno delle reti e del verde pubblico.
Numero degli architetti coinvolti: 31
Superfici costruite: 337.000 mq
Superficie costruita al piano terra: 125.000 mq
Densità media: 2,81
Residenze: 67.200 mq
Negozi: 36.900 mq
Uffici: 117.600 mq
Destinazioni universitarie: 110.000mq
Giardini Pubblici: 12.000 mq
Committente: città di Parigi
Sviluppatore: Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris (SEMIPA)
Progettisti: Anthony Bechu, Atelier Christian de Portzamparc, Beckmann N' Stéphé, Bellecour & Barberot, Badia Berger, Bofill-Heckly, Bolze & Rodriguez, Frédéric Borel, Brenac et Gonzalez, Chaix & Morel, Pierre Charbonnier, Arte Charpentier, François Chochon, Christian Devillers, Jean Guervilly, Epstein et Glaiman, Foster and Partners, Catherine Furet, Henri Gaudin, Edith Girard, Antoine Grumbach, Michel Macary, Nicolas Michelin, Jean-Philippe Pargade, Gaëlle Peneau, Philtre, Rudy Ricciotti, Marc Robinet, Francis Soler, Antoine Stinco, Robert Turner.



CHRISTIAN DE PORTZAMPARC URBANIST - 30 ARCHITECTS SLIDE INTO THE FRAMEWORK
 Different architects slide into the framework, which is larger than constructable volumes, allowing for the maximum freedom of expression.





assogesso

Assogesso, costituita nel 2010, ha il ruolo di promuovere gli interessi dell'Industria Italiana del Gesso, assicurando che a livello istituzionale e politico ci sia la consapevolezza del contributo offerto alla società in termini economici, di sicurezza nelle costruzioni ed, in particolare, di eco-sostenibilità ambientale e riduzione dei consumi energetici. Assogesso è un'associazione di categoria senza fini di lucro.

Il gesso è una sostanza naturale con proprietà che bene si coniugano con la concezione di edilizia sostenibile. La necessità di costruire le abitazioni secondo tecniche nuove e più efficaci, ha fatto registrare in tutto il mondo una rapida crescita dei sistemi in lastre di gesso rivestito, che offrono comfort abitativo, regolando il microclima dell'abitazione, ed eccellenti prestazioni in termini di isolamento termico, acustico e riduzione dei consumi energetici.

Visita il sito: www.assogesso.it



Nel prossimo numero:

Il nuovo commercio.

Il grande scatolone commerciale che punteggia ancora i margini delle nostre città o il cuore del nuovo quartiere si avvia, forse, verso una trasformazione.

I colossi del commercio stanno valutando insediamenti che producano un migliorato effetto città, invogliando ad un consumo più vicino alla rassicurante via con negozi, tipica della nostra storia.

Accanto a queste evoluzioni ancora alcuni casi di grande interesse e forte provocazione, interi quartieri o frammenti di paese interamente dedicati allo shopping.

Che voce ha il consumo nella costruzione di nuovi insediamenti?

Forse non sai che

“Quando gli occhiali non bastano più”

ci sono degli strumenti che ti possono aiutare.

L’A.N.S.

Associazione Nazionale Subvedenti Onlus, da 40 anni informa e sostiene tutti coloro che hanno delle difficoltà visive.

Presso la Sezione Ipovedenti della Biblioteca Comunale Valvassori Peroni,

A.N.S. mette a disposizione GRATUITAMENTE la sua

AUSILIOTECA: circa 100 ausili ottici, elettronici ed informatici quali ad esempio videoingranditori da tavolo, software ingrandenti per pc e cellulari.



Associazione Nazionale
Subvedenti - Onlus

www.subvedenti.it

Info e appuntamenti

02 70 63 28 50

info@subvedenti.it

