

Le competenze tecniche e finanziarie di dodici promotori costruttori al servizio del mercato immobiliare.









Borio Mangiarotti Costruzioni civili e industriali





F. Giombelli

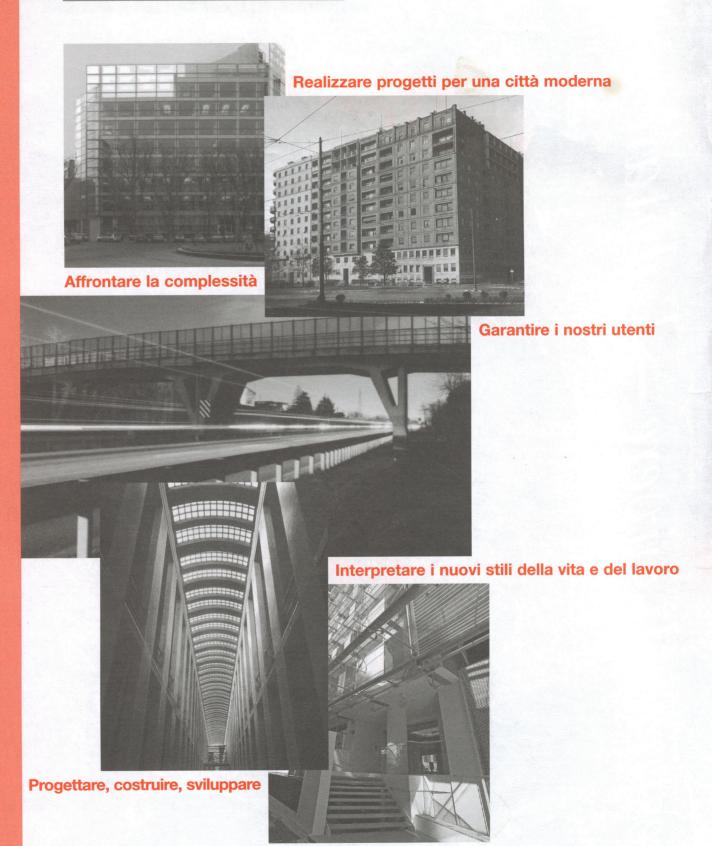


MILANINVEST REAL ESTATE



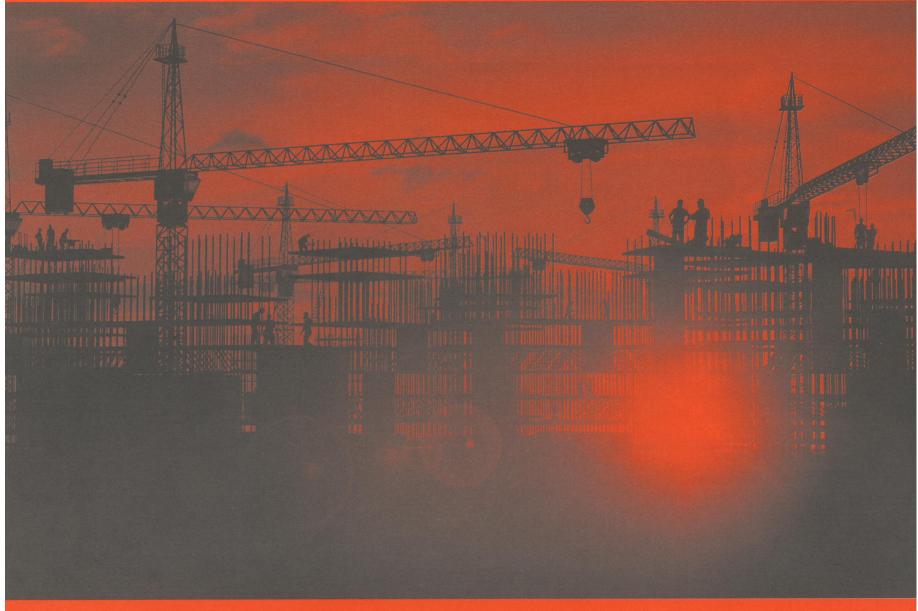


GREENWAY



questo è il nostro mestiere dall'inizio del secolo

Costruttori Qualificati Opere Pubbliche Società Organismo di Attestazione



Dal 2000 la SOA CQOP è la prima SOA in Italia.

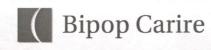


Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001:2000

- ▶ Oltre 11.400 Attestazioni di Qualificazione Soa emesse.
- ▶ Leader di mercato con una quota intorno all'11%.
- Oltre 4.200 Aziende clienti.
- ▶ 8 sedi distribuite su tutto il territorio nazionale.
- Oltre 45 miliardi di euro di attestazioni rilasciate.

www.cqop.it

Partecipata da:





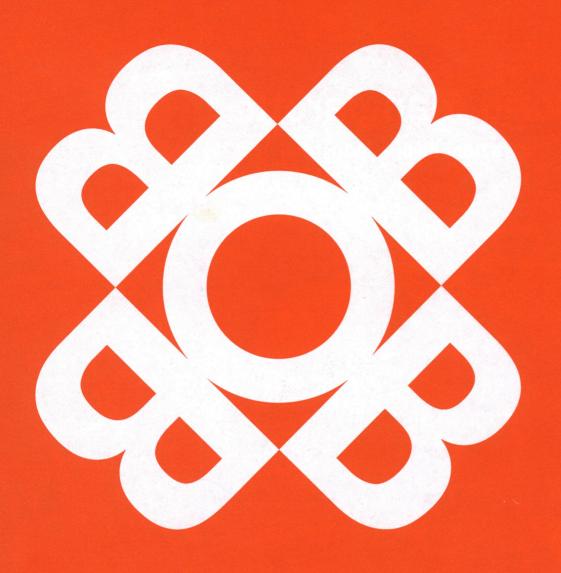




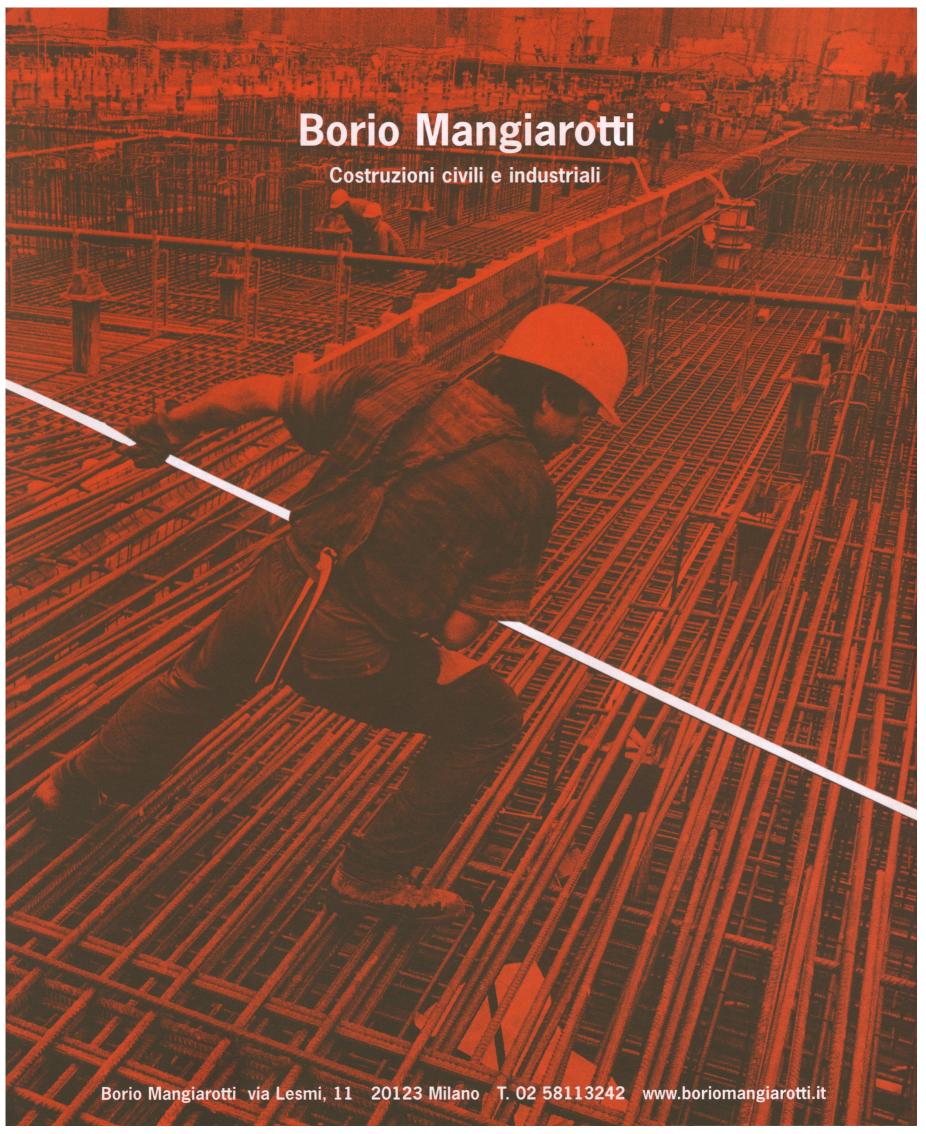
Riqualificazioni ambientali

Recupero e riutilizzo dei materiali da demolizione e costruzione

ecoter ecologia del territorio S.p.A. Impianto: via Zanella, 1 - 20011 Corbetta (Mi) tel. 0297271474 www.gruppoecoter.it











www.optimaconsulting.it

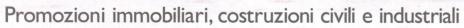


www.safetyitalia.it



www.geochemitalia.com







Direttore: **Cecilia Bolognesi**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: **GRAFICHE BIESSEZETA** Via Grandi 46 Mazzo di Rho

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 Bolognesi

registrazione n. 4 del 5/1/1985 anno ventitreesimo numero 02 quarto bimestre 2007

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 edită da ASSIMPREDIL ANCE Via San Maurilio 21, 20123 Milano tel. 02 8812951 fax 02 8056802 www.assimpredilance.it dedalo@aiededalo.it



In copertina: casa ALER quartiere Mazzini Foto di Cesare Colombo

DEDALO



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

Numero Due_Luglio Agosto 2007 Rivista bimestrale di Assimpredil Ance

AUTORE	TITOLO	FOTO/ILLUSTRAZIONI	
Cecilia Bolognesi	Editoriale		008
Claudio De Albertis	Dal Presidente	Mapping Assimpredil Ance	009
Francesco Infussi	L'housing sociale e il senso della città	Cesare Colombo Alessandro Taino	012
Gabriele Rabaiotti	Spazio, tempo, città		018
Guido Bardelli	Innovazione del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica		020
Lides Canaia	Edilizia sociale a Milano, indirizzi e linee di sviluppo	Cesare Colombo	022
Manfredo Manfredini Nicolò Riva	La residenza sociale in Olanda		026
Raffaello Cecchi	Housing Sociale: coniugare flessibilità e serialità		030
Camillo Botticini Giorgio Goffi	Case Aler a Castenedolo		034
Sergio Urbani	Una sperimentazione per la domanda abitativa	Cesare Colombo	038
180°	Tre trame	Cesare Colombo	044

Variazione percentuale del prezzo al mq concernente gli appartamenti nuovi o ristrutturati - periodo 1994 - 2006

Unità di misura: euro/mq. Base cartografica: Dusaf 2003 e SIT del Comune di Milano

Fonte: borsa immobiliare di Milano Legenda: valori oscillanti

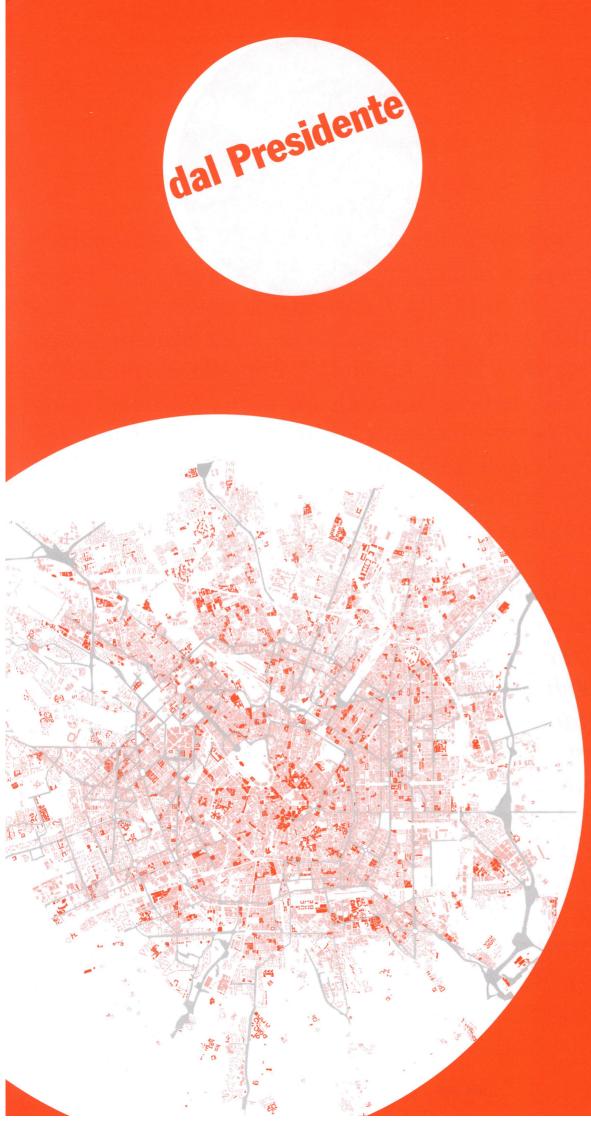
tra 32% e 130%

Elaborazione Mapping Assimpredil Ance Milano editoriale

a nostra città soprattutto nei decenni successivi al dopoguerra, è stata graziata dal fenomeno del design e del progetto in genere, vivendolo anche come fattore di orgoglio e coesione sociale. Se ricordiamo alcuni esiti di questo fenomeno a metà degli anni 50, casi quali il Pirelli (Giò Ponti e P.Luigi Nervi), nel 1957 la metropolitana (Franco Albini, Franca Helg, Bob Noorda), agli inizi degli anni 60 il quartiere Feltre (Ignazio Gardella ed altri), sintesi magiche ed affermative del progetto del vivere urbano, restiamo disarmati oggi di fronte al reale scarso sfruttamento delle risorse legato alla creatività. Molte altre punte di eccellenza, nate su delle necessità reali, anche successive a quegli anni, rivelano una capacità di sintesi propria di Milano, dove necessità, imprenditoria, creatività, svolgono dinamicamente il proprio ruolo: quando l'equilibrio tra le parti si coagula stabilmente ecco il risultato migliore. Ora in un territorio come il nostro, dove le cifre riportate in questo numero di Dedalo parlano di necessità di abitazioni sociali pari a 35.000 unità, non ci sono molte domande da farsi: per chi progetta, per chi costruisce e investe si tratta del grande tema dato dei prossimi anni. Abbiamo del materiale su cui riflettere: se pensiamo in negativo alcuni progetti passati del vivere sociale, anche in città, sono arrivati ad un livello di non ritorno tale da invocarne l'abbattimento, come già accaduto in paesi "storici" dell'housing sociale quali Olanda, Germania, Inghilterra. Soluzioni così estreme (ma sempre soluzioni) obbligano chiunque rivesta un ruolo nel processo di sviluppo residenziale urbano ad interrogarsi sui perché dei fallimenti ed a promuovere realizzazioni che da subito evitino di percorrere la strada del ghetto: si progettino le forme dell'abitare, ma da subito si ragioni sulle forme del sociale e le funzioni del quotidiano. Lontani dall'illusione che un buon progetto possa risolvere da solo necessità e problemi del vivere sociale o, viceversa, che la governance del sociale garantisca un buon vivere, se pensiamo in positivo esistono opere notevoli in tutto il mondo che ci offrono spunti illuminanti su questi temi. Non c'è motivo di pensare dunque che per una città così creativa come Milano sia più semplice progettare case per chi fa della vita una questione di stile che non per chi fa del vivere necessariamente un decoroso mestiere. Ed alla luce delle recenti affollate partecipazioni a concorsi di progetto indetti dall'amministrazione su temi notevoli, ma non così fondativi, l'aspettativa che ci si fa sulla prossima stagione dell'housing sociale in città è altissima.

dal Presidente

9 Assimpredil ha avviato da te<mark>mpo una riflession</mark>e, richiamando l'attenzione del mondo della politica, della cultura e dell'impresa, sull'affermarsi di una nuova questione urbana, che deve acquistare centralità pari se non superiore a quella della modernizzazione infrastrutturale del nostro Paese. Lo spirito è quello di provare a sovrapporre alla tendenziale evoluzione della città nuovi principi ispiratori delle politiche urbane, per mantenere vitale il tessuto metropolitano e per dare risposte alle diverse esigenze che sono venute manifestandosi: esigenza di sostenere le nostre città nella competizione europea, esigenza di migliore qualità della vita, di giustizia sociale, di rispetto per l'ambiente. In questo contesto la questione abitativa rappresenta un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci. Negli ultimi anni il basso costo dei mutui, il buon rendimento degli investimenti in immobili e la diminuzione degli investimenti finanziari hanno sostenuto la domanda immobiliare. La ripresa dell'interesse per il bene casa ha evidenziato una rigidità del mercato immobiliare nell'incontro tra domanda ed offerta, destando alcune tensioni che si sono manifestate soprattutto in un aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per le compravendite sia per gli affitti. Ad una domanda di beni immobili crescente, a fronte di un'offerta rigida, la risposta del mercato è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa. Il rischio è quello di vedere ampliato il disagio di alcune fasce sociali, mancando in Italia un'offerta di residenze in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e protezione sociale.



9 offerta di abitazioni in affitto in Italia si sta progressivamente riducendo. Nel 1981 il 35,2% delle famiglie viveva in abitazioni in affitto, nel 1991 la percentuale è scesa al 25,4% e nel 2003 è pari al 18,5% (circa 4.120.000 famiglie). La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri paesi europei (Ĝermania 60%, Olanda 47%, Francia 42%, Austria 41%). L'Italia si colloca nella fascia più bassa e alla Spagna (10%). Attualmente le abitazioni in affitto in Italia sono poco più di 4 milioni su un totale di abitazioni occupate pari a 21.654.000; a tale dato, già esiguo, vanno correlati gli effetti delle dismissioni del patrimonio pubblico e assicurativo che lasciano prevedere, in assenza di interventi specifici, volti all'aumento dello stock abitativo in locazione, un ulteriore restringimento del settore delle locazioni residenziali. Ciò, evidentemente, aggraverà le tensioni nel mercato delle locazioni provocando, specialmente nelle aree urbane, fenomeni di aperto malcontento sociale. E', quindi, necessario aumentare l'offerta di case in affitto per dare una risposta alle nuove esigenze di una società in trasformazione. Se si guarda all'offerta di abitazioni sociali, questo dato rafforza nazionali, in quanto i paesi con un mercato dell'affitto poco sviluppato presentano anche basse quote di offerta sociale. Secondo dati Federcasa in Italia si contano 5 abitazioni sociali in locazione per 100 nuclei familiari, contro una media europea di 16, con punte di 36 nei Paesi Bassi, di 26 in Gran Bretagna e di 23 in Austria e Svezia. Le assegnazioni di alloggi sociali in Italia rappresentano appena l'8% delle domande di assegnazione di alloggi. L'offerta di edilizia residenziale pubblica riesce, quindi, a soddisfare meno di un decimo della domanda. La scarsa quantità di abitazioni in affitto produce effetti negativi negativamente la mobilità abitativa. Da uno

Variazione del numero dei componenti per nucleo famigliare (media statistica sulla sezione censuaria) perioda 1991 - 2001

Unità di misura: componente/famiglia

Basè cartografica: Dusaf 2003 e Sistema Informativo Territoriale del Comune di Milano

Fonte: 13° e 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni (Istat)

Variazione negativa (chiaro) o positiva (scuro) del numero di componenti per nucleo familiare

studio della Banca Centrale Europea si rileva che la mobilità abitativa per motivi di lavoro rilevata in Europa (0,2% rispetto a 0,8%) Occorre poi tenere conto che circa il 25% delle famiglie in affitto possiede redditi inferiori ai 10.000 euro e sopporta un affitto che, se pur modesto (mediamente 2.192 euro l'anno), assorbe il 33,4% del loro reddito. Il 40% delle famiglie in affitto ha un reddito annuo compreso tra 10.000 e 20.000 euro. Per queste famiglie l'incidenza del canone sul reddito è pari al 24,9%. Il confronto tra la capacità di reddito delle famiglie e l'offerta del mercato immobiliare (prezzi e canoni medi) mette in evidenza la difficoltà di affrontare il problema del miglioramento della condizione abitativa da parte delle famiglie meno abbienti. Se queste famiglie volessero o dovessero affrontare il problema del cambiamento di alloggio, l'incidenza dell'affitto sul reddito passerebbe, per la famiglie con reddito inferiore a 10.000 euro, dall'attuale 33,4% al 148% secondo il mercato locativo delle grandi aree urbane e al 107,8% delle città intermedie. Per le famiglie con reddito compreso tra i 10.000 e i 20.000 euro, l'incidenza dell'affitto sul reddito si porterebbe nei due casi presi in esame dal 24,9% al 66,9% e al 48,8%.

Particolare attenzione deve inoltre porsi ai mutamenti demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città, come la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, di persone anziane, di giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie di origine, la crescita dell'immigrazione straniera, l'aumento delle forme di lavoro flessibile. Per queste categorie l'accesso alla casa rappresenta un problema; la lievitazione dei prezzi e degli affitti delle abitazioni delle famiglie verso le zone di estrema periferia e verso zone più decentrate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi più accessibili. Occorre fare più attenzione a queste realtà per fronteggiare un disagio sociale crescente e perché le nostre città, comunque, devono continuare ad essere abitate. In conclusione il problema dell'accesso alla locazione delle famiglie deve necessariamente essere visto in relazione al reddito disponibile.

_1 In particolare il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sociale.

_2 Per le fasce di popolazione con redditi superiore a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato, è necessario il coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata, per mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile.

_3 Occorre, infine, predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto e rendano più trasparente è emerso che una porzione significativa della domanda insoddisfatta di case in affitto riguarda le famiglie il cui reddito è compreso tra i 20.000 e i 30.000 euro netti l'anno. Per questa fascia sociale - cui appartiene il 23,7% delle famiglie italiane e in particolare circa il 20% delle famiglie attualmente in affitto - risulta sostanzialmente proibitivo l'accesso al libero mercato delle locazioni. Se queste famiglie oggi dovessero, o volessero, prendere in affitto un appartamento pagherebbero un canone pari a più del 40% del proprio reddito. Si tratta di una incidenza evidentemente insostenibile per un bilancio familiare, che ha l'effetto di impedire la mobilità abitativa e che sta creando un crescente disagio sociale. Disagio che però, a differenza di quello, peraltro assai grave, delle famiglie a basso reddito, è destinato a non ricevere risposte o sostegni da parte della pubblica amministrazione Eppure questo problema riguarda una rilevante quota di popolazione, pari a circa 800 mila famiglie. Si tratta insomma di una situazione che richiede risposte, e alla quale le scarse risorse pubbliche oggi disponibili, da sole, non sono in grado di far fronte. Proprio per questo motivo Assimpredil ANCE Milano ha messo a punto una proposta che ha l'obiettivo di mettere sul mercato abitazioni da destinare alla locazione a canone sostenibile. Secondo valutazioni economico-sociali ampiamente condivise, l'affitto, per essere "sostenibile", dovrebbe collocarsi intorno

Ad esempio, per una famiglia con un reddito netto di 25.000 euro all'anno, il canone sostenibile dovrebbe aggirarsi intorno a 450 euro al mese. La nostra proposta, sotto molti aspetti innovativa, è proprio mirata a contenere il canone di affitto entro questa percentuale di incidenza attraverso la realizzazione di programmi immobiliari "misti", programmi cioè che contengano non solo alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile, ma anche abitazioni per la vendita immediata. Dalle nostre analisi emerge, infatti, che un programma basato esclusivamente sulla realizzazione di case da destinare all'affitto è assai difficilmente sostenibile finanziariamente ed economicamente. La soluzione che Assimpredil ANCE ha individuato, e che è basata sull'esclusivo ricorso a risorse private, riesce infatti a dare una risposta da noi elaborata prevede la realizzazione di programmi misti per la costruzione di alloggi da destinare per il 60% alla vendita immediata e per il 40% all'affitto a canoni calmierati per un periodo predefinito di 15 anni, per essere poi venduti. Il canone mensile degli alloggi destinati all'affitto è pari a circa 450 euro al mese per un appartamento di 75 metri quadrati. Per quanto riguarda la quota di alloggi destinata alla vendita immediata - fondamentale per garantire l'equilibrio finanziario delle operazioni - il prezzo di vendita si aggira intorno ai 2200/2400 euro al mq di superficie complessiva CER. Per ottenere tale risultato occorre però riconsiderare il problema delle aree. In un programma edilizio, in zona periferica, l'incidenza delle aree rispetto al costo globale di intervento si attesta su una percentuale media attorno al 30-40% del costo dell'alloggio. È necessario pertanto, per contenere i prezzi di vendita senza pregiudicare la "qualità del costruito", prevedere la possibilità di ricorrere ad aree private e pubbliche (in questo caso in diritto di superficie e messe a disposizione dai Comuni) anche con destinazione non edificabile a condizione che Comune e Regione sottoscrivano un apposito accordo di programma in variante urbanistica. Il valore di tali aree non verrà conteggiato nella formulazione del valore convenzionale ma diventerà parte del prezzo di cessione degli alloggi solo al termine del periodo di locazione e comunque a valori convenzionali.



*Docente di Progettazione Urbanistica, Politecnico di Milano

"Forme della città pubblica milanese"
Planimetria-collage di tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica a Milano. Immagine prodotta nell'ambito del "Progetto di ricerca di interesse nazionale" dal titolo: La "città pubblica" come laboratorio di progettualità. La produzione di linee guida per la riqualificazione sostenibile delle periferie urbane. Unità di ricerca del Politecnico di Milano, responsabile scientifico prof. Francesco Infussi.

senso della città

Il senso vero della città, proprio quello che sfuggiva a queste talpe di medievalisti eruditi, ed a quelle cornacchie di archeologi, eccolo qui: la città tutta periferia, aperta, aperta ai venti di gente di tutti i paesi.

Luciano Bianciardi



Sopralluogo 1 Una serie di vecchi edifici stretti e lunghi delimitano una grande corte urbana. Ad un osservatore che volesse guardare oltre quella cortina edilizia, si presenterebbe, esteso fino all'orizzonte, un cantiere dove residenze, uffici, servizi pubblici, parchi e infrastrutture stanno definendo una nuova parte della città. Quando quegli edifici sono stati costruiti, alla fine degli anni Cinquanta, affacciavano invece su enormi recinti industriali, che causavano inquinamento, traffico e disagi. Sopralluogo 2 Timide, modeste e grigie case a schiera, addossate in serie l'una all'altra, sono accostate ad un parco fluviale all'interno della città. È una condizione rara che qui si somma alla possibilità di godere di un piccolo giardino privato. Sono state costruite in quel sito, negli anni Cinquanta, per il basso valore del terreno, data la posizione di margine, là, in fondo alla strada radiale, dove il borgo si dissipava, attestandosi sullo zoccolo del fiume, inquinato e circondato dalla boscaglia e dagli orti abusivi. Sopralluogo 3 Grandi spazi aperti separano fra loro edifici alti e stretti, al loro centro stanno scuole e altri servizi pubblici. Il grande quartiere, a fianco della storica radiale, è attraversato dalla linea metropolitana con quattro fermate. Uno dei più grandi e importanti parchi urbani della città ne lambisce il lato sud, mentre sul confine nord un grande parcheggio ogni giorno raccoglie i flussi di migliaia di persone, provenienti dalle autostrade a cinque minuti di macchina. Il quartiere era stato costruito per parti, oltre il limite della città, una sorta di enorme molo urbano dentro la campagna, e così era rimasto per molti anni, isolato nello spazio agricolo.

Sopralluogo 4 Dalla nuova torre (abitazioni di lusso, con palestra condominiale e piscina all'ultimo piano) si gode la vista, proprio lì sotto, del grande quadrilatero urbano di residenze pubbliche degli anni Trenta: denso, omogeneo e degradato. Il quartiere è rimasto isolato nella campagna per quasi venti anni prima di essere raggiunto e oltrepassato dalla città, negli anni Cinquanta. Il grande quadrilatero è diventato poi un paradigma delle situazioni problematiche nei quartieri di edilizia pubblica milanese, eppure, tutto intorno, la città è dinamica, cangiante, nuova: negli ultimi venti anni la strada-mercato più importante della regione milanese (alcuni dicono d'Europa) si è sviluppata sotto gli intonaci cadenti dei suoi edifici e lo sguardo dei suoi abitanti,

prevalentemente anziani e poveri.

Due frontiere

La "città pubblica" non gode di buona stampa, e non solo perché a Parigi le banlieue esplodono. Fra tutti gli spazi del welfare, i quartieri costruiti dall'attore pubblico sono certamente stati quelli più ambiziosi e significativi, ma, in Italia, sono stati anche quelli investiti per primi dalla crisi. Così, nel senso comune, la storia della "città pubblica", almeno nel nostro paese, sembra coincidere esclusivamente con la storia della sua cattiva fama e questo anche a Milano, nonostante la qualità elevata di alcuni interventi delle passate stagioni. Chi volesse fare un bilancio equilibrato dell'esperienza della "città pubblica" si troverebbe fra le mani, pertanto, un oggetto contraddittorio, cangiante, articolato in un'infinità di vicende locali, ciascuna delle quali si connoterebbe per la sua specificità, costringendo ad una declinazione plurale del tema. L'articolazione e la frammentazione segnano in modo ineludibile la domanda di edilizia sociale contemporanea, mutando radicalmente un quadro problematico che sfugge ad un trattamento esclusivamente quantitativo. Profili familiari da differenziare, soggetti di provenienza eterogenea da integrare, profili delle residenze e delle attrezzature da ideare parallelamente, mobilità sul medio periodo da incoraggiare e sviluppare, apertura delle risorse abitative a quei settori della popolazione soggetti alle forme più gravi di emarginazione: tali sono le questioni che sembrano essere più importanti per una politica della casa che abbia oggi rilevanza sociale. I progetti destinati ad ospitare questo programma dovranno misurarsi contemporaneamente su due differenti frontiere dello spazio urbano: la riqualificazione di ciò che è rimasto dei quartieri di edilizia pubblica dopo la stagione delle alienazioni, e la costruzione di nuovi alloggi attraverso una pluralità di percorsi, non esclusivamente legati all'attore pubblico. A mio parere, in entrambi i casi, occorrerà adottare alcuni punti di vista comuni che possano consentire sia di allontanarsi da un'interpretazione dell'housing sociale come un'esclusiva politica di settore, sia di evitare criteri di perimetrazione degli interventi che ripropongano (anche nel progetto del nuovo oltre che in quello di riqualificazione) i perimetri dello stigma che segna i quartieri di edilizia pubblica. Per fare ciò occorre guardare a questi materiali urbani come una risorsa e non più solo come un problema. Si tratta di una difficile rieducazione del nostro sguardo che deve liberarsi dai molti pregiudizi e convinzioni che oramai da tempo segnano questo tema e cĥe non albergano solo nel senso comune, ma sono anche di natura tecnica.

Mutamenti del contesto

I quartieri della "città pubblica" sono immersi in un insieme variegato di opportunità, di materiali urbani dinamici e potenzialmente innovativi, perché spesso in via di trasformazione. A Milano, molti quartieri di edilizia pubblica sono collocati oggi in posizioni significative, relativamente all'accessibilità, alle risorse ambientali, alla prossimità con importanti attrezzature urbane e nuovi luoghi centrali e attrattori. Come emerge dai "sopralluoghi" proposti all'inizio di questo testo, sembra si sia verificata una sorta di rivincita sulle logiche localizzative che hanno sovrinteso all'insediamento dei quartieri. Tanto più la situazione d'origine era critica, al momento della loro costruzione (periferica, in alcuni casi isolata dalla città, adiacente a funzioni produttive, scarsamente accessibile, in condizioni ambientali critiche), tanto più oggi le condizioni contestuali sono cambiate, definendo per queste parti di città un profilo non scontato, potenzialmente rilevante, se solo si è sufficientemente attenti per coglierlo: aree industriali dismesse diventate poli di eccellenza e sedi di funzioni attrattive metropolitane, cave riqualificate e immerse all'interno di grandi parchi urbani, situazioni poco accessibili, diventate oggetto di importanti progetti di infrastrutturazione, spazi agricoli trasformati in parchi e destinati ad assumere in futuro un ruolo ancor più rilevante nella definizione delle pratiche del loisir metropolitano. Con differente intensità e varietà di effetti, ciò succede lungo l'asse di viale Zara, così come a Taliedo, al Lorenteggio e al Gratosoglio, così come al Gallaratese e lungo il Lambro ... e non è un fenomeno solo milanese.

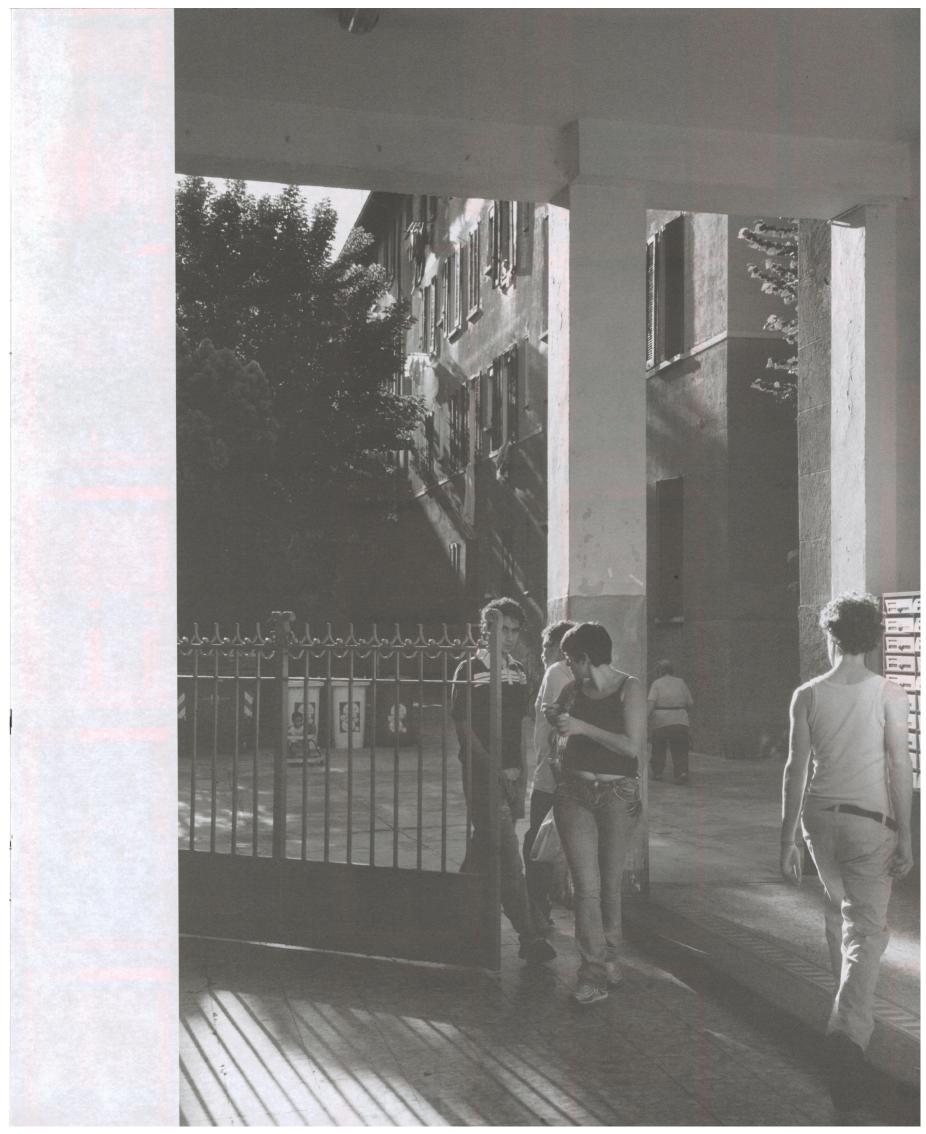
Quartieri al centro

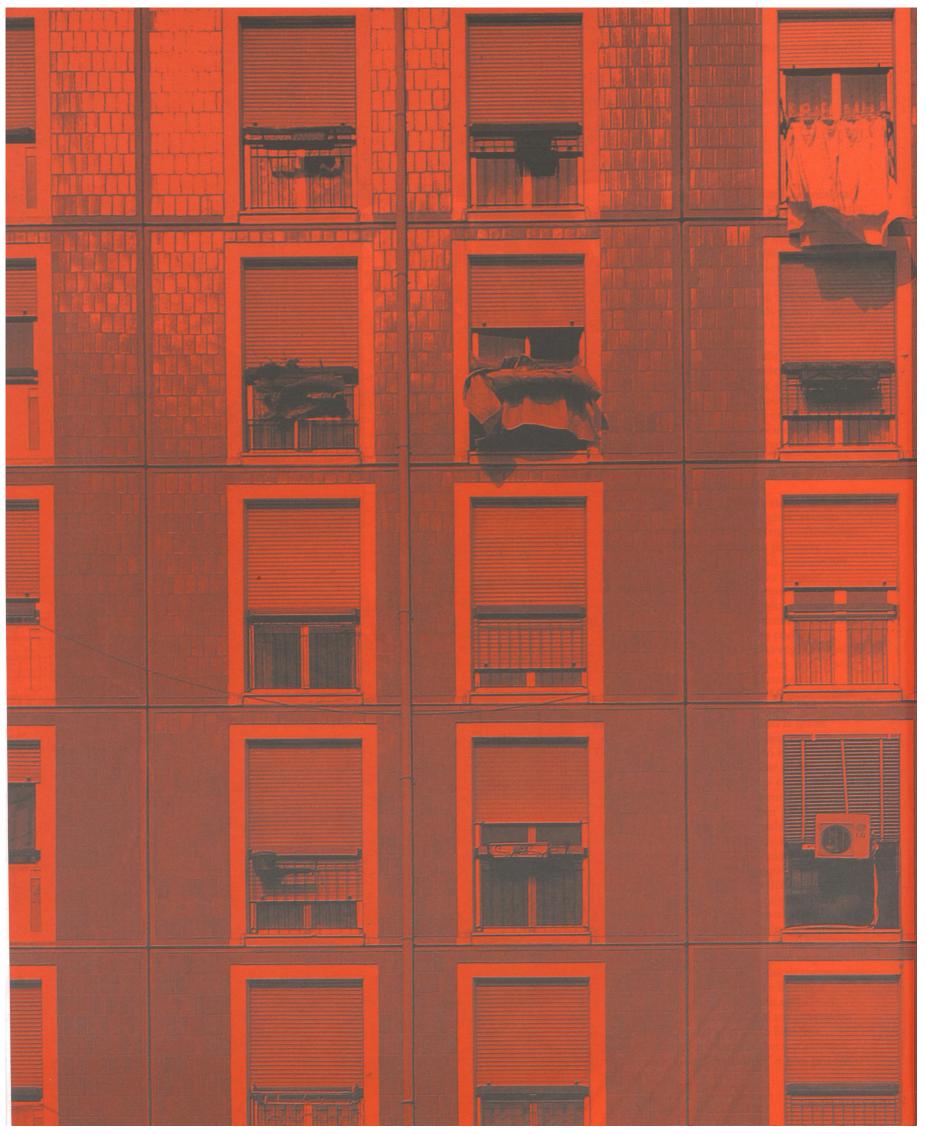
Se proviamo ad osservare i quartieri di edilizia pubblica entro un campo territoriale meno scontato, se oltrepassiamo i confini comunali e consideriamo un territorio più ampio, non possiamo fare a meno di constatare un fatto emergente, anche se non ancora definito nelle sue conseguenze. In un territorio in cui le relazioni sono più estese, popolato dai nuovi attrattori territoriali, la posizione dei quartieri

di edilizia pubblica è centrale, snodo fra il cuore della città consolidata e l'arcipelago dei nuovi luoghi di interesse che affollano i territori attorno al perimetro comunale. Guardare al progetto dell'housing sociale considerando questo campo di relazioni comporta forse un differente approccio progettuale. Non più stabilire, o ristabilire, relazioni con il centro cittadino, a partire da uno sguardo Milano-centrico, per assegnare qualità. Se ci si avvicina al progetto di riqualificazione o a quello di nuova edificazione mobilitando sguardi più allargati, non si potrà fare a meno, invece, di mettere in campo risorse di genere diverso, oltre che situate in territori differenti. I quartieri, anche se non potranno sostituire i ruoli simbolici e rappresentativi di un centro cittadino, potranno certamente essere competitivi relativamente alle pratiche del consumo, del loisir, ludico-culturali e sportive, considerando i centri di attrazione che si trovano nei loro pressi. Ancor di più, sfruttando i flussi di attraversamento che, per diversi motivi, li riguardano, potrebbero essere proposti come un sistema di ulteriori centralità diffuse lungo il perimetro urbano, dove trovare speciali dotazioni che hanno necessità di spazio e di particolari interazioni con le infrastrutture, giovandosi della prossimità ad aree residenziali.

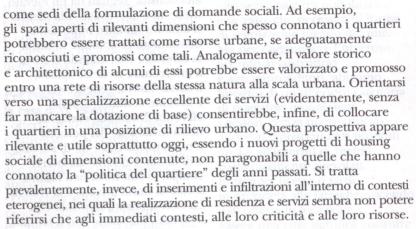
Una strategia di riqualificazione urbana

Le conseguenze delle modificazioni contestuali appena richiamate non sono considerate nelle politiche e nei progetti per gli interventi che hanno per oggetto l'edilizia sociale. Le politiche di riqualificazione continuano ad osservare campi ristretti, pensando che i problemi debbano necessariamente essere risolti laddove sono stati riconosciuti, ribadendo nella logica degli interventi il perimetro entro il quale lo stigma dei quartieri si manifesta. La costruzione del nuovo si riduce troppo spesso alla sola definizione qualitativa dell'alloggio, essendo le dimensioni degli interventi limitate e difficilmente trattabili alla scala urbana, se non si ha il mandato di guardare oltre il loro confine. Così, ribadire negli interventi il perimetro che porta allo stigma conduce ad una sorta di "accanimento terapeutico" su un corpo che non riesce più a sostenere le cure e a reagire agli stimoli, perché i materiali della cura sono gli stessi che hanno causato la malattia. Mettere in gioco altre definizioni del campo di osservazione e di trattamento dei problemi, significa assumere una prospettiva secondo la quale il progetto di riqualificazione o di nuova costruzione possa fare leva su risorse che sono al di fuori dei confini dell'intervento e, al contempo, immaginare che dentro il quartiere stesso possano essere presenti risorse e opportunità da impiegare per la riqualificazione di un contesto più ampio. L'edilizia sociale, in questa prospettiva diventa il soggetto del processo di riqualificazione urbana: lo strumento per affrontare situazioni problematiche, l'opportunità attraverso la quale le dotazioni di servizi di un settore urbano sono oggetto di una correzione o di una specifica tematizzazione, l'occasione per dare una coerenza a sistemi dello spazio aperto urbano non definiti, il luogo dove, programmaticamente, i tessuti sfrangiati e le parti irrisolte della città possono essere investiti da una riflessione progettuale non riduttiva. Allargare il campo di riflessione implica pensare che i progetti di housing sociale possano giocare un ruolo strategico nella riqualificazione complessiva della città. Uscire da una logica circoscritta implica un ripensamento del loro ruolo, sovvertendone l'immagine negativa e stereotipata e consentendo l'individuazione di modalità di trattamento di problemi locali entro strategie più generali. Allargare il campo di riflessione significa anche ampliare la rete di attori da mobilitare, costruendo intese anche con attori non predeterminati ma emergenti durante il processo di progettazione. Questo approccio favorisce l'introduzione di nuovi materiali, energie e relazioni che attraversino i quartieri e che li propongano come luoghi "attrattori" e non più solo









Responsabilità

Negli scenari futuri dell'housing sociale sembra scontato riconoscere un insieme plurale di soggetti (promotori, attuatori e gestori) esteso ai privati e a quelle risorse che possono provenire dal privato sociale. Si tratta di una prospettiva di integrazione che, però, non può legittimare una dissipazione del ruolo che l'operatore pubblico deve ricoprire nei processi di trasformazione urbana connessi alla produzione di edilizia sociale. Le sue responsabilità sono ribadite e rafforzate, proprio nel momento in cui si allarga l'insieme dei soggetti coinvolti e si decentrano i processi di progettazione e di realizzazione. Oltre alle dimensioni che già attualmente l'operatore pubblico presidia, sembra opportuno che i contributi che lo riguardano si occupino almeno di tre principali questioni. La prima concerne il linguaggio urbano degli interventi e la definizione del tema che essi dovranno trattare nella città, definendo principi di progettazione per l'inserimento degli interventi nei differenti contesti. La seconda riguarda il comfort e la qualità delle realizzazioni, relativamente all'organizzazione urbana, alle prestazioni dello spazio abitabile, alla dotazione di attrezzature e di servizi per la popolazione. Tali questioni dovrebbero essere sempre trattate mediante la predisposizione di esplorazioni progettuali preventive e la redazione di manuali locali da parte delle Amministrazioni, in modo da orientare tanto la redazione, che la valutazione dei progetti. La terza questione comporta sia la "presa in carico" da parte delle Amministrazioni dell'accompagnamento dei progetti nei contesti sociali che dovranno ospitarli, sia la progettazione del "profilo della comunità" che li riguarda. Sono pratiche dalle quali non si può sfuggire e che non sembra si possano delegare ad altri soggetti che non siano quelli pubblici, se si vuole che i mix sociali previsti abbiano successo. È un'immagine ospitale e inclusiva quella che Luciano Bianciardi ci propone nel 1957 (Il lavoro culturale) di fronte alla città che cresce velocemente, lungo le sue periferie. Una città che aggredisce la campagna e che lo scrittore ed i suoi amici osservavano con ammirazione, quasi sbigottiti. Una città dove i modelli insediativi mutano, dilatando lo spazio che separa gli edifici, aprendo gli isolati al vento e nella quale la società si amplia, articolandosi, accogliendo nuove popolazioni, nuovi cittadini. Si è trattato di un fenomeno epocale che ha prodotto nuovi tipi di spazio abitabile, nuovi criteri di valutazione della qualità, ma anche nuove forme nelle relazioni sociali e rilevanti processi di identificazione collettiva, pur all'interno di difficoltà e vicende non sempre virtuose. Questa è una lezione che, seppur prodotta in un particolare periodo storico, la "città pubblica" ha impartito. Seguire questo insegnamento non significa optare per una nostalgica riproposizione di vecchi modelli, ma cogliere il senso che per tutta la città esso può suggerire.

e dovessimo indicare i caratteri costitutivi della città, primo fra altri risulterebbe essere la concentrazione. Persone, funzioni, manufatti, flussi, relazioni, organizzazioni, strutture di governo si addensano, si combinano e si mescolano definendo "sistemi di azione ad alta densità" segnati da un elevato livello di complessità. Alla densità si affianca un altro importante denominatore comune urbano: la diversità, che, quando si trova a intercettare lo stesso spazio, a condividerlo, genera ricchezza e insieme conflitto, chiede alla città flessibilità, elasticità, differenziazione dei percorsi e molteplicità delle vie di accesso e di uscita. Un terzo carattere, comparso con forza nell'ultimo secolo di storia urbana, è la velocità. La città si misura non solo con lo spazio, ma anche con il tempo.

Quali case servono ad una città densa, eterogenea, veloce? Anche se tra gli operatori del settore si registrano forti e ragionevoli resistenze nel modificare il significato attribuito alla casa e all'abitare nel corso del secolo precedente, sembra che emergano elementi nuovi nella discussione recente sulla casa. Riassumerei i temi di questo dibattito nel passaggio che vede la

casa trasformarsi da bene a servizio: uno spostamento progressivo e graduale, non privo di conseguenze nel contesto italiano che, da diverse generazioni, ha indicato nella proprietà della casa il principale fattore di stabilizzazione della condizione economica.

Case senza abitanti e abitanti senza casa: la città fantasma A partire dagli anni Settanta, la locazione si comprime progressivamente portando l'Italia, nell'arco di venticinque anni, ad essere uno tra gli ultimi paesi in Europa per quantità di alloggi in locazione (ormai inferiore al 20%, di cui un quarto rappresentato dall'edilizia pubblica). Questa contrazione dell'essere città avviene quando l'ondata migratoria è ancora in corso. La ripresa di flussi di giovani che dalle regioni del sud Italia si spostano verso le città del nord alla ricerca di opportunità lavorative all'altezza della loro preparazione, fenomeno ricomparso recentemente oltre agli arrivi di popolazioni straniere, sembra indicare che la "missione urbana" non si è ancora conclusa. Nonostante le intenzioni, la crescita dei volumi edificati non ha generato un altrettanto significativo incremento di popolazione a Milano.

Il patrimonio edilizio disponibile occupa la città fisica caricandola di manufatti che non intercettano la città sociale. Le case milanesi sono sempre più spesso abitate dalle rendite e dalle aspettative di remunerazione che si generano in un mercato che rischia di esplodere. Alle già numerose contraddizioni urbane se ne aggiunge un'altra: la città, costruendo pieni, produce vuoti. Dopo aver stabilizzato le economie familiari ed aver rappresentato la fine di una condizione di precarietà, gli alloggi in proprietà partecipano oggi alla più complessiva instabilità del mercato finanziario. Pur in presenza di un movimento di filtering up, che spinge le famiglie già proprietarie a "traslocare" per migliorare la propria condizione abitativa, restano nella città numerosi appartamenti vuoti. La concentrazione prioritaria sull'offerta di appartamenti in proprietà alimenta le tensioni urbane derivanti da processi di estremizzazione della polarizzazione sociale, rende più acuta e insostenibile la condizione di povertà e di marginalità che, per strati crescenti della popolazione, si presenta come una prospettiva non risolvibile. Prima dell'ultimo bando

Spazio, tempo, città

Gabriele Rabaiotti*

*Ricercatore presso il Dipartimento di Architettura e Pianificazione al Politecnico di Milano

"I quartieri al centro"
Immagine prodotta nell'ambito
del "Progetto di ricerca di interesse nazionale"
dal titolo: La "città pubblica" come laboratorio
di progettualità. La produzione di linee guida
per la riqualificazione sostenibile
delle periferie urbane. Unità di ricerca
del Politecnico di Milano, responsabile scientifico
prof. Francesco Infussi

per l'assegnazione di appartamenti di edilizia residenziale pubblica erano 35.000 le domande in lista d'attesa nel Comune di Milano accumulate nei quattro bandi degli anni Novanta (dopo l'azzeramento, con il bando 2006, sono risultate 12.500 circa). Può accadere che tra i residenti delle case popolari una famiglia su quattro non abbia più il diritto ad abitare un alloggio pubblico per superamento dei livelli massimi di reddito previsti dai regolamenti, ma la mancanza di un'offerta accessibile riduce a zero la mobilità interna al patrimonio pubblico che risulta indisponibile per le nuove domande abitative sociali.

Ma non c'è solo la domanda sociale

Sono 140.000 gli studenti universitari non residenti; di questi 43.000 fuori sede. Crescono i lavoratori atipici, con contratti temporanei. Secondo l'INPS dal 1996 al 2002 l'incremento è stato del 145%; a Milano le agenzie interinali hanno registrato il passaggio ufficiale, nel 2005, di 10.000 presenze circa. Corsi di formazione e aggiornamento portano nella città persone che soggiornano per qualche mese, numerosissime richieste di sistemazione abitativa temporanea provengono da parenti di ricoverati nelle strutture ospedaliere milanesi.

Un'edilizia che consenta il "ritorno"

Il ritorno di abitanti è in buona misura associato alle politiche della casa. Quelle direttamente promosse dal pubblico, attente alle fasce più problematiche della popolazione; quelle sostenute dai privati che dovrebbero cominciare ad interrogarsi su un mercato immobiliare poco articolato e fortemente tradizionale. La tenuta del sistema città e la sua capacità di reagire alle sollecitazioni della competizione sembrano collegate all'aumento dell'offerta in locazione e della sua articolazione interna. Tipologie differenti, canoni diversificati, forme di contribuzione e di sostegno pubblico, agevolazioni fiscali per chi introduce nel mercato della locazione il proprio appartamento, forme di garanzia che tutelino inquilino e proprietà, dispositivi di supporto economico -finanziario per chi decide di operare nel settore dell'edilizia per la locazione. Solo accrescendo il comparto della locazione, Milano sarà in grado di costruire una piattaforma urbana capace di sostenere le diverse realtà che chiedono di entrare, di transitare,

di sostare nella città.

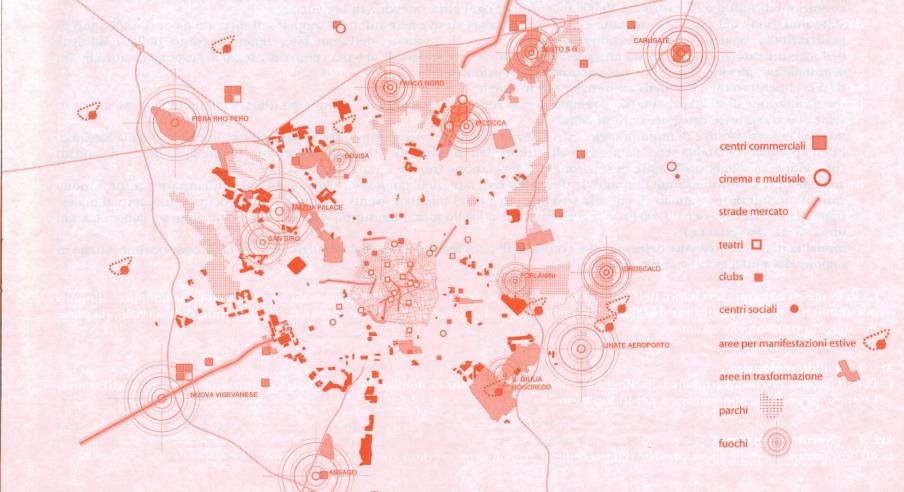
La forte domanda di casa e la sua articolazione interna rappresentano un elemento importante per disegnare un nuovo e diverso "paesaggio urbano": a questo scopo dobbiamo introdurre un campo semantico più esteso nel quale la casa possa essere trattata sostanzialmente e urbanisticamente come servizio, e non più solo come bene di consumo, quando si tratta della prima casa.

Per essere "servizio" la casa deve essere:

- offerta in locazione a "canoni controllati" e accessibili per poter rispondere, nel tempo, alle trasformazioni del bisogno abitativo;
- abitativo;
 concepita affinché
 progressivamente permetta
 di non impegnare la totalità
 della capacità di risparmio
 degli individui, limitando così
 le condizioni di vulnerabilità;
 orientata anche alle situazioni
 economicamente e socialmente
 più deboli attraverso l'aiuto
 diretto e con l'impegno più deciso
 delle istituzioni pubbliche
 chiamate a far convergere, attorno
 al tema dell'affitto sociale,
 nuove risorse e nuovi strumenti
 di intervento.

Con il prossimo bando

per l'assegnazione delle (nove) aree pubbliche cedute a prezzo concordato e destinate ad operatori disponibili a sviluppare iniziative immobiliari rivolte alla locazione, sembra che qualcosa di interessante stia accadendo a Milano. Un primo segnale di un nuovo modello di intervento partnernariale tra pubblico e privato, che necessita di forme di regolazione meglio definite. Ma per raggiungere l'obiettivo, accanto ai costruttori e agli imprenditori, abbiamo bisogno di un'ulteriore categoria di operatori immobiliari: i gestori. Senza questo nuovo attore gli appartamenti prodotti anche all'interno di regimi particolarmente agevolati, finiranno, presto o tardi in proprietà alle famiglie, uscendo dall'offerta in locazione. Essere una città significa costruire spazi di ospitalità, saper reagire all'imprevisto, aprire zone franche e spazi più elastici, disegnare molteplici canali di accesso, definire regole che consentano di sostenere forme di convivenza sociale meno inquietanti. Densità, diversità, velocità non sono solo tre caratteri forti della città, ma anche tre coordinate a partire dalle quali progettare una nuova e più coerente pratica abitativa, veramente urbana.



LEGGE REGIONALE N. 055

Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato. Approvata nella seduta del 3 luglio 2007

Art. 1 (Ambito di applicazione)

- 1. L'intervento promosso e attuato da soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a soggetti che sono considerati meritevoli del sostegno pubblico costituisce servizio abitativo nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).
- 2. Fanno parte del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica i servizi abitativi a canone convenzionato finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto; per servizi abitativi a canone convenzionato si intendono gli alloggi o i posti letto aventi
 - a) destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio;

b) i cui canoni sono inferiori a quelli di mercato;

c) per la cui realizzazione sono previste agevolazioni diverse da sovvenzioni pubbliche, quali la cessione di aree o l'accesso a finanziamenti agevolati.

Art. 2 (Modalità di attuazione dei servizi abitativi a canone convenzionato)

- 1. Ferme restando le vigenti norme sulla realizzazione, l'accesso e la gestione delle altre tipologie di alloggi di edilizia residenziale pubblica, le modalità di attuazione degli interventi relativi ai servizi abitativi a canone convenzionato sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione.
- sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le singole convenzioni di cui al comma 1, secondo i seguenti criteri:

a) individuazione dei beneficiari effettuata dal soggetto attuatore;

b) pubblicità dell'iniziativa ai fini della partecipazione dei destinatari degli alloggi o dei posti letto;

c) situazione economica ISEE -ERP, definita con le modalità e i criteri di cui al regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 (Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art.3, comma 41, lett. m) della l.r. 1/2000), non superiore a 40.000,00 euro per i soggetti aventi esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di studio o di lavoro e a 30.000,00 euro per ogni altra categoria di beneficiari;

d) determinazione del canone di locazione, il cui ammontare deve essere inferiore a quello di mercato e coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione dell'immobile, tenendo conto della redditività dell'investimento; il canone annuo non potrà comunque essere superiore al 5 per cento del prezzo di cessione fissato a livello

comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;

e) durata almeno trentennale della convenzione rinnovabile; f) determinazione di standard di servizio relativi alle caratteristiche generali dei complessi edilizi e dei servizi annessi, anche in relazione alle diverse categorie di destinatari;

g) modalità di redazione e di monitoraggio, effettuato sulla base di un apposito sistema informativo predisposto dalla Regione, ivi compresa la contabilità separata per la realizzazione dell'intervento e l'esercizio del servizio al fine di verificare il risultato

conseguito dal soggetto attuatore in relazione all'agevolazione fruita e il rapporto tra costi e ricavi;

h) modalità per l'individuazione di quote di alloggi da riservare, nell'ambito del piano economico finanziario, ad un canone comunque inferiore a quello di cui alla lettera d), a nuclei familiari aventi i requisiti economici per accedere alle altre tipologie erp di cui al r.r. 1/2004 o categorie ritenute a livello locale meritevoli di tutela per la funzione sociale svolta, nei limiti di cui alla lettera c);

i) modalità di determinazione delle sanzioni contrattuali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, anche in ragione del vantaggio economico conseguito.

3. La Regione e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, funzioni di verifica e controllo relativamente all'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione di cui al comma 1, nonché al rispetto degli standard di servizio, da parte

Art. 3 (Fondo regionale)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, la Regione concorre, attraverso Finlombarda S.p.A., alla costituzione di un apposito fondo.

Art. 4 (Norma finanziaria)

1. All'autorizzazione delle spese previste dai precedenti articoli si provvederà con successiva legge.

legge

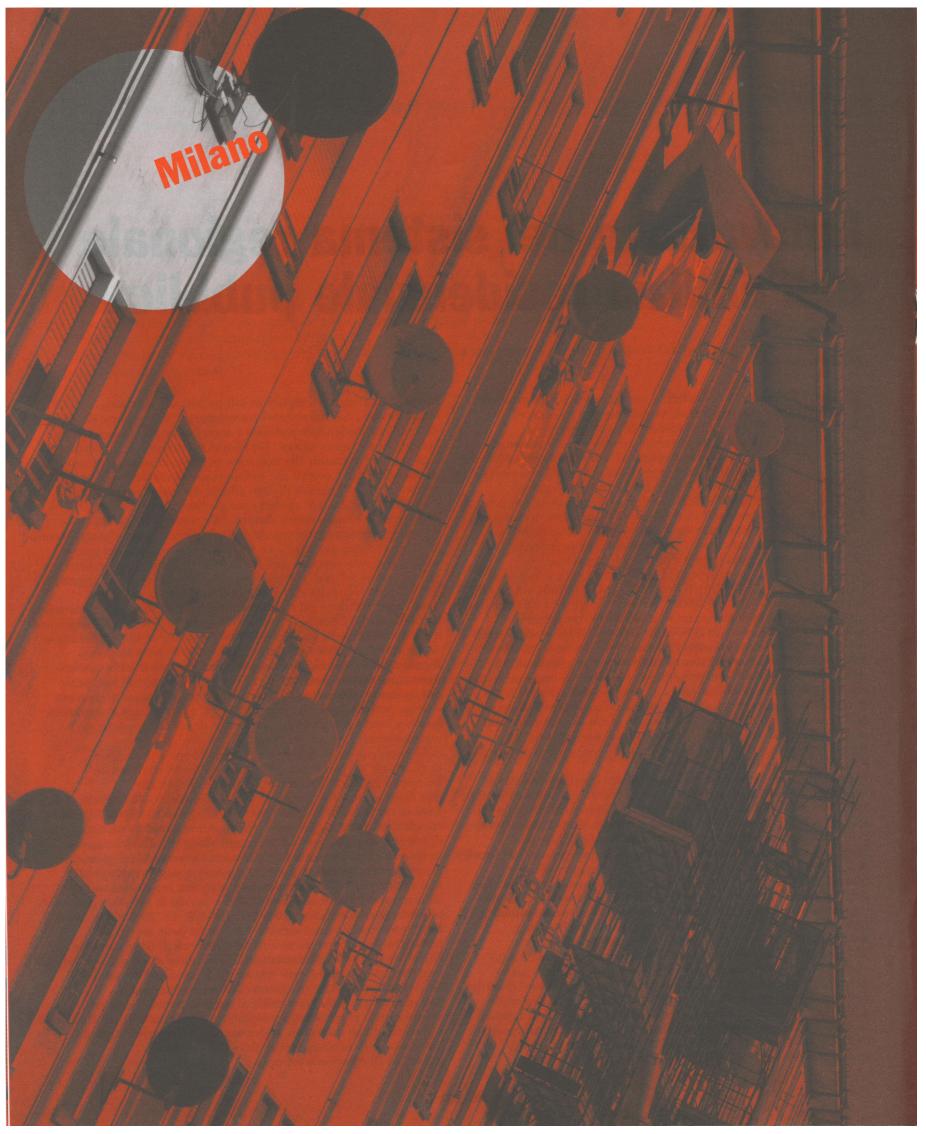
Innovazione del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica

Avv. Guido Bardelli

I tema della casa per la famiglia e per i giovani, in questi ultimi anni, ha subito un'importante evoluzione che ha portato Lgli operatori del settore e il mondo della cooperazione in particolare, a cercare di delineare le emergenze e le esigenze abitative per dare una risposta adeguata. Si è gradualmente affermata una nuova modalità di intendere la gestione delle politiche per la casa anche da parte delle Regioni e degli Enti Locali; la Regione, con la modifica del titolo V della Costituzione, assume le competenze relative alla "questione casa" in maniera quasi esclusiva. L'evoluzione nel sistema delle competenze verso un maggiore decentramento amministrativo, ha coinciso con un'evoluzione nelle politiche di finanziamento degli interventi pubblici in un momento in cui il canale dei finanziamenti al settore della casa, come noto, è in via di estinzione: l'esaurirsi dei fondi Gescal, i profili strutturali di criticità della finanza pubblica e la riforma degli ex Iacp obbligano tutti, istituzioni e operatori, a un ripensamento complessivo delle politiche abitative. All'avvio delle discussioni sui predetti temi, vi è stato un punto che da subito ha suscitato l'interesse del mondo cooperativo: il riconoscimento - nei documenti programmatici del Governo regionale - del principio di sussidiarietà come principio cardine dell'azione pubblica, anche nel campo della casa. Si tratta di una posizione così riassumibile: lavorare alla creazione di un nuovo settore, un ambito di mercato intermedio, dedicato alle abitazioni sociali dove, sulla scorta delle esperienze europee più avanzate, un ruolo da protagonista viene rivestito dalle cooperative d'abitazione e dai soggetti imprenditoriali privati.

La percezione della possibilità di condividere questa impostazione innovativa tra realtà provenienti anche da esperienze diverse, ma tutte appartenenti al movimento cooperativo, ha indotto alcuni di questi soggetti a cercare di costruire un sistema comune, mediante il quale promuovere un'interlocuzione coordinata con le istituzioni. Tra gli scopi della Fondazione Abitare la Città, per esempio, c'è quello di intervenire nel mercato dell'offerta degli alloggi in affitto, puntando sull'ampliamento del numero delle singole unità abitative disponibili, con particolare attenzione ai bisogni di quelle famiglie e persone che, escluse dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato. Tra Fondazione e Regione Lombardia, in particolare con i responsabili dell'Assessorato alla casa, è stato costituito un tavolo comune per riconoscere e sviluppare, anche dal punto di vista normativo, la nozione di "housing sociale" descritto nelle righe precedenti. Da tale confronto è nata Legge Regionale n. 055 recentemente approvata (seduta del Consiglio Regionale del 3 luglio 2007) avente come oggetto "Innovazioni del sistema regionale dell'Edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato". Si tratta di un "corpus" normativo

sintetizzato in modo semplice in soli tre articoli. Il primo, chiarisce che i "servizi abitativi convenzionati" fanno parte del sistema dell'edilizia residenziale pubblica e sono finalizzati "ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto". Gli alloggi dovranno essere "destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo...." I canoni di detti alloggi dovranno essere inferiori a quelli di mercato e le agevolazioni previste per la realizzazione degli stessi dovranno essere diverse dalle sovvenzioni pubbliche e potranno essere rappresentate dalla "cessione di aree" o dall'accesso ai "finanziamenti agevolati". Le modalità di attuazione del nuovo istituto vengono descritte dall'art. 2, in cui il legislatore lombardo, pur rinviando ad una "convenzione tipo" che dovrà essere approvata dalla Giunta regionale entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, stabilisce già i contenuti essenziali della convenzione stessa. In primo luogo il livello di reddito dei soggetti beneficiari è superiore a quello attualmente stabilito per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (cfr. art. 2 c. 2 lett. C). In secondo luogo il canone di locazione non sarà preventivamente ed astrattamente fissato, ma dovrà consentire la copertura degli oneri di intervento pur dovendo, naturalmente, essere inferiore al canone di mercato e senza poter in ogni caso superare il 5% del prezzo di assegnazione fissato a livello comunale per gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata (cfr. art. 2 c. 2 lett. D). Inoltre, la durata della convenzione (e quindi della destinazione a "locazione" degli alloggi in questione) dovrà essere almeno trentennale. Da questa sintetica descrizione è agevole rilevare che, con l'approvazione di questo strumento legislativo, la Regione Lombardia si è dotata di una nuova tipologia di alloggi di edilizia sociale destinati a soggetti che, pur non trovandosi in condizioni di povertà, non possono accedere agli alloggi di affitto a canone di mercato. Ora gli interventi "a canone convenzionato" potranno essere attuati da soggetti pubblici o privati e saranno compresi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, regolamentati all'interno del "piano dei servizi" come "servizi di interesse generale" secondo quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. 12/2005 e succ. mod. Detti interventi non utilizzeranno il sistema delle sovvenzioni pubbliche, ma ricorreranno a nuovi strumenti di finanziamento, anche attraverso la collaborazione di Finlombarda s.p.a. che costituirà a tal fine un apposito fondo (cfr art.3). Il canone di locazione, determinato sulla base del piano economico finanziario dell'intervento, consentirà infine ai soggetti pubblici e privati di misurare la propria professionalità ed efficienza nella realizzazione e gestione di tali interventi, introducendo nella nostra Regione una nozione di housing sociale flessibile e, quindi, più vicina all'esperienza europea.



Lides Canaia* _ Foto di Cesare Colombo

n questi mesi il problema dell'emergenza abitativa è stato riportato al centro del dibattito nazionale, aprendo un confronto istituzionale e concertato, per la programmazione in materia di edilizia residenziale pubblica, tra governo, regioni, comuni e categorie interessate. La Legge 9/2007 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" definisce la possibilità di sospendere le procedure esecutive di sfratto per nuclei con particolari condizioni di fragilità (anziani, malati, disabili, bambini) e subordina tale possibilità a: - presentazione da parte delle regioni, su proposta dei comuni, di un programma triennale di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) da definirsi sulla base del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica rilevato; avvio, in sede ministeriale, di un programma nazionale contenente gli indirizzi per la programmazione regionale di E.R.P.; - apertura di un Tavolo di concertazione (insediato il 17 aprile 2007) quale risposta concreta alle aspettative da parte dei comuni di riportare al centro del dibattito politico la "questione casa". Tale provvedimento legislativo fa seguito al decreto del Ministro delle Infrastrutture del 16.3.2006 ("Riduzione del disagio abitativo dei conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio"). con cui sono state messe a disposizione dei Comuni risorse per la realizzazione di alloggi sperimentali e per la definizione di progetti speciali volti ad aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale, da destinare prioritariamente ai nuclei familiari disagiati assoggettati a procedure esecutive di sfratto. A Milano, tramite apposito Accordo di Programma sottoscritto tra il Ministero delle Infrastrutture - d'intesa con la Regione - e il Comune di Milano in data 19 marzo 2007, è stato attribuito un finanziamento complessivo pari a euro 20.208.413,50, a copertura del 50% del costo degli interventi;

*Direttore Centrale Casa del Comune di Milano

Stralcio di facciata del quartiere Ponte Lambro

il restante 50% è a carico del Comune. Nel Comune inoltre sono state riunite sotto un'unica Direzione Centrale tutte le competenze relative alla casa e alla gestione del patrimonio comunale. Questo ha significato dare all'abitare un ruolo e un significato più ampio, non solo costruito a ridosso della pratica residenziale, ma legato anche alla gestione di tutto il patrimonio immobiliare del Comune. A tale riguardo il Piano Generale di Sviluppo per la città di Milano riconosce un ruolo specifico delle nuove Politiche Abitative all'interno delle più generali politiche del territorio, individuando per esse i seguenti obiettivi strategici: - favorire il mix sociale fra le classi; - rispondere ai bisogni di edilizia sociale a prezzi controllati per le diverse fasce di bisogno; coniugare la necessità prioritaria di risposta al fabbisogno delle fasce più deboli con la qualità urbanistica ed edilizia. Un'attenzione particolare è rivolta agli interventi per l'edilizia sociale e pubblica non solo in relazione al fabbisogno insoddisfatto, ma anche alla dimensione di un patrimonio di circa 72.000 alloggi. - In tale ambito, il Piano Generale di Sviluppo fornisce le linee di intervento di una politica per il miglioramento della qualità di vita nei quartieri e per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Gli obiettivi strategici indicati dal Piano Generale di Sviluppo hanno richiesto in sostanza all'Amministrazione Comunale di sviluppare una pluralità di azioni "a tutto campo": intervento diretto per rispondere al bisogno di casa delle fasce più deboli, attività negoziale per calmierare prezzi di vendita e canoni di locazione, regolazione del mercato per aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canoni sostenibili. In tale contesto l'Amministrazione Comunale ha avviato, congiuntamente all'Aler di Milano, un programma complessivo per la casa volto a incrementare il patrimonio abitativo, in particolare quello in locazione. Tale programma è stato supportato da un approfondito lavoro di rilevamento, effettuato in due direzioni principali: - la rilevazione del fabbisogno abitativo al fine di ricostruire un primo sguardo sulla domanda abitativa a Milano, considerando

anche l'emergenza sfratti - la mappatura del patrimonio esistente al fine di monitorare lo stato di manutenzione e la qualità della fruizione degli immobili, nonché le potenzialità espresse in relazione ai contesti e la qualità di vita in relazione ai servizi e alle funzioni urbane presenti. Il Piano per la casa ha avuto un importante momento di sperimentazione con la definizione del progetto redatto per l'Accordo di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e costituisce parte del Piano complessivo per la casa attualmente in fase di predisposizione e, in particolare, parte della programmazione dei prossimi tre anni. La sperimentazione avviata con la definizione di progetti speciali di intervento ai sensi del D.M. 16.3.2006 per incrementare gli alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente a sfrattati in condizioni di particolare disagio, ha permesso di articolare le linee di azione per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, incluse fra le azioni programmatiche del Bilancio di previsione del Comune di Milano relativo al triennio 2007-2009 con l'obiettivo di migliorare tanto la qualità dell'abitare nei quartieri di edilizia sociale quanto la qualità urbana dei contesti di riferimento.

Le linee individuate sono le seguenti:
- Recupero del patrimonio esistente al fine di risanare gli immobili degradati sotto tutti i profili (costruttivi, normativi ecc) e di incrementare gli alloggi di E.R.P. da destinare alla locazione;
- Sperimentazione in campo ambientale e tecnologico per il miglioramento

dell'efficienza energetica;
- Utilizzo dei piani terra
con funzioni relazionate in maniera
migliorativa ai singoli contesti;

- Insediamento di nuove funzioni di sostegno all'abitare che implementino i servizi già attivi di portierato e custodia sociale, promuovendo l'integrazione con le risorse già presenti sul territorio;

- Individuazione di modalità di assegnazione finalizzate a promuovere l'integrazione sociale e la diversificazione degli inquilini;

- Definizione di un nuovo modello gestionale in grado di coniugare sostenibilità sociale ed equilibrio economico, attraverso un piano di assegnazioni che valuti canoni di locazione adeguati, la partecipazione degli inquilini nella gestione dell'immobile, l'istituzione di fondi di solidarietà e la definizione di un piano finanziario come strumento di bilanciamento tra progetto economico e sociale.

economico e sociale. La politica per la casa Tutte le analisi sulla questione abitativa evidenziano che, sia a livello nazionale che regionale, la proprietà immobiliare è nettamente preponderante rispetto alla locazione. Il censimento Istat del 2001 ha evidenziato nell'area milanese il 64,4% di case in proprietà e il 35,6% di case in affitto: ciò al termine di un periodo (dagli anni '80 alla fine degli anni '90) in cui ingenti risorse pubbliche sono state investite per far fronte all'emergenza abitativa. Negli ultimi anni il patrimonio pubblico destinato all'affitto è stato caratterizzato da fenomeni di dismissione a prezzi inferiori a quelli di mercato; inoltre, dalla carenza di offerta di case in affitto conseguono canoni a livelli elevati rispetto ai redditi delle famiglie di fascia media e bassa, che mantengono alta la domanda di acquisto della prima casa. Si tratta pertanto di individuare azioni strategiche che ristabiliscano la possibilità, per i diversi soggetti che si rivolgono al mercato immobiliare, di cogliere diverse opportunità in relazione alle proprie risorse. Nell'ambito dell'edilizia sociale, l'obiettivo è di incrementare l'offerta di locazione in tutte le forme di canone (sociale, calmierato, concordato, convenzionato), compresi gli istituti assimilabili alla locazione in quanto a comunanza di obiettivi e target, sostenendo la domanda attraverso tutte le forme di aiuto già oggi previste (ad es. il Fondo Sostegno Affitti) e i possibili interventi nel settore del risparmio. Fra gli esiti di tale processo, se efficacemente attuato e sostenuto, c'è da attendersi anche una calmierazione dei prezzi di vendita degli alloggi nel settore dell'edilizia convenzionata. Nel definire i contenuti e le linee di sviluppo delle politiche per la

casa va superato il tradizionale

approccio al tema della casa,

incentrato sulla mera produzione di alloggi e non anche sulla qualità del vivere. La questione abitativa si intreccia indissolubilmente con altre politiche e settori di intervento, in particolare con:

- la politica urbanistica, che mediante le regole del nuovo Piano di governo del territorio deve tener conto delle necessità di edilizia sociale;

- le politiche sociali, pensando a nuovi modelli di intervento basati su mix funzionali e sull'integrazione di costruzione, gestione e fornitura di servizi alle comunità di residenti; - le politiche del lavoro, da intercettare in quanto il degrado edilizio e sociale dei quartieri di edilizia pubblica, nonché i fenomeni di abusivismo e morosità spesso sono collegati a condizioni di reale difficoltà dei nuclei familiari residenti; inoltre l'offerta di abitazioni in affitto

costituisce in alcuni casi, come per la locazione temporanea, condizione per la mobilità della forza lavoro e degli studenti universitari;

- le politiche economiche e fiscali, in quanto per affrontare la questione abitativa in una realistica prospettiva di crescente decremento di risorse pubbliche dedicabili secondo le forme tradizionali di investimento, occorre saper intercettare e mobilitare tutte quelle risorse pubbliche e private utili a perseguire gli obiettivi pubblici nel settore abitativo. Secondo le prospettive sopra accennate, un aspetto particolarmente rilevante per l'intervento nel settore dell'edilizia sociale riguarda l'attivazione di relazioni tra i diversi soggetti pubblici e privati che operano sul territorio per sviluppare un tessuto di reti

Rilevazione fabbisogno abitativo e mappatura dei bisogni

quali forme di partnernariato.

attive e di risorse sociali,

In un'ottica complessiva e dinamica di intervento nel settore dell'edilizia residenziale sociale la rilevazione e la mappatura dei fabbisogni abitativi assume importanza centrale non solo come punto di riferimento oggettivo, ma anche quale occasione di comunicazione tra i soggetti interessati, integrando e implementando competenze, conoscenze,

esperienze e soprattutto quale momento propulsivo per l'elaborazione di indirizzi tecnici/linee-guida progettuali e proposte di intervento. In tale ottica si assume la parola d'ordine: "Conoscere operando -Operare conoscendo".

Le linee di azione

La rilevazione del fabbisogno ha come primo obiettivo quello di mettere in relazione il quadro della domanda con le attuali possibilità di offerta di alloggi di edilizia pubblica, superando l'accezione corrente di fabbisogno (fabbisogno vs bisogno) e spostando l'accento dalla misurazione quantitativa alla comprensione della natura del bisogno. L'obiettivo di questo lavoro è quello di considerare la questione casa nel suo complesso e di inserirla in una visione dinamica, imponendo un continuo contatto della programmazione sulla "casa" con i fenomeni sociali che producono le "variazioni del bisogno".

La mappa dei bisogni

Parlare di edilizia pubblica significa trattare in termini più generali un tema, quello della casa e dell'abitare, articolato, complesso e in continua e profonda trasformazione. Il campo di azione delle politiche per la casa è quello di aggiornare il fabbisogno abitativo e la qualità della domanda. La risposta alle fasce economicamente più deboli è pertanto solo una parte di un mondo articolato rispetto al quale è necessario sapere costruire scenari innovativi. La mappa, in fase di redazione, sarà il punto di partenza per uno sguardo più approfondito dentro ai quartieri, mirato a definire lungo il percorso parametri e canali di osservazione utili a selezionare tematiche comuni, verificare il grado di vivibilità dei quartieri esistenti, individuare la disponibilità alla trasformazione dei differenti insediamenti sia relativamente alla struttura edilizia, sia allo spazio aperto. L'obiettivo della mappa dei bisogni è la costruzione di una sorta di censimento qualitativo degli insediamenti esistenti.

Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano.

L'attuale mercato immobiliare, in particolare quello delle locazioni, è sempre più caratterizzato da una varietà di domande rilevanti che insieme premono su un'offerta spesso inadeguata. La continua crescita dei canoni di locazione spinge verso la proprietà la fascia sociale con redditi più alti delle famiglie in affitto; a questa domanda, se ne affianca un'altra che si caratterizza sia per la presenza di nuovi soggetti sia per le particolari condizioni in cui si trovano ad operare i "vecchi". Al primo posto vi sono le cosiddette famiglie di nuova formazione. In secondo luogo, si fa sempre più consistente la domanda espressa dagli immigrati extra-comunitari. Costretti ad abitare in condizioni precarie, ma anche avviati, attraverso la stabilizzazione del lavoro, verso forme più consone di abitare (nel 2004, il 12% circa delle compravendite a Milano sono state effettuate da acquirenti cittadini stranieri extracomunitari). Vi è poi la domanda temporanea, espressa dai cosiddetti city users, lavoratori e studenti universitari fuori sede, persone che vivono in due o più luoghi: la città e il comune di origine. Anche questa domanda aggredisce sempre più il mercato dell'affitto. Resta da valutare la domanda sociale: una quota di popolazione consistente, che sembra destinata a crescere, si trova in serie difficoltà di fronte a canoni di affitto che assorbono quote sempre più alte del reddito. Il dinamismo del mercato immobiliare degli ultimi anni sta determinando nuovi squilibri; l'attuale questione abitativa è quindi da intendere come necessità di programmi specifici ed articolati che tengano conto delle conseguenti diverse forme di bisogno.

Domanda di alloggi ERP: un problema di numeri ma anche di integrazione. Nel complesso le domande presentate per la partecipazione al bando di assegnazione di alloggi ERP (II semestre 2006) sono state più di 15.000, quelle considerate idonee dopo la verifica dei requisiti risultano però essere 12.820 (dato aggiornato a febbraio 2007). La predominante presenza di nuclei piccoli conferma, anche nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, la tendenza alla richiesta di alloggi di taglio medio-piccolo. La presenza di soggetti fragili

(anziani, disabili, minori) caratterizza quote molto significative delle famiglie in graduatoria; rilevante è il dato sulle persone sole con minori, una delle categorie particolarmente fragili a Milano: un dato che fa emergere la necessità di servizi integrativi all'abitare, ad esempio di conciliazione tra tempi di lavoro e tempi di cura. Si conferma infine la presenza maggioritaria tra i nuclei in graduatoria di famiglie straniere extracomunitarie, che costituiscono il 52.5% del totale. I dati relativi alle condizioni abitative indicano come molto spesso le famiglie in graduatoria ERP vivono una situazione di disagio specifico rispetto alla casa: numerose le situazioni in cui la famiglia non è in grado di procurasi un alloggio adeguato (sovraffollamento e coabitazione); quasi una famiglia in graduatoria su tre si trova ad avere costi per la casa difficilmente sostenibili rispetto alla propria situazione reddituale. Il Piano per la Casa è concepito per rispondere prioritariamente alle necessità delle famiglie assoggettate a procedure esecutive di sfratto. Questo target, individuato prima nel D.M. 16.3.2006 e successivamente ridefinito nella Legge 9/2007, costituisce sicuramente un bisogno urgente. All'interno della complessiva domanda di casa rivolta espressamente al Comune, il bisogno specifico da parte di nuclei assoggettati a procedure esecutive di sfratto è attualmente quantificato in 1.134 richieste. Il numero indicato è rimasto, negli ultimi anni, pressoché costante. La presenza di soggetti fragili individuata dalla legge 9/2007 riguarda quote significative di queste famiglie. Non è da sottovalutare che, a fronte di un bisogno che si esprime in modo esplicito all'Amministrazione, è presente una fascia più ampia di popolazione che vive situazioni di disagio e di vulnerabilità abitativa, eventualmente connesse ad altri elementi di fragilità: 3.600 famiglie di cui molte hanno subito l'esecuzione dello sfratto nel 2006, per le rimanenti è prevedibile l'esecuzione nel corso del 2007. L'affitto infatti si caratterizza come possibilità sempre più residuale, maggiormente diffusa tra le fasce più basse di reddito.

Distribuzione dei nuclei

in graduatoria per numero di componenti. Le persone sole costituiscono il 39% del totale, in linea con il dato relativo all'intera città. I nuclei piccoli, da una o due persone, costituiscono i due terzi di tutte le domande idonee. Rispetto alla totalità delle famiglie milanesi, i nuclei più numerosi (tre e più componenti) sono maggiormente rappresentati nella graduatoria ERP, a discapito delle famiglie composte da due persone. La predominante presenza di nuclei piccoli, di una o due persone, conferma comunque la tendenza secondo la quale si va sempre più profilando, anche nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, una richiesta di alloggi di taglio medio-piccolo. Possiamo inoltre analizzare la distribuzione delle domande idonee per classe d'età del richiedente. In questo caso vediamo che, rispetto alla popolazione milanese rilevata nel 2004, tra le famiglie in graduatoria sono molto più diffuse le famiglie giovani: questo dato conferma la maggior diffusione dell'affitto tra le famiglie con capifamiglia giovani, dall'altro conferma la presenza di una quota di disagio conclamato all'interno di un quadro più ampio di rischio riguardante le persone sole giovani e le famiglie con bambini a Milano. In parte la sovra-rappresentazione delle famiglie giovani e di quelle numerose è dovuta alla presenza maggioritaria tra i nuclei in graduatoria di famiglie straniere extracomunitarie, che costituiscono il 52,5% del totale. I dati relativi alle domande presentate alla specifica graduatoria sfratti presente presso

il Comune fino al 31.12.2006,

indicano una presenza costante

di famiglie che progressivamente si rivolgono all'Amministrazione,

come confermato anche dalle 116

alla graduatoria secondo il nuovo

Regolamento, che vanno quindi

domande giunte nei primi mesi

del 2007, in deroga

a "sostituire" le famiglie

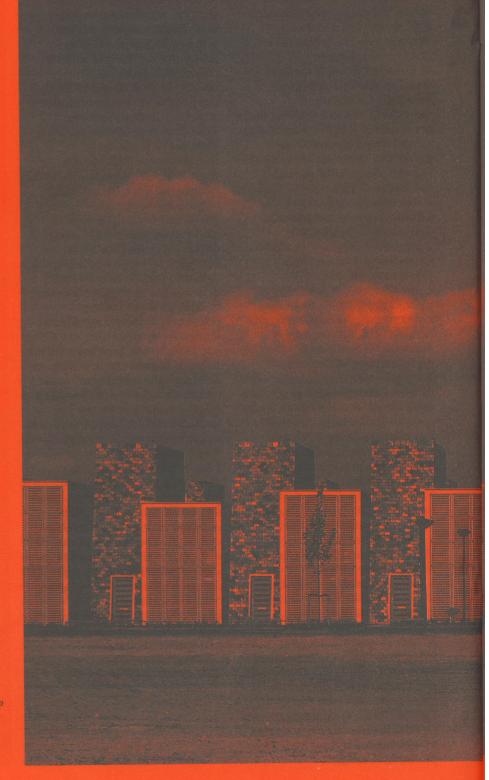
viene assegnato l'alloggio.

cui progressivamente

Bando ERP 2006 Comune di Milano Particolari condizioni abitative coabitazione 28.5% affitto oneroso 32,6% sovraffollamento alloggio improprio 0,0% 5,0% 10,0% 15,0% 20,0% 25,0% 30,0% 35,0% Composizione dei nuclei familiari nelle graduatoria ERP 1 persona 2 persone 14% 3 persone 4 persone 5 persone 5 persone 18% 22% Particolari condizioni familiari anzianisoli o coppie di anziani famiglie con almeno un anziano 12,1% 11.5% nucleo con invalidi famiglie con minori famiglie di nuova formazione 5.5% 0,0% 10,0% 20,0% 30,0% 40,0% 50,0% Nuclei nella graduatoria ERP suddivisi per nazionalità italiani unione europea extracomunitari 46%

La residenza sociale in Olanda

Manfredo Manfredini, Nicolò Riva*



*Manfredo Manfredini, Politecnico di Milano Nicolò Riva, Mecanoo Architecten, Delft

Marlies Rohmer, Caravan houses 'Gewild Wohnen', Almere-Buiten, 1999-2001 Vista del complesso residenziale







on una quota pari al 35% del totale dello stock di alloggi (la più alta d'Europa, con l'80% dell'edilizia in residenziale in affitto), l'edilizia sociale in locazione in Olanda costituisce il fondamentale riferimento per il settore abitativo e uno straordinario laboratorio di sperimentazione di modelli realizzativi e gestionali. Se questa situazione è frutto di un secolo di grande impegno collettivo in tale direzione, nel corso degli ultimi decenni, con l'esaurirsi del tradizionale problema di carenza di alloggi a basso costo, la gestione e le trasformazioni cui è stato soggetto tale patrimonio, originariamente di prevalente proprietà pubblica, hanno subito una profonda ristrutturazione nel quadro di politiche orientate alla privatizzazione e alla razionalizzazione degli investimenti pubblici in tale settore. Il trasferimento della proprietà da parte dello Stato, conclusosi al termine degli anni Novanta, in favore di associazioni senza scopo di lucro, che hanno l'intero onere di sostenere i nuovi interventi, ha peraltro corrisposto ad un deciso cambiamento della domanda di abitazioni. Anche dal punto di vista dell'utenza sono in atto significativi cambiamenti: la composizione della popolazione, confrontata con quella degli altri paesi europei, è ancora giovane ed in crescita, ha buone disponibilità economiche anche nelle fasce più deboli, è frammentata in nuclei familiari ridotti e presenta elevati

livelli di educazione, mobilità sociale e multiculturalità. Le condizioni verificatesi a seguito di tre decenni di stabile crescita economica hanno determinato un profondo mutamento e articolazione delle esigenze, la comparsa di gruppi sociali che necessitano di sostegno e la formazione di nuovi problemi di sostenibilità economica per le persone a basso reddito. Le necessità di adeguamento qualitativo del patrimonio esistente e di sostegno agli interventi di nuova costruzione hanno condotto alla completa revisione delle tipologie e dei principi insediativi adottati negli anni seguiti al secondo conflitto mondiale. L'edilizia di massa tipica degli anni della stagnazione (Cinquanta-Settanta) ha prodotto quartieri, come il Bijlmer ad Amsterdam, che oggi non sono più accettati e presentano gravi problemi di degrado sociale - talvolta risolti con radicali interventi di sostituzione - associando ai problemi strutturali quelli derivanti dall'omologazione e dalla ristretta composizione sociale. Per rispondere alle nuove istanze, il Parlamento olandese vota nel 2000 un documento di programmazione decennale denominato "Nota: Mensen Wensen Wonen" ("Persone, desideri, abitare") nel quale si delineano le nuove priorità e strategie di intervento, individuando le fondamentali linee guida per la progettazione. Parole chiave di tale documento sono "qualità, libera scelta e fatto-sumisura". La filosofia sottesa al documento è quella del passaggio dalle politiche abitative per settori ad una politica dell'ambiente residenziale: dalla ricerca di standard basati su criteri statistici a principi che si sviluppano su sistemi di valutazione multidimensionale dell'habitat individuale e sociale. Il documento si articola attorno a tre punti principali: maggiore individualizzazione dell'abitazione (la casa come affermazione dell'individualità e quale dispositivo capace di accogliere le puntuali esigenze del nucleo e della comunità insediata), più alta dotazione di spazi e servizi (la maggiore capacità di spesa è anche dovuta alla riduzione dei nuclei monoreddito composti da più persone), maggiore sicurezza, controllo e quiete, sia della casa sia dell'area residenziale (istanze dovute ai progressivi fenomeni di invecchiamento della popolazione e di indebolimento delle reti familiari). La ricerca architettonica è stata stimolata a individuare nuovi programmi e nuovi sistemi di intervento alternativi





Mart de Jong/De Vijf, Spacebox system, Delft, 2004 Interno di una unità abitativa per studenti

ai tradizionali complessi residenziali monofunzionali, in cui l'ambiente costruito sia più attento alla qualità della vita delle persone insediate e sviluppi una maggiore combinazione dei sistemi degli alloggi con quelli degli altri ambiti della vita aggregata. Ai nuovi piani è chiesto di sviluppare una profonda integrazione delle abitazioni con il sistema degli spazi pubblici e del verde, e con i luoghi produttivi e del benessere (uffici, spazi commerciali e per lo spettacolo, impianti sportivi e centri per la cura del corpo). Alcuni quartieri modello progettati negli ultimi anni hanno cercato di affrontare queste problematiche: la 'Strip' lungo la Dedemsvaartweg a L'Aia, su piano di KCAP e con realizzazioni di OMA, Mecanoo, DKV, Mateo, Steven Holl e Ciriani fra gli altri, presenta un ricco repertorio di tipologie per differenti esigenze - dall'appartamento sociale nell'edificio a torre, alla villa, alla casa a patio; il piano per Borneo-Sporenburg ad Amsterdam di West 8 inserisce in un tappeto di case a schiera tre grandi blocchi di residenza sociale su disegno di de Architecten Cie e di Van Velsen, con lo scopo di aumentare sia la densità abitativa sia la varietà architettonica e sociale dell'area; il complesso Waterwijk a Ypenburg, presso L'Aia, offre una scelta pressoché infinita di differenti unità abitative a schiera o a corte con uno spettro di utenza socialmente molto variegato. Dal punto

di vista più strettamente architettonico, è possibile individuare due grandi categorie-scenario di trasformazione che, rispettivamente, riguardano le aree centrali ad alta densità delle aree urbane e gli interventi estensivi realizzati in contesti suburbani o periferici. Per quanto riguarda i grandi blocchi urbani si assiste alla realizzazione di complessi che tendono a sovvertire il tradizionale carattere introverso delle abitazioni collettive, per divenire strutture ibride, dove lo spazio pubblico diventa spina centrale di aggregati in cui sono ospitate attività commerciali, terziarie, culturali, di supporto agli anziani (centri di cura e assistenza) e per il benessere non sempre connesse direttamente con la residenza. Esempi eclatanti sono il Block 5 di Neutelings-Riedijk sul Müllerpier a Rotterdam, in cui gli appartamenti 'avvolgono' una piscina ed un centro medico e sportivo, e gli isolati al Kop van Zuid a Rotterdam di KCAP, dove un grande 'deck' centrale unisce diverse tipologie abitative, uno zoccolo commerciale e un centro di assistenza per anziani. Relativamente agli insediamenti estensivi, è rilevabile una notevole ricerca di individualizzazione e differenziazione delle singole unità, che benché spesso scada nell'adozione di linguaggi vernacolari o illusoriamente celebrativi, talvolta dà adito ad interessanti sperimentazioni - nelle 'casette' di MVRDV ad Ypenburg, all'estrema semplicità, uniformità ed economia della pianta si affianca un'alta caratterizzazione della pelle esterna, realizzata con pannelli colorati, alluminio, legno, mattone o coppi. Grande attenzione è riposta nella modulazione dei sistemi di relazione/autoaffermazione degli abitanti, e con particolare cura della flessibilità e trasformabilità delle singole unità in funzione delle esigenze degli utenti, come le sperimentazioni al quartiere pilota 'Het Wilde Wonen' di Almere, dove sia le abitazione di Laura Weeber sia quelle di Marlies Rohmer possono 'crescere' e modificarsi a seconda delle esigenze dell'abitante. Inoltre, una categoria che presenta una notevole ricerca è rappresentata dall'abitazione temporanea per specifiche utenze (lavoratori e studenti), dove sono in corso avanzato di sperimentazione soluzioni economiche, smontabili e riposizionabili, come i container per studenti alle università di Delft e di Utrecht, che sviluppano nuovi modelli finanziari, gestionali e normativi.



MVRDV, Hageneiland Waterwijk, Ypenburg, L'Aia, 1998-2001 Vista del complesso residenziale



Housing sociale:

landa. Torre di monolocali a basso costo. Periferia di Delft. Composizione abitanti: immigrati coreani, giapponesi, africani, arabi, giovani ricercatori, studenti Erasmus in permanenza temporanea, manovali con famiglie numerose e mogli a casa....

14° piano: Ali Said, come altri, vive in un monolocale di 35 mq con moglie e tre figli: il corridoio d'accesso agli alloggi diventa la "pista ciclabile" dei bimbi, che evidentemente

non hanno spazio per giocare a casa

7º piano: solo studenti Erasmus: questo stesso spazio diventa disimpegno lounge con divani, tappeti, abatjour e manifesti alle pareti, in cui incontrarsi a chiacchierare o ascoltar musica... Questo frammento di vita quotidiana in un quartiere olandese di edilizia a basso costo, comune peraltro a molte realtà urbane europee apre a un ventaglio di considerazioni. Alcune appartengono alle "discipline" del sociale (antropologia, psicologia, ecc.), altre al nostro lavoro di architetti impegnati nella configurazione morfologica dell'assetto spaziale. Le ricerche sul sociale proiettano sul corpo fisico della città e del territorio ipotesi di gestione attraverso la "governance" dei fenomeni alle diverse scale, sino a proporre idee di trasformazione degli scenari urbani. Spesso si ha anche la convinzione che il progetto possa essere direttamente plasmato da questi apparati. Le altre ricerche, tradizionalmente legate alla pratica architettonica, spesso vivono della convinzione che un'opportuna progettazione spaziale possa da sola correggere problematiche di ordine sociale, attribuendo all'architettura una forte responsabilità nei processi di trasformazione. Entrambe sono visioni fuorvianti: oggi la ricerca architettonica più interessante è quella che, consapevole dei cambiamenti in atto nell'abitare riferito a tutte le classi di reddito, riesce a sedimentare nelle determinazioni morfologiche i nuovi significati cercando di spostare, seppur di poco, alcuni postulati che spesso si danno per acquisiti. La qualità formale dell'architettura, considerata spesso incompatibile con i vincoli e le norme poste dall'housing sociale, in molti casi è patrimonio di opere eccellenti, pensiamo all' edificio per appartamenti Gifu Kitagata di K. Sejima (Motosu, Giappone, 1994/1998), alla Goldstein Siedlung a Francoforte di Frank O. Gehry, ma anche a progetti non siglati da grandi firme, come testimoniano ad esempio alcuni ottimi progetti destinati espressamente al social housing per la Municipalità di Barcellona.

flessibilità e serialità

Raffaello Cecchi*

Viò dimostra che la qualità formale può essere compatibile con il sistema di vincoli normativi e che una buona architettura ridefinisce le norme assieme al progetto e non redige progetti solo come risposta univoca all'interpretazione delle norme. Tale pratica, che ci piace pensare analoga alla migliore tradizione del moderno, esige da un lato la conoscenza dei fenomeni urbani legati alle trasformazioni sociali e alle più attuali condizioni di vita dei gruppi emergenti e dei singoli, dall'altro la necessaria trasformazione di quei "modelli" che proprio la migliore cultura architettonica ci ha consegnato come materiale operabile anche nella discontinuità dei fenomeni attuali. Mentre in passato i temi dalla ricerca sull'housing sociale (definizione per tipologie, dotazione di servizi essenziali legati all'abitare, controllo per la riduzione dei costi, ecc.) si confrontavano con modi di vita codificati secondo appartenenze a gruppi sociali omogenei, oggi il forte cambiamento proprio nei modi di vita apre a ipotesi diversificate di progetto. La contemporaneità si esprime con un forte interesse per la mobilità, non identifica

più esclusivamente la nostra dimora con la casa, né la stanzialità con l'abitare, rinasce l'interesse per lo spazio aperto affermatosi come elemento indispensabile nel progetto di architettura del paesaggio urbano; lo spazio pubblico, spesso considerato "di nessuno", ha (ri)cominciato a rendersi più personale, più peculiare, divenendo scena della convivenza sociale. Questi paradigmi del vivere nel presente hanno prodotto la modificazione e la moltiplicazione dei modi di abitare così, nel contempo le nuove tecnologie e l'irrompere delle tematiche ambientali con le conseguenti normative relative al controllo energetico degli edifici, hanno innescato numerose ricerche sulla struttura stessa degli alloggi, introducendo qualità prestazionali e elementi di flessibilità rispetto alla tradizionale ricerca tipologica. È indicativo

come la casa contemporanea si orienti verso un unico grande spazio funzionalmente indifferenziato, facendo a ritroso nel tempo un percorso che vedeva nel '700 la prima partizione per funzioni dell'unico ambiente.

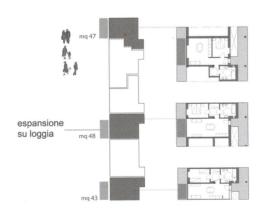
Alcuni dispositivi

L'alloggio come spazio dinamico: flessibilità nella serialità.

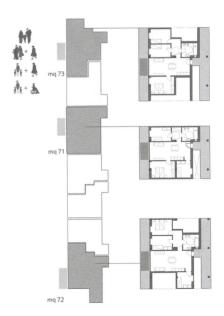
La composizione sociale eterogenea e instabile degli abitanti che vivono i nuovi edifici di edilizia sociale stimola la ricerca progettuale sull'alloggio come spazio "dinamico", aperto alle sempre più rapide variazioni nel tempo della domanda abitativa e flessibile nello spazio interno alle singole unità per soddisfare esigenze in continuo mutamento. Più che differenziare l'offerta tipologica secondo sistemi codificati o nuovi codici, l'orientamento è quello di predisporre unità di superficie minime, dotate di pareti attrezzate per gli impianti, intervallate da spazi calibrati che possano essere aggregati o sottratti all'una o all'altra unità oppure configurarsi autonomamente come spazi intermedi. Diventa quindi fondamentale studiare l'intervallo fra elementi fissi (muri tecnici),

intervallo che diviene spazio di riconfigurazione possibile delle unità previste. Non pianta libera indifferenziata, quindi, ma alternanza di spazi fissi attrezzati e spazi dinamici a disposizione. Ossatura strutturale e layout impiantistico si intrecciano offrendo un supporto a questo tipo di aggregazioni instabili. In Italia, spesso, le risposte progettuali ai cambiamenti, si misurano faticosamente con la normativa, ancora calibrata su tipologie di alloggio corrispondenti a stili di vita sorpassati e su una divisione strettamente funzionale e rigida degli spazi interni all'alloggio e tra le singole unità (normativa regionale e Regolamenti edilizi comunali). Le superfici minime stabilite per ogni locale secondo la sua destinazione funzionale, si scontrano con l'idea dell'alloggio come aggregazione di stanze indifferenziate che di volta in volta

tipi di alloggio







possono essere utilizzate in modi diversi o cedute/acquisite in processo di osmosi con le unità adiacenti. In una giustapposizione di stanze mediamente grandi indifferenziate, con una giusta distribuzione di pareti attrezzate, c'è spazio per aggregazione e risuddivisione.

Spazi intermedi accessori all'alloggio Le ultime esperienze di social housing evidenziano un rinnovato interesse per gli spazi collettivi, cioè per lo spazio pubblico esterno agli edifici e per gli spazi di uso comune interni, intesi come "spazi dinamici", che si definiscono di volta in volta. Rispetto all'orientamento strettamente funzionale di questi spazi proposti come servizi nei bandi dell'abitare sociale (lavanderie, sale comuni, asili, ecc), gli esempi più recenti dimostrano come oggi siano preferiti spazi attrezzati disponibili a una molteplicità di usi. Sono gli abitanti stessi a coglierne potenzialità sempre nuove, riflesso dell'instabile, eterogenea composizione dei nuclei familiari o più in generale degli abitanti all'interno dell'aggregazione condominiale: popolazioni migranti di diverse etnie, nuclei familiari atipici, studenti, pensionati con la passione

del giardinaggio, badanti esperte in taglio e cucito, giovani writers, danno luogo ad una comunità profondamente eterogenea che utilizza questi spazi in modi diversi. Inoltre il confine tra condominio e alloggio sfuma con una possibilità di maggiore flessibilità e una evidente commistione fra sfera collettiva e privata. Terrazzi, logge, spazi intermedi, elementi di distribuzione orizzontale e verticale in tutto il panorama europeo costituiscono una possibile estensione per gli alloggi di dimensioni sempre più ridotte. La normativa regionale stabilisce per la superficie non residenziale una quantità massima rispetto alla superficie utile degli alloggi, oltre la quale si esclude il finanziamento associando il contenimento della spesa a una logica puramente quantitativa che limita le energie progettuali proprio nella ricerca

di nuove soluzioni (diverse dalla riduzione di superficie) finalizzate al contenimento dei costi di costruzione e manutenzione.

Spazio pubblico, spazio aperto, spazio urbano Anche nella formazione di un'aggregazione urbana significativa e nella relazione più ampia con la città, sono avvenuti cambiamenti significativi. Abbiamo evidenziato come condizione esistenziale della contemporaneità quella della mobilità e dello spazio aperto assieme all'attenzione ai temi ambientali rispetto alla tradizione di una città fatta di isolati, tracciati, recinti, enclaves. I due termini mobilità e spazio aperto hanno assunto oggi un potere euristico nel dibattito architettonico, ma usati come metafore operative, permettono di riunire nel discorso architettonico anche esiti di discipline che partono da specificità distinte e separate. Le implicazioni del termine spazi aperti orienta oggi in modo diverso uno sguardo sul tema delle relazioni e del contesto nel quadro della progettazione urbana. La scoperta della progettualità del suolo, di un nuovo tipo di spazio pubblico, di un rinnovato interesse per gli spazi residuali e marginali, suggerisce piuttosto l'immagine

di un campo di forze in cui giocare la complessità urbana e ciò libera ipotesi trasformative più in sintonia con le nuove dinamiche sopra illustrate. Questi principi sono parte dei contenuti del progetto di edilizia sociale in via Ovada realizzato dal nostro studio Cecchi&Lima architetti associati, che rientra nella più ampia strategia recentemente adottata dal Comune di Milano con i Concorsi "Abitare a Milano".

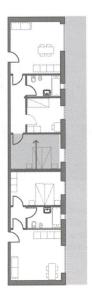
*Docente di progettazione architettonica Politecnico di Milano

Nota: il progetto di via Ovada è stato realizzato da Cecchi&Lima architetti associati con Tekne S.p.a. Con la consulenza di Antonio Perazzi - paesaggista, Gianni Scudo - risparmio energetico Collaboratori: Elena Porqueddu, Matteo Aimini, Elisa Pierantoni, Matteo Cerini

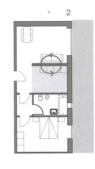
Pagina precedente e qui sotto: prospetto di edificio a torre e studi planimetrici per le residenze di edilizia sociale. Progetto di Via Ovada - Abitare a Milano

Casa dinamica

Flessibilità interna



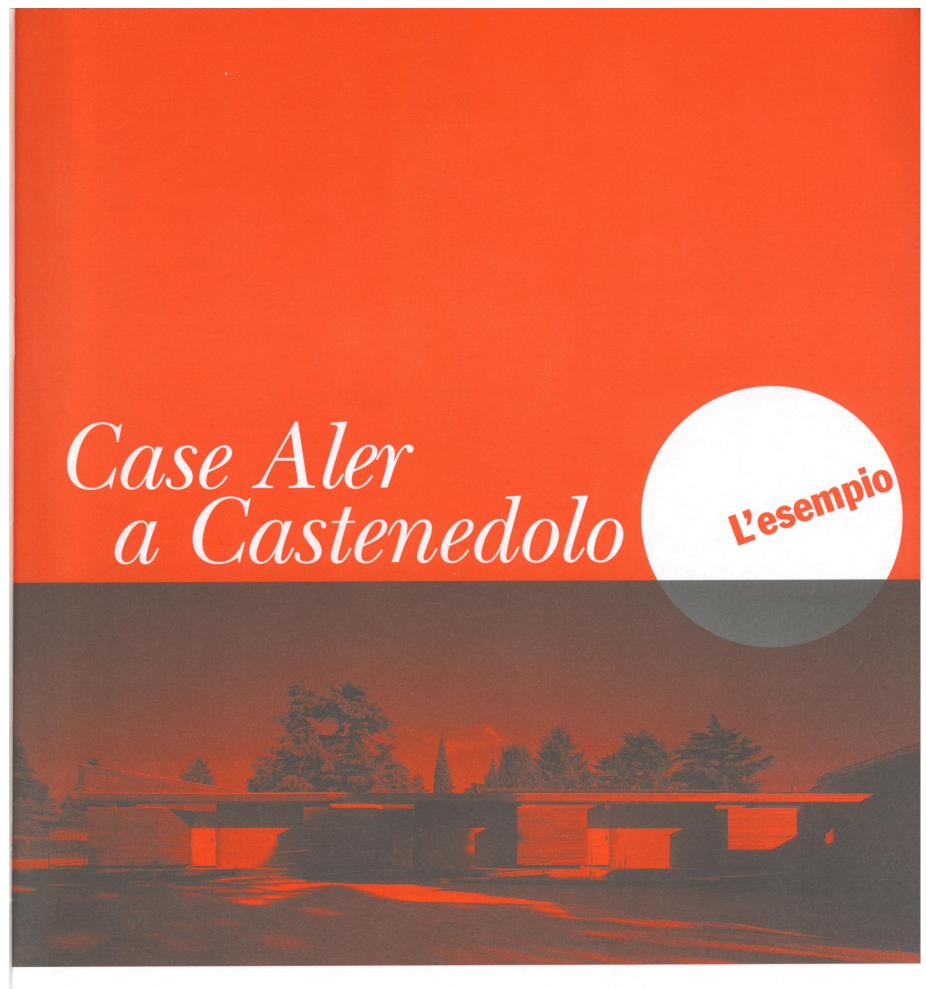








follocato ai margini del nucleo antico di Castenedolo, borgo collinare a sud di Brescia, l'edificio si sviluppa A lungo un vecchio muro in pietra che costituiva la recinzione della proprietà di un vicino palazzo nobiliare. La prossimità del progetto ad una futura nuova strada ha determinato una proposta insediativa volta a favorire una scelta inclusiva che non affacciasse direttamente gli alloggi all'esterno. L'intervento, realizzato con costi contenuti accosta una sequenza di cinque piccoli alloggi. Nella pianta un soggiorno cucina si relaziona ad uno spazio disimpegno del bagno e della camera, generando nella sequenza delle parti due piccole corti: nella prima il soggiorno vetrato si apre verso lo spazio esterno configurando una continuità visiva e fisica tra dentro e fuori, dilatando lo spazio anche attraverso una pensilina, mentre la seconda si configura come uno spazio accessorio raggiungibile dalla cucina. Ad identificare il fronte su strada una pensilina connette copertura e piano orizzontale staccandosi dal suolo, mostrando un nastro ligneo la cui continuità è ritmata da cubici blocchi lignei sospesi, funzionanti come filtro alla corte interna e destinati a piccoli depositi. L'uso del mattone trattato con malta colorata stilata a raso, per le murature e del larice siberiano per i blocchi dei depositi e per le pensiline, riprendono i caratteri della locale architettura rurale, in un'interpretazione non imitativamente storicistica.



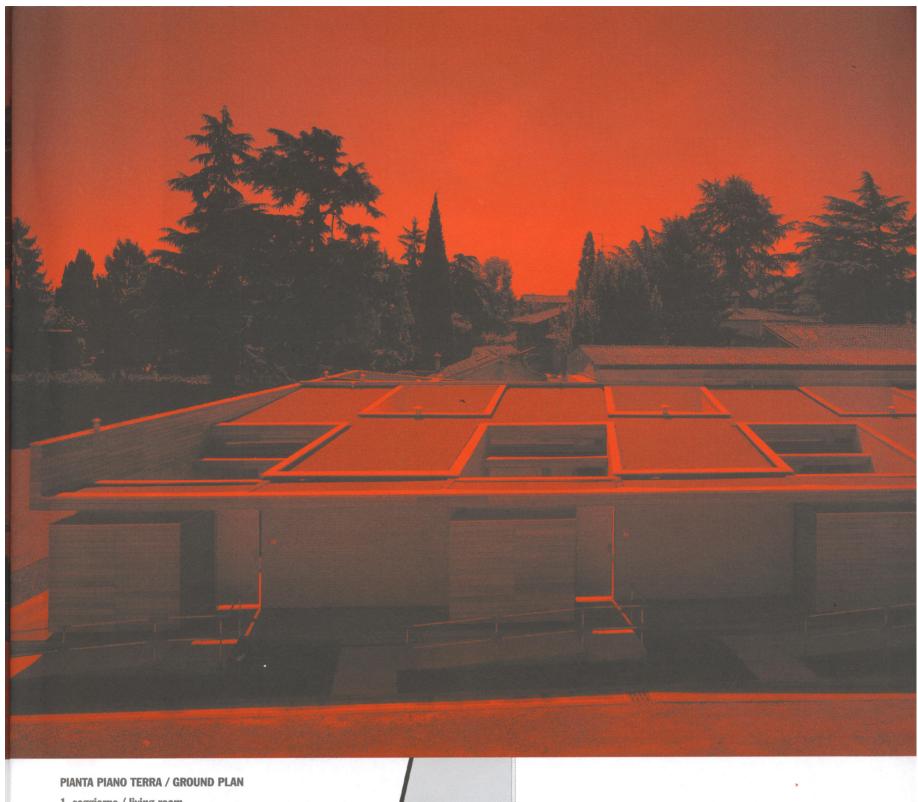
Progetto di Camillo Botticini e Giorgio Goffi per residenze Aler a Castenedolo BS Premio nazionale di Architettura Ance In/Arch 2006 (conferito a Roma nel marzo 2007)

Sopra: fronte principale

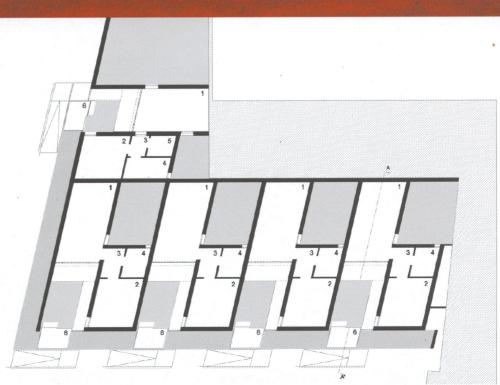


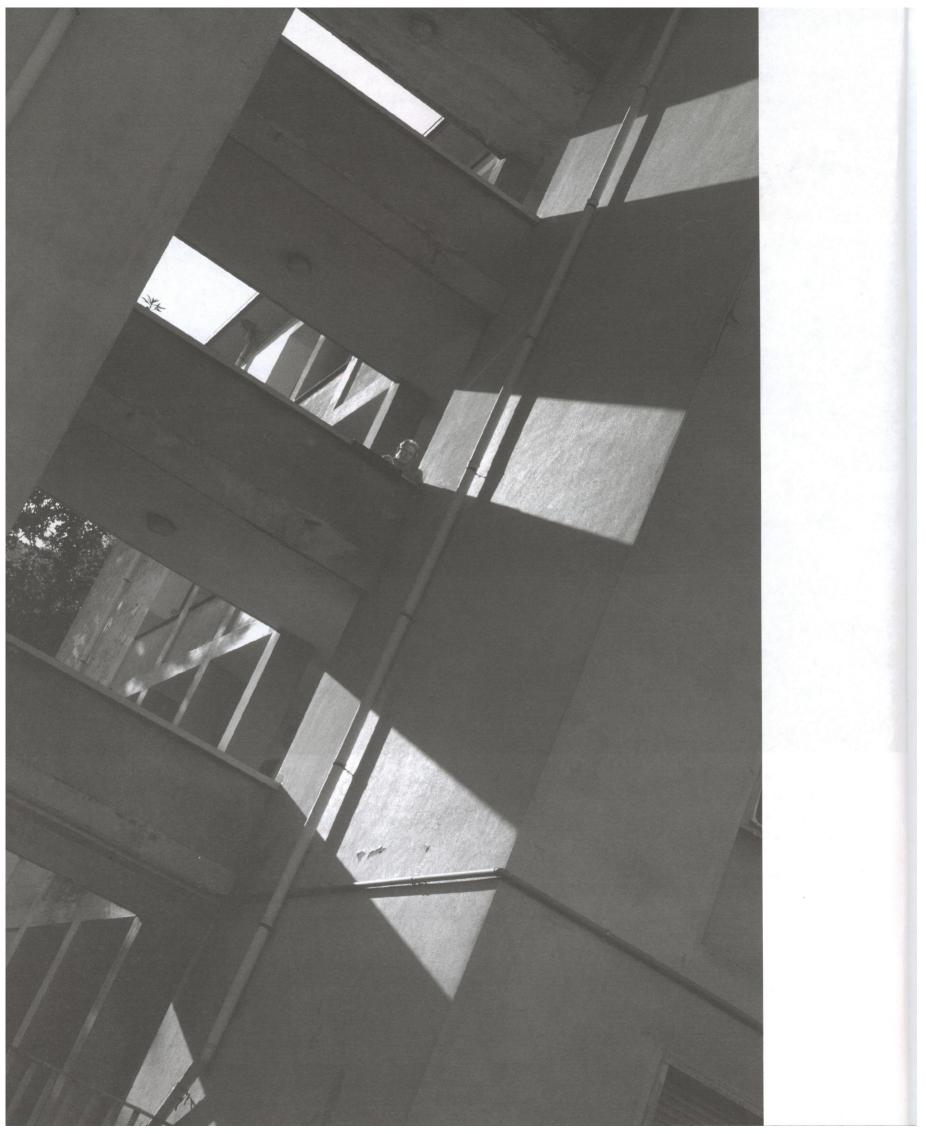


Prospetto ovest/west front

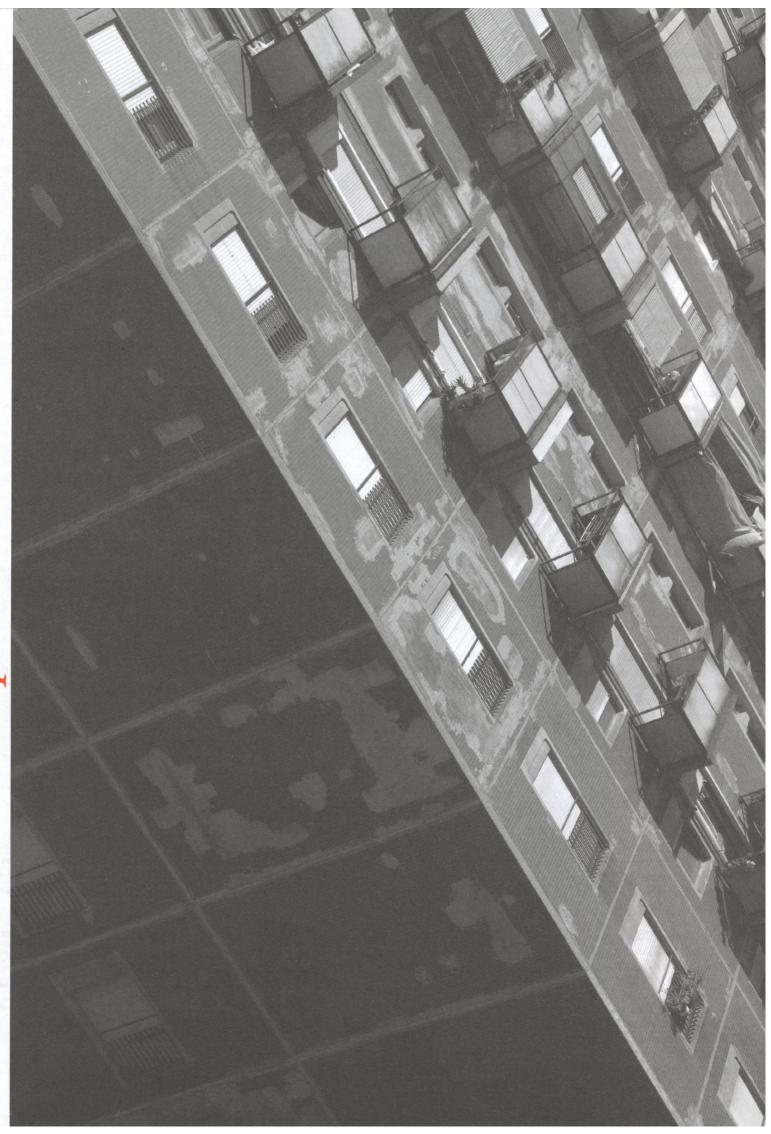


- 1 soggiorno / living room
- 2 camera / bedroom
- 3 disimpegno / corridor
- 4 bagno / bathroom
- 5 ripostiglio / lumber room





Una sperimentazione Sergio Urbani *_Foto di Cesare Colombo *per la domanda abitativa*



I funzionamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una sostanziale rigidità dell'offerta di nuovi alloggi, nelle fasi di incremento della domanda può comportare - soprattutto nei grandi centri urbani - aumenti nei prezzi con ricadute sociali molto significative. La storia di Milano non è in questo diversa, se non nell'acutezza del fenomeno, da quella di molte delle principali città italiane: la pressione sui prezzi seguita a fenomeni come l'immigrazione, lo spostamento della popolazione verso la città, la crescita del numero di nuclei familiari (più piccoli, spesso formati da un solo componente) ha determinato un forte e duraturo aumento dei prezzi delle abitazioni, sia in vendita che in affitto. Se l'innalzamento dei prezzi di vendita è stato in parte attutito dalla riduzione dei tassi di interesse, consentendo alle famiglie di finanziare l'acquisto della casa attraverso mutui che oggi possono arrivare anche a scadenze trentennali, a risentirne maggiormente sono state le famiglie in affitto. Questo segmento sottile, che rappresenta meno del 20% del comparto residenziale, privo di incentivi fiscali (tutti rivolti alla casa in proprietà), ha subito un forte contraccolpo: l'impatto è ben visibile su categorie che vanno da coloro che non acquistano la casa in quanto non sono in grado (non hanno accumulato dei risparmi o non sono considerati finanziabili dal sistema del credito), a coloro che più semplicemente non sono interessati all'acquisto, come i lavoratori in trasferta, gli studenti universitari o soggetti che non hanno ancora stabilizzato la propria condizione, tipicamente i giovani. Alcune fasce di popolazione importanti per la flessibilità del tessuto socioeconomico, corrono seri rischi di venire allontanati dalla città. Molte fondazioni di origine bancaria (enti privati con finalità di interesse sociale e generale) da alcuni anni si sono attivate cercando di sperimentare delle possibili forme di intervento: in alcuni casi con risposte volte soprattutto alla logica dello sviluppo del territorio e dei sistemi locali, realizzando strutture per attività strategiche in questo senso come l'istruzione, il turismo e i servizi; altre volte l'interesse è stato specificamente indirizzato alle particolari categorie di persone o di servizi che rischiano l'esclusione dal contesto cittadino, con un impegno delle fondazioni mirato a rendere disponibili degli spazi a condizioni che il mercato, per le ragioni descritte, non è in grado di offrire. In quest'ultimo ambito si colloca l'housing sociale, una modalità d'intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, realizzando progetti talvolta emblematici e sperimentali, come le residenze per il 'dopo di noi' (interventi nei quali un disabile può essere inserito in un contesto abitativo che preserva la sua normalità, anche dopo l'eventuale scomparsa dei genitori) o più ordinari, come l'edilizia in locazione a canoni calmierati, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato dall'accesso a una casa dignitosa per coloro che non riescono a sostenere i prezzi di mercato. In seguito ad uno studio di fattibilità predisposto dal Politecnico di Milano nel 2003, che ha confermato il potenziale dell'attività di investimento etico, la Fondazione Cariplo (Fondazione Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde) ha dato vita ad un proprio progetto specifico nel giugno del 2004, con la costituzione della Fondazione Housing Sociale (FHS), alla quale partecipano anche la Regione Lombardia e l'ANCI Lombardia. Questa Fondazione ha articolato il proprio impegno nell'housing sociale in parte erogando contributi a fondo perduto, attività questa gestita in modo diretto attraverso bandi dedicati agli enti no profit (associazioni, fondazioni, cooperative sociali ecc.), ed in parte con metodi innovativi varando un vera e propria attività di investimento 'etico', finalizzata a offrire soluzioni abitative a costi calmierati, in parternariato con altri investitori istituzionali e con gli enti locali (Regione e Comuni della Lombardia).

Il progetto si sviluppa attorno a tre principali obiettivi:

- la creazione di un "immobiliarista sociale", ovvero di un operatore immobiliare che promuove e realizza iniziative edilizie con un chiaro orientamento sociale;

- il finanziamento delle iniziative, coinvolgendo altri partner istituzionali, principalmente attraverso lo strumento del Fondo immobiliare etico; - lo sviluppo di modalità di gestione no profit, promuovendo la nascita e il rafforzamento di soggetti in grado di gestire sia gli aspetti immobiliari che quelli sociali delle iniziative: tali modalità prevedono la partecipazione attiva delle comunità dei residenti, dando impulso

anche in Italia ad un interessante filone di esperienze analoghe a quelle maturate in vari altri paesi europei. Per realizzare gli interventi previsti dal progetto la FHS ha pertanto promosso, assieme alla società di gestione di fondi (SGR) CAAM, il fondo immobiliare "Abitare Sociale 1", un progetto che assume la qualifica di etico in quanto specializzato in edilizia sociale e, soprattutto, in quanto gli investitori che vi hanno aderito hanno accettato un rendimento particolarmente ridotto (2% oltre l'inflazione) per sostenere e favorire i contenuti sociali dell'iniziativa. Il collocamento del Fondo ha avuto molto successo. Rispetto all'obiettivo iniziale di 50 milioni di Euro sono state raccolte sottoscrizioni per 85 milioni, con l'adesione di partner istituzionali di primo livello come la Regione Lombardia, la Cassa Depositi e Prestiti, il Gruppo Intesa San Paolo, la Banca Popolare di Milano, la Cassa dei Geometri, Generali Assicurazioni e il Gruppo Pirelli/Telecom, e acquisendo una dotazione finanziaria che oggi consente di realizzare tra gli 800 e i 1.600 alloggi nella regione Lombardia (a seconda dell'ammontare dei mutui che verranno attivati dal Fondo stesso). Le tipologie di intervento in cui si impegna il Fondo sono da una parte la realizzazione di villaggi urbani integrati, che includano almeno 100 alloggi, all'interno dei quali vengono promossi dei mix di residenti e di servizi studiati in modo da assicurare la loro sostenibilità, evitare forme di concentrazione del disagio e ghettizzazione, dall'altra interventi di edilizia residenziale universitaria, per ospitare gli studenti fuori sede. Gli interventi previsti dal progetto vengono realizzati attraverso dei rapporti di parternariato con le amministrazioni locali, alle quali viene richiesto di mettere a disposizione delle aree a costi particolarmente contenuti: i primi quattro progetti allo studio sono l'esito di accordi con il Comune di Milano (su 3 aree, per complessivi 750 alloggi) e con il Comune di Crema (1 area, per circa 100 alloggi). Per quanto riguarda il livello economico e finanziario delle iniziative, fatte salve le variazioni geografiche (i prezzi sono più alti a Milano e possono essere ridotti nei Comuni di dimensioni inferiori), il canone di locazione è in genere allineato al Canone Moderato introdotto dalla Regione Lombardia e pari a circa 65 euro/anno/mq (poco più di 500 euro al mese per la locazione di un appartamento per 4 persone). Questo canone non è pertanto analogo a quello degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, in gran parte oggi locati a Canone Sociale con un costo mensile dell'alloggio che può arrivare a poche decine di euro, ma nelle aree che presentano tensione abitativa è comunque fortemente scontato rispetto al livello di mercato. Perché l'investimento sia sostenibile, oltre alla possibilità di introdurre dei sussidi interni all'intervento (es. superfici commerciali il cui rendimento consente di rimodulare le ipotesi qui riportate), il costo complessivo di realizzazione degli immobili non deve essere superiore a 1.300 euro/mq, in modo che i canoni di locazione equivalgano a circa il 5% dell'investimento effettuato dal Fondo. Alla scadenza del Fondo, che ha una durata di 20 anni, il progetto prevede che gli alloggi realizzati vengano offerti in vendita al loro costo iniziale rivalutato dell'inflazione. Lo schema preferito, in quanto consentirebbe di realizzare la locazione permanente, prevede un acquisto da parte del soggetto no profit che fino a quel momento ha gestito il patrimonio immobiliare per conto del Fondo (cioè attraverso tale soggetto, gli inquilini - che ne fanno parte - riscattano gli alloggi in modo collettivo). La previsione è che il riscatto avvenga utilizzando le risorse accumulate dal soggetto no profit nell'arco della durata del Fondo insieme a un nuovo mutuo, da rimborsare per mezzo degli affitti incassati dal patrimonio immobiliare. In alternativa gli alloggi possono essere riscattati dagli inquilini su base individuale, sempre utilizzando i risparmi accumulati durante la vita del Fondo e un nuovo mutuo, che si prevede avrà un costo poco diverso dal canone di affitto pagato dall'inquilino fino alla data del riscatto.

* Fondazione Housing Sociale Fondazione CARIPLO

Nelle pagine precedenti: Case Aler a San Siro Gratosoglio, edificio in via di ristrutturazione

A destra: Gratosoglio, vista d'insieme sul quartiere



I patrimonio di Aler Milano è vasto: quali sono le politiche di manutenzione e rinnovamento che state mettendo in atto per la gestione dei vostri immobili? Il nostro patrimonio, a Milano ed in Provincia, ammonta a oltre 64 mila appartamenti. Siamo la più grande azienda europea di gestione del patrimonio immobiliare pubblico ed il tema della riqualificazione si scontra con problemi economici e con una realtà sociale tipica delle grandi metropoli. Il precedente governo ha investito, grazie anche alla forte disponibilità della Regione Lombardia, importanti risorse per risanare i quartieri popolari nelle grandi città. Sono nati i progetti Contratti di Quartiere 1 e 2; purtroppo la "progettazione partecipata", che ha avuto il merito di coinvolgere direttamente gli inquilini, ha prodotto una dilatazione dei tempi di realizzazione difficilmente accettabili. In ogni caso oggi stiamo completando diversi Progetti in Milano e Provincia per investimenti pari a circa 682 milioni euro, che ci hanno permesso di andare ben oltre l'ordinaria manutenzione. La qualità dei servizi è migliorata e a siamo riusciti a creare quel mix sociale indispensabile per costruire la piena integrazione delle nuove etnie che risiedono, sempre più numerose, nei nostri quartieri. Stiamo costruendo tre nuove residenze per anziani, due case per studenti universitari, numerosi alloggi per giovani coppie. Naturalmente tutto ciò non basta per rispondere alla nuova domanda abitativa. Occorre di più, e i comuni dovrebbero rispondere alla sollecitazione per trovare nuove aree disponibili ad interventi misti: residenza privata e residenza pubblica. Ma questo è un altro tema. Ora stiamo lavorando per rendere sistematici gli interventi manutentivi, senza rimanere in attesa delle emergenze.

Global service: in che modo vi state orientando al riguardo? Stiamo lavorando ad un progetto pilota che prevede l'implementazione di un Sistema Informativo destinato ad integrare in un unico ambiente tutte le attività di anagrafica patrimoniale, gestione della manutenzione (correttiva su richiesta e preventiva programmata), reportistica, e la documentazione relativa alle caratteristiche tecniche e costruttive del nostro patrimonio immobiliare. Il progetto pilota è stato realizzato con riferimento al quartiere storico Aler della Barona di Milano per una consistenza di 15 fabbricati e circa 50 mila mq. Il sistema supporterà numerosi processi, tra i quali la gestione integrata di dati grafici quali planimetrie AutoCAD e dati alfanumerici, finalizzata alla precisa conoscenza del patrimonio sia dal punto di vista della dimensione che sotto il profilo dello stato manutentivo e di conservazione di fabbricati ed impianti; il costante aggiornamento e l'integrazione delle informazioni raccolte durante le attività di gestione, manutenzione e verifiche in campo; la gestione e il controllo dei flussi operativi ed informativi; da ultimo la raccolta delle informazioni tecniche ed economiche per supporto alle decisioni strategiche come i piani di investimento e di riqualificazione.

Quanto può essere utile il rinnovamento tipologico abitativo all'interno di una strategia di housing sociale? Direi che la chiave, la risposta, per arrivare a scelte consapevoli che consentano il rilancio dell'edilizia, anche a favore delle categorie meno abbienti, passa attraverso un insieme di offerte diverse, anche nell'ambito del cosiddetto housing sociale. Il problema di fondo è la risposta che si intende dare per evitare fenomeni di emarginazione, così come si è fatto negli anni '70: grandi quartieri periferici, con una socialità a senso unico, oggi a forte rischio emarginazione. Tra le molteplici iniziative che stiamo varando ce n'è una che può essere considerata come pilota, l'intervento che stiamo realizzando a Pieve Emanuele.

Innanzitutto va detto che questo intervento non sarebbe stato possibile senza la collaborazione ed il contributo della Regione Lombardia. Il 10 maggio 2007 abbiamo firmato col Sindaco di Pieve Emanuele la ratifica del protocollo d'intesa relativo all'accordo di programma sulla riqualificazione dell'ex area Empam: una grande occasione per dare una risposta alla domanda abitativa nel milanese, con l'auspicio che l'intervento, oltre a dare un contributo anche in termini di sicurezza del territorio, possa essere considerato un'azione simbolica nella riqualificazione di aree abbandonate, da utilizzare per il rilancio dell'edilizia. L'accordo prevede, tra l'altro, la ristrutturazione di 14 fabbricati già di proprietà dell'Empam, per una superficie di 195.000 mq e la realizzazione di 375 alloggi di edilizia residenziale pubblica, con alcune quote di edilizia convenzionata ed una parte di libera vendita. Quattro edifici sono destinati alla residenza pubblica, con 32.000 mg; 17.000 mq saranno di edilizia convenzionata da realizzare sulla stessa area e 13.000 mq di edilizia libera. Nell'area da ristrutturare, sorgerà un complesso commerciale per 11.000 mq, mentre 13.000 mq vengono destinati a edilizia direzionale, per attività economiche. Per i servizi abbiamo previsto: un centro socio culturale, un asilo nido e una scuola materna, un centro sociale sportivo e polifunzionale, modifiche della strada provinciale 28, opere stradali nel quartiere, verde e percorsi pedonali, piazza pedonale sopraelevata, una centrale termica. La Regione Lombardia finanzia l'intervento con 41.435.200 euro. L'Aler, anche con la società Asset, è impegnata nella realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale pubblica e degli altri interventi di riqualificazione.

Può darci qualche dettaglio

su questa iniziativa?

Un bilancio dell'attività dell'Aler di questi ultimi anni? Abbiamo lavorato sodo, prima per portare in pareggio un bilancio che risentiva del taglio netto dei vecchi contributi Gescal. Poi, sempre con la collaborazione della Regione, stiamo consolidando il programma triennale che prevede il risanamento ed il recupero degli alloggi esistenti, in particolare sono stati restituiti all'utilizzo per cui erano nati 832 alloggi con una spesa di quasi 30 milioni di euro. Sono stati realizzati o sono in via di esecuzione, a vario titolo, 707 nuovi alloggi. Con circa 45 milioni di euro, grazie alla Legge Regionale e ai fondi messi a disposizione dal Ministero dei Lavori Pubblici, sono stati trasformati 417 sottotetti in altrettanti alloggi. Dei Contratti di Quartiere ho già detto, vale la pena di ricordare che per il risanamento di 15 Quartieri stiamo investendo oltre 434 milioni euro. Da ultimo vorrei evidenziare che, per dare impulso alla ricerca ed all'innovazione, occorre un'attenzione particolare a quei giovani che scelgono una delle dieci sedi universitarie di Milano. Per rispondere a questa nuova domanda abitativa l'Aler ha avviato un programma intenso per la realizzazione di nuove residenze universitarie. Una è già aperta, al quartiere Stadera ed ospita gli studenti dell'Erasmus; altre due sono in costruzione nei quartieri Gratosoglio e Mazzini. Il progetto più prestigioso riguarda il prossimo Campus Martinitt che sorgerà a Lambrate. In tutto un migliaio di posti letto all'interno di strutture moderne, destinate ad ospitare la classe dirigente di domani.

Immobili e



Luciano Niero* Foto di Cesare Colombo

strategie Aler Milano



Rocco ed i suoi fratelli - Italia - 1960 - di Luchino Visconti - Ispirato dalla raccolta di racconti Il ponte della Ghisolfa, di Giovanni Testori. Dalle parole del regista:"... e poi mi interessava anche il problema dell'inurbamento, attraverso cui era possibile stabilire un contatto tra il Sud pieno di miseria e Milano, la modernamente

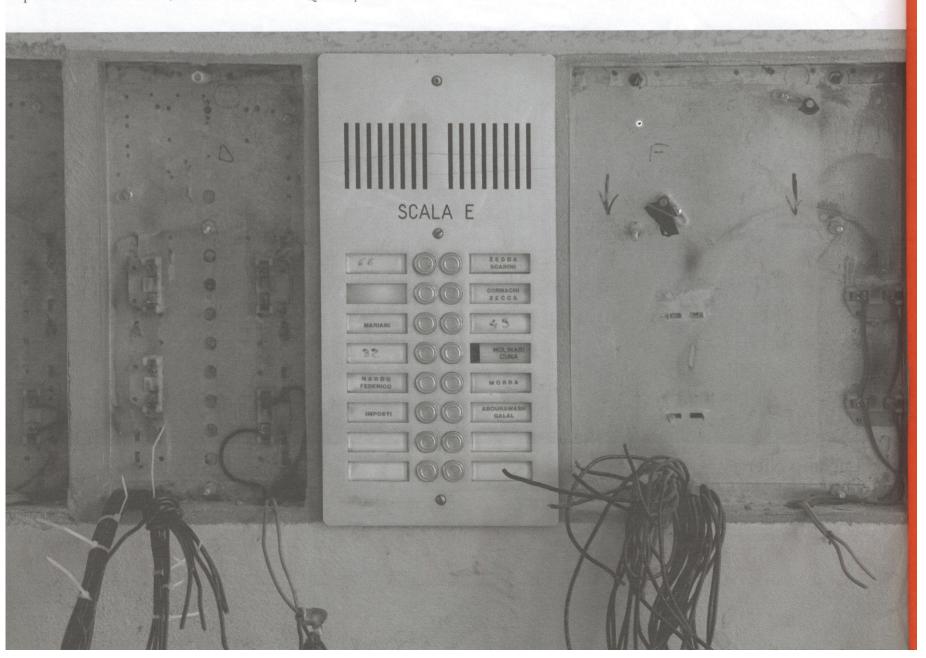
Tre trame

Foto di Cesare Colombo

Quartiere Spaventa

progredita città del Nord....
Nella prima stesura, avevamo sottolineato
la nostalgia dei meridionali che vivono
a Milano per la loro terra.
Parlando con molti di essi ci siamo resi conto,
invece, che non lascerebbero
mai la città, che mai tornerebbero ai loro paesi
d'origine, perché - dicono - meglio arrangiarsi
a Milano che patire in paese..."

Riff Raff - Gran Bretagna - 1991 - di Ken Loach Un storia ambientata in un cantiere edile londinese, con mano d'opera multietnica. Gli attori operai ci trasportano, nel loro privato, in ambienti residenziali popolari tipici dell'Inghilterra della signora Thatcher, dove si intrecciano storie dalle forti tinte sociali.



I servizi di Assimpredil ANCE

Non siamo solo un'associazione leader nella rappresentanza ma anche una squadra di persone esperte e disponibili che credono nel valore dell'esperienza, dell'aggiornamento e dell'innovazione.

I nostri servizi:

il portale web www.assimpredilance.it che permette di conoscere le notizie prodotte dalla nostra struttura sulle questioni generali e specifiche del territorio di riferimento.
Attraverso il portale è possibile accedere anche a tutte le notizie prodotte a livello nazionale e territoriale dalle 121 sedi ANCE.

le e-mail giornaliere AIE INFO, contenenti notizie e aggiornamenti normativi che inviamo direttamente ad ogni impresa associata.

ASSIMPREDIL INFORMA

che viene spedito ogni 15 giorni
e contiene tutte le notizie
e la documentazione
di supporto per le imprese.

il dossier cartaceo

la consulenza telefonica dei nostri esperti che sono a disposizione per risolvere i vostri problemi.

gli sportelli specialistici dove potrete avere un'analisi dettagliata della vostra impresa e ricevere indicazioni operative e personalizzate utili a risolvere i vostri dubbi.

gli incontri con i nostri esperti per avere un affiancamento sulle questioni amministrative, sindacali e legali.

i corsi, i seminari e i convegni per una formazione e un aggiornamento professionale specifico e puntuale.

le convenzioni riservate alle imprese associate per risparmiare e avere una garanzia sulla qualità dei fornitori individuati.







Nel prossimo numero affronteremo il problema energetico, la salvaguardia ed il rinnovamento delle fonti all'interno della filiera delle costruzioni: una questione ormai diventata di entità tale da modificare i processi del progetto, le modalità costruttive, l'utilizzo dei prodotti. Il mondo delle costruzioni si interroga su come rispondere ad una rinnovata coscienza dell'ambiente, valutando, anche alla luce degli impegni legislativi, tutti gli sforzi tecnologici possibili in materia. Si tratta a volte di intraprendere studi sull'innovazione dei materiali o dei loro componenti, ma anche di vagliarne le proprietà, sperimentando alla scala dell'edificio così come del grosso intervento le potenzialità di una ricerca applicata. A risultati raggiunti si aprono poi tutte le questioni legate ai controlli di qualità ed all'elaborazione delle relative certificazioni. Un terreno di frontiera tutto da indagare. che necessita l'impegno incondizionato di tutti gli operatori.

