

a cura di / edited by  
Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano

# ABITARE INCLUSIVO

Il progetto per una vita  
autonoma e indipendente

# INCLUSIVE LIVING

Design for an autonomous  
and independent living





a cura di / edited by  
Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano

# ABITARE INCLUSIVO

Il progetto per una vita  
autonoma e indipendente

# INCLUSIVE LIVING

Design for an autonomous  
and independent living



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**

I  
- - -  
U  
- - -  
A  
- - -  
V

Università Iuav  
di Venezia



### Collana **CLUSTER AA**

I volumi inseriti in questa collana sono soggetti a procedura di double blind peer review.

Il presente volume riporta parte del risultato di una attività di ricerca interuniversitaria che si colloca nel più ampio programma del Cluster AA della SITdA che aggrega studiosi, ricercatori e docenti universitari con competenze specifiche della disciplina della Tecnologia dell'Architettura costituendosi quale luogo di scambio di informazioni, di conoscenza e di confronto, anche con funzione di sensore dei contesti per una progettazione tecnologica in chiave inclusiva di soluzioni accessibili.

Il volume è stato finanziato dalla SITdA, Società Scientifica Italiana della Tecnologia dell'Architettura e dal DPIA, Dipartimento Politecnico di Ingegneria e Architettura dell'Università degli Studi di Udine.

CLUSTER AA | **01**

### **ABITARE INCLUSIVO / INCLUSIVE LIVING**

**Il progetto per una vita autonoma e indipendente / Design for an autonomous and independent living**

a cura di / edited by Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano

ISBN 978-88-32050-44-8

Prima edizione dicembre 2019 / First edition December 2019

Editore / Publisher

**Anteferma Edizioni S.r.l.**

via Asolo 12, Conegliano, TV

edizioni@anteferma.it

Layout grafico / Graphic design Margherita Ferrari

Grafiche interne / Internal graphics Antonio Magarò

Copyright



Questo lavoro è distribuito sotto Licenza Creative Commons  
Attribuzione - Non commerciale - No opere derivate 4.0 Internazionale



## **ABITARE INCLUSIVO**

Il progetto per una vita autonoma e indipendente

## **INCLUSIVE LIVING**

Design for an autonomous and independent living

### COMITATO SCIENTIFICO / SCIENTIFIC COMMITTEE

- Erminia Attaianese - Università di Napoli "Federico II" (I)
- Adolfo F. L. Baratta - Università degli Studi Roma Tre (I)
- Daniela Bosia - Politecnico di Torino (I)
- Silvio Brusaferrò - Università degli Studi di Udine (I)
- Christina Conti - Università degli Studi di Udine (I)
- Daniel D'Alessandro - Universidad de Moron (AR)
- Michele di Sivo - Università degli Studi "Gabriele D'Annunzio" di Chieti e Pescara (I)
- Matteo Gambaro - Politecnico di Milano (I)
- Giovanni La Varra - Università degli Studi di Udine (I)
- Antonio Lauria - Università degli Studi di Firenze (I)
- Luca Marzi - Università degli Studi di Firenze (I)
- Piera Nobili - Centro europeo di ricerca e promozione dell'accessibilità, CERPA Italia (I)
- Alvise Palese - Università degli Studi di Udine (I)
- Paola Pellegrini - Xi'an Jiaotong-Liverpool University, Suzhou (CN)
- Maximiliano Romero - Università Luav di Venezia (I)
- Altino João Magalhães Rocha - Università di Evora (PT)
- Iginio Rossi - Istituto Nazionale di Urbanistica INU (I)
- Andrea Tartaglia - Politecnico di Milano (I)
- Valeria Tatano - Università Luav di Venezia (I)
- Renata Valente - Università della Campania "Luigi Vanvitelli" (I)

### COMITATO ORGANIZZATIVO / ORGANIZING COMMITTEE

- Maria Antonia Barucco - Università Luav di Venezia (I)
- Laura Calcagnini - Università degli Studi Roma Tre (I)
- Massimiliano Condotta - Università Luav di Venezia (I)
- Antonio Magarò - Università degli Studi Roma Tre (I)
- Livio Petriccione - Università degli Studi di Udine (I)
- Ambra Pecile - Università degli Studi di Udine (I)
- Linda Roveredo - Università degli Studi di Udine (I)
- Rosaria Revellini - Università Luav di Venezia (I)
- Dario Trabucco - Università Luav di Venezia (I)



## INDICE TABLE OF CONTENTS

### 12 **PREMESSA** INTRODUCTION

*Maria Teresa Lucarelli*

### 14 **ABITARE INCLUSIVO** INCLUSIVE LIVING

**Studi, ricerche e sperimentazioni**

Studies, researches and experimentations

*Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano*

### 18 **LARGE**

*Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano*

### 20 **“Vivere bene” negli spazi non costruiti di piccole e medie città**

“Well Living” in the Unbuilt Spaces of Small and Medium-Sized Cities

*Filippo Angelucci, Cristiana Cellucci*

### 28 **Active Ageing e interni urbani: come vivere gli spazi della quotidianità**

Active Ageing and Urban Interiors: how to live the Spaces of Everyday Life

*Daniela Bosia, Elena Montacchini, Lorenzo Savio, Silvia Tedesco, Mistrzak Julien, Daubisse Alison*

### 36 **“Abitare diffuso”. Un modello sostenibile per la terza età**

“Widespread Living”. A Sustainable Model for the Elderly

*Oscar Eugenio Bellini, Martino Mocchi*

### 48 **Questioni inerenti l'accessibilità dello spazio pubblico e il cambiamento climatico**

Public Space Accessibility and Climate Change Issues

*Andrea Tartaglia, Elena Mussinelli, Davide Cerati, Giovanni Castaldo*

- 58 **Piano di eliminazione delle barriere architettoniche informatizzato**  
A Computer-based Plan to removing Architectural Boundaries  
*Leris Fantini, Stefano Maurizio, Eros Gaetani, Nadia Recca*
- 66 **Spazi aperti condivisi come catalizzatori di nuova inclusione**  
Shared Open Spaces as Catalysts of a New Social Integration  
*Alberto Cervesato, Ambra Pecile, Linda Roveredo*
- 74 **Dall'accesso all'inclusione: per una gestione human centered del patrimonio architettonico**  
From Access to Inclusion: for a Human Centered Management of Architectural Heritage  
*Maria Luisa Germanà, Carmelo Cipriano*
- 84 **L'accessibilità nella città storica di Venezia**  
Accessibility in the City of Venice  
*Silvia Caniglia, Mariachiara Guazzieri, Francesca Zaccariotto, Ludovica Grompone, Simona Schiavo*
- 92 **Co-designing the Urban Accessibility. An Inclusive Fruition Service in the Bologna University Area**  
Co-progettazione dell'accessibilità urbana. Un servizio di fruizione inclusivo per la zona universitaria di Bologna  
*Andrea Boeri, Saveria Olga Murielle Boulanger, Valentina Gianfrate, Danila Longo, Rossella Roversi*
- 102 **Questioni di accessibilità in un piccolo centro storico: il caso del quartiere Cioppolo a Vietri sul Mare**  
Accessibility Issues of a Small Historic Center: the Case of Cioppolo Quarter in Vietri sul Mare  
*Andrea Pane, Valentina Allegra Russo*
- 112 **The Urban Accessibility of New Nursing Homes in Belgrade, Serbia**  
L'accessibilità urbana di una nuova casa di cura a Belgrado in Serbia  
*Branislav Antonić, Aleksandra Djukić*



- 120 **Cantiere Città: un sistema inclusivo per l'abitare**  
 Construction Site City: an Inclusive System for Living  
*Giovanni Tubaro, Mickeal Milocco Borlini*
- 128 **Progetto Vicinato Solidale. Esperienza di coabitazione  
 intergenerazionale studentesca**  
 Neighborhood Solidarity Program. An Experience of Student  
 Intergenerational Co-housing  
*Roberto Bolici, Matteo Gambaro*
- 136 **Il Parco inclusivo San Valentino: un regalo per la città**  
 San Valentino Inclusive Park: a Gift to the City  
*Erica Gaiatto, Francesco Casola*
- 144 **Reciprocità spaziale e sociale: il caso del ricondizionamento  
 dell'ex edificio INAIL a San Benedetto Val di Sambro**  
 Spatial and Social Reciprocity: Re-Conditioning ex INAIL Building  
 in San Benedetto Val di Sambro  
*Alessandro Gaiani, Gianluigi Chiaro, Guido Incerti*
- 152 **Universal Design nelle situazioni d'emergenza sismica**  
 Universal Design in Seismic Emergency Situations  
*Tommaso Emler*
- 160 **Spazi urbani inclusivi versus spazi "protetti": un nuovo paradosso  
 per la città contemporanea**  
 Inclusive Urban Spaces Vs "Protected" Areas: a new Paradox for the  
 Contemporary City  
*Rosaria Revellini*
-  **168 MEDIUM**  
*Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano*
- 170 **Territori fragili significa persone fragili? Un progetto di  
 riqualificazione urbana "bottom up" socialmente sensibile** Fragile  
 Territories mean Fragile People? A Social Responsive and Bottom  
 up Urban Renovation Project  
*Paolo Carli, Anna Delera*

- 180 **Rigenerazione urbana e inclusione sociale: la Casa della Salute e il Condominio Solidale di Empoli**  
Urban Regeneration and Social Inclusion: Healthcare Center and Co-housing in Empoli  
*Francesco Alberti, Francesco Berni, Ilaria Massini, Simone Scortecchi*
- 190 **Real Estate tra innovazione e accessibilità: Senior Housing come strategia d'intervento sostenibile**  
Real Estate Between Innovation and Accessibility: Senior Housing as Sustainable Intervention Strategy  
*Martina Nobili*
- 196 **Abitare in cohousing: un progetto integrato dedicato a un'utenza fragile, per la vita indipendente**  
Cohousing: an Integrated Project for Independent Living of Fragile Users  
*Massimiliano Malavasi, Alberto Manzoni, Stefano Martinuzzi, Maria Rosaria Motolese, Maria Rita Serra*
- 204 **CASA MIA: un'esperienza di abitare cooperativo per il progetto di vita del "durante e dopo di Noi"**  
CASA MIA: a Cooperative Living Experience for "durante e dopo di Noi"  
*Angela Silvia Pavesi, Rossana Zaccaria, Luca Borghi, Genny Cia, Cristiana Perego*
- 212 **"The Life I wish": the Right of a True Existence**  
"La vita che vorrei": il diritto a una esistenza vera  
*Marco Tortul, Luca Gubbini, Elena Bortolotti, Marilina Mastrogiuseppe*
- 218 **Sentirsi a casa dentro e fuori: l'abitare collaborativo nei progetti di Housing Sociale**  
Feeling at Home Inside and Out: the Collaborative Living in Affordable Housing Projects  
*Milena Prada*

- 226 **Studio di unità abitative temporanee innovative in legno per accogliere gli anziani delle case di cura**  
 Study of Innovative Temporary Wooden Housing Units to Accommodate Elders from Nursing Homes  
*Enzo Bozza, Enrico Cancino, Francesca Camerin, Luciano Cardellicchio, Francesco Incelli, Massimo Rossetti*
- 236 **Modulo abitativo sperimentale per la vita indipendente degli anziani**  
 Experimental Living Unit for Independent Living for Elderly  
*Matteo Iommi, Nazzareno Viviani, Giuseppe Losco*
- 246 **Pensare l'architettura "attraverso gli occhi di chi non vede"**  
 Thinking about Architecture "Through the Eyes of Those Who cannot see"  
*Simone Dell'Ariceia, Maura Percoco*
- 256 **Abitare inclusivo per un'utenza specifica affetta da distrofia muscolare di Duchenne**  
 Inclusive Living for Specific Users suffering from Duchenne Muscular Dystrophy  
*Michele Marchi, Giuseppe Mincoielli*
- 264 **Inclusive Design for Alzheimer's Disease: Low-cost Treatments, Design and ICT**  
 Design inclusivo e alzheimer: terapie low-cost fra design e ICT  
*Cesare Sposito, Giuseppe De Giovanni*
- 274 **ABI(LI)TARE: ricerca sugli spazi ibridi tra abilitare e cura per l'autismo**  
 ABI(LI)TARE: Research on Hybrid Spaces Between enabling and caring for Autism  
*Elena Bellini, Maria De Santis*
- 284 **Strategie per la residenza di adulti con disturbi dello spettro autistico in Italia: casi di studio**  
 Strategies for Housing of Adults with Autism Spectrum Disorders in Italy: Case Studies  
*Livia Porro, Francesca Giofrè*

- 294 **Architettura per l'autismo. La funzione abilitante delle superfici negli ambienti domestici**  
Architecture for Autism. The enabling Function of Home Surfaces  
*Christina Conti*
- 302 **Progettare percezione e piena fruizione dei siti di interesse culturale da parte di persone con autismo**  
Design the Perception and full Enjoyment of Sites of Cultural Interest by People with Autism  
*Erminia Attaianese, Giovanni Minucci*
- 312 **La metamorfosi dell'antico. Il Teatro Olimpico: verso una promenade accessibile**  
The Metamorphosis of the Ancient. The Olympic Theater: towards an Accessible Promenade  
*Federica Alberti*

**320 SMALL**

*Adolfo F. L. Baratta, Christina Conti, Valeria Tatano*

- 322 **Progetto HABITAT. Ambienti assistivi e riconfigurabili per utenza anziana**  
HABITAT Project. Assistive and Reconfigurable Environments for Elderly Users  
*Giuseppe Mincoelli, Silvia Imbesi, Gian Andrea Giacobone, Michele Marchi*
- 330 **Inclusive Design Approach in Assistive Technology Development**  
Approccio progettuale inclusivo per lo sviluppo di tecnologie assistive  
*Maximiliano Ernesto Romero, Francesca Toso, Giovanni Borga*
- 340 **Ergonomia cognitiva negli ecosistemi domestici aumentati per un'utenza fragile**  
Cognitive Ergonomics in Augmented Domestic Ecosystems for Fragile Users  
*Antonio Magarò*

- 350 **L'implementazione dell'm-Health in architettura: una sfida per il futuro**  
Implementing m-Health in Architecture: a Future Challenge  
*Christina Conti, Elena Frattolin*
- 358 **Installazione di una piattaforma elevatrice in un'abitazione esistente: descrizione di un caso tipico**  
Installation of a Homelift in an Existing Building: Analysis of a Typical Case  
*Elena Giacomello, Dario Trabucco*
- 366 **Universal Design, Access\_Ibla, una proposta inclusiva per Ragusa Ibla**  
Universal Design, Access\_Ibla, an Inclusive Proposal for Ragusa Ibla  
*Tiziana Tasca*
- 374 **Il prototipo "Roty"**  
The "Roty" Prototype  
*Stefano Maurizio*

# Real Estate tra innovazione e accessibilità: Senior Housing come strategia d'intervento sostenibile

## Real Estate Between Innovation and Accessibility: Senior Housing as Sustainable Intervention Strategy

*The growing attention to issues related to Senior Living, is changing the asset class paradigm of many real estate investment institutions. The interest in this sector means that many asset management companies set up ad hoc real estate funds whose contribution can broaden the range of action for urban regeneration interventions: the Senior Housing, in accordance with the principles of the Silver Economy for an active and conscious aging thus becomes a strategy that can be pursued for redevelopment. If in Europe much has been invested in residences exclusively - or almost exclusively - for the elderly, in Italy the theme of "exclusivity", total or partial, converges almost always in residential typologies delegated mostly to take place of Hospitals, like the RS or the RSA. The concept of "elder" should be expanded and not only linked to its state of health: first of all because the spread of healthier lifestyles and greater prevention are contributing decisively to the raising of the average age and to enlargement of the range of self-sufficiency and independence, in secundis because one is never old enough - or young enough - to need treatment, a sign that there is no precise moment in which it is possible to establish first which treatments can be used and for how long. The study of some case studies in France allows us to shed light on two fundamental aspects of the production process that dominates them: design and management. The identification of the strengths of these consolidated strategies, together with the analysis of the guidelines of real estate investment policies, can activate, in Italy, new building processes capable of satisfying both the demand of the specific user with functional models and the needs of investors with replicable management models.*

**Martina Nobili** Sapienza Università di Roma, Dipartimento PDTA. Architetto, dottoranda in Progettazione tecnologica ambientale presso il Dipartimento PDTA dell'Università Sapienza di Roma. Settore di ricerca: strategie d'intervento innovative per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente con riferimento alle nuove forme di residenzialità.

### Una prospettiva “demografica” per la residenzialità

“Cambiamenti notevoli nelle abitudini quotidiane dovuti a un'alimentazione consapevole e a una sempre maggiore ricerca di benessere psicofisico, stanno contribuendo in modo sostanziale all'aumento dell'aspettativa di vita” (Nobili, 2019). La popolazione in Europa ha l'età media più alta del mondo e più persone vivono oltre i 65 anni e fino a un'età molto avanzata, incrementando in misura considerevole il numero di persone anziane<sup>1</sup>. Se fino a pochi anni fa, in Italia, pensare all'anziano significava investire principalmente in RSA o Case di riposo, rivolgendosi quindi ad un'utenza con un grado di autosufficienza nulla (35,6% delle strutture attuali) o mista (38,2%) ora l'attenzione si sta spostando sulle residenze dedicate esclusivamente – o quasi esclusivamente – alla terza età<sup>2</sup> che, fino ad ora incidono con un 6,4%<sup>3</sup> sul patrimonio immobiliare delle strutture esistenti: poco considerate fino ad ora, stanno pian piano conquistando il loro posto all'interno del cosiddetto “residenziale evoluto”<sup>4</sup>. Le forme residenziali alternative risultano, infatti, essere appetibili per quel 72% degli investitori<sup>5</sup> che considera il “residenziale” un *asset class* su cui continuare ad investire: l'obiettivo è quello di immettere sul mercato un prodotto di qualità, sia dal punto di vista funzionale che economico, che sia il risultato di scelte consapevoli basate su criteri efficaci e parametri flessibili con cui gli operatori, coinvolti nel processo, si possano continuamente confrontare.

Confronto che, contestualizzato nel panorama immobiliare italiano, si scontra anche con un altro aspetto: c'è da considerare che di oltre 12 milioni di edifici ad uso residenziale, circa il 53,7% ha un'età maggiore di 40 anni in quanto costruito prima del 1970 e, quindi, prima dell'emanazione della norma sull'efficienza energetica e della norma antisismica. A ciò si aggiunge un ulteriore 31% edificato nel ventennio successivo (1971 - 1990) e il 7,4% nell'ultimo decennio del XX secolo così da andare a costituire uno *stock* considerevole di edifici che ha più di 30 anni<sup>6</sup>. Parlare di *Senior Housing*, quindi, vuol dire avere a che fare con una strategia d'investimento spendibile dagli investitori ma, se estesa al riuso dell'esistente, può divenire una soluzione efficace per il miglioramento delle prestazioni di un edificio. A tal proposito i fondi immobiliari possono essere un utile strumento di investimento in quanto specializzati nell'investire il proprio patrimonio esclusivamente o prevalentemente in beni immobili e possono essere, soprattutto se della tipologia “ad apporto”<sup>7</sup>, anche un valido supporto alla ricognizione del patrimonio immobiliare.

- 
- 1 “Strategia e Piano d'azione per l'invecchiamento sano in Europa, 2012-2020”, Comitato Regionale Europeo, 62ª sessione, 2012. Questo documento delinea una proposta di strategia e piano d'azione per l'invecchiamento in Europa (2012-2020) proponendo aree strategiche e interventi in sinergia con Salute 2020.
  - 2 Alla luce del 63° Congresso Nazionale della Società italiana di Gerontologia e Geriatria, il concetto di terza età è stato rivisitato spostando in avanti la lancetta che indica la soglia dell'anzianità. Queste le parole di N. Marchionni, Direttore del Dipartimento Cardiovascolare dell'Ospedale Careggi: “Un 65enne di oggi ha la forma fisica e cognitiva di un 40-45enne di 30 anni fa. E un 75enne quella di un individuo che aveva 55 anni nel 1980”.
  - 3 Fonte Ipsos Korian per Osservatorio Senior.
  - 4 Il termine è stato usato al convegno che si è tenuto a Milano, presso la sede di DLA Piper, il 10.04.2019 “Le nuove forme dell'abitare: il residenziale “evoluto” nuova frontiera degli investimenti immobiliari”.
  - 5 Il report “Real Estate market outlook 2019”, CBRE Italia (2019), riporta gli andamenti delle transazioni immobiliari suddivise per categoria di destinazione d'uso con periodo di riferimento l'anno 2018 e le previsioni per il primo semestre 2019. Nonostante le categorie di investimento più gettonate risultano essere quelle legate alla logistica, al turismo e all'e-commerce, il settore residenziale risulta oggetto di un incremento d'interesse da parte degli investitori: il 72% lo considera un *asset class* su cui intervenire, in decisivo aumento rispetto al 33% del 2017.
  - 6 Secondo il 15° censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni in Italia condotto nel 2011, in Italia, gli edifici ad uso residenziale, sono 12.187.698 per un totale di 31.208.161 abitazioni. Elaborando questi dati, nel 2015, l'ANCE pubblica un report su “Lo stock abitativo in Italia” definendo i periodi di costruzione degli edifici presenti e censiti in Italia.
  - 7 Nei Fondi ad apporto il patrimonio è costituito da beni immobili, apportati da soggetti pubblici o privati, cui fa seguito la sottoscrizione delle quote.

L'istituzione di fondi immobiliari per il *Senior Housing* riguarda molte SGR<sup>8</sup> tra le quali figura Invimit Italia con la gestione del fondo i-3 Silver – il cui apporto è stato concluso da parte dell'INPS nell'estate 2018 – che riguarda immobili selezionati per essere riqualificati e riconvertiti in residenze per anziani autosufficienti. L'obiettivo è quello di valorizzare strutture che hanno avuto in passato funzioni sociali attraverso interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione. Tra le altre SGR presenti in Italia, coinvolte nell'ambito del *Social Housing* ma che potrebbero avere affinità con una residenzialità *Senior*, figurano: CdP Investimenti SGR, Investire SGR e Fabbrica SGR.

Generalmente all'interno del processo d'investimento che riguarda i fondi immobiliari finalizzati ad interventi legati al *Senior Housing* possono essere distinti tre operatori fondamentali:

- L'utente. Poter scegliere una residenza *ad hoc* per le proprie necessità consente di far fronte a molte delle aspettative verso uno stile di vita in mutamento;
- L'investitore. Puntare su rami del settore residenziale nei quali c'è una reale corrispondenza nella domanda rispetto a trend economici e a trend demografici, consente di ridurre il rischio dell'investimento;
- Il gestore. La gestione delle unità abitative avviene attraverso un contratto di locazione *long term* che contempla la possibilità di sublocazione agli utenti finali.

Evoluzione sociale e demografica rappresentano, quindi, un punto di partenza significativo per una nuova offerta immobiliare, oltre che nuove opportunità per questo settore, che può sviluppare nuove forme di residenzialità<sup>9</sup>. Si evolvono, così, anche i modelli tipologici tradizionali: forme *User Centered*, orientate al mantenimento e all'ampliamento dell'autonomia e dell'autosufficienza in linea con i principi dell'Invecchiamento attivo già proposto, sul finire degli anni '90, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità: “[...] un processo che permette agli individui di realizzare il proprio potenziale per il benessere fisico, sociale e mentale attraverso l'intero corso dell'esistenza e di prendere parte attiva alla società, fornendo loro al contempo protezione, sicurezza e cure adeguate quando necessitano di assistenza”<sup>10</sup>.

### Italia e Francia verso il *Senior Housing*: realtà simili, strategie differenti

Le sperimentazioni in tutta Europa<sup>11</sup> sono numerose e molteplici: se la residenzialità è legata principalmente a tutte quelle strutture – pubbliche o private – che erogano servizi residenziali di tipo socio-assistenziale o socio-sanitario tra le quali si possono riconoscere caratteri comuni per quanto riguarda la tipologia edilizia, l'organizzazione funzionale e la tipologia di servizio offerta, la domiciliarità presenta caratteri eterogenei legati alla tipologia di utente, alle condizioni di accessibilità e alla tipologia di servizio erogato. È proprio questa sottile differenza a generare, in due realtà europee distinte – italiana e francese – soluzioni concettualmente differenti: se “[...] le politiche complementari o alternative di servizi alle persone anziane sia di natura informale sia non-profit, offrono interessanti motivazioni per un'analisi di due na-

8 Istituite con D. Lgs. n.58 del 24.02.1998, le Società di Gestione del Risparmio rappresentano una efficace cartina tornasole del trend degli investimenti nel Real Estate italiano. È attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento che le SGR realizzano la gestione collettiva del risparmio oltre che attraverso la gestione di fondi di propria o altrui istituzione.

9 In occasione del "Silver Economy Forum" tenutosi a Genova nel Giugno 2018, G. Fiorino – D.C. Patrimonio e Archivi INPS – nella presentazione del suo contributo "Valorizzazione delle strutture sociali in disuso", ha sintetizzato in pochi punti la mission del fondo i-3 Silver per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per il mantenimento della sua finalità sociale compatibilmente con i principi della *Silver Economy*.

10 La traduzione è stata riportata dal documento "Active Ageing. A policy framework", World Health Organization, 2002.

11 Nel 2015, IFA – *International Federation of Ageing* – pubblica nel report "Shaping Ageing Cities", dieci casi studio in dieci città europee: Amsterdam, Berlino, Bruxelles, Copenhagen, Dublino, Lisbona, Londra, Madrid, Milano, Parigi.



zioni simili per esperienza e per tradizioni socioculturali” (Ricci, 1998), si può constatare una diversificazione dei risultati in termini di modelli prodotti. In Italia, Le RSA<sup>12</sup> – Residenze Sanitarie Assistite – costituiscono una delle tante tipologie di strutture di accoglienza inserite nella rete di servizi socio-sanitari presenti in Italia. Come è riportato nelle *Linee Guida*, “[...] la RSA è il fulcro residenziale extraospedaliero dell’assistenza alla persona non autosufficiente”, ciò vuol dire che vi possono essere assistite persone che, per un determinato periodo, hanno bisogno di cure specifiche che possono coinvolgere una pluralità di competenze mediche – e non solo; parlare di non autosufficienza, in effetti, vuol dire considerare tutta la sfera di necessità connesse con un grado di dipendenza molto elevato e un livello di autonomia molto basso. Si potrebbe affermare che le RSA sopraggiungono nel momento in cui l’autosufficienza viene meno o risulta essere fortemente compromessa: se ciò non avviene, quali sono le strutture più adeguate per soddisfare i bisogni di un’utenza *Senior* ancora autosufficiente? Ci sono le “Case di riposo” ma anche in queste strutture l’aspetto assistenziale medico-sanitario risulta, seppur in misura minore, abbastanza invadente, segno questo che tali tipologie sono molto più vicine ad un ospedale che ad una casa. È attendibile la previsione che nel 2050 il numero degli *over 80* possa quadruplicare rispetto ad oggi<sup>13</sup> e in Italia la quota degli ultra ottantenni raggiungerà, sulla popolazione complessiva, la soglia del 15,5%, nel 2060<sup>14</sup>, ma questo non stabilisce una relazione di causa-effetto con la perdita di autosufficienza: “Il nuovo paradigma socioculturale, la longevità attiva e la valorizzazione delle potenzialità residue, deve informare ogni luogo, attività, iniziativa rivolta ai longevi, perché solo così sarà possibile promuovere soluzioni anche assistenziali sostenibili” (Falasca, 2017). All’interno del nuovo paradigma di riferimento possono trovare posto nuove e molteplici forme di assistenzialità riconducibili a rinnovate forme di residenzialità. In Francia sono presenti le cosiddette RSS – *Résidence Service Senior* – le quali, nonostante richiamino alla mente, per assonanza linguistica, le RSA italiane, in realtà, hanno poco a che vedere con queste ultime, molto più simili alle EHPAD – *Établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes* – anche se regolate da normative differenti. Tale tipologia di residenza, benché si sviluppi da un modello abitativo standardizzato – edificio polifunzionale costituito da unità abitative e spazi condivisi – può essere implementato con sovrastrutture customizzate in forma di servizi, dei quali se ne possono distinguere tre tipologie:

- Servizi base (disponibilità di un alloggio indipendente, reception e *Emergency Service H24*, manutenzione ordinaria);
- Servizi integrativi (assistenza domestica, ristorazione, cura della persona);
- Servizi *à la carte* (a richiesta dell’utente a seconda delle necessità di breve durata).

Format abitativi innovativi, la cui diversificazione è basata essenzialmente sulla quantità e tipologia dei servizi offerti e sulla dimensione e tipologia dell’alloggio, che suscitano l’interesse di molti *players* del settore immobiliare: Domytis e Cogedim, per citarne alcuni. Nonostante alcune differenze tipologiche-dimensionali e la presenza o meno di alcuni servizi, le caratteristiche delle RSS<sup>15</sup>, tra quelle considerate come oggetto di studio, possono essere così sintetizzate:

12 Sono state introdotte con le Linee Guida del Ministero della Sanità nel Gennaio 1994 a seguito delle modifiche al D. Lgs n. 502 del 30.12.1992 successivamente introdotte con il D. Lgs n. 517 del 7.12.1993 e all’approvazione del Piano Sanitario Nazionale per il triennio 1994-1996.

13 “Are You Ready? What You Need to Know about Ageing”, World Health Organization, 2012. L’articolo riporta, comparandoli tra loro, trend demografici mondiali differenti comparabili per incremento dell’età.

14 Il peso dei soggetti ultra 80enni sulla popolazione complessiva passerà infatti da circa il 6% nel 2011 al 7,7% nel 2025 e al 15,5 % nel 2060 (Previsione ISTAT, 2012).

15 Lo studio è stato condotto su una serie di residenze proposte da Domytis per anziani; ne sono state prese in considerazione 10 totali distribuite in 4 regioni della Francia – Ile de France, Nouvelle – Aquitaine, Provence-Alpes-Côte d’Azur e Bretagne – raccogliendo i dati disponibili sulle caratteristiche fondamentali delle quali si riporta una sintesi.



Fig.01 Residenza DOMITYS di prossima apertura, *Les notes florales*, Combs la Ville, Ile de France. *domytis.fr*

- Gli edifici sono localizzati in zone centrali e non isolate collegate da infrastrutture urbane – linee bus e metropolitane – e in aree servite da attività commerciali e da altri servizi utili alla persona come ad esempio uffici postali e banche;
- Sono grandi complessi residenziali costituiti da non meno di 100 alloggi, di dimensioni variabili, con tipologie che vanno dal monolocale al trilocale;
- Gli alloggi hanno, nell' 80% dei casi, disponibilità di balconi e terrazze e, nel 50% dei casi, la disponibilità di un giardino privato;
- Il 10% in media della consistenza totale della superficie utile è destinata ad aree per attività comuni;
- Il canone mensile varia in base alla localizzazione restando compreso tra 800 euro/mese e 2500 euro/mese mentre restano invariati i servizi compresi: tassa di locazione, servizio di portineria, connessione Internet, telefonia, libero accesso alle aree destinate alle attività comuni;
- L'offerta dei servizi può essere ampliata con l'attivazione di pacchetti opzionali creati *ad hoc* per specifiche esigenze come quello che prevede l'assistenza medica di emergenza h24.

Nonostante la specificità dichiarata per il target Senior, ci troviamo di fronte a residenze che poco si discostano, sia dal punto di vista funzionale che formale, dalle abitazioni ordinarie (Fig. 01); tratto questo che le distingue da tutte quelle forme abitative pensate per gli anziani con forzate incursioni a carattere sanitario-medicale.

### Conclusioni

L'ampia offerta di RSS ha consentito di definire interventi ben strutturati nel territorio francese con cui è impossibile non interfacciarsi quando si affronta il tema della residenzialità per l'anziano. In Italia, ad oggi, mancano purtroppo dei riferimenti di best practice da collocare nel panorama dei modelli residenziali pensati per la terza età, ancora troppo vincolati a condizioni psico fisiche estreme.

Il tema è tuttavia oggetto d'interesse e non mancano i primi segni positivi in termini di processi e prodotti: da un lato la riqualificazione del patrimonio esistente attraverso l'istituzione

di fondi immobiliari specializzati, dall'altra l'esportazione di nuovi modelli abitativi<sup>16</sup>. Sicuramente l'avvio di nuove strategie di intervento e di investimento, nel caso di immobili esistenti apportati a fondi, possono dare vita a nuovi processi di valorizzazione che, con effetto domino, possono contribuire a cambiamenti consistenti: l'aggiornamento del corpus normativo, la definizione di nuovi operatori coinvolti, l'implementazione dei criteri di scelta degli interventi, l'ampliamento del quadro di scelte progettuali-architettoniche e l'inclusione di possibili nuove forme di residenzialità come quelle, abbiamo visto, praticate in Europa. Interventi sostenibili sotto diversi punti di vista: da una parte volti al miglioramento delle prestazioni dell'edificio in termini di efficienza energetica e controllo del benessere indoor dei suoi utenti, dall'altra volti all'individuazione di modelli abitativi e gestionali per l'utenza specifica – Senior appunto. Il trend d'investimento è in ascesa in quanto non è legato ad una congiuntura economica ma a bisogni reali connessi con il naturale decorso della vita: “[...] un importante aspetto che il processo di implementazione di nuove forme residenziali dovrà tenere in considerazione sarà, dunque, quello di prevenire le conseguenze dell'invecchiamento per allungare quanto più possibile l'autosufficienza” (Bologna, Sichi, 2018).

## Bibliografia

- Bologna, R., Sichi, A. (2018). Strumenti normativi e modelli residenziali innovativi per anziani autosufficienti. In A. F.L. Baratta, M. Farina, F. Finucci, G. Formica, A. Giacotti, L. Montuori, V. Palmieri (a cura di), *Abitazioni Sicure e Inclusive per Anziani*, pp. 145-150. Conegliano: Anteferma Edizioni.
- Cacciamanni, C. (2012). *I fondi immobiliari ad apporto specializzati*. Milano: Egea.
- Dall'Olio, L., Mandolesi, D. (2014). *Residenze collettive*. Roma: Mancosu Editore.
- Falasca, C. (2017). *Domiciliarità e residenzialità per l'invecchiamento attivo*. Pubblicazione web: Auser, Associazione per l'invecchiamento attivo.
- Falasca, C. (2019). La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli anziani. *Abitare e Anziani informa*, n.1, pp. 38-43.
- Guerin, S. (2008). *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et liens*. Parigi: La Documentation française.
- Hoesli, M., Morri, G. (2010). *Investimento immobiliare. Mercato, Valutazione, Rischio e portafogli*. Milano: Hoepli.
- Hong, L. (2016). *Senior Housing*. Londra, UK: Design Media Publishing Limited.
- Maltoni, A. (2013). *I fondi di investimento immobiliare. Strumenti per promuovere interventi di edilizia privata sociale e per valorizzare il patrimonio pubblico*. Bologna: Bononia University Press.
- Ricci, S. (1998). L'assistenza agli anziani nei sistemi italiano e francese. *Aggiornamenti sociali*, n. 1, pp. 23-34.
- Russo, E. (2009). *Le acquisizioni di immobili e di società immobiliari*. Padova: Antonio Milani.
- Rapporto di Ricerca (2015). *Lo stock abitativo in Italia*. Pubblicazione web: ANCE, Direzione affari economici e centro studi.
- Rapporto di Ricerca (2019). *Real estate market outlook 2019*. Pubblicazione web: CBRE Research Italia.
- The American Institute of Architects (1985). *Design of aging: an architect's guide*. Washington, USA: The AIA Press.

16 La realizzazione del complesso edilizio "Quarto Verde" a Bergamo, nell'area dell'ex Cesalpinia, ad opera di Impresa Percassi, è frutto di un accordo tra Immobiliare Percassi e Domitys: due edifici, per residenti *senior* autosufficienti, con una superficie complessiva di circa 6.000 m<sup>2</sup> che comprendono 124 appartamenti da concedere in locazione e circa 1.000 mq dedicati ai servizi comuni.

Il volume affronta il tema dell'abitare presentando i risultati di studi, ricerche e sperimentazioni di architettura in chiave inclusiva, raccolti in occasione del convegno dal titolo "Abitare inclusivo" organizzato a Udine nel 2019. Il progetto che ha reso possibile questa antologia strutturata di esperienze nasce dalla volontà dei componenti del Cluster Accessibilità Ambientale della Società Scientifica della Tecnologia dell'Architettura (SITdA), di rilevare un modello funzionale attuale di riferimento scientifico interdisciplinare dell'architettura, declinato alle diverse scale delle opere, dei prodotti e dei processi, per l'avanzamento tecnologico di una progettazione sempre più mirata alla persona e al suo valore in un processo etico di sviluppo sociale.

The volume deals with the issue of living in an inclusive point of view by presenting the results of contributions, research experiences and design experiments collected at the international conference "Inclusive Living" organized in Udine in 2019. Starting from the will of the Accessibility Cluster of the Italian Society of Architectural Technology (SITdA), this structured anthology of experiences aims to define a functional, interdisciplinary and scientific reference model in the field of architecture. This has to be declined at different scales of works, products and processes so it can guarantee the technological progress of a design that is increasingly targeted to the person and its value into an ethical process of social development.

ISBN 978-88-32050-44-8



Anteferma Edizioni € 32,00