



# #06

## Social housing in Italia

Social housing in Italy

a cura di E.Capelli & L.Otti

gennaio-marzo 2015  
numero sei  
anno tre

**URBANISTICA**   
giornale on-line di  
urbanistica  
ISSN:  
1973-9702

- Vincenzo Marrone |
- Elisabetta Capelli |
- Elena Borghetti |
- Elena Maranghi & Alice Ranzini |
- Nadia Caruso |
- Giacomo Pozzi |
- Annarita Ferrante & Elena Cattani |
- Andrea Boito |

- Luisa Otti |
- Marilisa Cellurale |
- Milena Farina |
- Corrado Caruso |
- Alessia Macchi & Elena Bellini |
- Enrico Garbin |
- Milena De Matteis, Barbara Del Brocco & Angelo Figliola |

## **Direttore responsabile**

Giorgio Piccinato

## **Comitato scientifico**

Thomas Angotti, *City University of New York*  
Orion Nel·lo Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona*  
Carlo Donolo, *Università La Sapienza*  
Valter Fabietti, *Università di Chieti-Pescara*  
Max Welch Guerra, *Bauhaus-Universität Weimar*  
Michael Hebbert, *University College London*  
Daniel Modigliani, *Istituto Nazionale di Urbanistica*  
Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, *Universidade Federal do Rio de Janeiro*  
Vieri Quilici, *Università Roma Tre*  
Christian Topalov, *École des hautes études en sciences sociales*  
Rui Manuel Trindade Braz Afonso, *Universidade do Porto*

## **Comitato di redazione**

Viviana Andriola, Lorenzo Barbieri,  
Elisabetta Capelli, Sara Caramaschi,  
Lucia Nucci, Simone Ombuen,  
Anna Laura Palazzo, Francesca Porcari,  
Valentina Signore, Nicola Vazzoler.

<http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/>

**ISSN 1973-9702**

Progetto grafico / Nicola Vazzoler  
Impaginazione / Lorenzo Barbieri & Sara Caramaschi

*in copertina:*  
Social housing a Riem West, Monaco di Baviera - progetto di Bogevischs Büro  
di Luisa Otti, 2012



# #06

gennaio\_marzo 2015  
numero sei  
anno tre

january\_march 2015  
issue six  
year three



in questo numero  
in this issue

Tema/Topic >

## **Social housing in Italia: una riflessione**

### **Social housing in Italy: a reflection**

a cura di Elisabetta Capelli & Luisa Otti

Vincenzo Marrone\_p. 11

#### **Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare** Social Housing and semantic transformation of inhabiting

Elisabetta Capelli\_p. 17

#### **Il Social Housing come politica pubblica** Social Housing as a public policy

Elena Borghetti\_p. 23

#### **Il ruolo dell'attore finanziario nelle operazioni di Social Housing. Quali opportunità?** The role of financial actors in social housing operations. What opportunities?

Elena Maranghi & Alice Ranzini\_p. 29

#### **L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp. Risorsa per nuove domande di casa?** Diffusion of social housing in Erp neighbourhoods. A resource for new housing demands?

Nadia Caruso\_p. 35

#### **Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative** Turin: between traditional housing policies and innovative experimentations

Giacomo Pozzi\_p. 43

#### **Pensare l'In-formale. Note critiche su autocostruzione e social housing** Imagining the In-formal. A critique on self-construction and social housing

Annarita Ferrante & Elena Cattani\_p. 49

#### **Technology is not enough**

Andrea Boito\_p. 59

#### **Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana** Social housing: densification strategies for urban regeneration

Luisa Otti\_p. **65**  
**Il progetto dell'abitare: social housing come opportunità per l'innovazione**  
*Living models: social housing as an opportunity for innovation*

Marilisa Cellurale\_p. **71**  
**Sovraincisioni. Progetto di residenza temporanea a Torino**  
*Sovraincisioni. Temporary housing project in Turin*

Milena Farina\_p. **79**  
**Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano**  
*Integrated and inclusive living: social housing experiences in Milan*

Corrado Caruso\_p. **85**  
**Progetto di housing sociale CasaCrema+**  
*Social housing project CasaCrema+*

Alessia Macchi & Elena Bellini\_p. **93**  
**Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e società**  
*Social Housing in Tuscany: comparison between innovation and society*

Enrico Garbin\_p. **101**  
**Milano Figino, il borgo sostenibile**  
*Milano Figino, the sustainable borough*

Milena De Matteis, Barbara Del Brocco, Angelo Figliola\_p. **109**  
**L'housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP**  
*Social Housing as a tool for urban renovation in ERP neighborhoods*

**Apparati/Others >**

Profilo autori/**Authors bio**  
p. **118**  
Parole chiave/**Keywords**  
p. **122**



# L'Housing Sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP

## Social Housing as a tool for urban renovation in ERP neighborhoods

@ Milena De Matteis |  
Barbara Del Brocco |  
Angelo Figliola |

# Rigenerazione |  
# Quartieri pubblici |  
# Vuoti urbani |

# Regeneration |  
# Public neighbourhoods |  
# Urban voids |

*The paper deals with the suggestion of recent Social Housing as an effective tool for urban regeneration, especially when applied to the renewing of old Social Housing neighborhoods and their peculiar situations, in particular those settlements built after World War II. The presence of different physical and socio-economic diseases, together with the potential resource of wide underused open spaces, makes these contexts, both in Italy and in Europe, suitable for experimental and innovative transformations from different points of view - urban, architectural, procedural, social.*

*The design of new Social Housing interventions could be a real asset, being able to promote a "virtuous densification" - physical, relational and meaningful - on existent spaces resulting not so "dense" or "intensive". It is important to consider the social aspects of the matter, too, through socio-economic practices promotion, service auto-production and solidarity, actually intrinsic in the new concept of Social Housing.*

*The paper shows some results of applied researches on the subject, related to Accademia (IUAV University of Venice and Roma Tre University), researches dealing with several Italian case studies, some of which applied and experimental (LUS, PASS), and some related to the analysis of the most recent interventions of Social Housing in Italy.*

L'articolo offre uno spunto di riflessione nell'ipotesi di promozione di nuovi interventi di Housing Sociale come un valido strumento di rigenerazione urbana nei quartieri realizzati con i Piani di Zona della legge 167/1962. La veloce e ampia crescita urbana nel dopoguerra effettuata proprio grazie alla costruzione dei "quartieri popolari" (Acocella, 1981), non ha a questi consentito di raggiungere livelli di qualità sufficienti presentando invece caratteristiche di marginalità e disagio tipiche della "città pubblica" (Di Biagi, 1986). Vi sono però anche diverse opportunità da cogliere, tra cui la peculiare risorsa degli ampi spazi aperti trasformabili, spesso sottoutilizzati e degradati.

## **Quartieri pubblici, Housing Sociale: vuoti urbani e nuove densità**

Il ragionamento si sviluppa qui attraverso gli esiti di due esperienze di ricerca e progetto nate in ambito accademico e sperimentate in diversi territori italiani, la ricerca LUS "Living Urban Scape"<sup>1</sup> e il concorso PASS "Progetto per Abitazioni Sociali Sostenibili", entrambi i lavori riferiti alla dimensione della città pubblica, ormai ben nota nelle sue caratteristiche, problematicità, potenzialità e recenti trasformazioni.

Ci si chiede quindi se l'Housing Sociale possa essere per questi contesti disagiati una concreta opportunità di riqualificazione sociale ed urbana, una leva di rinnovo e valorizzazione, portatore di mixità sociale e occupazionale, attivatore di economie, valorizzazione dei suoli e di possibili interessi di soggetti terzi. L'ipotesi è che un intervento di nuova edificazione con Housing Sociale possa concretizzarsi in una efficace "densificazione virtuosa" fisica, relazionale e di senso (non solo di volumi con relativo carico urbanistico quindi, ma anche di intensità d'uso, funzioni, significati, relazioni socio-spaziali), contribuendo quindi a limitare il consumo di suolo (De Matteis et al., 2014).

Gli ampi spazi problematici e sottoutilizzati della città pubblica, spesso detti "vuoti urbani" - standard urbanistici sovradimensionati, pertinenze residenziali, corti, aree marginali, ma anche residui, piani pilotis, grandi aiuole, tracciati: un vasto *terzo paesaggio*, insomma - risultano ancora "stratificabili" e sono in tal senso luoghi di sperimentazione privilegiati (LaboratorioCittàPubblica, 2009), riserve di spazi urbani inespresi e trasformabili.

Da un'altra ottica non meno importante della "rigenerazione", l'Housing Sociale può contribuire non solo al miglioramento della qualità urbana, architettonica, e funzionale: integra anche importanti aspetti sociali. È quasi scontato che, andando ad intervenire in contesti già densamente abitati, il tema dell'inclusione sociale e della partecipazione divengano propedeutici a ogni ipotesi di intervento, come ribadito in molti indirizzi europei (Carta di Lipsia, 2007) e sempre più accolto dalle legislazioni locali.

Su questo versante il SH risulta innovativo e potenziale anche per il livello di coinvolgimento delle persone e per i vari percorsi che propone sull'auto-produzione di servizi, l'autogestione e la solidarietà, già talvolta spontaneamente rintracciabili nelle periferie. È inoltre riconosciuta l'efficacia della cura di spazi collettivi, aperti e chiusi, come dispositivo strategico di promozione sociale. Il SH come forma innovativa di "abitare sociale" prevede anche e soprattutto nuovi modelli di gestione sociale, contribuendo potenzialmente a innovare anche le varie politiche sulla casa e l'edilizia residenziale pubblica.

## **Innovatività e pragmatismo in due sperimentazioni di progetto-processo**

### *LUS a Raibosola, Comacchio*

Un esempio interessante di come il SH, se abbinato opportunamente agli strumenti di programmazione locale e stimolando la cooperazione, possa contribuire a rigenerare e creare valore più ampio della sola offerta di alloggi e servizi, è dato da uno dei casi studio applicati della ricerca LUS, il quartiere Raibosola a Comacchio.

Nel 2010 la Regione Emilia-Romagna, per ampliare l'offerta di alloggi sociali in locazione, ha emanato il Programma di Edilizia Residenziale Sociale

**1\_** Il progetto di ricerca Furb - Futuro in Ricerca 2008 "Living Urban Scape", [www.livingurbanscape.org](http://www.livingurbanscape.org), tratta il tema della rigenerazione urbana nei quartieri di edilizia residenziale pubblica attraverso le opportunità date dai loro ampi spazi aperti. Coinvolge l'Università Iuav di Venezia, (coordinatore nazionale M. De Matteis) e l'Università di Roma Tre.



**Fig.1** Il quartiere Raibosola a Comacchio, con un enorme vuoto urbano antistante l'edilizia ERP (foto di M. De Matteis).

con un concorso tra i Comuni interessati al co-finanziamento di nuovo SH. Il Comune di Comacchio ha integrato al programma un PRU per il quartiere Peep Raibosola, contesto marginale molto disagiato e di notevole dimensione, prevedendo anche interventi di riqualificazione sugli spazi aperti pubblici del quartiere, che versavano in condizioni allarmanti.

Il gruppo di ricerca LUS ha quindi proposto e realizzato il percorso di progettazione partecipata "Com.Pro.Va"<sup>2</sup> (Marin & De Matteis, 2013), per decidere insieme ai cittadini quali fossero gli interventi di rigenerazione più urgenti e importanti per il quartiere e i suoi spazi pubblici.

La "convenienza" dell'operazione, che ne ha consentito la buona riuscita sotto diversi aspetti, è stata data dalla cooperazione dei soggetti pubblici e privati, dalla partecipazione dei cittadini al processo e dalla flessibile gestione delle risorse, basata su alcune leve socio-economiche: il finanziamento regionale, la cessione gratuita delle aree comunali a standard per edificare, gli affitti calmierati del SH.

Nella sperimentazione sono state affrontate molte tematiche di rigenerazione urbana, ad ampliamento del significato e incisività di trasformazione degli interventi di SH: connessione con la città, valorizzazione ambientale, recupero degli ampi spazi inutilizzati, creazione di luoghi aggregativi e nuovi servizi, densificazione, pratiche sociali, sviluppo di microeconomie locali. Il processo ha inoltre attivato un virtuoso rafforzamento della governance locale ed ha consentito di ottenere ulteriori finanziamenti regionali per la rigenerazione urbana. Il comune ha infatti presentato tutto il percorso e i suoi esiti progettuali anche per il bando del Piano Nazionale Sicurezza Stradale 2013 (L. 144/99), il cui finanziamento sta oggi consentendo di realizzare molti più interventi sugli spazi pubblici di quanto non fosse inizialmente possibile fare.

**2** Tra le varie iniziative, la camminata di quartiere "Ripensando il quartiere Raibosola", il workshop didattico-partecipativo "Idee per un quartiere che cresce", il concorso di idee "Raibosola contest", la mostra itinerante "Comacchio si progetta". [www.livingurbanscape.org/com-pro-va.html](http://www.livingurbanscape.org/com-pro-va.html)



**Fig.2** Una vista del quartiere Tiburtino III a Roma (foto di B. Del Brocco).

### *PASS a Tiburtino III, Roma*

Il concorso PASS (Del Brocco, 2013; Annese, Del Brocco, 2012) Progetto per abitazioni sociali e sostenibili” per la riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica del Piano di Zona n. 15-bis Tiburtino III a Roma è un esempio concreto di rigenerazione urbana di un quartiere di edilizia residenziale pubblica. Bandito da ATER Roma nel 2010 in applicazione del Piano Casa, aveva come oggetto la riqualificazione del quartiere del Tiburtino III a Roma, un quartiere di edilizia economica e popolare dei primi anni '80, localizzato nella periferia est, in applicazione della legge 167 del 1962. Il concorso, partito sulla base di una ricerca universitaria<sup>3</sup>, invitava ad aumentare la dotazione di abitazioni e servizi con interventi di densificazione in copertura, al piano porticato e nelle corti libere. In particolare si proponeva la realizzazione di: 120 nuovi alloggi circa, di cui 40 attraverso il recupero dei piani porticati e 80 attraverso il recupero dei locali tecnici in copertura; nuovi servizi di quartiere, la riqualificazione degli spazi pubblici e misure di sostenibilità ambientale per gli edifici esistenti. Il concorso, vinto dallo studio d'architettura madrileno Espejel-Fisac<sup>4</sup>, ha visto la partecipazione attiva dell'Università Roma Tre che ha affiancato l'ATER durante la procedura concorsuale.

**3\_** B. Del Brocco, (2007), *Interventi innovativi di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale. Il piano pilotis una risorsa per la trasformazione*, (dattiloscritto), presso DiPSA, Università di Roma Tre.

**4\_** Allo studio è stato chiesto un ulteriore approfondimento progettuale per realizzare a titolo sperimentale una porzione dell'intero progetto.

La nuova domanda di qualità urbana nei quartieri ERP che coniuga la necessità di manutenzione degli edifici e la richiesta di servizi (Ati, Cresme, 2003), l'evidente inadeguatezza tecnologica e funzionale dello stock edilizio pubblico, la sottoutilizzazione degli spazi collettivi - il piano pilotis e le coperture- unitamente però alle loro potenzialità, la tradizionale mancanza di servizi dei quartieri ex 167, la nuova emergenza casa, più puntuale e complessa di quella degli anni '60, sono tutti elementi che premono per una rigenerazione urbana su più livelli, ovvero, attraverso operazioni di densificazione con l'introduzione di nuovi alloggi e servizi insieme a interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.





**Fig.3\_** Spazio pubblico ed edilizia sociale: Mab Arquitectos a Gallarate (MI) (foto di M. L. Olivetti).

In tal senso le nuove funzioni collettive vanno a costruire una micro-rete per l'attivazione di una più ampia trasformazione urbana, mentre gli alloggi danno nuova linfa vitale agli spazi porticati, al momento sottoutilizzati e percepiti come pericolosi.

#### **Interventi recenti: qualità, relazioni, aspettative**

L'ipotesi del Social Housing come fattore di rigenerazione urbana, se integrato a un agire cooperativo, virtuoso e creativo, è risultato positivo ed esemplare nei due casi citati, nati da occasioni di ricerche accademiche, proponendo un reale miglioramento della qualità del "vivere in città" nonostante la forte carenza di risorse in cui si è agito che ne ha causato alcune limitazioni.

Spostando l'osservazione ad altri casi esemplari di Housing Sociale recentemente costruiti in Italia, approfonditi con la ricerca LUS (De Matteis et al. 2014), si ragiona in senso inverso chiedendosi se le recenti realizzazioni siano state all'altezza del principio della rigenerazione urbana.

#### *MAB e LAB 29, Quartiere Gallarate, Milano*

Le procedure di trasformazione urbana avviate dal comune di Milano nel 2005 con il primo concorso internazionale di progettazione "Abitare a Milano" hanno messo alla prova il Social Housing come elemento di rigenerazione urbana e sociale quando viene collocato in tessuti urbani consolidati e "degradati". Nello specifico, l'esperienza del quartiere Gallaratese ha dovuto coniugare le necessità di densificare, rispondere all'emergenza abitativa delle nuove utenze e rigenerare aree urbane attraverso il ri-ciclo di grandi vuoti urbani.

La procedura virtuosa si è generata sin dalla redazione del bando pubblico, con la scelta delle aree, la definizione di linee guida e standard minimi per la rigenerazione con le seguenti finalità: individuare i principi insediativi, stabilire



**Fig.4\_** Una vista del quartiere di Via Cenni a Milano. Tratto dal sito ROSSIPRODI ASSOCIATI.

i criteri di organizzazione interna del progetto e, soprattutto, definire le relazioni socio-spaziali ed economiche con il contesto urbano.

I due progetti che hanno interessato il quartiere Gallarate su Via Gallarate, Mab Arquitectos, e Via Degli Appennini, Lab 29, sono i risultati di un processo finalizzato alla costruzione di veri e propri attrattori urbani volti a “rigenerare” una porzione di città alla scala del quartiere, utilizzando i grandi vuoti urbani presenti, aree destinate a standard urbanistici nel PRG.

Gli interventi presentano un alto grado di sperimentazione sociale, oltre a quella tipologica e funzionale, per le relazioni socio-spaziali che instaurano con la preesistenza, attraverso la creazione di una rete di flussi aperti nati da una nuova interpretazione dello spazio pubblico.

Lo spazio aperto e i servizi a esso correlati tornano a svolgere una funzione essenziale nell’ottica della rigenerazione urbana, grazie all’espansione della residenza anche negli spazi di relazione e transizione e, allo stesso tempo, alla ri-connesione con i quartieri PEEP presenti.

#### *Rossi Prodi Associati, Via Cenni, Milano*

Interessante anche l’esperienza di Via Cenni a Milano, con il coinvolgimento di Fondazione Housing Sociale e studio Rossi Prodi Associati. Elemento di innovazione, per le politiche contemporanee di progettazione partecipata, è la presenza del gestore sociale, che segna il passo rispetto ai processi canonici di edilizia residenziale pubblica. Anche in questo caso il progetto “colonizza” un vuoto urbano, area di espansione residenziale nelle vicinanze del quartiere PEEP di Via Fleming, riconnettendo i tessuti urbani consolidati e sconnessi. Questa operazione ha necessitato della progettazione partecipata degli spazi pubblici e dei servizi comuni, che fungono da attrattori urbani rispetto alle preesistenze: grazie alla figura del gestore

sociale questi spazi sono stati opportunamente progettati per rispondere alle esigenze specifiche dell'utenza oltre che garantire uno scambio aperto con il tessuto urbano nel quale esso si inserisce.

In entrambi i progetti analizzati, grazie anche alla mixité funzionale e tipologica, c'è stato un miglioramento effettivo della qualità del "vivere in città", in relazione al quartiere preesistente e al rapporto con la città.

### **Concludendo**

Sebbene il Social Housing sia un fenomeno piuttosto recente nel panorama italiano, si ritiene che esso possa essere un'opportunità per la riqualificazione. Occorre però fare opportune distinzioni, poiché la differenza con un intervento di ERP è in primo luogo il profitto: il successo di un intervento di SH dipende dalla sua sostenibilità in termini economici-finanziari. La dimensione sociale dei singoli interventi di SH è inoltre garantita dalla costruzione della comunità da insediare, attraverso un'attenta selezione degli abitanti valutando, tra l'altro, la loro capacità di relazionarsi con altri. Caratteristica peculiare degli interventi di SH è l'offerta abitativa ricca e articolata in risposta a una domanda molto segmentata e complessa. La nuova figura del Gestore sociale a metà tra mediatore di conflitti, amministratore di condominio e coordinatore delle attività sociali diviene centrale; attività che devono necessariamente nascere da un dialogo attivo con le realtà locali e con la capacità di coinvolgere una moltitudine di attori proprio affinché il progetto diventi un attrattore urbano.

## **bibliografia**

Cresme, AeT 2003, *Abitare la periferia – Edilizia pubblica e trasformazione urbana – la domanda di servizi nelle periferie*, Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, Roma.

Acocella, A 1981, *"Complessi residenziali nell'Italia degli anni '70"*, Alinea, Firenze.

Annese, M & Del Brocco, B 2012, *Catologo del concorso internazionale di progettazione "PASS – Progetto Per Abitazioni Sociali e Sostenibili"*; Gangemi Editore, Roma.

Comune Milano 2005, "Documento preliminare alla progettazione Abitare a Milano", pubblicato su [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it), Milano.

De Matteis, M & Del Brocco, B & Figliola, A 2014, *Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale*, Università IUAV di Venezia, Digital Library IUAV, <http://rice.iuav.it/416>.

Del Brocco, B 2013, "Il concorso PASS "Progetto per Abitazioni Sociali e Sostenibili" per Tiburtino III a Roma", in De Matteis, M & Marin, A (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia.

Di Biagi, P 1986, "La costruzione della città pubblica". In «Urbanistica», n. 85.

Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1", Documento preliminare alla progettazione "Una comunità per crescere", pubblicato in [www.fhs.it](http://www.fhs.it).

Laboratoriocittàpubblica 2009, "Città pubbliche: linee guida per la riqualificazione urbana", Bruno Mondadori, Torino.

Marin, A & De Matteis, M 2013, "Percorsi partecipati di rigenerazione urbana in tempi di crisi". In «Planum», Urbanistica per una diversa crescita, XVI Conferenza SIU.