

ABSTRACT TESI: “E’ definito «alloggio sociale» l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.” (D.M. 22.4.2008, art. 1, co. 2). Alla luce delle recenti tendenze demografiche e del sostanziale aumento dell’aspettativa di vita, le categorie sociali potrebbero essere ampliate ad includere nuove “classi” emergenti. 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: gli anziani autosufficienti, dunque, non per reddito, ma per caratterizzazione sociale, potrebbero essere inclusi tra le categorie di cui il Social Housing si occupa.

Ciò comporta la necessità di un nuovo modello di gestione del processo che possa essere utilizzabile in ogni sua fase dagli operatori economici ai professionisti, dagli utenti esterni ai care givers, e, non ultimi, dagli utenti senior.

ABSTRACT THESIS: “Social housing” is defined as the real estate unit used for residential use in permanent lease that performs the function of general interest, in safeguarding social cohesion, of reducing the housing disadvantage of disadvantaged individuals and families, who are unable to access the rental of housing in the free market. Social housing is configured as an essential element of the social housing system consisting of the set of housing services aimed at satisfying primary needs.” (Ministerial Decree 22.4.2008, art. 1, co. 2). Considering recent demographic trends and the substantial increase in life expectancy, social categories could be broadened to include new emerging “classes”. The population in Europe has the highest average age in the world and more people live over 65 and up to a very advanced age: self-sufficient elderly, therefore, not by income, but by social characterization, could be included among the categories that Social Housing deals with.

This entails the need for a new process management model that can be used at every stage by economic operators to professionals, from external users to care givers, and, last but not least, by senior users.

Asset classes innovative  
per il patrimonio immobiliare in Italia

DOTTORANDO  
Martina Nobili

Dottorato di Ricerca  
Pianificazione, Design, Tecnologia dell’Architettura

Sapienza Università di Roma | SAPIENZA UNIVERSITY OF ROME | ciclo CYCLE XXXIII | nov. 2017 - oct. 2021  
Scuola di Dottorato in Ingegneria Civile e Architettura | DOCTORAL SCHOOL IN CIVIL ENGINEERING AND ARCHITECTURE  
Dipartimento di ‘Pianificazione, Design, Tecnologia dell’Architettura’ | ‘PLANNING, DESIGN, TECHNOLOGY OF ARCHITECTURE’ DEPARTMENT

Dottorato di Ricerca PIANIFICAZIONE, DESIGN, TECNOLOGIA DELL’ARCHITETTURA  
PHD PLANNING, DESIGN, TECHNOLOGY OF ARCHITECTURE  
Coordinatore | Director  
Prof. Fabrizio Tucci

Curriculum PROGETTAZIONE TECNOLOGICA AMBIENTALE  
Curriculum ENVIRONMENTAL TECHNOLOGICAL DESIGN  
Coordinatore Curriculum | Curriculum Chair  
Prof. Luciano Cupelloni

## Asset classes innovative per il patrimonio immobiliare in Italia

Il modello Senior Diffused Serviced Housing  
come strategia d’investimento e d’intervento sostenibile

Dottorando | PhD Candidate Martina Nobili  
Supervisore | Supervisor Prof. Eugenio Arbizzani

Ciclo | Cycle XXXIII  
Novembre 2017 - Ottobre 2021



DOTTORATO DI RICERCA  
Pianificazione, Design, Tecnologia dell'Architettura

COORDINATORE  
Prof. Fabrizio Tucci

CURRICULUM  
Progettazione Tecnologica Ambientale

COORDINATORE CURRICULUM  
Prof. Luciano Cupelloni

# Asset classes innovative per il patrimonio immobiliare in Italia

Il modello Senior Diffused Serviced Housing  
come strategia d'investimento e d'intervento sostenibile

DOTTORANDO  
Martina Nobili

SUPERVISORE  
Prof. Eugenio Arbizzani

CICLO XXXIII  
Novembre 2017 - Ottobre 2021

## INDICE

Introduzione

### PARTE I STATO DELL'ARTE

#### CAPITOLO 1 UNA PROSPETTIVA "DEMOGRAFICA" PER LA RESIDENZIALITA'

- p. 13 1.1 Andamenti demografici e "nuovi anziani"
- p. 18 1.2 L'Europa verso il Senior Housing: realtà simili, approcci e strategie differenti

#### CAPITOLO 2 IL CAMPO D'INDAGINE

- p. 25 2.1 Ageing in place: Assisted Living a supporto dell'invecchiamento attivo
- p. 33 2.2 Senior Housing e Social Housing

#### CAPITOLO 3 INVESTIMENTO, PROGETTO E GESTIONE DEGLI INTERVENTI IN AMBITO NAZIONALE: OPERATORI E STRUMENTI

- p. 39 3.1 I fondi immobiliari: tipologie e *modus operandi*
- p. 43 3.2 Le società di gestione del risparmio - SGR  
SGR in Italia: i casi studio
- p. 63 3.3 I fondi immobiliari per il Social Housing: criticità e potenzialità

#### CAPITOLO 4 FORME DI RESIDENZIALITÀ INNOVATIVA RIVOLTE ALL'UTENZA SENIOR: PROGETTI E STRATEGIE D'INTERVENTO

- p. 71 4.1 Casi studio in Italia
  - LOMBARDIA: la residenzialità leggera
  - Casi studio: Polo Fondazione Frassoni e Fondazione Conte Franco di Cervara
  - PIEMONTE: le residenze assistenziali alberghiere
  - Casi studio: Dimore dei fiumi
  - EMILIA ROMAGNA: gli appartamenti protetti
  - Casi studio: Argento vivo e Casa Baraldi
  - UMBRIA: strutture residenziali per anziani autosufficienti
  - Casi studio: Fontenuovo e Residenza senior Oasi
  - LAZIO: Casa-albergo per anziani
  - Casi studio: Seniors village e Evergreen residenze
  - Molteplicità dell'offerta in Italia
- p. 121 4.2 Casi studio in Europa
  - FRANCIA: le R.S.S., *Résidences Senior Services*
  - Casi studio: Plaisance e Limeil Brévannes
  - SPAGNA: le *viviendas dotacionales*
  - Casi studio: Carrer Colomines e Passeig d'Urrutia
  - GERMANIA: le abitazioni multigenerazionali, *Mehrgenerationenhaus*
  - Casi studio: Wolfsburg e Heilbronn

### PARTE II ELABORAZIONE DEL MODELLO SDSH

#### CAPITOLO 5 CAMPO D'AZIONE

- p. 159 5.1 Potenzialità e prospettive delle forme di residenzialità innovative
- p. 163 5.2 Le residenze sociali per utenza specifica



## CAPITOLO 6 NUOVE STRATEGIE D'INTERVENTO PER IL SENIOR HOUSING

- p. 171 6.1 Individuazione degli obiettivi e scelta dell'impianto metodologico
- p. 179 6.2 Verso la definizione di un nuovo modello abitativo

## CAPITOLO 7 LA COSTRUZIONE DEL MODELLO ABITATIVO: SENIOR DIFFUSED SERVICED HOUSING – SDSH, LA RESIDENZA DIFFUSA PER UNA SOCIETÀ CHE INVECCHIA

- p. 187 7.1 Il modello abitativo SDSH
- p. 195 7.2 *Who/What*: gli operatori coinvolti
- p. 203 7.3 *When*: dall'indagine preliminare alla messa in esercizio
- p. 209 7.4 *How*: classi di esigenze e loro caratterizzazione
- p. 241 7.5 *Where*: processi e strumenti operativi
- p. 249 7.6 *Why*: la rete di relazioni e connessioni
- p. 271 7.7 *How much*: varietà e molteplicità del modello SDSH

## PARTE III CONCLUSIONI

## CAPITOLO 8 POTENZIALITA' E PROSPETTIVE DEL MODELLO SDSH

- p. 285 8.1 Validazione del modello: proposte per la sua applicabilità
- p. 291 8.2 Strategie d'investimento sostenibili nella transizione ecologica e digitale
- p. 297 8.3 Il modello come base per una piattaforma open source

- p. 303 *References*

Bibliografia

Sitografia



## Introduzione

La notevole consistenza del patrimonio immobiliare, in Italia, fa sì che siano istituiti fondi immobiliari ad hoc, con il duplice obiettivo di recuperarla e di conferirle una nuova redditività. I criteri di scelta degli investimenti, per tali interventi, possono riguardare i potenziali rendimenti degli stessi fondi immobiliari, la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione immobiliare e il background del promotore con la sua affidabilità e professionalità.

Uno degli ambiti di investimento, diffuso tra molte SGR che operano in Italia, è quello del Social Housing. La classificazione delle categorie sociali, cui questo è destinato, si basa principalmente sulla limitata disponibilità del reddito, secondo anche quanto riportato dall'art.1, c. 2, del D.M. 22.4.2008, che definisce l'alloggio sociale.

Parlare di Social Housing vuol dire anche confrontarsi con una moltitudine di strategie welfare e interventi in ambito residenziale: l'aggettivo "social" rende il tema complesso e indagabile attraverso filtri di analisi diversi.

Generalmente, anteporre questo aggettivo alla parola "housing" permette di caratterizzare tale attività rispetto all'utenza cui è destinata, sia per quanto riguarda il suo assetto architettonico-urbanistico, sia per le modalità di accesso agli alloggi che questa realizza.

Si potrebbe allora definire l'housing sociale non solo come una categoria di abitazioni ma come un percorso per l'abitare volto all'inclusione di diverse categorie sociali per il soddisfacimento delle loro esigenze primarie.

Alcune esperienze europee sul Social Housing, ma anche diverse esperienze diffuse a livello regionale in Italia, dimostrano come le categorie sociali abbiano esteso il loro bacino di destinatari includendo al loro interno l'utenza Senior, soprattutto quella over 65: ciò comporta sia una revisione dell'offerta abitativa ma anche dell'intero processo che ne è alla base.

L'utenza Senior può essere così considerata una nuova categoria sociale sulla quale orientare investimenti ed interventi anche in funzione degli obiettivi di sviluppo sostenibile promossi dall'Agenda2030.



PARTE I

# Stato dell'arte

#### *ABSTRACT*

*Worldwide, the number of people over 60 has doubled compared to 1980 but the forecast is that, by 2050, the number of over 80s will quadruple compared to today and that people over 65 will outnumber children who are less than 5 years old. The change does not only affect the strictly demographic sphere but, with a domino effect, involves and overwhelms the conceptual paradigms concerning the sphere of aging.*

*Although the trend of aging horizontally affects the world population, there are peculiarities due to intra-individual and inter-individual differences (Fernandez-Ballesteros, 2008): it is not, in fact, a phenomenon related only to the age of the individual and the related needs to this. related, but also contemplates the relationships of individuals with external factors linked to the socio-cultural context and the opportunities it offers for them.*

*In Europe, a series of measures are in place in favor of the senior category through residential and home-based trials. The underlying assumption is always the same: aging is not a purely personal phenomenon, but also concerns and involves the urban context in its continuous relationship with individuals and vice versa. So, the goal is to offer a valid solution to senior users, other than the nursing home or hospital clinic, which can contribute to maintaining a certain degree of autonomy and independence, in line with the principles of active aging.*

# Una prospettiva “demografica” per la residenzialità

## ABSTRACT

Nel mondo, il numero di persone con più di 60 anni è raddoppiato rispetto al 1980 ma la previsione è che, entro il 2050, possa quadruplicare il numero degli over 80 rispetto ad oggi e che le persone con oltre 65 anni supereranno in numero i bambini che hanno un'età inferiore a 5 anni. Il cambiamento non investe solo l'ambito strettamente demografico ma, con effetto domino, coinvolge e travolge i paradigmi concettuali che riguardano la sfera dell'invecchiamento.

Nonostante il trend dell'invecchiamento investa orizzontalmente la popolazione mondiale, si riscontrano peculiarità dovute a differenze intraindividuali e interindividuali (Fernandez-Ballesteros, 2008): non è, infatti, un fenomeno relativo solo all'età dell'individuo e alle relative esigenze a questa legate, ma contempla anche le relazioni degli individui con i fattori esterni legati al contesto socioculturale e alle opportunità che questo offre per loro.

In Europa sono in atto una serie di misure a favore della categoria senior attraverso sperimentazioni a carattere residenziale e domiciliare. Il presupposto che ne è alla base è sempre lo stesso: l'invecchiamento non è un fenomeno prettamente anagrafico, ma riguarda e coinvolge anche il contesto urbano nel suo continuo relazionarsi con gli individui e viceversa. In quest'ottica, l'obiettivo è quello di offrire una valida soluzione all'utenza senior, che non sia la casa di riposo o la clinica ospedaliera, che possa contribuire al mantenimento di un certo grado di autonomia e indipendenza, in linea con i principi dell'invecchiamento attivo.

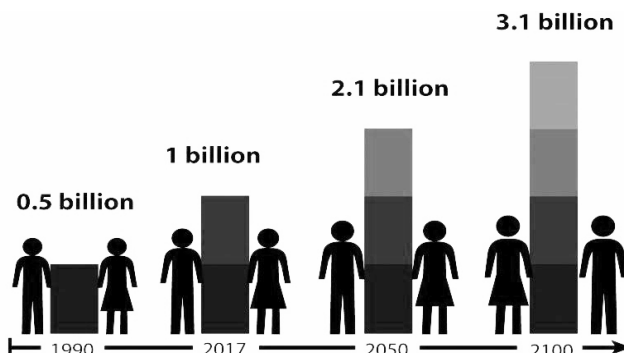




## 1.1 Andamenti demografici e “nuovi anziani”

“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”. Queste sono le parole di Niccolò Marchionni, Professore ordinario dell’Università di Firenze e Direttore del Dipartimento Cardiovascolare dell’Ospedale Careggi durante il 63° Congresso Nazionale della Società italiana di Gerontologia e Geriatria (SIGG). Cambiamenti notevoli nelle abitudini quotidiane dovuti ad un’alimentazione consapevole e ad una sempre maggiore ricerca di benessere psicofisico, hanno contribuito in modo sostanziale all’aumento dell’aspettativa di vita. 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>.

Nel mondo, il numero di persone con più di 60 anni è raddoppiato rispetto al 1980 ma la previsione è che, entro il 2050, possa quadruplicare il numero degli over 80 rispetto ad oggi e che le persone con oltre 65 anni supereranno in numero i bambini che hanno un’età inferiore a 5 anni<sup>2</sup>. Il cambiamento non investe solo l’ambito strettamente demografico ma, con effetto domino, coinvolge e travolge i paradigmi concettuali che riguardano la sfera dell’invecchiamento (Fig.1).



1. “Strategia e Piano d’azione per l’invecchiamento sano in Europa, 2012-2020”, Comitato Regionale Europeo, 62ma sessione, 2012. Questo documento delinea una proposta di strategia e piano d’azione per l’invecchiamento in Europa (2012-2020) proponendo aree strategiche d’azione e un insieme di interventi in sinergia con Salute 2020, la nuova politica di riferimento europea a sostegno di un’azione trasversale ai governi e alle società per la salute e il benessere.

2. “Are You Ready? What You Need to Know about Ageing”, World Health Organization, 2012. L’articolo riporta, comparandoli tra loro, diversi trend demografici a dimostrazione dell’invecchiamento cui sta andando incontro la popolazione mondiale.

Didascalie alle immagini.

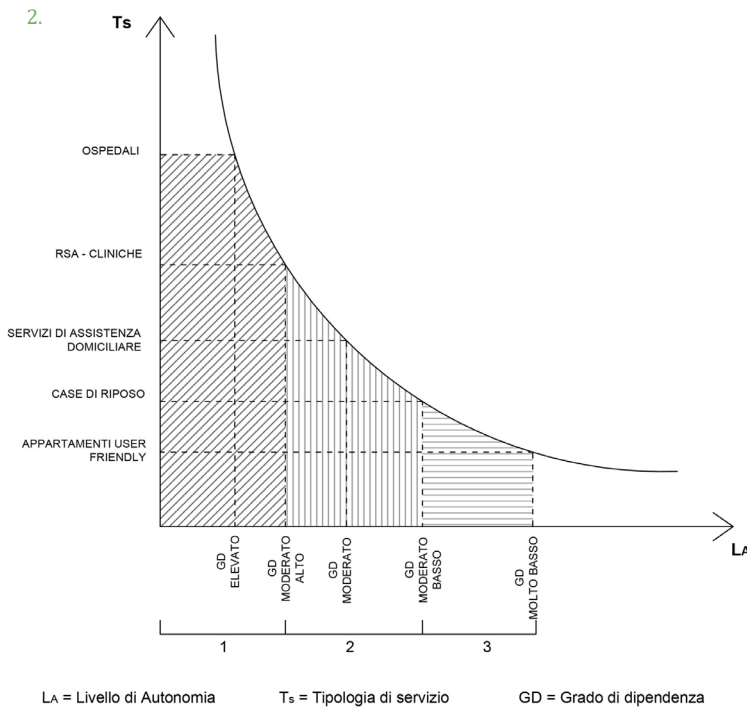
1. Invecchiamento della popolazione: popolazione mondiale prevista di età pari o superiore ai 60 anni. Fonte: “World Population Prospects: The 2017 Revision”. Prodotto da: United Nations Department of Public Information.

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

Già sul finire degli anni '90 l'Organizzazione Mondiale della Sanità aveva introdotto un concetto positivo di invecchiamento sano e attivo definendolo come "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>3</sup>. Le conseguenze dell'invecchiamento relativo alla gran parte della popolazione sono notevoli e molteplici: *in primis* per il loro carattere rivoluzionario che comporta un cambiamento radicale nella visione e concezione dell'anziano rispetto a ciò che siamo stati abituati a costruire nella nostra memoria, *in secundis* per la capacità in investire diversi ambiti della società che contemplan benessere sociale e assistenza sanitaria. In particolare, quest'ultimo punto, può avere una duplice chiave di lettura in base al punto di vista adottato:

- *La Società*. L'invecchiamento della popolazione è visto in termini di esigenze da soddisfare e servizi da erogare per affrontare i bisogni della domanda. Una responsabilità, quella verso l'invecchiamento attivo, che trova risposta nelle politiche sociali e sanitarie impegnate sul fronte dell'utenza;
- *L'Anziano*. L'invecchiamento è un cambiamento cui adattarsi che comporta nuovi bisogni che possono essere dovuti al corso naturale del tempo, all'esperienza e al ricordo di traumi vissuti e alla volontà di mantenere la propria autonomia il più a lungo possibile senza rinunciare alla sicurezza e alla protezione.

Nonostante il trend dell'invecchiamento investa orizzontalmente la popolazione mondiale, si riscontrano peculiarità dovute a differenze intraindividuali e interindividuali (Fernandez-Ballesteros, 2008): non è, infatti, un fenomeno relativo solo all'età dell'individuo e alle relative esigenze a questa legate, ma contempla anche le relazioni degli individui con i fattori esterni legati al contesto socio-culturale e alle opportunità che questo offre per loro. Si può allora stabilire una relazione biunivoca e inversa tra il livello di assistenzialità - che si esplica in diverse tipologie di servizi - e il grado di autosufficienza dell'individuo (Fig.2).



Didascalie alle immagini.

2. Rielaborazione dell'autore da "Spectrum of facilities types for aging" contenuto in The American Institute of Architects (1985). Design of aging: an architect's guide. Washington, USA: The AIA Press

Sull'asse delle ordinate sono riportate cinque differenti tipologie strutture che afferiscono all'ambito sociosanitario; sull'asse delle ascisse è, invece, riportato il grado di dipendenza dell'utente. Dal grafico si possono trarre le seguenti osservazioni: se ad un grado di dipendenza elevato corrisponde un basso livello di autonomia, maggiore è il livello di prestazione richiesto alla struttura. Si possono così distinguere tre diverse situazioni riferite agli utenti:

- Non autosufficienti (1);
- Parzialmente autosufficienti (2);
- Autosufficienti (3).

Nonostante tale suddivisione sia dettata da condizioni psicofisiche che si manifestano sottoforma di regresso delle capacità di gestire la vita quotidiana, si può, invece, intervenire per ampliare lo status quo dello stato di autosufficienza – parziale o totale – a scapito della non autosufficienza. Infatti, parlando di invecchiamento attivo, assumono un ruolo fondamentale tutte le misure di prevenzione che

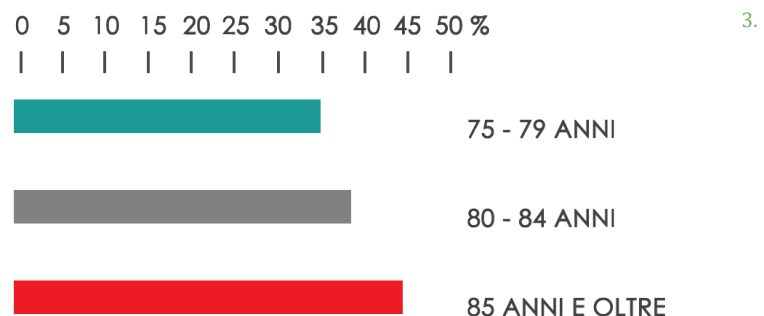
4. La citazione è tratta dal documento “Domiciliarità e residenzialità per l’invecchiamento attivo”, a cura di C. Falasca.

5. Le condizioni abitative degli anziani che vivono in Italia in case di proprietà sono state indagate nel documento omonimo dove, sono analizzati alcuni aspetti delle abitazioni in rapporto agli utenti presenti: superfici utili, numero di stanze, epoca di costruzione, stato di conservazione, presenza di impianti di riscaldamento autonomi, eliminazione di barriere architettoniche.

possono essere di ostacolo alle limitazioni funzionali dell’individuo. La longevità e la non autosufficienza, benché strettamente collegate, non hanno infatti una relazione causa-effetto tra di loro, segno questo che una maggiore attenzione e sensibilizzazione al tema possono condurre ad una promozione dell’invecchiamento attivo sia per coloro che sono i primi protagonisti sia per tutti gli operatori chiamati in causa. “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)<sup>4</sup>.

E’ opportuno sottolineare che all’interno del nuovo paradigma di riferimento ci sono molteplici forme di assistenzialità riconducibili, per lo più, a rinnovate forme di residenzialità e domiciliarità. Se la residenzialità è legata principalmente a tutte quelle strutture – pubbliche o private – che erogano servizi residenziali di tipo socio-assistenziale o sociosanitario (ad es. RSA) 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 piuttosto eterogenei: per la tipologia di utente, per la composizione del nucleo familiare, per le condizioni di accessibilità e per la tipologia di servizio richiesta.

Dal 2011, il numero di anziani che vivono da soli in casa si è attestato al 34,9% del totale, così come è aumentato il numero di abitazioni di grandi dimensioni – quattro stanze e oltre - abitate da anziani soli che si attesta al 65,9%<sup>5</sup> (Fig. 3).



Didascalie alle immagini.

3. Quota di persone che vivono da sole per fascia di età.

Fonte: elaborazione su dati ISTAT, indagine sulle Condizioni di salute e ricorso ai servizi sanitari in Italia e nell’Unione europea, 2015.

Ecco che la “casa” diventa un ostacolo alla normalità e alla quotidianità sulla quale bisogna intervenire individuando nuove tipologie abitative implementate e implementabili con servizi di supporto ad hoc; l’ipotesi di intervenire sull’esistente per “costruire”

una nuova casa può essere una soluzione in grado di ripristinare la vivibilità all'interno di un ambiente già noto all'utente da una parte e, dall'altra, di offrirgli un adeguato grado di autonomia e indipendenza.

## 1.2 L'Europa verso il Senior Housing: realtà simili, approcci e strategie differenti

A rafforzare le considerazioni fin qui esposte sul tema dell'invecchiamento attivo e sulla strategia dell'*aging in place*, sono in atto in Europa una serie di misure a favore della categoria senior attraverso sperimentazioni a carattere residenziale e domiciliare. Il presupposto che ne è alla base è sempre lo stesso: l'invecchiamento non è un fenomeno prettamente anagrafico, ma riguarda e coinvolge anche il contesto urbano nel suo continuo relazionarsi con gli individui e viceversa.

Se la mission principale dell'invecchiamento attivo è quella di mantenere il più a lungo possibile un adeguato livello di indipendenza dell'individuo, allora il campo di applicazione del senior housing, inteso come principale strategia d'intervento per l'applicazione di tale principio, riguarderà individui ancora autosufficienti o parzialmente tali.

Se questa prima distinzione opera sul piano prettamente biologico, è necessario fare alcune considerazioni anche su altri due limiti con cui confrontarsi: la fragilità sociale e la fragilità economica. La fragilità sociale deriva principalmente da una concezione culturale consumistica che porta a vedere l'anziano come un prodotto che, non potendo più offrire il 100 % delle sue risorse, viene inconsapevolmente isolato dalla società. Per quanto riguarda, invece, la fragilità economica "[...] le circostanze socio-economiche potrebbero essere un fattore da prendere in considerazione, al momento della valutazione delle condizioni abitative degli anziani" (Morena, 2013) e, in tal senso, rivestono un ruolo fondamentale i sistemi pensionistici e le politiche welfare di assistenza sociale. Tutte queste peculiarità sono aspetti presi in considerazione all'interno delle strategie in atto in Europa volte alla realizzazione di interventi di senior housing che, per l'importante impatto sociale, potremmo definire come interventi di "social senior housing".

La panoramica su queste strategie riguarderà alcuni paesi europei e servirà a restituire un quadro aggiornato delle dinamiche in atto ma anche ad indagare e a mettere in evidenza i loro punti di forza. Non è auspicabile un confronto diretto migliore-peggior, in

quanto ogni strategia deve essere vista e contestualizzata alla realtà cui si riferisce, ma il loro insieme può essere considerato un orizzonte cui tendere per migliorare e implementare l’approccio esigenziale prestazionale per l’utenza senior. Le strategie individuate in Europa, per l’utenza senior autosufficiente, possono essere sintetizzate nei seguenti modelli residenziali: residenze multigenerazionali, residenze con servizi, edilizia agevolata.

Le residenze multigenerazionali prevedono la coabitazione, in uno stesso complesso edilizio o comprensorio, di persone afferenti a classi di età differenti: le combinazioni generazionali più diffuse sono quelle che prevedono la coabitazione di anziani e studenti. Questo tipo di residenze costruiscono una rete tra giovani e anziani fatta di relazioni e assistenza col fine di promuovere le attività comuni e di favorire il supporto e l’apprendimento reciproco. L’obiettivo è quello di “costruire” una comunità in modo da garantire il sostentamento individuale e reciproco: le attività che si svolgono all’interno dei complessi o i servizi di cui l’edificio stesso dispone dipendono molto dall’iniziativa personale e dalle indoli dei singoli abitanti. Il modello è diffuso in diversi paesi europei, tra i quali figurano Belgio, Francia e Germania.

Se in Belgio e in Francia meritano attenzione soprattutto le azioni di promozione del modello da parte di associazioni ed enti, per la Germania il fenomeno deve essere visto all’interno di un sistema più articolato: il programma di finanziamento, nato nel 2006 e ripreso nel 2017, del Ministero federale tedesco per la famiglia, gli anziani, le donne e la gioventù - *Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend* - con gli obiettivi del lavoro intergenerazionale, del coinvolgimento volontario e dell’assistenza sociale a livello locale. L’ampia portata del programma prevede il finanziamento attraverso un sistema integrato di fondi europei, nazionali e locali per la realizzazione delle *Mehrgenerationenhauser*, abitazioni dedicate ad utenze di diverse fasce di età.

Sempre in Francia, molto diffuso è anche il modello residenziale delle RSS - *Résidence Service Senior* - residenze per anziani autosufficienti dotate di servizi a supporto della vita quotidiana. 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 personalizzate di servizi, tra i quali se ne possono individuare tre tipologie: servizi base (disponibilità di alloggio indipendente, reception e servizio di emergenza H24, manutenzione ordinaria); servizi

integrativi (assistenza domestica, ristorazione, cura della persona) e servizi *à la carte* (a richiesta dell'utente a seconda di necessità saltuarie e di breve durata). Un format abitativo innovativo, la cui diversificazione è basata sulla quantità e tipologia dei servizi offerti e sulla dimensione e tipologia dell'alloggio, che hanno suscitato l'interesse di molti operatori gestori del settore immobiliare, tra i quali Domytis e Cogedim.

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; tratto questo che le distingue da tutte quelle forme residenziali pensate per gli anziani con pesanti incursioni a carattere medico-sanitario.

In Europa, accanto alle RSS, meritano una menzione anche le *viviendas dotacionales* spagnole, diffuse soprattutto a Barcellona. Le *viviendas dotacionales* per anziani sono complessi residenziali ibridi (Cocco, Pibiri, 2011) che generalmente ospitano servizi per il quartiere a piano terreno e ai livelli superiori alloggi e zone comuni (sale riunioni, lavanderie comunitarie, presidi medici, biblioteche). I destinatari sono gli utenti over 65 autosufficienti e la modalità di accesso prevede il pagamento di un canone di affitto calmierato più una quota complementare per le manutenzioni. Questa tipologia di abitazioni fanno parte di programmi più ampi che prevedono il coinvolgimento di diversi enti quali: il *Consorci Metropolità de l'habitatge* e l'*Agencia de l'habitatge de Catalunya*. Un ruolo decisivo è svolto soprattutto dai consorzi che, attraverso il coinvolgimento di aree specifiche dell'area metropolitana di Barcellona si occupano di potenziare i servizi e le politiche abitative contribuendo a migliorare e accelerare gli interventi in termini di incremento della disponibilità di alloggi. Il prodotto finale è simile a una residenza con servizi del caso francese ma con una gestione pubblica dato che, gli alloggi, rientrano nei programmi di *vivienda protegida* e sono spesso parte integrante di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

A proposito di alloggi sociali, merita una menzione anche l'Italia con il cosiddetto Sistema Integrato di Fondi. Il sistema integrato di fondi (SIF) è una delle linee del Piano Casa nazionale che prevede una serie di misure volte all'incremento del patrimonio immobiliare da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati da destinare a categorie sociali svantaggiate. A livello nazionale, il SIF, è gestito da CDP Investimenti SGR ed è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), un fondo di fondi. Il FIA è stato istituito da CDPI SGR il 16 Ottobre 2009 con l'obiettivo di realizza-



re abitazioni economicamente accessibili, destinate alla cosiddetta “fascia grigia” ossia alle famiglie che non sono in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma che possiedono redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell’edilizia residenziale pubblica. Essendo un fondo di fondi, il FIA coinvolge anche fondi locali che hanno come co-investitori gli stakeholders del territorio, come le fondazioni locali di origine bancaria, ma anche Regioni, Province, Comuni, Cooperative ed enti privati.

La tendenza ad investire sul comparto “sociale” fa sì che, unitamente alle finalità etico-sociali, siano ampliate le categorie di utenti, cui gli interventi sono destinati, per includerne di nuove, oltre agli anziani, come studenti fuori sede e lavoratori temporanei. I progetti realizzati prevedono soprattutto residenze sociali le cui modalità di accesso possono variare da Regione a Regione ma sono tendenzialmente rivolti ad anziani autosufficienti in condizione di fragilità – fisica, economica, sociale – proponendosi come risposta al soddisfacimento di esigenze che una casa, allo stato attuale, non può più soddisfare. Si presentano come una “casa con servizi” in cui l’aspetto medicale è ridotto o addirittura assente, andando ad inserirsi solo laddove l’utente lo richieda.

Le strategie fin qui accennate, nonostante le diversità nelle forme, presentano gli stessi contenuti e, soprattutto, hanno un comune obiettivo: offrire una valida alternativa all’anziano autosufficiente che non sia la casa di riposo o la clinica ospedaliera che possa contribuire al mantenimento di un certo grado di autonomia e indipendenza, in linea con i principi dell’invecchiamento attivo.

#### **ABSTRACT**

*The phenomenon of aging affects, sooner or later, all areas of our life with more or less important consequences and, above all, is reflected in the spaces that we are used to "living", that is, those where we spend most of our time: home. The expression "aging in place" thus takes on a broader meaning by involving the spaces of our life to make them permeable to new needs. If in some respects, to obtain suitable performance it is necessary to resort to hard actions - such as renovations and redevelopments - for others soft actions are required, through which it is possible to resort to the involvement of innovative technologies for living.*

*If it is true that European societies will have to live with the aging process of the population even if there is a stationary aging, all this would end from a quantitative point of view but not from a qualitative one. A demonstration of this is the rise of the investment trend and the strengthening of its link with the real needs associated with the natural course of life. The achievements in the Senior Housing sector, in the international scenario, due to the greater attention to a growing social and personal category seem to aim at offering housing solutions that are increasingly customized and tailored to the specific needs of the user. The fact of having identified a model common to different experiences in the European panorama, consisting of the union of housing with common services and supplementary services, suggests a precise will of the policies in place: to offer, basically, a functional solution to the needs of individuals who aim to the extension of independence by combating isolation and loneliness and, at the same time, to provide the possibility of integrating this solution with supplementary services.*

## Il campo d'indagine

### ABSTRACT

Il fenomeno dell'invecchiamento investe, prima o poi, tutti gli ambiti della nostra vita con conseguenze più o meno importanti e, soprattutto, si riflette negli spazi che siamo abituati ad "abitare" quelli cioè dove trascorriamo la maggior parte del nostro tempo: la casa. L'espressione "*ageing in place*" assume così un significato più ampio coinvolgendo gli spazi della nostra vita per renderli permeabili alle nuove necessità. Se per alcuni versi, per ottenere prestazioni idonee è necessario ricorrere ad azioni di tipo hard – quali ristrutturazioni e riqualificazioni – per altri sono necessarie azioni di tipo soft, tramite le quali si può ricorrere al coinvolgimento di tecnologie innovative per l'abitare.

Se è vero che le società europee dovranno convivere con il processo di invecchiamento della popolazione anche nel caso in cui si verificasse una stazionarietà dell'invecchiamento, tutto ciò avrebbe fine dal punto di vista quantitativo ma non da quello qualitativo. A dimostrazione di ciò c'è l'ascesa della tendenza d'investimento e il rafforzamento del suo legame con i bisogni reali connessi con il naturale decorso della vita. Le conquiste nel settore del Senior Housing, nello scenario internazionale, dovute alla maggiore attenzione ad una categoria anagrafico-sociale in ascesa sembrano puntare ad offrire soluzioni abitative sempre più customizzate e calibrate sulle specifiche esigenze dell'utente. Il fatto di aver individuato un modello comune a diverse esperienze nel panorama europeo, costituito dall'unione di alloggi con servizi comuni e servizi integrativi suggerisce una precisa volontà delle politiche in atto: offrire, di base, una soluzione funzionale alle esigenze dei singoli che punti al prolungamento dell'indipendenza combattendo l'isolamento e la solitudine e fornire, allo stesso tempo, la possibilità di integrare tale soluzione con servizi integrativi.



## 2.1 Ageing in place: Assisted Living a supporto dell'invecchiamento attivo

“Ageing” o “Aging” fa riferimento all'invecchiamento, o meglio all'aumento di età, per attenerci alla locuzione anglofona, che riguarda ciascuno di noi. Questo comporta senza dubbio un cambiamento nello stile di vita ma anche la comparsa di nuovi bisogni da soddisfare e nuove problematiche. Il fenomeno investe, naturalmente, tutti gli ambiti della nostra vita con conseguenze più o meno importanti ma, soprattutto, si riflette negli spazi che siamo abituati ad “abitare” quelli cioè dove trascorriamo la maggior parte del nostro tempo: la casa. “Le situazioni ambientali, soprattutto abitative, possono favorire o rallentare questo processo; per questo è importante una valutazione della compatibilità tra spazi domestici ed esigenze delle persone che li abitano” (Martinuzzi et al., 2018). L'espressione “ageing in place” assume così un significato più ampio coinvolgendo gli spazi della nostra vita per renderli permeabili alle nuove necessità. Ciò avviene perché gli aspetti legati al neo-abitare sono molteplici: dalla più agevole fruizione degli spazi interni ad un nuovo benessere indoor, dalla sicurezza e prevenzione degli incidenti domestici al monitoraggio dello stato di salute, dall'ausilio alla mobilità al mantenimento di un certo grado di autonomia e indipendenza. (Fig.1)

Didascalie alle immagini.

1. Fattori che influiscono sul processo di invecchiamento attivo. Fonte: Nomi-sma



6. L'insieme di tali servizi fa riferimento all'omonimo programma di ricerca europeo – AAL – attivo dal 2014 che finanzia e sostiene lo sviluppo di prodotti e servizi finalizzati al supporto dell'invecchiamento attivo. I progetti, oltre 200 riguardano principalmente software e dispositivi utilizzabili all'interno di ambienti domestici per un apporto significativo al miglioramento della qualità della vita dei suoi utenti.

Se per alcuni versi, per ottenere prestazioni idonee è necessario ricorrere ad azioni di tipo *hard* – quali ristrutturazioni e riqualificazioni – per altri sono necessarie azioni di tipo *soft*, tramite le quali si può ricorrere al coinvolgimento di tecnologie innovative per l'abitare.

L'innovazione tecnologica, che investe il settore digitale a servizio delle abitazioni, riguarda soprattutto sistemi del tipo AAL: tale sistema – *Active and Assisted Living* – comprende una serie di servizi a sostegno di un'anzianità attiva e autonoma che, allo stato attuale, stanno rivestendo un ruolo fondamentale nel miglioramento della qualità della vita<sup>6</sup>. "L'introduzione di servizi AAL e più in generale di tutta la tecnologia dell'assistenza deve crescere con l'abilità tecnologica delle generazioni, offrendo la soluzione più adatta al momento" (Montanari, 2018). Le prestazioni richieste a queste tecnologie possono essere molteplici tanto da pensare di suddividerli in due gruppi in base alla tipologia di utenza che possono interessare:

- Servizi base: Rilevazione e segnalazione intrusioni, controllo dell'ambiente domestico, prevenzione di eventi accidentali, controllo degli elettrodomestici;
- Servizi specialistici: Ausilio alla mobilità e vita quotidiana, segnalazione di incidenti domestici, controllo dello stato di salute, backup dei dati clinici in sincrono con la teleassistenza.

Se nel primo caso, i servizi base possono essere fruibili da chiunque, nel secondo caso è necessario considerare l'aspetto della personalizzazione degli stessi in base all'utente e alla sua condizione di autosufficienza, in particolare riferendoci a: dispositivi per l'automazione e il controllo dell'ambiente domestico, dispositivi che possono operare per offrire assistenza remota, sensori per il monitoraggio dello stato di salute, database serviti da sensori per lo scambio delle informazioni. "Il valore aggiunto dei nuovi sistemi sta nella capacità di memorizzare ed elaborare i dati sulle attività domestiche fornendo informazioni immediate su anomale variazioni della routine e prospettati a medio e lungo termine utili ad individuare variazioni sensibili nei comportamenti che possano essere interpretate in un'ottica di prevenzione." (Falasca, 2019)

Una tecnologia ad hoc, che metta a sistema i diversi dispositivi e sensori installati in un ambiente domestico (IOT), può essere una soluzione "intelligente" che oltre a effettuare un monitoraggio

continuo e non invasivo della persona possa anche costituire e aggiornare un database clinico a supporto dell'assistenza sanitaria. Pertanto, come visto finora, si può considerare la "casa di domani" costituita da una parte *hard* che comprende tutto il suo scheletro architettonico e strutturale, ma anche da una parte *soft* che comprende tutta l'infrastruttura digitale fatta di sensori, dispositivi emettitori e ricettori. L'interazione tra le due componenti costituisce il nucleo del campo d'indagine della ricerca volto ad indagare il territorio di prossimità condiviso da spazi abitativi e servizi di supporto.

Nell'integrazione di qualsiasi tecnologia a supporto della vita domestica, si va incontro a due linee d'intervento, una di tipo estensivo e l'altra di tipo intensivo.

Alla tipologia estensiva appartengono tutti i sistemi domotici delle *Smart Homes*<sup>7</sup>: sia quelli di livello base che di livello complesso. Nel livello base possiamo annoverare gli *Smart Speaker*<sup>8</sup>, facilmente installabili all'interno di abitazione, che possono essere utilizzati a comando vocale per svolgere funzioni semplici: promemoria vocale, ricezione chiamate telefoniche, collegamento alla radio o alla tv; hanno prezzi accessibili e sono facilmente acquistabili e configurabili in un microambiente smart. Ad un livello più complesso troviamo l'interazione tra i diversi oggetti domotici<sup>9</sup> facenti capo ad un unico software di controllo e gestione: l'obiettivo è quello di una migliore gestione dei consumi e della sicurezza della casa, ma con particolare attenzione all'utenza anziana o alla presenza di utenti con disabilità.

Se interfacciarsi con la tecnologia domotica può essere un vantaggio per ciò che riguarda la gestione della casa in termini di consumi e benessere *indoor*, inserire un sistema domotico in un ambiente domestico con un utente anziano risulta essere un lavoro complesso e articolato nel quale sono coinvolte figure professionali non trascurabili; è infatti fondamentale la conoscenza dell'utente e del suo stato di salute poiché questo tipo di tecnologia presuppone la presenza di parametri che siano calibrati sullo specifico utente. In buona sostanza, ricorrendo ad una metafora grammaticale si potrebbe dire che il "significato" – il dispositivo – resta lo stesso per tutti gli utenti ma cambia il "significante" – le funzioni e le prestazioni al suo interno. Come si modificano dunque lo spazio abitativo e lo stile di vita? Questa è una delle domande al centro di numerose sperimentazioni in atto in ambito abitativo: un nuovo modo di vi-

7. L'Una smart home può essere definita come una residenza con un network di sensori, devices, elettrodomestici e funzionalità che possono essere monitorate, gestite e controllate a distanza e rispondere alle esigenze dei suoi abitanti" (Nunziata, Gallelli, 2018).

8. I dispositivi Amazon Alexa e Google Home hanno reso di fatto accessibile la domotica a chiunque: grazie al sistema plug in, l'installazione è veloce e rapida e consente di godere rapidamente di funzioni rapide a supporto della vita quotidiana. Tali dispositivi interrogabili vocalmente consentono di effettuare chiamate in fare di emergenza, di controllare lo stato di accensione e spegnimento delle luci, di operare come promemoria e di rispondere a domande utili ai fini delle attività quotidiane (i.e. meteo, distanza di un luogo o un esercizio commerciale).

9. Diversi produttori operano a livello internazionale nel settore della domotica, per citarne alcuni i sistemi proposti da Bticino, Somfy e Vimar in Italia stanno evolvendosi alla ricerca di soluzioni sempre più adattabili alle esigenze abitative di un'utenza specifica a supporto della vita di anziani e persone con disabilità.





Della linea d'intervento intensiva fanno, invece, parte i prodotti sviluppati nell'ambito della robotica: robot per la cura della persona modulari e customizzati che, all'interno di un dato ambiente, costituiscono i nodi della rete trasparente che monitora e controlla gli utenti: macchinari creati ad hoc per svolgere funzioni specifiche e messi tra loro a sistema. La robotica finalizzata all'home care ha già immesso sul mercato prodotti dalle fattezze umanoidi creati per supportare attivamente le persone negli ambienti domestici; un esempio per tutti: Care-o-bot del "Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung IPA", giunto alla sua quarta edizione.

Vero e proprio collaboratore domestico, il robot è costituito da pezzi modulari e accessori intercambiabili che possono essere adeguati alla specifica esigenza: prendere e portare oggetti, spostarli o servirli. Il display integrato può essere utilizzato per visualizzare dati relativi all'ambiente ma anche quelli relativi allo stato di salute della persona (Fig. 3).

Didascalie alle immagini.

3. Care-o-bot 4. Fonte: *care-o-bot.de*

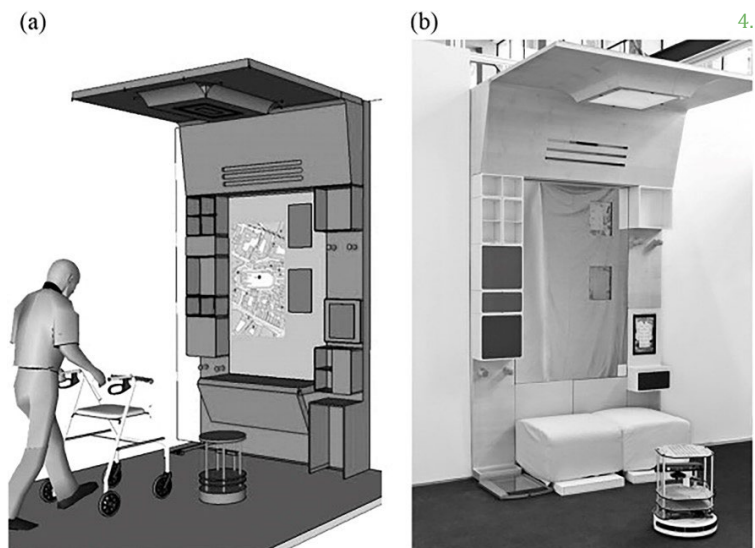


A partire dalla sperimentazione di robot umanoidi, i ricercatori della Technische Universität München della pubblicazione "Co-adaptation of robot systems, processes and in-house environments for professional care assistance in an aging society", si sono concentrati sulla distribuzione strategica dei robot all'interno dell'ambiente, superando così la concentrazione del sistema robotico in un singolo prodotto. L'obiettivo della ricerca è stato l'assetto di un ambiente robotico dove sia elementi di arredo che robot possono essere sin-

Didascalie alle immagini.

4. Progetto LISA. Fonte: Linner et al.

cronizzati e co-adattati, come presentato nel progetto LISA condotto e portato avanti in laboratorio dagli autori coinvolgendo partners commerciali e industriali (Fig. 4).



Il progetto di ricerca LISA ha studiato le possibilità di incorporare funzioni e servizi di assistenza in una sorta di “parete-terminale” costituendo microcamere robotiche (RmR) per consentire una vita autonoma e indipendente all’utente monitorando le attività quotidiane. Il terminale genera un ambiente geometrico noto e strutturato per i sistemi robot integrati (come, ad esempio, TurtleBot) e fornisce loro ulteriori informazioni (ad esempio, sulla posizione di oggetti da afferrare) attraverso i sistemi specifici (ad esempio, lettori RFID Radio-Frequency Identification) (Linner et al., 2014). L’utilizzo di robot integrati con specifici sensori diventa fondamentale, come il già citato TurtleBot che è in grado di operare una ricognizione dello spazio e rilevare ostacoli per l’utente nonché trasmettere dati relativi alla sua posizione.

Il ricorso a sistemi domotici e robotici, oltre che finalizzato ad una migliore gestione dell’ambiente in cui si vive, si sta sempre più diffondendo nel ramo della home care per due valide ragioni: da una parte gli utenti hanno la possibilità di continuare a vivere una vita indipendente, dall’altra i care givers riescono a ricevere riscontri continui sul loro stato di salute dei loro familiari. L’integrazione di

tali tecnologie nell'ambiente costruito non si presenta come atto invasivo: gli utenti vi continuano a svolgere le attività quotidiane non modificando le proprie abitudini ma con un supporto maggiore per il loro benessere e alla qualità della loro vita.



## 2.2 Senior Housing e Social Housing

Lo scenario presentato dal progresso delle tecnologie dedicate all' *Assisted Living* può essere considerato il limite superiore del campo di applicazione della ricerca in merito ai modelli abitativi per utenza senior. Ma qual è il limite inferiore?

Il limite inferiore può essere rappresentato dal modello abitativo del Social Housing: "Per edilizia sociale si intende uno specifico comparto del mercato immobiliare abitativo composto da beni e servizi pubblici e privati (specie non profit) e caratterizzato da specifici e specializzati soggetti (pur non esclusivi...), incentivi (adeguatamente finalizzati) e strumenti, nonché da regole e procedure operative proprie di calmieramento e filtro all' "ingresso" ed all' "uscita" dei beneficiari/utenti. Oltre alle attività tradizionali in campo immobiliare ed alloggiativi, sono, quindi, ricompresi, perché integrati, i servizi di mediazione culturale, di accompagnamento e di inserimento civile per una maggior qualità della convivenza e coesione sociale, e viene particolarmente promosso il coinvolgimento diretto dei destinatari (che non sono semplici utenti finali di prestazioni e servizi...), in particolare in termini di aggregazione della domanda e di auto-organizzazione della risposta al proprio fabbisogno abitativo." (Williams, 2012).

Tra le tante definizioni di Housing Sociale, quella riportata contiene, in sintesi, tutti gli elementi che possono essere considerati i limiti, superabili, entro i quali la ricerca si sviluppa: soggetti non esclusivi, incentivi e strumenti, regole e procedure operative e, non ultimi, i servizi. Nonostante la componente economica svolga sempre un ruolo di primo piano quando si parla di edilizia sociale, sono questi gli aspetti sui quali occorre concentrarsi per poter immettere, nella rete urbana, un modello abitativo competitivo, flessibile e adatto a tutte le tipologie di utenza. È proprio in quest'ottica che l'appellativo Senior diviene una caratterizzazione ulteriore ma non specifica e, soprattutto, non esclusiva: la possibilità di contemplare, all'interno dell'edilizia sociale, questa categoria di utenza, la arricchisce di contenuti e specifiche progettuali ulteriori in grado di soddisfare le esigenze di una categoria di utenza sempre più diffusa.

“Le residenze senior consistono in più abitazioni costruite e progettate in modo mirato per garantire qualità di vita, arricchite da spazi di ristoro, benessere, vita in comune, servizi accessori. Questa forma di housing sociale deve assicurare: integrazione nel contesto urbano, raggiungibilità dei servizi primari, tutela della privacy ma anche facilitazione alla socializzazione.” (Lombardo, 2017).

Se è vero che le società europee dovranno convivere con il processo di invecchiamento della popolazione anche nel caso in cui si verificasse una stazionarietà dell’invecchiamento, tutto ciò avrebbe fine dal punto di vista quantitativo ma non da quello qualitativo. A dimostrazione di ciò c’è l’ascesa della tendenza d’investimento e il rafforzamento del suo legame con i 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).

Le conquiste nel settore del Senior Housing dovute alla maggiore attenzione ad una categoria anagrafico-sociale in ascesa sono sempre più in linea con i principi dell’invecchiamento attivo e sembrano puntare, per l’utenza autosufficiente o parzialmente tale, ad offrire soluzioni abitative sempre più customizzate e calibrate sulle specifiche esigenze dell’utente. Il fatto di aver individuato un modello comune a diverse esperienze nel panorama europeo costituito dall’unione di alloggi con servizi comuni e servizi integrativi suggerisce una precisa volontà delle politiche in atto: offrire, di base, un modello funzionale alle esigenze dei singoli che punti al prolungamento dell’indipendenza combattendo l’isolamento e la solitudine e fornire la possibilità di integrare tale soluzione con servizi aggiuntivi case by case. Tutta l’attenzione ruota attorno all’utente senior e alle sue esigenze da soddisfare attraverso le prestazioni dell’habitat in cui andrà ad inserirsi: le politiche a sostegno di tali azioni si presentano quindi come strumenti per raggiungere tale scopo facendo diventare irrilevante la questione sulla loro caratterizzazione sociale o anagrafica. Se la caratterizzazione è secondaria, di certo è di primaria importanza la loro presenza all’interno dello stesso processo: abbiamo infatti visto, soprattutto nei casi italiani e spagnoli, che l’inserimento dei progetti di Senior Housing in programmi specifici per l’abitazione li immette in percorsi specializzati dai quali, con il coinvolgimento di tutti gli operatori, si possono ottenere prodotti di qualità e funzionali.

La realizzazione di tali programmi dovrebbe convergere sull'inclusione trasversale di enti ed operatori economici, oltre che di altre figure specializzate: "Maggiori sinergie possibili tra settore privato e privato-sociale per provvedere al miglioramento delle condizioni abitative degli anziani attraverso la pianificazione territoriale, la costruzione degli alloggi e il sostegno finanziario ai meno abbienti" (Tacchi, 1995). Un intero sistema calibrato sul target dei destinatari che sia auspicabile inserire in una programmazione welfare che preveda al suo interno azioni concrete di rigenerazione urbana, per ottenere risultati centrati sulla necessità di dare risposte concrete a bisogni reali. Non andrà sottovalutato il contesto urbano, luogo di tali azioni: le stesse realtà in cui andranno ad inserirsi possono essere esse stesse strumenti di riconnessione sociale, urbana ed economica. Se l'obiettivo cui tendere è chiaro allora le strategie perseguibili diventano molteplici e volte alla realizzazione di forme abitative flessibili che interessano sia le scelte progettuali che le forme di gestione della mobilità abitativa (Morena, 2013).

#### *ABSTRACT*

*Real estate funds represent a tool that allows you to invest in properties in the long-term and indirectly: the investments are, in fact, converted into shares that generate liquidity, without the need for the final purchase of the property, in order to increase the value of the real estate market with respect to certain belonging assets. The types of real estate funds can be classified according to different criteria and parameters: we can consider types of funds linked to their establishment - collection or contribution - and their investors - reserved or retail.*

*The chapter presents real estate funds as possible intervention tools, for the purposes of urban regeneration and the functional and qualitative recovery of buildings, for an inclusive home, treating the aspects considered for this purpose most pertinent without incurring further in-depth analysis, related to economic and financial discipline. Real estate funds are part of a real economic industry of which Italy together with 7 other EU countries holds about 85%; the diversification of investment sectors is important for the mitigation of risk factors, which is why the established funds have varied investment classes and are aimed at identifying areas with the best investment opportunities.*

*The topic is studied in depth, through the analysis of data referring to a sample of asset management companies (SGR), companies under Italian law authorized to collectively manage savings through a series of activities, including the establishment and management of real estate funds.*

*The choice of asset management companies was made following the criterion of fund management with the greatest possible diversification of investment assets - with the specification of the existence of funds dedicated to Senior Living or Social Housing aimed at the inclusion of Senior users.*



# Investimento, progetto e gestione degli interventi in ambito nazionale: operatori e strumenti

## ABSTRACT

I fondi immobiliari rappresentano uno strumento che consente di investire sugli immobili a lungo termine e in modo indiretto: gli investimenti sono, infatti, convertiti in quote che generano liquidità, senza la necessità dell'acquisto finale l'immobile, col fine di aumentare il valore di mercato degli immobili rispetto a determinati asset di appartenenza. Le tipologie di fondi immobiliari sono classificabili secondo criteri e parametri differenti: si possono considerare tipologie di fondi legate alla loro costituzione – a raccolta o ad apporto – e ai loro investitori – riservati o retail.

Il capitolo presenta i fondi immobiliari quali possibili strumenti d'intervento, ai fini della rigenerazione urbana e del recupero funzionale e qualitativo degli immobili, per un'abitazione inclusiva, trattando gli aspetti considerati a tal scopo più pertinenti senza incorrere in approfondimenti ulteriori, legati alla disciplina economica e finanziaria.

I fondi immobiliari fanno parte di una vera e propria industria economica di cui l'Italia insieme ad altri 7 paesi dell'UE detiene circa l'85%; la diversificazione dei settori d'investimento è importante per la mitigazione dei fattori di rischio, ecco perché i fondi istituiti hanno classi d'investimento variegata e sono rivolti all'individuazione di aree con le migliori opportunità d'investimento.

Il tema è approfondito, attraverso l'analisi di dati riferiti ad un campione di Società di gestione del risparmio (SGR), società di diritto italiano autorizzate alla gestione collettiva del risparmio attraverso una serie di attività, tra le quali l'istituzione e la gestione dei fondi immobiliari.

La scelta delle SGR è stata operata seguendo il criterio della gestione di fondi con la maggior diversificazione possibile degli asset d'investimento – con la specifica dell'esistenza di fondi dedicati al Senior Living o all'Housing Sociale rivolto all'inclusione dell'utenza Senior.



### 3.1 I fondi immobiliari: tipologie e modus operandi

I fondi comuni d'investimento sono uno strumento economico-finanziario che consente, alle società di gestione del risparmio che li gestiscono, di investire, attraverso un unico patrimonio, in differenti attività finanziarie. Come riportato dall' art. 36, co. 1-3, "Il fondo comune d'investimento è gestito dalla società di gestione del risparmio che lo ha istituito e dalla società di gestione subentrata nella gestione, in conformità alla legge e al regolamento. [...] La SGR che ha istituito il fondo o la società di gestione che è subentrata nella gestione agiscono in modo indipendente nell'interesse dei partecipanti al fondo, assumendo verso questi ultimi gli obblighi e le responsabilità del mandatario". Tali fondi, che possono riguardare sia beni di tipo "mobiliare" che "immobiliare" rientrano nei cosiddetti OICR: l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata<sup>11</sup>.

Mentre i primi possono essere sia aperti - i partecipanti hanno diritto a chiedere, in qualsiasi momento, il rimborso delle quote secondo le modalità previste dalle regole di funzionamento del fondo - che chiusi - con diritto al rimborso delle quote a scadenze predeterminate - i secondi sono istituiti in forma chiusa. Nei fondi immobiliari chiusi il patrimonio viene dichiarato in sede di costituzione del fondo stesso che rimane invariato per la durata stabilita del fondo. La delibera del Consiglio di amministrazione della SGR che contestualmente approva il Regolamento del fondo costituisce l'atto conclusivo dell'iter di costituzione e l'atto iniziale della sua attività; da questo momento non sono consentite ulteriori richieste di sottoscrizione né richieste di rimborso anticipato delle quote: solo a termine della durata del fondo i sottoscrittori possono rientrare in possesso del capitale inizialmente investito maggiorato. Per ov-

11. Organismo di investimento collettivo del risparmio (Oicr), definizione presa da D. Lgs n. 58 del 24.02.1998, art.1 co. 1 lett. k).

12. Il D.M. n. 47 del 2003, riporta all'art. 9, integrazioni all'art. 14, co. 6, del D.M. n. 228 del 1999, aggiungendo il co. 6-bis: "Ove il regolamento del fondo preveda emissioni successive alla prima, i rimborsi anticipati hanno luogo con la medesima frequenza ed in coincidenza con le nuove emissioni. Alla stessa data è prevista la determinazione periodica del valore delle quote del fondo". In questo modo risulta consentito il rimborso anticipato delle quote qualora sia previsto dal Regolamento del Fondo stesso.

13. Il Fondo comune di investimento immobiliare è specializzato in modo esclusivo o prevalente nell'investimento immobiliare e nello specifico in: "[...] beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari anche esteri", art. 1, lettera d-bis, D.M. n. 228 del 1999.

14. Il D. Lgs. n. 58 del 24.02.1998, considerava quali fondi immobiliari ad apporto quelli ad apporto di beni pubblici. Solo in seguito al D.M. n. 351/2001 è stata ampliata l'offerta dei prodotti giuridici disponibili inserendo anche i fondi immobiliari ad apporto di beni privati. La disciplina ha introdotto tra gli altri i fondi immobiliari a rendimento garantito e i fondi immobiliari chiusi flessibili.

viare a tale clausola sono state introdotte nuove forme giuridiche di fondi più flessibili che permettono, a date stabilite, di emettere quote successive sottoscrivibili e di effettuare rimborsi anticipati ai sottoscrittori<sup>12</sup>.

I fondi immobiliari rappresentano dunque uno strumento che consente di investire e intervenire sugli immobili a lungo termine e in modo indiretto<sup>13</sup>: come riportato dall' art. 1, lettera d-bis, D.M. n. 228 del 1999 è specializzato in modo esclusivo o prevalente nell'investimento immobiliare e nello specifico in: "[...] beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari anche esteri".

Gli investimenti sono, infatti, convertiti in quote che generano liquidità, senza la necessità dell'acquisto finale l'immobile, per aumentare il valore di mercato degli immobili stessi appartenenti a determinati asset.

Le tipologie di fondi immobiliari sono varie e sono classificabili secondo criteri e parametri differenti; in base alla normativa si possono considerare tipologie di fondi legate alla loro costituzione – a raccolta o ad apporto – e ai loro investitori – riservati o retail.

Poiché lo scopo della presente ricerca è quello di considerare i fondi immobiliari quali possibili strumenti d'intervento, ai fini della rigenerazione urbana e del recupero funzionale e qualitativo degli immobili, per un'abitazione inclusiva, si tratteranno di seguito gli aspetti considerati a tal scopo più pertinenti senza incorrere in approfondimenti ulteriori, legati alla disciplina economica e finanziaria.

Rispetto alla prima classificazione, possono essere di due tipologie: "a raccolta" e "ad apporto". Nei fondi a raccolta i soggetti interessati possono sottoscrivere le quote del fondo tramite versamento di un importo corrispondente; in questo modo si "raccolgono" le risorse finanziarie atte all'acquisto dei beni immobili, delle partecipazioni in società immobiliari e diritti immobiliari. Nei fondi ad apporto, invece, i soggetti interessati "apportano" beni immobili, partecipazioni in società immobiliari o diritti reali al Fondo stesso.

I soggetti interessati, in entrambi i casi<sup>14</sup> sono gli Investitori che possono appartenere o ad un gruppo riservato e qualificato, sia esso pubblico che privato – investitori istituzionali - o possono essere sottoscrittori del risparmio pubblico – investitori non istituzionali; in questo senso i fondi possono essere sia riservati ad un

gruppo di sottoscrittori selezionati che accessibili al pubblico dei risparmiatori.

Tutte le caratteristiche del Fondo istituito sono contenute nel Regolamento di Gestione che comprende, tra gli altri, i dati identificativi del Fondo e della SGR che lo ha istituito; le sue caratteristiche e le modalità di funzionamento dalla partecipazione alla sua liquidazione.



## 3.2 Le Società di gestione del risparmio - SGR

“L’esercizio in via professionale del servizio di gestione collettiva del risparmio è riservato alle SGR, alle Sicav, alle Sicaf, alle società di gestione UE che gestiscono OICVM italiani, ai GEFIA UE e ai GEFIA non UE che gestiscono un FIA italiano, secondo le disposizioni del presente titolo.” Titolo III, Capo I, art. 32 – quater, co. 1, D. Lgs n. 58 del 24.02.1998, Testo Unico della Finanza (TUF).

Le SGR, quindi, figurano come società di diritto italiano autorizzate alla gestione collettiva del risparmio attraverso una serie di attività esercitabili previste dall’art. 33 del TUF: gestiscono il patrimonio e i rischi degli Oicr nonché amministrano e commercializzano gli Oicr gestiti (co.1); prestano il servizio di gestione di portafogli, istituiscono e gestiscono fondi pensione, svolgono attività connesse e strumentali, prestano servizi accessori di cui all’Allegato I, Sezione B, numero (1)<sup>15</sup> limitatamente alle quote degli Oicr gestiti, prestano servizio di consulenza in materia d’investimenti, commercializzano quote o azioni di Oicr gestiti da terzi, in conformità alle regole di condotta stabilite dalla Consob, sentita la Banca d’Italia, prestano il servizio di ricezione e trasmissione di ordini qualora autorizzate a prestare il servizio di gestione di FIA (co. 2, lett. a – g).

Gli articoli successivi del TUF, al Capo I-bis, Sezione I, disciplinano i soggetti autorizzati e in particolare agli artt. 34 – 35 le SGR. “La Banca d’Italia, sentita la Consob, autorizza le SGR all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio con riferimento sia agli OICVM sia ai FIA, nonché all’esercizio del servizio di gestione di portafogli, del servizio di consulenza in materia di investimenti e del servizio di ricezione e trasmissione di ordini, quando ricorrono le seguenti condizioni: a) sia adottata la forma di Società per azioni; b) la sede legale e la direzione generale della società siano situate nel territorio della Repubblica; c) il capitale sociale versato sia di ammontare non inferiore a quello determinato in via generale dalla Banca d’Italia; d) i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo siano idonei, secondo quanto previsto dall’art. 13<sup>16</sup>; e) i titolari delle partecipazioni indicate all’art. 15, co. 1<sup>17</sup>, hanno i requisiti e soddisfano i criteri stabiliti ai sensi

15. L’Allegato I, Sezione B del TUF, riporta ai servizi accessori al Numero (1): Custodia e amministrazione di strumenti finanziari per conto dei clienti, inclusi la custodia e i servizi connessi come la gestione di contante/garanzie reali ed esclusa la funzione di gestione dei conti titoli al livello più elevato.

16. Art. 13 del TUF: Esponenti aziendali e partecipanti al capitale (commi 1 – 6)

17. Art. 15, co. 1 del TUF: Acquisizione e cessione di partecipazioni, il comma riguarda il ruolo della Banca d’Italia nella acquisizione o cessione di una società del risparmio, Sicav o Sicaf, per quanto concerne le comunicazioni che ad essa devono pervenire da parte di chiunque, a qualsiasi titolo, sia il fautore dell’atto in oggetto.

l’acquisizione delle partecipazioni in termini di controllo dei requisiti dell’intermediario e dei tempi massimi per l’acquisizione.

18. Art. 14: Partecipanti al capitale (commi 1 - 8), i commi riguardano i criteri e i requisiti dei titolari delle partecipazioni, la possibilità di esercitare il diritto di voto e le condizioni in cui questo può essere negato, le tipologie di partecipazioni.

19. Art. 15, co. 2 del TUF: Acquisizione e cessione di partecipazioni, il comma riguarda il ruolo della Banca d'Italia per quanto concerne l'acquisizione delle partecipazioni in termini di controllo dei requisiti dell'intermediario e dei tempi massimi per l'acquisizione.

20. Art. 15, co.5, del TUF: Acquisizione e cessione di partecipazioni, il comma riguarda il regolamento della Banca d'Italia che determina: i criteri di calcolo dei diritti di voto, i soggetti tenuti ad effettuare le dovute comunicazioni, le procedure e i termini per l'effettuazione delle comunicazioni.

21. Gli elenchi sono consultabili sul portale della Banca d'Italia all'indirizzo <https://infostat.bancaditalia.it/>; inserendo la data di riferimento e la tipologia di elenco cui fare riferimento - in questo caso è stata considerata la stessa del giorno di consultazione, 2 Dicembre 2019 con tipologia di elenco "Elenco unico delle SGR e delle SICAF/SICAV italiane" - è possibile visualizzare l'elenco completo degli intermediari finanziari tra i quali, sono comprese anche le SGR..

dell'articolo 14<sup>18</sup> e non ricorrono le condizioni per il divieto previsto dall'art. 15, co. 2 ; f) la struttura del gruppo di cui è parte la società non sia tale da pregiudicare l'effettivo esercizio della vigilanza sulla società stessa e siano fornite almeno le informazioni richieste ai sensi dell'art. 15, co. 5<sup>20</sup>; g) venga presentato, unitamente all'atto costitutivo e allo statuto, un programma concernente l'attività iniziale nonché una relazione sulla struttura organizzativa: h) la denominazione sociale contenga le parole "società di gestione del risparmio" (art.34, co.1).

La Banca d'Italia, sentita la Consob, disciplina la procedura di autorizzazione e le ipotesi di decadenza dall'autorizzazione quando la società di gestione del risparmio non abbia iniziato o abbia interrotto lo svolgimento dei servizi autorizzati (art.34, co.3) e autorizza le operazioni di fusione o di scissione di società di gestione del risparmio (art.34, co.4).

Le SGR operanti in Italia sono iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia distinto in due sezioni per la gestione di OICVM e di FIA (D. Lgs n. 58 del 24.02.1998, art. 35, co.1) ed è la Banca d'Italia che comunica alla Consob le iscrizioni all'albo di cui al comma 1 (D. Lgs n. 58 del 24.02.1998, art. 35, co.2). Gli albi e gli elenchi di vigilanza sono di 4 tipi a seconda dell'art. del TUF cui fanno riferimento: Sezione dei Gestori di OICVM (Organismi di Investimento Collettivo in Valori Mobiliari) e Sezione dei Gestori di FIA (Fondi d'Investimento Alternativi) per art. 35; Sezione dei Gestori di EuVECA (European Venture Capital Funds - Fondi Europei per il Venture Capital) e Sezione dei Gestori di EuSEF (European Social Entrepreneurship Funds - Fondi europei per l'imprenditoria sociale). Tali albi sono aggiornati dalla stessa Banca d'Italia attraverso l'emissione di bollettini circa le cancellazioni, le fusioni e le modifiche di denominazione. Attualmente gli intermediari finanziari presenti in Italia sono 188<sup>21</sup>, dei quali 55 sono SGR.

La tabella di seguito riportata è un estratto dell'elenco delle SGR operanti in Italia al 2019: in rosso sono indicate le SGR considerate oggetto di studio nelle schede di approfondimento successive. Per ciascun intermediario sono riportati i seguenti dati: Codice fiscale, denominazione, Sede della direzione generale, Classificazione e Note. La sezione "Note" risulta essere di particolare interesse se si vuole avere un'idea circa l'operato di vigilanza della stessa Banca d'Italia e degli aggiornamenti legati agli operatori.

Tra le attività che queste svolgono vi rientrano quelle legate alla istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento. Questi



ultimi rientrano nei cosiddetti OICR<sup>22</sup> e possono interessare tanto beni di tipo “mobiliare” che “immobiliare”. Mentre i primi possono essere sia aperti – i partecipanti hanno diritto a chiedere, in qualsiasi momento, il rimborso delle quote secondo le modalità previste dalle regole di funzionamento del fondo - che chiusi – con diritto al rimborso delle quote a scadenze predeterminate - i secondi sono istituiti in forma chiusa – DM 31.01.2003, n. 47, art. 7, c. 1<sup>23</sup> - regolati dalla Legge n. 86 del 25.01.1994, art. 14-bis<sup>24</sup>.

22. “Organismo di investimento collettivo del risparmio” (Oicr): l’organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l’emissione e l’offerta di quote o azioni, gestito in monte nell’interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell’OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata (D. Lgs n.58 del 24.02.1998 riporta all’art.1 co. 1 lett. k)

23. Il D.M. n. 47 del 2003, riporta all’art. 9, integrazioni all’art. 14, co. 6, del D.M. n. 228 del 1999 aggiungendo il co. 6-bis: “Ove il regolamento del fondo preveda emissioni successive alla prima, i rimborsi anticipati hanno luogo con la medesima frequenza ed in coincidenza con le nuove emissioni. Alla stessa data è prevista la determinazione periodica del valore delle quote del fondo”. In questo modo risulta consentito il rimborso anticipato delle quote qualora sia previsto dal Regolamento del Fondo stesso.

24. L. n. 86 del 25.01.1994, “Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi”, abrogata dall’art. 214 del TUF con esclusione dell’art. 14-bis.

Asset classes innovative per il patrimonio immobiliare in Italia

p. 46

Codice Meccanografico	Numero iscrizione	Codice Fiscale	Denominazione	Direzione Generale	Stato	Classificazione	Data iscrizione	Data cancellazione	Note
15001		04428430013	ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR S.P.A.	PIAZZA SOLFERINO, 11 - 10121 - TORINO	ITALIA	SGR			
15010		04250250015	EURIZON CAPITAL SGR S.P.A.	PIAZZETTA GIORDANO DELL'AMORE, 3 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15014		0748480156	SELLA SGR S.P.A.	VIA TILIPPO VASSETTI, 32/2 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			
15017		06611990158	MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR P.A.	VIA F.SFORZA, PAL. MEUCCI-MILANO 3 - 20080 - BASiglio	ITALIA	SGR			
15022		07392830159	EURIMOBILIARE ASSET MANAGEMENT SGR S.P.A.	CORSO MONFORTE, 34 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			
15024		07407200157	ANIMA SGR SPA	CORSO GARIBOLDI 99 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15026		05390780135	BCC RISPARMIO&PREVIDENZA S.G.R.P.A.	VIA CARLO ESTERLE, 9/11 - 20132 - MILANO	ITALIA	SGR			
15044		07648370588	FIDUFRAM INVESTIMENTI SGR SPA	VIA MONTEDELLIO, 18 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15053		05383560488	STAR CAPITAL SGR S.P.A.	VIA P. PALFOCAPA 6 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 09/11/1987, SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15066		06685650015	UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR SPA	VIA CARLO MARENCO, 25 - 10125 - TORINO	ITALIA	SGR			
15075		02180390988	CONSUL INVEST ASSET MANAGEMENT SGR S.P.A.	PIAZZA GRANDE, 14 - 41100 - MODENA	ITALIA	SGR			
12075		04203011004	ZENIT SGR S.P.A.	VIA PRIVATA MARIA TERESA 7 - 20125 - MILANO	ITALIA	SGR			
15078		11566200157	ACOMEA SGR S.P.A.	LARGO DONIGANI N.2 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15079		11416170154	ALICANTO CAPITAL SGR SPA	VIA AGNELLO, 5 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15090		03608700104	YARPA INVESTIMENTI SGR S.P.A.	VIA ROMA, 3 - 16121 - GENOVA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 01/07/1988, SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15091		12273390158	INIZIATIVA GESTIONE INVESTIMENTI SGR SPA	VIA SAN MARTINO, 17 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			
15094		05553101006	DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SPA	VIA MERCADANTE, 18 - 00198 - ROMA	ITALIA	SGR			
15097		12512480158	POLIS FONDI SGRPA	VIA SOLFERINO, 7 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15098		04888230481	SVILUPPO IMPRESE CENTRO ITALIA SGR SPA	VIA F. GIUSEPPE MAZZINI, 46 - 50132 - FIRENZE	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 23/09/1999, SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15099		05041591002	GENERALI INSURANCE ASSET MANAGEMENT S.P.A. SGR	VIA MACHIAVELLI, 4 - 34132 - TRIESTE	ITALIA	SGR			
15107		11317340153	SYMPHONIA SGR S.P.A.	VIA ANTONIO GRAMSCI, 7 - 10121 - TORINO	ITALIA	SGR			
15108		06724830153	MEDIOBANCA SGR S.P.A.	PIAZZETTA M. BOSSI, 1 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15109		12605750152	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SGR	PIAZZA LINA BO BARDI, 3 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			
15110		12834510158	GROUPAMA ASSET MANAGEMENT SGR S.P.A.	VIA DI SANTA TERESA, 35 - 00198 - ROMA	ITALIA	SGR			
15111		12825720159	KAIXOS PARTNERS SGR SPA	VIA SAN PROSPERO, 2 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15113		11048700154	EPHILON ASSOCIATI SGR SPA	PIAZZETTA GIORDANO DELL'AMORE, 3 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15119		05822531009	HANCROSTA FONDI S.P.A. SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO	VIALE EUROPA, 196 - 00144 - ROMA	ITALIA	SGR			
15123		05918261008	AGORA INVESTMENTS SGR S.P.A.	VIA FLAMINIA, 495 - 00191 - ROMA	ITALIA	SGR			
15124		06781960159	GREEN ARROW CAPITAL SGR S.P.A.	VIA PARIGI, 11 - 00185 - ROMA	ITALIA	SGR			

Codice Meccanografico	Numero iscrizione	Codice Fiscale	Denominazione	Direzione Generale	Stato	Classificazione	Data iscrizione	Data cancellazione	Note
15129		05868181008	SORGENTE SGR S.P.A.	VIA DEL TRITONE 152 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			
15130		02805400161	PRAMERICA SGR S.P.A.	VIA MONTE DI PIETA' 5 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15134		15198150158	ACCADEMIA SGR SPA	PIAZZA DIAZ, 6 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15136		05040220232	ASSIETTA PRIVATE EQUITY SGR S.P.A.	VIA CESARE CANTU', 1 - 20125 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 19/04/2001 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15137		13186000157	HEDGE INVEST SGR S.P.A.	VIA FILIPPO TURATI, 40 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15138		01623500254	SAGITTA SGR S.P.A.	VIA LANZONE, 21 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15140		13326300152	INVESTITORI SGR S.P.A.	PIAZZA BRULLA, 15 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			
15142		03576840288	IMI FONDI CHIUSI SGR S.P.A.	VIA CALZOLERIE, 1 - 40125 - BOLOGNA	ITALIA	SGR			
15145		13216010150	URS ASSET MANAGEMENT (ITALIA) SGR S.P.A.	VIA DEI PICCHIO POLITECNICO, 3 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15150		12069010155	PRIVATE EQUITY PARTNERS SGR S.P.A.	VIA OMDONONI, 2 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 20/09/2001 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15151		02233270212	BUREGIO PLUS SGR S.P.A.	VIA DELLA MOSTRA N. 1113 - 39100 - BOLZANO-BOZEN	ITALIA	SGR			
15153		1391400150	NEXTAM PARTNERS SGR SPA	VIA TORQUATO ANSO, 1 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15154		13444470155	MORGAN STANLEY SGR S.P.A.	CORSO VENEZIA, 16 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15156		1346590157	PRELIOS SGR S.P.A.	VIA VALTELLINA, 15/17 - 20159 - MILANO	ITALIA	SGR			
15158		13455100158	CASTELLO SGR S.P.A.	VIA GIACOMO PUCCINI, 3 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15165		13455140150	FINLOMBARDA GESTIONI SGR S.P.A.	VIA TARAMELLI, 12 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 27/03/2002 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15166		05157710488	VALLE ITALY SGR S.P.A.	VIA DICA DIACSTA, 11 - 50129 - FIRENZE	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 24/04/2002 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15168		06931751008	INVESTIRE SGR S.P.A.	VIA BOY 16A - 00198 - ROMA	ITALIA	SGR			
15172		13405660157	GLOBAL SELECTION SGR S.P.A.	VIA ELIO TAMBUONI, 12 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15175		1328580158	ETICA SGR S.P.A.	VIA NAPO TORRIANI, 29 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			
15178		03232610968	ADENIUM SGR S.F.A. IN LIQUIDAZIONE VOLONTARIA	VIA AGNELLO, 18 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 05/02/015 IN DATA 20 APRILE 2015 L'ASSEMBLEA DEI SOCI DELLA ADENIUM SGR HA DELIBERATO LO SCIOGLIMENTO ANTICIPATO DELLA SOCIETA' NONCHE' L'AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE VOLONTARIA CON L'AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE IL 5 MAGGIO 2015. SE E' CONCLUSA LA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DISPOSTA CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DEL F. FINANZE DELL'11 APRILE 2014.

Asset classes innovative per il patrimonio immobiliare in Italia  
p. 48

Codice Meccanografico	Numero iscrizione	Codice Fiscale	Denominazione	Direzione Generale	Stato	Classificazione	Data iscrizione	Data cancellazione	Note
15181		03629920962	PRINCIPIA SGR S.P.A.	VIA DELLA MOSCOVA, 12 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 28/01/2003: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15182		02008670554	CRIFDEM PRIVATE EQUITY SGR S.P.A.	VIA CHE GUEVARA, 4 - 42121 - REGGIO EMILIA	ITALIA	SGR			
15184		08362300017	FONDACO SGR SPA	C.SO VITTORIO EMANUELE II, 71 - 10128 - TORINO	ITALIA	SGR			
15185		01867050989	CLISSIDRA SGR SPA	PIAZZA DEGLI AFFARI, 2 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15187		13142090151	WISE EQUITY SGR S.P.A.	FORO BONAPARTE, 76 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15194		08480100018	INVITALIA VENTURES SGR S.P.A.	VIA CAI' ABBIA N. 46 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 10/10/2003: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15198		03841840287	ESTCAPITAL SGR S.P.A.	VIA CARLO LEONI, 7 - 35100 - PADOVA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 31/03/2016: IN DATA 30 MARZO 2016 L'ASSEMBLEA DEI SOCI DELLA ESTCAPITAL SGR HA DELIBERATO LO SCIoglIMENTO ANTICIPATO DELLA SOCIETÀ NONCHÉ L'AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE VOLONTARIA CON L'AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE, IL 31 MARZO 2016, SI È CONCLUSA LA PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DISPOSTA CON DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 21 MAGGIO 2014.
15200		03911490963	GAM (ITALIA) SGR S.P.A.	VIA DUCO DI BONINSEGNA, 10 - 20145 - MILANO	ITALIA	SGR			
15201		03553080965	ZI INVESTIMENTI SGR S.P.A.	VIALE G. FELISSENT, 90 - 31100 - TREVISO	ITALIA	SGR			
15204		07553051006	FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A.	VIA NAZIONALE, 87 - 00184 - ROMA	ITALIA	SGR			
15205		01861540225	PROGRESSIO SGR SPA	CORSO VENEZIA, 37 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15207		04394120960	SYNERGO SGR S.P.A.	VIA CAMPO LODIGIANO, 3 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 06/01/2004: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15208		03402260230	SERENISSIMA SGR SPA	VIA ENRICO FERMI, 2 - 37135 - VERONA	ITALIA	SGR			
15209		04441800960	ALTO PARTNERS SGR SPA	VIA MONTE DI PIETA', 1/A - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 07/12/2004: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15210		03864480268	FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SGR S.P.A.	VIA V. ALFIERI, 1 - 31015 - CONEGLIANO	ITALIA	SGR			
15213		04807090969	VALORE REALE SGR S.P.A.	VIA SOLFERINO, 7 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 21/01/2005: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15214		0448280968	CAPITAL DYNAMICS SGR S.P.A.	VIA DELLA SPIGA, 30 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15215		03900990262	NUMERIA SGR S.P.A.	VIA EROI DI PODRUTE, 13 - 31057 - SILEA	ITALIA	SGR			
15217		07906081000	P&G SGR SPA	VIA FLAMINIA, 491 - 00191 - ROMA	ITALIA	SGR			
15219		04631200963	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A.	VIA CIBANI, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15221		08252031003	REAM SGR S.P.A.	VIA VITTORIO ALFIERI, 11 - 10121 - TORINO	ITALIA	SGR			
15223		09050910018	INNOGEST SGR S.P.A.	VIA ANTONIO LOCATELLI, 2 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			

Codice Meccanografico	Numero iscrizione	Codice Fiscale	Denominazione	Direzione Generale	Stato	Classificazione	Data iscrizione	Data cancellazione	Note
15225		04821220961	STYLE CAPITAL SGR S.P.A.	VIA SAN MARTINO 17 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 16/09/2005 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15231		08367741007	SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.P.A.	VIA SAN PAOLO, 7 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15234		04950820961	VER CAPITAL SGR S.P.A.	VIA DELLA CHIUSA, 15 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15235		02207130028	BORGOSIESA GESTIONI SGR S.P.A.	VIA ALDO MORO, 3/A - 13900 - BIELLA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 09/02/2006 IN LIQUIDAZIONE - SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15237		05005780969	CONSILIUM SGR S.P.A.	VIA QUINTINO SELLA, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 06/03/2006 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15238		03557340282	ALCEDO SGR S.P.A.	VICOLO XX SETTEMBRE, 11 - 31100 - TREVISO	ITALIA	SGR			
15239		05031770968	I2 CAPITAL PARTNERS SGR S.P.A.	FORO BUONAPARTE, 44 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 04/05/2006 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15241		08750411004	TORRE SGR S.P.A.	VIA BARBERINI, 50 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			
15242		05083780964	KRYALOS SGR S.P.A.	VIA CORDUSIO, 1 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15249		01106260524	GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.	VIA MERAVIGLI, 2 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15250		02933090121	8A+ INVESTIMENTI SGR S.P.A.	PIAZZA MONTE GRAPPA N. 4 - 21100 - VARESE	ITALIA	SGR			
15252		09049291009	PM & PARTNERS SGR S.P.A.	VIA A. BERTOLONI, 29 - 00197 - ROMA	ITALIA	SGR			
15254		04129580280	RIELLO INVESTIMENTI PARTNERS SGR S.P.A.	VIA MELONE, 2 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 11/11/2006 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15256		01112230329	FVS S.G.R. S.P.A.	VIA DELLE INDUSTRIE, 19/D - 30175 - VENEZIA-MARGHERA PARCO SCIENTIFICO VEGA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 18/12/2006 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15258		05091160969	CBRE GLOBAL INVESTORS SGR S.P.A.	CORSO MAGENTA, 85 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			
15260		05665230487	SOPRANO SGR S.P.A.	VIA FUME, 11 - 50123 - FIRENZE	ITALIA	SGR			
15261		05262560963	OPERA SGR S.P.A.	VIA MANFREDO CAMPERIO, 14 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 22/12/2016. PER IL PERIODO DAL 22/12/2016 AL 31/12/2016 SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE

Asset classes innovative per il patrimonio immobiliare in Italia  
p. 50

Codice Meccanografico	Numero Iscrizione	Codice Fiscale	Denominazione	Direzione Generale	Stato	Classificazione	Data iscrizione	Data cancellazione	Note
15294		0928371004	SISTAN SGR S.P.A.	PIAZZA DELLE MUSE, 8 - 00197 - ROMA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 23/05/2008: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15296		07140121000	CHARME CAPITAL PARTNERS S.P.A.	VIA SANTA MARGHERITA, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 23/06/2008: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15299		09953020962	EUROPA RISORSE SGR S.P.A.	VIA DEI BOSSI, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15306		06245809963	ARCADIA SGR S.P.A.	VIA ROVELLO, 1 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 29/04/2009: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15309		06257860962	AMBER CAPITAL ITALIA SGR SPA	PIAZZETTA DEL CARMINE, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 13/06/2009: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15310		06156170968	ALKIMIS SGR SPA	VIA DEI BOSSI, 4 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15311		10219881009	SATOR IMMOBILIARE SGR S.P.A.	VIA MORIMONDO, 26 EDIFICIO 18 - 20143 - MILANO	ITALIA	SGR			
15313		06566950967	AZIMUT LIBERA IMPRESA SGR S.P.A.	VIA FIORI OSCURI, 5 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15315		10872531003	CDP INVESTIMENTI SGR S.P.A.	VIA VERSILIA 2 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			
15316		06454400968	CARLYLE REAL ESTATE SGR S.P.A.	PIAZZA CAVOUR, N.2 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 10/10/2017: PER IL PERIODO DAL 07/12/2010 AL 09/10/2017: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15319		04429340286	GRADIENTE SGR SPA	VIA EMANUELE FILIBERTO DI SAVOIA, 3 - 35122 - PADOVA	ITALIA	SGR			
15321		06968440963	FONDO ITALIANO DI INVESTIMENTO SGR S.P.A.	VIA SAN MARCO, 21/A - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15323		06803820669	QUAESTIO CAPITAL SGR S.P.A.	CORSO COMO, 15 - 20154 - MILANO	ITALIA	SGR			
15324		06817000968	ANTIRION SGR S.P.A.	VIA DURINI, 9 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			
15325		07118810664	TAGES CAPITAL SGR S.P.A.	CORSO VENEZIA, 18 - 20121 - MILANO	ITALIA	SGR			
15329		12441721603	INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SGR SPA	VIA DI SANTA MARIA IN VIA 12 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			
15330		13103391000	ARMONIA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA	VIA XXIV MAGGIO, 43/45 - 00187 - ROMA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 01/07/2015: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15331		08858450961	ZEPHIR CAPITAL PARTNERS SGR S.P.A.	VIA CERVA 8 - 20122 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 13/10/2015: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15332		06518090483	PANAKES PARTNERS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA	VIA RUGGERO BOSCOVICH N. 31 - 20124 - MILANO	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 18/11/2015: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15333		09257960966	OUTRE IL SICAF ELIVECA SPA	VIA BERNARDINO ZENALE 8 - 20123 - MILANO	ITALIA	AUTOGESTITO			Per il periodo dal 04/10/2015: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15334		11097540014	FONDO ITALIANO PER L'EFFICIENZA ENERGETICA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA - (FIEE)	VIA SAVERIO MERCADANTE 9 - 00198 - ROMA	ITALIA	SGR			Per il periodo dal 07/12/2015: SGR NON AUTORIZZATA AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2011/61/UE
15335		09164960966	ARCA FONDI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.	VIA DISCIPLINI 3 - 20123 - MILANO	ITALIA	SGR			

I fondi immobiliari fanno parte di una vera e propria industria economica di cui l'Italia insieme ad altri 7 paesi dell'UE detiene circa l'85%<sup>25</sup>; per avere un'idea circa la portata del settore, possono essere considerati i dati relativi alle 16 SGR che hanno partecipato all'elaborazione e stesura del report di Scenari Immobiliari. Il patrimonio immobiliare detenuto dai 450 fondi attivi è superiore a 66miliardi di euro, con un incremento del 13,8 % in un anno. Alla data del 31 dicembre 2018 il patrimonio immobiliare ammontava a 70 miliardi di euro, di cui l'84,7 % è da attribuire ai Fondi riservati ossia a quei Fondi la cui partecipazione è riservata ad investitori professionali.

La diversificazione dei settori d'investimento è importante per la mitigazione dei fattori di rischio, ecco perché i fondi istituiti hanno classi d'investimento variegata e sono rivolti all'individuazione di aree con le migliori opportunità d'investimento. Secondo il Report di Scenari Immobiliari:

- il Nord-Ovest del Paese risulta attrattivo per investimenti in spazi per il lavoro condiviso, uffici, residenziale in vendita e in affitto, student housing, senior housing e Rsa, oltre che in negozi e capannoni logistici, in misura minore;
- il Nord-Est, pur se considerato meno attrattivo, presenta opportunità d'investimento nel comparto capannoni industriali, logistici, Rsa e senior housing;
- il Centro Italia risulta interessante principalmente per gli investimenti in negozi, capannoni logistici e student housing, seguiti da alberghiero, spazi per il lavoro condiviso e senior e social housing;
- il Sud e le Isole sono considerati attrattivi dalle SGR prevalentemente per gli investimenti in ambito alberghiero, seguiti dalle Rsa.

Al 31 dicembre 2018 le asset allocation dei fondi toccano quota 66 % nel settore uffici, 20% nel settore commerciale, 10 % nel settore residenziale, 3% nel settore industriale/logistica e 1% a sviluppo, dati confermati anche dalle previsioni del CBRE<sup>26</sup> che per il 2019 prevedeva il consolidamento dei trend legati ai *serviced office* e al *co-working*, dopo l'ingresso sul mercato, durante il 2018, di nuovi e importanti operatori del settore. Le nuove forme di abitare alternativo risultano comunque appetibili per il 72% degli investitori, il quale considera il residenziale una asset class su cui investi-

25. Il dato è fornito nel Report "I fondi immobiliari in Italia e all'estero", 34ma edizione, pubblicato da Scenari Immobiliari nel Giugno del 2019. Il presente Rapporto analizza l'intero sistema di Reit e di altre tipologie di fondi immobiliari nei principali Paesi europei. Si fa riferimento a otto Paesi: Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia. Al gruppo di lavoro hanno preso parte le seguenti SGR sulle quali sono state fatte le diverse rilevazioni: Amundi RE, AXA RE Investments Managers, BNP Paribas Reim Italy, Castello, CdP Investimenti, Coima, Fabbrica Immobiliare, DEA Capital, Generali Real Estate, Investire, Invimit, Polis Fondi Immobiliari, Prelios, Ream, Sorgente, Torre.

26. Nel 2019 viene pubblicato il report "Real Estate Market Outlook" ad opera di CBRE Italia. Il report compie riflessioni sull'andamento del mercato immobiliare in Italia alla luce dei risultati dell'anno 2018 andando a descrivere quelli che sono gli asset di maggiore sviluppo per il territorio italiano: uffici, retail, logistica, residenziale, ricettivo.

27. Fondazione Housing Sociale è stata fondata nel 2004 da Fondazione Cariplo, con lo scopo di promuovere ed affrontare il tema dell'emergenza abitativa. FHS ha promosso la nascita del Fondo Investimenti per l'Abitare, gestito da CDPI SGR, alla base del Sistema Integrato dei Fondi (attivato alla luce del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM del 16 luglio 2009) che realizza progetti di housing sociale su tutto il territorio nazionale. Fonte: [www.fhs.it](http://www.fhs.it)

re per restituire sul mercato un prodotto di qualità: ben accolti i nuovi format abitativi come il *residenziale multi-family*, il *co-living*, il *micro-living*, il *residenziale con servizi*, lo student housing non solo dal punto di vista tipologico-funzionale ma anche economico-contrattuale.

A seguito di tali considerazioni, il tema è stato approfondito, attraverso l'analisi dei dati disponibili in rete riferiti ad un campione di SGR. La scelta delle SGR è stata operata seguendo il criterio della gestione di fondi con la maggior diversificazione possibile degli asset d'investimento – con la specifica dell'esistenza di fondi dedicati al Senior Living o all'Housing Sociale rivolto all'inclusione dell'utenza Senior. La selezione ha portato alla campionatura di nove SGR ricorrendo anche ad analisi incrociate condotte sia sul portale di Scenari Immobiliari che di Fondazione Housing Sociale<sup>27</sup>.

Sono state quindi analizzate le loro peculiarità rispetto ad alcuni parametri individuati come trasversali alle caratteristiche dei fondi che gestiscono; per quanto possibile, rispetto ai dati disponibili, si è cercato di ottenere lo stesso grado di approfondimento per ciascun parametro così da poter, infine, avere un quadro attendibile dello scenario italiano.

Stante l'attuale situazione economico sociale, è stata delineata una mappatura degli investimenti per quello che riguarda: distribuzione geografica, tipologia e settori d'investimento dei fondi. Seguono le schede sintetiche-descrittive delle SGR.





## DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.a.

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. è parte della piattaforma pan-europea di Alternative Asset Management del Gruppo De Agostini, azionista di controllo al 100%.

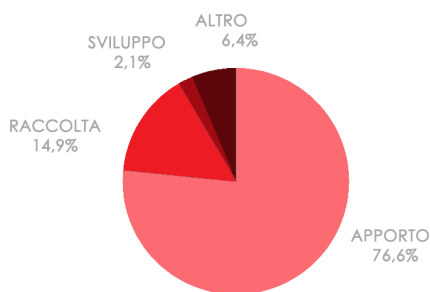
Dal 2017 sostituisce in denominazione sociale Idea Fimit.

PATRIMONIO: 9,5 mld €

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

47



FONDI RETAIL

2

FONDO AD APPORTO PUBBLICO  
FONDO AD APPORTO PRIVATO

FONDO ALPHA  
FONDO ATLANTIC1



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

### DISTRIBUZIONE

\*Dati raccolti su 25 fondi dei quali è specificata la localizzazione; per i restanti 24 è da considerare una distribuzione variabile sul territorio nazionale da Nord a Sud; inoltre alcuni Fondi hanno immobili localizzati in più aree d'Italia.



### DURATA MEDIA (anni)

10 - 20

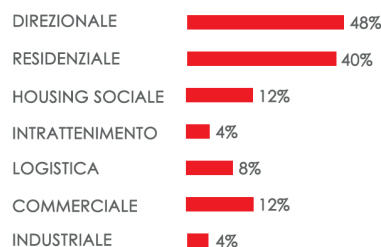
Fondi a raccolta

3 - 30

Fondi ad apporto

### SETTORI

\*Dati raccolti su 25 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; per i restanti 24 sono da considerare destinazioni d'uso "a sviluppo" volte alla valorizzazione e alla messa a reddito dell'immobile considerate case by case. Le percentuali si intendono rispetto alla totalità dei fondi



Dati elaborati dall'autore da: <http://www.deacapital.it>



## Fabrica Immobiliare SGR S.p.a.

Azionista di riferimento di Fabrica SGR è il Gruppo Caltagirone, Nel corso degli anni tra cui Casse di Previdenza, che rappresentano oltre il 90% delle masse in gestione

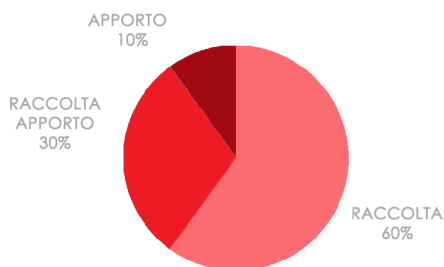
E' attiva al 2005.

PATRIMONIO: 5,3 mld €

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

10



### DISTRIBUZIONE

\*Non ci sono dati precisi circa la distribuzione locale degli immobili. In linea di massima può essere considerata attendibile tale distribuzione



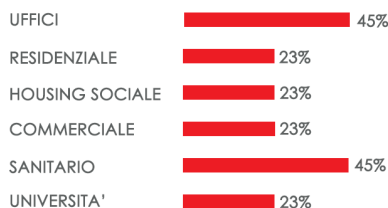
### DURATA MEDIA (anni)

15 - 18

Fondo Cartesio - Fondo Inarcassa RE

### SETTORI

\*Dati raccolti su 9 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; per il restante sono da considerare destinazioni d'uso "a sviluppo" volte alla valorizzazione e alla messa a reddito dell'immobile considerate case by case; alcuni Fondi non si indirizzano su un asset class specifica ma i loro investimenti interessano più settori.



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.fabricaSGR.com>



**FININT SGR**  
GRUPPO BANCA FININT

## Finint SGR S.p.a.

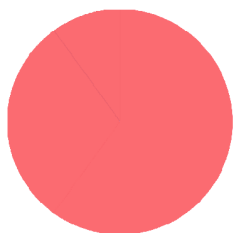
Finint Investments SGR è attiva nella gestione di fondi mobiliari e immobiliari secondo diverse strategie in linea con le esigenze dei propri investitori, nazionali e internazionali. E' la prima SGR italiana autorizzata nel 2004 all'istituzione di fondi immobiliari alternativi.

PATRIMONIO: n.d.

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

10



CHIUSI E RISERVATI  
100%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

### DISTRIBUZIONE

\* Dati raccolti su 9 fondi dei quali è specificata la localizzazione; il fondo "Finint Virgilio" non è stato considerato poiché in data 28/02/2018 la Società di Gestione ha avviato il processo di liquidazione del fondo immobili.

NORD ITALIA	100 %
CENTRO ITALIA	33,3 %
CENTRO ITALIA	22,2 %

### DURATA MEDIA (anni)

26

Fondi chiusi

### SETTORI

\*Dati raccolti su 9 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; il fondo "Finint Virgilio" non è stato considerato poiché in data 28/02/2018 la Società di Gestione ha avviato il processo di liquidazione del fondo immobili.

DIREZIONALE	22,2%
RESIDENZIALE	11,1%
HOUSING SOCIALE	33,3%
COMMERCIALE	33,3%
INDUSTRIALE	11,1%
RICETTIVO	33,3%
SANITARIO	11,1%

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.finintSGR.com>



## InvestiRE Immobiliare SGR S.p.a.

Attiva dal 2002 nel settore immobiliare della gestione collettiva del risparmio, è stata oggetto di un'operazione straordinaria di fusione, tra due società di gestione del risparmio Polaris Real Estate SGR e Beni Stabili Gestioni SGR, acquisendo anche i prodotti e le specializzazioni delle società incorporate.

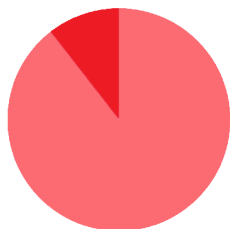
PATRIMONIO: 7 mld €

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

38

QUOTATI  
10,5%



NON QUOTATI  
89,5%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

### DISTRIBUZIONE

\*Dati raccolti su 18 fondi dei quali è specificata la localizzazione; per i restanti 20 è da considerare una distribuzione variabile sul territorio nazionale da Nord a Sud; inoltre alcuni Fondi hanno immobili localizzati in più aree d'Italia.

NORD ITALIA 50 %  
CENTRO ITALIA 61 %

### DURATA MEDIA (anni)

22

Fondi quotati

12

Fondi retail

### SETTORI

\*Dati raccolti su 30 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; per i restanti 8 sono da considerare destinazioni d'uso "a sviluppo" volte alla valorizzazione e alla messa a reddito dell'immobile considerate case by case.

UFFICI	30%
RESIDENZIALE	20%
HOUSING SOCIALE	43%
RICETTIVO	3%
SANITARIO	3%
COMMERCIALE	23%

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.investireSGR.it>



## Invimit SGR S.p.a.

Società il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'operatività di Invimit SGR si inserisce all'interno di un ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti Pubblici Territoriali e dagli altri Enti pubblici.

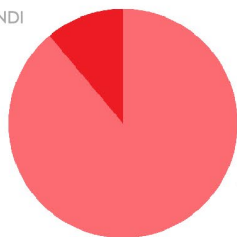
PATRIMONIO: n.d.

### NUMERO

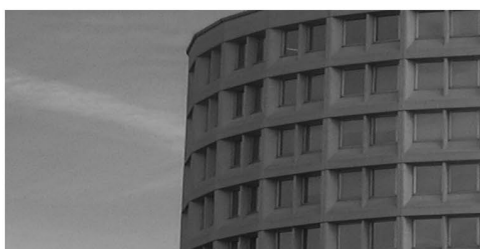
FONDI ISTITUZIONALI

10

FONDI DI FONDI  
11,10%



AD APPORTO  
100%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

### DISTRIBUZIONE

\*Gli immobili apportati ai Fondi di Invimit sono distribuiti su tutto il territorio italiano in quanto, essendo apportati da Enti pubblici – territoriali e non - non si può individuare una loro concentrazione per aree geografiche.

ITALIA

100 %

### DURATA MEDIA (anni)

15-30

Fondi ad apporto

### SETTORI

\*Non ci sono specifiche linee di indirizzo degli investimenti in quanto per ciascun fondo l'obiettivo è la valorizzazione e parziale dismissione del patrimonio, mediante strategie d'intervento diversificate in base alle caratteristiche dei singoli immobili. Di contro può essere fatta una classificazione delle tipologie di immobili apportati ad alcuni Fondi:

FONDO i-3 PATRIMONIO ITALIA: Immobili ad uso uffici di enti territoriali e in locazione alla pubblica amministrazione

FONDO i-3 UNIVERSITA': Immobili destinati ad edilizia universitaria ed Istituti pubblici di Ricerca

FONDO i-3 SVILUPPO ITALIA: Immobili di proprietà dello Stato o di Enti Territoriali non più utilizzati per finalità istituzionali

FONDO i-3 INPS: Immobili a destinazione varia di proprietà INPS e dello Stato

FONDO i-3 SILVER: Immobili apportati da INPS con destinazione sociale per il mercato della terza età

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.invimit.it>



## CDP Investimenti SGR S.p.a.

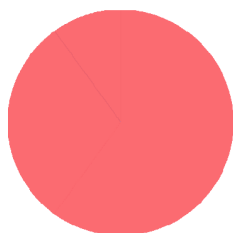
CDP Investimenti SGR (CDPI SGR) è una società di gestione del risparmio costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di Cassa depositi e prestiti S.p.A., unitamente ad ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e ad ABI - Associazione Bancaria Italiana.

PATRIMONIO: n.d.

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

10



CHIUSI  
100%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

### DISTRIBUZIONE

\*o Tutti i fondi festiti da CDPI SGR sono distribuiti in ambito nazionale, su tutto il territorio italiano

ITALIA

100 %

### DURATA MEDIA (anni)

26

Fondi chiusi e riservati

### SETTORI

\*Dati reperiti tout court tra le informazioni disonibili, senza effettivo calcolo in percentuale sui singoli fondi.



Dati elaborati dall'autore da: <http://www.cdpiSGR.it>



## Prelios SGR

Prelios SGR è attiva, nella gestione e valorizzazione di proprietà immobiliari nel settore pubblico, gestendo il Fondo PAI - Parchi Agroalimentari Italiani, il Fondo Città di Torino, il fondo FIPRS - Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana e il fondo Eridano, promosso dalla provincia di Cremona, oltre a fondi di housing sociale

PATRIMONIO: 4 mld €

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

32

\*Ulteriori specifiche non disponibili

### DISTRIBUZIONE

\*Le informazioni disponibili a riguardo sono insufficienti a delineare una mappatura delle concentrazioni nelle diverse aree geografiche d'Italia. La distribuzione degli immobili può considerarsi omogenea su tutto il territorio italiano.

ITALIA

100 %

### DURATA MEDIA (anni)

n.d.

### SETTORI

\*Dati raccolti su 25 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; per i restanti 7 sono da considerare destinazioni d'uso "a sviluppo" volte alla valorizzazione e alla messa a reddito dell'immobile considerate case by case.

UFFICI	36%
RESIDENZIALE	12%
HOUSING SOCIALE	4%
INTRATTENIMENTO	8%
LOGISTICA	4%
INDUSTRIALE	20%
TERZIARIO	16%
SANITARIO	4%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.prelios.com>





## Torre SGR S.p.a.

Torre SGR S.p.A. è dedicata alla promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi destinati sia a clienti retail che ad investitori istituzionali italiani ed internazionali.

PATRIMONIO: n.d.

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

6

### DISTRIBUZIONE

\*Dati raccolti su 6 fondi dei quali è specificata la localizzazione; alcuni Fondi hanno immobili localizzati in più aree d'Italia.

NORD ITALIA	83,3 %
CENTRO ITALIA	100 %
SUD ITALIA	16,6 %

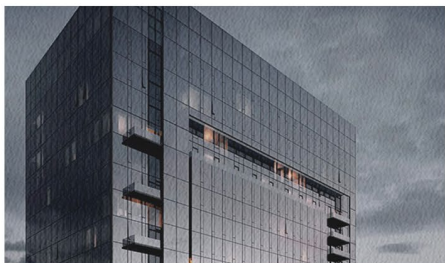
### DURATA MEDIA (anni)

n.d.

### SETTORI

\*Dati raccolti su 6 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti seppur generiche per alcuni casi.

HOUSING SOCIALE	40%
SVILUPPO	4%
SANITARIO	8%



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.torreSGR.com>





**REAMSGR**  
REAL ESTATE  
ASSET MANAGEMENT

## REAM SGR S.p.a.

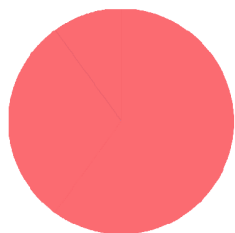
Real Estate Asset Management SGR S.p.A. ("REAM SGR") è una Società di Gestione del Risparmio specializzata nell'istituzione e gestione di Fondi di Investimento Alternativi Immobiliari. È l'unica SGR italiana nel cui azionariato sono presenti esclusivamente fondazioni di origine bancaria.

PATRIMONIO: n.d.

### NUMERO

FONDI ISTITUZIONALI

14



CHIUSI E RISERVATI  
100%

### DISTRIBUZIONE

\*Dati raccolti su 8 fondi dei quali è specificata la localizzazione; per i restanti 6 è da considerare una distribuzione variabile sul territorio nazionale settentrionale.



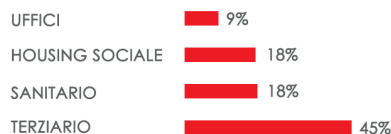
### DURATA MEDIA (anni)

17 - 18

Fondi chiusi e riservati

### SETTORI

\*Dati raccolti su 11 fondi dei quali sono specificate le destinazioni d'uso degli investimenti; per i restanti 3 non sono presenti informazioni.



\*Consultazione ed elaborazione dei dati MAGGIO 2020

Dati elaborati dall'autore da: <http://www.reamSGR.it>



### 3.3 I fondi immobiliari per il Social Housing: criticità e potenzialità

Alla luce dei dati analizzati e sistematizzati per le dieci SGR e complessivi 173 fondi, si possono trarre alcune conclusioni per quel che riguarda:

- Distribuzione sul territorio italiano: stante una distribuzione su tutto il territorio nazionale, il 70% delle SGR presenta una distribuzione dei fondi per oltre il 50% nel Nord Italia; le Regioni più ricorrenti sono Piemonte, Lombardia, Liguria, Friuli-Venezia Giulia.
- Settori d'investimento: benchè con settori d'investimento variegati, il 45% delle SGR investe per la maggioranza in uffici e in comparti direzionali cui destina oltre tra il 30 e il 48% dei Fondi gestiti; il 34% delle SGR investe in primo luogo su Housing Sociale cui destina tra il 30 e il 40% dei fondi gestiti; infine, il 21% delle SGR investe nel settore terziario, turistico ricettivo o altro (intrattenimento – logistica).

Nonostante la maggior parte degli investimenti, come sottolineato anche dall'indagine condotta da CBRE, sia rivolta al comparto direzionale-uffici, il settore residenziale risulta sempre appetibile per gli investitori soprattutto per quel che riguarda l'edilizia sociale privata o Social Housing. A tal proposito, merita un particolare approfondimento il cosiddetto Sistema Integrato di Fondi, che sembra interessare in primis CDPI SGR ma anche altre SGR.

Il sistema integrato di fondi (SIF) è una delle linee del Piano Casa nazionale<sup>28</sup> che prevede una serie di misure volte all'incremento del patrimonio immobiliare – sia con costruzioni ex novo che con quelle oggetto di interventi di riqualificazione - da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati e da destinare a categorie sociali svantaggiate. La classificazione delle categorie si basa sulla limitata disponibilità del reddito secondo anche quanto riportato dall'art.1, c. 2, del D.M. 22.4.2008 che definisce l'alloggio sociale: "E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di

28. Il piano nazionale di edilizia abitativa, noto anche come Piano Casa, introdotto con D. Lgs 112 del 25.06.2008, art.11, nasce con l'obiettivo di "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana".

29. I fondi di fondi sono fondi comuni d'investimento che investono il patrimonio in quote di altri fondi, anziché investirlo direttamente in asset finanziari.

30. Le informazioni sono disponibili sulla pagina web di CDPI SGR alla sezione "Social Housing - FIA". Data di consultazione: 6 Dicembre 2019.

interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."

A livello nazionale, il SIF è gestito da CDP Investimenti SGR ed è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), un fondo di fondi<sup>29</sup>. Il FIA è stato istituito da CDPI SGR il 16 ottobre 2009 con l'obiettivo di realizzare abitazioni economicamente accessibili, destinate alla cosiddetta "fascia grigia" ossia alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica. A termine del primo periodo di sottoscrizione del FIA (2010 - 2012), si registra un importo complessivo di 2 miliardi e 28 milioni di euro, sottoscritti da Cassa depositi e prestiti (49,3%), dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (6,9%) e da alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata (43,8%).

Nelle mani di CDPI è ogni decisione in ordine alle operazioni di investimento del FIA sulla base di un'articolata istruttoria che, verificata la compatibilità delle iniziative con le finalità di incremento degli alloggi sociali del FIA e con i rendimenti attesi dal Fondo, si focalizza con particolare attenzione sulle seguenti tematiche: integrazione delle iniziative con le politiche per la casa locali, requisiti di *governance* dei fondi locali, validità delle proposte di gestione immobiliare e sociale delle iniziative, sostenibilità economico-finanziaria, sociale, urbanistica, ambientale dei progetti<sup>30</sup>.

Essendo un fondo di fondi, il FIA, investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80%. I fondi locali hanno come co-investitori gli stakeholders del territorio, in primis le fondazioni locali di origine bancaria, ma anche Regioni, Province, Comuni, cooperative di abitazione e sviluppatori privati.

La tendenza ad investire sul comparto "sociale" fa sì che, unitamente alle finalità etico-sociali di tali fondi, siano ampliate le categorie di utenti, cui gli interventi sono destinati, ad includerne di nuove come studenti fuori sede, lavoratori temporanei, anziani

e soggetti con esigenze specifiche. Ciò risulta evidente anche nella diversificazione degli ambiti d'investimento dei fondi dedicati al Social Housing che non riguardano solo il comparto residenziale tout court ma anzi, rivolgendosi a più categorie, tendono ad implementare l'offerta di alloggi da cedere in locazione, con servizi ad essi complementari. Stante quindi la varietà delle tipologie edilizie e dei modelli abitativi, la vera sfida degli investimenti in tale settore sembra rivolgersi alle infrastrutture dei servizi utili tanto ai destinatari degli alloggi quanto al tessuto insediativo in cui s'inseriscono.

Parlare di Social Housing vuol dire avere a che fare con una strategia d'investimento spendibile dagli investitori che, se estesa al riuso dell'esistente, può diventare una soluzione efficace per il miglioramento delle prestazioni degli edifici in termini di retrofit energetico; inoltre, gli stessi fondi immobiliari possono costituire un valido strumento utile alla ricognizione del patrimonio immobiliare esistente su cui intervenire.

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

1. *L'utente*. Poter scegliere una residenza ad hoc per le proprie necessità consente di far fronte a molte delle aspettative legate a diverse tipologie di utenti.
2. *L'investitore*. Puntare su rami del settore residenziale nei quali c'è una reale corrispondenza nella domanda rispetto a tendenze economiche e demografiche, consente di ridurre il rischio dell'investimento.
3. *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 portare allo sviluppo di nuove forme di residenzialità. Si evolvono, così, anche i modelli tipologici tradizionali orientati ad includere nuove tipologie di utenti tra le quali si annoverano le categorie emergenti quali studenti e lavoratori fuori sede e, con maggiore attenzione per questa ricerca, le categorie che si apprestano a diventare "over": in linea con i principi dell'Invecchiamento attivo, "[...] 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" (WHO) .

In quest'ottica 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 *social inclusive*.

L'attenzione sempre più crescente a tali tematiche ha fatto nascere l'esigenza di dover disporre di strumenti sempre più flessibili nei quali ci fosse una compartecipazione tra pubblico e privato per reperire nuove risorse e operare in un'ottica di valorizzazione del patrimonio immobiliare andando incontro alle nuove esigenze degli utenti: i fondi immobiliari possono essere, a ben vedere, uno di questi.



#### *ABSTRACT*

*The chapter deals with the in-depth study of some solutions for senior users present both on the national and European territory. The study of legislation, especially that of a regional nature in Italy, and of the political strategies in place in some European countries, aims to offer a fairly reliable picture of the state of the art, such as to present elements and peculiar characteristics that are comparable in the two territorial areas. Below is the analysis of some case studies identified as specific realities, both national and European, which, both by location and by quantity and variety of services offered, could contribute to highlighting as many elements as possible useful for a comparison. constructive between structures.*

*At national level, the following Italian Regions are being studied: Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna, Umbria and Lazio.*

*In the European context, however, the following national realities are being studied in depth: France, Spain and Germany.*

*Aware of the variety and multiplicity of characters in the areas analyzed, it is however possible to establish some traits and specific strengths which, overall, contribute to determining the main characteristics of the components of the potential SDSH - Senior Diffused Serviced Housing housing model.*



## Forme di residenzialità innovativa rivolte all'utenza Senior: progetti e strategie d'intervento

### ABSTRACT

Il capitolo tratta l'approfondimento di alcune soluzioni per utenti senior presenti sia sul territorio nazionale che in quello europeo. Lo studio della normativa, soprattutto quella a carattere regionale in Italia, e delle strategie politiche in atto in alcuni paesi europei, ha l'obiettivo di offrire un quadro abbastanza attendibile dello stato dell'arte, tale da presentare elementi e caratteri peculiari confrontabili nei due ambiti territoriali. A seguire è riportata l'analisi di alcuni casi studio individuati quali realtà puntuali, sia nazionali che europee, che, sia per localizzazione che per quantità e varietà di servizi offerti, potessero contribuire alla messa in evidenza di quanti più elementi possibili utili ad un confronto costruttivo tra le strutture.

In ambito nazionale sono oggetto di approfondimento le seguenti Regioni italiane: Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna, Umbria e Lazio.

In ambito europeo sono, invece, oggetto di approfondimento le seguenti realtà nazionali: Francia, Spagna e Germania.

Consapevoli della varietà e molteplicità di caratteri negli ambiti analizzati, è comunque possibile stabilire alcuni tratti e specifici punti di forza che, nel complesso, contribuiscono a determinare le caratteristiche principali delle componenti del potenziale modello abitativo SDSH – Senior Diffused Serviced Housing.



## 4.1 Casi studio in Italia

Alla luce delle considerazioni fatte per la residenza sociale e per la residenzialità assistita sanitaria, “[...] forme di contaminazione tra modelli di residenzialità tradizionali con altri più innovativi o mutuati da altri Paesi, appaiono oggi più che mai strategiche, anzi decisive per giocare una partita – quella riferita all’offerta residenziale per anziani – che si presenta alquanto sfidante e dagli esiti tuttora incerti”. (Zaccardi, 2016)

Sono di seguito individuate alcune soluzioni per utenti senior: le Regioni prese a riferimento, in cui sono localizzate, sono quelle in cui è stata trovata una più marcata offerta residenziale innovativa in riferimento ad un’utenza autosufficiente, o parzialmente tale. Poiché l’obiettivo dei casi di studio proposti è prendere atto di una realtà che coinvolge a larga scala tutto il territorio italiano, non la singola realtà provinciale, sono state individuate realtà puntuali che, sia per localizzazione che per quantità e varietà di servizi offerti, potessero offrire un quadro abbastanza attendibile dello stato dell’arte tale da costituire una base direttamente confrontabile con i casi internazionali europei.

Nonostante ciò, si noterà, in molte strutture la presenza di nuclei o centri appositi anche per utenti non autosufficienti e/o con gravi e avanzate patologie. “L’integrazione sociosanitaria è basata sul coordinamento tra gli interventi di natura strettamente sanitaria e quelli di natura sociale e fa fronte a bisogni di salute molteplici e complessi attraverso progetti assistenziali il più possibile personalizzati” (Novati, 2016).

L’analisi di tali strutture è stata operata tramite documentazioni ufficiali disponibili sui rispettivi portali o tramite colloquio diretto con gli operatori – gestori delle stesse; sono state prese in esame, attraverso lo studio delle normative regionali, le strategie in atto in cinque Regioni ed individuate alcune strutture rappresentative per ognuna di esse, per un totale di nove strutture.

28. Il piano nazionale di edilizia abitativa, noto anche come Piano Casa, introdotto con D. Lgs 112 del 25.06.2008, art.11, nasce con l’obiettivo di “garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana”.

31. Il F.R.I.S.L. (Fondo Ricostruzione Infrastrutture Sociali Lombardia) è un fondo finalizzato a promuovere e sostenere le iniziative di sviluppo e ammodernamento delle infrastrutture sociali in Lombardia. Per ciascuna delle iniziative finanziate dal Fondo, la Giunta regionale approva una relativa scheda nella quale vengono definiti: gli obiettivi, il tipo e l'entità dei contributi messi a disposizione, la tipologia dei beneficiari, le caratteristiche dei progetti, le modalità di presentazione delle domande e i criteri con i quali saranno valutati i progetti presentati. E' stato istituito nel 1991 con la L.R. 33 del 1991.

32. DGR 6571 del 2017, "Relazione sullo stato di attuazione della L.R. 33 del 1991 relativa al FRISL - aggiornamento 2016" disponibile on line su: <http://consiglio.regione.lombardia.it>

33. DGR 11497 del 17.03.2010

## **LOMBARDIA: la residenzialità leggera**

La prima vera rivoluzione in ambito sociosanitario risale alla fine degli anni '90 quando, con il bando FRISL<sup>31</sup> 1997-1998, alla tipologia d'iniziativa finanziabile rispondente alla lettera "N" - Mini alloggi protetti per anziani - si poneva l'attenzione su nuove strutture rivolte ad anziani autosufficienti ma che nulla avevano a che vedere con le già presenti RSA. L'obiettivo era quello di offrire una soluzione alternativa che potesse garantire all'anziano, per più tempo possibile, un adeguato livello di autonomia "al fine di ritardare o evitare il trasferimento in strutture di carattere sociosanitario quali le RSA, che dovrebbero essere limitate a situazioni di importante non autosufficienza" (Gambaro, et al., 2018). Per rispondere a tale bando era necessario presentare progetti conformi agli strumenti urbanistici vigenti con un occhio di riguardo agli interventi che potessero interessare manufatti esistenti all'interno di centri urbani consolidati. Non vi erano indicazioni su caratteristiche tipologiche, costruttive, funzionali e architettoniche: furono avanzate le proposte di miniappartamenti - monocalci o bilocali - cui andavano ad aggiungersi ambienti per lo svolgimento di attività comuni. Molti progetti, presentati in risposta al bando, portarono al finanziamento e conseguente realizzazione di 41 strutture, distribuite sul territorio regionale, delle quali solo quasi il 30% fu revocato<sup>32</sup> o per motivi di inadempienza agli obblighi connesse alle esigenze stesse del bando o per ricorso ad altro finanziamento. Un segnale importante in risposta ad un'esigenza tacitamente espressa da un settore, quello sociosanitario, di voler intervenire a tutela di un invecchiamento attivo e consapevole.

Sulla scia di un clima progressista e aperto a nuove forme di residenzialità, nel 2010, la Regione definisce i requisiti minimi di esercizio dell'unità di offerta sociale "Alloggio protetto per anziani"<sup>33</sup>. Come riportato dalla DGR, "L'Unità d'offerta sociale denominata "Alloggio protetto per anziani" è una struttura costituita da più unità abitative indipendenti, date in locazione ad anziani con fragilità sociali che scelgono l'alloggio come proprio domicilio. È caratterizzata dalla presenza di un gestore pubblico o privato che ne assume la responsabilità e la conduzione": emergono quindi due realtà complementari, una riferita alla struttura stessa nella sua caratterizzazione funzionale ed architettonica, l'altra riferita alla sovrastruttura di gestione. Oltre alla definizione, obiettivi e finalità, contenuti nel Decreto, meritano particolare attenzione i punti che

riguardano i destinatari, le prestazioni e i requisiti (generali, strutturali, organizzativi e funzionali)<sup>34</sup>:

- I destinatari degli A.P.A. sono persone di età superiore ai 65 anni, singoli o coppie che conservano un sufficiente grado di autonomia e che tuttavia necessitano di un ambiente controllato e protetto. Possono essere accolti, in via prioritaria, soggetti che presentino almeno una delle seguenti problematiche:
  - reti familiari rarefatte e residuali;
  - un'abitazione non adeguata (es. barriere architettoniche, sfratto);
  - diminuzione dell'autonomia nelle sole funzioni di tipo strumentale (es. gestione acquisti e/o finanziaria, uso del telefono, utilizzo di farmaci);
  - patologie gestibili al domicilio;
  - condizioni di solitudine.
- In termini di prestazioni deve essere garantita la presenza di spazi comuni per l'offerta di servizi/prestazioni sociali resi dal gestore e la possibilità di scelta, per la persona anziana utente, di scegliere la forma di assistenza adatta alle proprie necessità;
- Per quanto riguarda i requisiti della struttura questi possono essere considerati da due punti di vista: organizzativi e funzionali. I primi riguardano le modalità con cui l'ente gestore eroga i servizi nella struttura, in termini di tipologia e le quantità (tutti questi riferimenti sono contenuti nella Carta dei Servizi della struttura); i secondi sono invece riferibili ai requisiti richiesti per l'abitazione, in base a normative statali e regionali, oltre che i requisiti da soddisfare in termini di superamento di barriere architettoniche e sussidio alla fruibilità e vivibilità degli ambienti.

34. La DGR 11497 del 2010 riporta in sintesi e per punti alcune caratteristiche fondamentali ai fini della definizione degli stessi A.P.A.

35. I voucher sociosanitari sono titoli economici non in denaro, utilizzabili dalle famiglie per l'acquisto di prestazioni di assistenza domiciliare sociosanitaria da enti erogatori accreditati; i titoli sono emessi dall'Asl, su richiesta del MMG, al termine di una fase istruttoria organizzata in modo diverso nelle varie Asl. Sono stati istituiti con DGR 12902 del 9.5.2003.

Bisognerà attendere solo tre anni per un programma di finanziamento strutturato per le A.P.A. – oltre che per altre tipologie di strutture - e, in particolare, per l'estensione dell'utilizzo del voucher sociosanitario<sup>35</sup> anche a questa tipologia di servizio. Infatti, la DGR 856 del 2013 e la DGR 2942 del 2013, con i provvedimenti attuativi per gli interventi a sostegno della famiglia e dei suoi componenti fragili, prevedono, nella misura "Residenzialità leggera", interventi e prestazioni sociosanitarie rivolte a persone che presentano

36. La residenzialità leggera è stata proposta come modello di residenzialità nel Piano Regionale Salute Mentale - PRSM - nel 2004. Successivamente le normative hanno fornito indicazioni operative per il suo sviluppo e i requisiti di accreditamento per la realizzazione di programmi sanitari che per essere attuati necessitano del supporto di una soluzione abitativa adeguata per il soggetto.

37. Allegato A, p.to 2, DGR 4221 del 2007

38. La residenzialità leggera compare all'interno delle proposte della RETE DI SERVIZI SOCIO SANITARI E TERRITORIALI compresi all'interno della DCR 7 novembre 2010, n.88.

39. La DGR 3239 del 2012, "Linee guida per l'attivazione di sperimentazioni nell'ambito delle politiche di welfare", riporta all'Allegato 1, p.to 3, gli ambiti di attività, già previsti dalla DGR 2633 del 2011, relativi a: A. Area della riabilitazione ambulatoriale e diurna territoriale extraospedaliera per minori disabili; B. Area delle dipendenze; C. Area della fragilità e della non autosufficienza; D. Area consultoriale.

40. Il Report è contenuto nell'Allegato A della DGR 499 del 2013

condizioni di fragilità e che necessitano di una soluzione abitativa con caratteristiche di protezione sociosanitaria.

La residenzialità leggera<sup>36</sup>, però, non compare di punto in bianco nel 2013 ma la sua storia comincia qualche anno prima in un ambito principalmente medico-sanitario. Fa, infatti, capolino nel territorio lombardo con la DGR 4221 del 2007 "Riordino della residenzialità psichiatrica in attuazione della DGR 17 maggio 2004 n. VII/17513 "Piano regionale triennale per la salute mentale", classificata come una delle tre aree della residenzialità psichiatrica. Nell'ambito di tale area vengono così erogati programmi sanitari di residenzialità leggera che non hanno il loro fulcro nella struttura residenziale, ma che per essere attuati necessitano dell'appoggio di una soluzione abitativa adeguata, per il soggetto assistito, in strutture svincolate dall'accREDITAMENTO : l'obiettivo è quello di permettere il completamento del percorso riabilitativo dell'utente. "Il programma di residenzialità leggera (RL) rappresenta una risposta al bisogno di completamento del percorso riabilitativo per pazienti con un grado di autonomia intermedia, che possono essere inseriti in piccoli nuclei comunitari siti in case o appartamenti." (Percudani, et al, 2015).

Successivamente il concetto di residenzialità leggera amplia il suo campo di applicazione proponendosi come una proposta concreta di offerta residenziale atta a soddisfare i bisogni legati ad una fragilità prevalentemente sociale<sup>38</sup>. Ciò è dovuto alla necessità di un ripensamento della rete sociale e sociosanitaria a causa di una crisi sia di natura economica ma anche a seguito di cambiamenti sociali: indebolimento dei valori educativi, basso indice di natalità, progressivo invecchiamento della popolazione e cronicizzazione delle malattie. È un cambiamento di rotta nelle politiche welfare che modificano il loro approccio "dalla cura, al prendersi cura" (Novati, 2016).

Nel 2012, infatti, la residenzialità leggera compare quale proposta sperimentale tra le forme innovative di servizi, unità d'offerta e interventi: è destinata sia ad adolescenti in difficoltà con problemi di consumo, abuso, dipendenza - Area B - sia a persone con disabilità oppure anziane, fragili o con parziale e temporanea non autosufficienza, assistite dalle famiglie al domicilio - Area C<sup>39</sup>. Nel 2013, il "Report di valutazione finale delle sperimentazioni attivate ai sensi della DGR n.3239/2012 con termine 31 luglio 2013"<sup>40</sup>, al punto C, è riporta una considerazione importante per gli sviluppi successivi di tale tema in riferimento alla categoria degli anziani:

è espressa la necessità dell'attivazione di risposte di sostegno nei compiti di assistenza dato che la Residenza Sanitaria Assistenziale - RSA - per anziani non è la risposta appropriata né per situazioni di fragilità sociale, né per situazioni di temporanea criticità post dimissioni ospedaliere. Si reputa necessario ampliare la rete di offerta per anziani con proposte flessibili per la definizione di un nuovo modello per l'assistenza residenziale che possa rispondere a tali esigenze<sup>41</sup>.

I due provvedimenti attuativi già menzionati<sup>42</sup> non hanno fatto altro che prendere atto, incentivare e promuovere una serie di modelli residenziali già attivi sul territorio lombardo. Gli interventi e le prestazioni di tale azione sono attuati in contesti abitativi singoli o comunitari che, pur mettendo a disposizione servizi comuni di carattere generale, garantiscono alle persone di rimanere nel proprio contesto di vita, in ambiente controllato e protetto.

Con il primo provvedimento - DGR 856 - viene posta, per il riparto delle risorse da parte delle ASL, la soglia di età dei 75 anni, il secondo provvedimento - DGR 2942 - abbasserà invece la soglia ai 60 anni rimarcando la trasversalità dell'operazione alle condizioni di fragilità che non sono necessariamente e soltanto di natura fisica. La DGR 856 sistematizza e aggiorna tutto il quadro di considerazioni e scelte che erano state operate sino a quel momento nonché il panorama di soluzioni possibili per far fronte alle esigenze di alcune categorie sociali: la misura "Residenzialità leggera" - allegato C - può essere attivata, tra le altre strutture, anche per gli alloggi protetti per anziani - A.P.A. - ed è rivolta a persone - over 75 - che presentano condizioni di fragilità e che necessitano di una soluzione abitativa con caratteristiche di protezione. Nonostante nella presente Delibera siano introdotti concetti chiave per le modalità di accesso ai servizi, è con la DGR 2942 che vengono espresse le indicazioni operative comuni a tutte le misure<sup>43</sup> nonché rimarcato il ruolo delle ASL "a garanzia dell'integrazione sociale e socio sanitaria nei confronti della persona e della sua famiglia e di un appropriato impiego delle risorse".

Al centro dei provvedimenti vi è il voucher sociosanitario: uno strumento fondamentale ai fini della fruizione di un determinato servizio, erogato agli utenti per l'acquisto di prestazioni sociosanitarie o socioassistenziali da erogarsi presso strutture accreditate. La governance del processo è nelle mani dell'Ente ASL che deve effettuare una valutazione multidimensionale del bisogno rispetto l'offerta per la quale è fatta richiesta dall'utente, fase preliminare

41. Il modello risulta compatibile anche con le finalità espresse 2 mesi prima con la DGR 116 del 2013, "Determinazioni in ordine all'istituzione del fondo regionale a sostegno della famiglia e dei suoi componenti fragili: atto di indirizzo".

42. DGR 856 del 2013 e DGR 2942 del 2014.

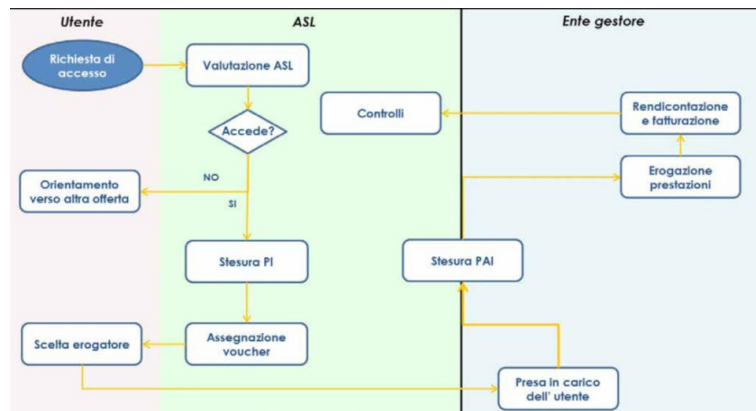
43. Allegato A, DGR 2942 del 2014, "Interventi a sostegno della famiglia e dei suoi componenti fragili: indicazioni e azioni migliorative". Le indicazioni che seguiranno nel testo sono una sintesi di quanto contenuto nella DGR.

Didascalie alle immagini.

1. Schema di percorso di presa in carico.  
Fonte: Allegato A, DGR 2942 del 2014.

alla stesura del PI – Progetto individuale - che traduce gli esiti della valutazione del bisogno in un progetto assistenziale adeguato alle necessità della persona e della famiglia (Fig. 1). L'utente sceglie poi l'ente erogatore del servizio, tra quelli risultati idonei alla candidatura secondo i requisiti espressi già nella DGR 856 del 2013, il quale si occupa di redigere il PAI – Piano di assistenza individualizzato – che andrà sottoscritto dall'utente.

1.



L'accesso alla misura "Residenzialità leggera" che, ricordiamo, comprende tra le altre unità d'offerta anche le A.P.A., è esteso alle persone fragili che abbiano compiuto 60 anni in condizioni di fragilità e/o parziale autosufficienza. Nonostante non fosse previsto dalla DGR n.856 del 2013, i dati hanno evidenziato che, seppur in misura molto ridotta, hanno avuto accesso alla residenzialità leggera alcune persone al di sotto dei 65 anni. La fase di valutazione per l'accesso avviene attraverso la scheda per l'orientamento (Fig.2) che è utilizzata in funzione della presenza del numero di domini compromessi: il fine è quello di accogliere anche livelli di intensità di bisogno differenziati, garantendo a tutti coloro che accedono alla residenzialità leggera adeguati livelli assistenziali.

Dalla scheda si evincono alcune situazioni limite, quelle evidenziate in grigio, che caratterizzano gravi o molto gravi livelli di compromissione per le categorie di morbilità, mobilità, igiene personale, stato mentale e comportamento: questo aspetto determina una selezione della ripartizione degli utenti per le unità d'offerta basata sul principio dell'adeguato servizio da offrire tale che si possano garantire livelli di assistenza adeguati alle specifiche esigenze dell'utente.



2.

SCHEDE DI ORIENTAMENTO					
1	Morbilità	<b>ASSENTE o LIEVE</b> Nessuna compromissione d'organo/sistema o la compromissione non interferisce con la normale attività;	<b>MODERATO</b> La compromissione d'organo/sistema interferisce con la normale attività;	<b>GRAVE</b> La compromissione d'organo/sistema produce disabilità;	<b>GRAVE</b> La compromissione d'organo/sistema mette a repentaglio la sopravvivenza,
		0	1	2	2
2	Alimentazione	<b>AUTONOMO</b>	<b>CON AIUTO</b> Supervisione	<b>DIPENDENZA SEVERA</b> Imboccamento	<b>ENTERALE-PARENTERALE</b>
		0	0	1	2
3	Alvo e Diuresi	<b>CONTINENZA</b>	<b>CONTINENZA PER ALVO</b> <b>INCONTINENZA URINARIA</b>	<b>INCONTINENZA STABILE</b> Per alvo e diuresi (uso pannolone)	<b>INCONTINENZA STABILE</b> Per alvo e diuresi (CVP e/o evacuazione assistita)
		0	0	1	1
4	Mobilità	<b>AUTONOMO</b>	<b>CON MINIMO AIUTO</b> (qualche difficoltà)	<b>CON AUSILI</b> (uso bastone, walker, carrozzina,...)	<b>ALLETATO</b>
		0	0	1	2
5	Igiene personale	<b>AUTONOMO</b>	<b>CON MINIMO AIUTO</b> (qualche difficoltà)	<b>CON AIUTO MODERATO</b>	<b>TOTALE DIPENDENZA</b>
		0	0	1	2
6	Stato mentale o comportamento	<b>Collaborante, capace di intendere e volere</b>	<b>Collaborante ma con difficoltà a capire le indicazioni</b>	<b>Non collaborante e con difficoltà a capire le indicazioni</b>	<b>Non collaborante e gravemente incapace di intendere e volere / sogni di disturbi comportamentali</b>
		0	0	1	1
7	Con chi vive	<b>COPPIA, NUCLEO FAMILIARE, ASSISTENTE FAMILIARE</b>	<b>SOLO</b> NON necessita di figure di riferimento (es. figli)	<b>SOLO o COPPIA</b> Ma necessita di figure di riferimento (es. figli)	<b>SOLO</b> Nessuna rete di riferimento
		0	0	1	2
8	Assistenza diretta (caregiver)	<b>ADEGUATA</b> Partecipano, familiari, assistenti familiari, servizi territoriali (SAD, pasti a domicilio,...), vicinato, associazioni, ...	<b>PARZIALMENTE ADEGUATA</b> Affidata solo ai familiari, o solo all'assistenza familiare o solo ai servizi territoriali	<b>POCO ADEGUATA</b> Affidata ad un soggetto che non assicura un'assistenza adeguata o sufficiente	<b>INADEGUATA</b> Non è offerta alcun tipo di assistenza
		0	1	2	2

Didascalie alle immagini.

2. Schema di orientamento per accesso alla misura Residenzialità leggera. Fonte: Allegato A, DGR 2942 del 2014.

Secondo quanto riportato dalla DGR, “per poter accedere alla misura: i domini legati alle condizioni sociali della persona devono avere un punteggio maggiore o uguale a 1, ossia è necessario che sia presente almeno una compromissione sociale non devono essere presenti le condizioni di esclusione dalla misura (evidenziate in grigio nella scheda di orientamento). Se risulta presente anche uno solo di questi criteri la persona non è idonea per questa misura e va opportunamente indirizzata ad una misura più adeguata (es. RSA aperta) o ad altra specifica unità d’offerta (es. RSA, ADI ecc.)”

La valutazione si presenta come una fase importante nell'iter di presa in carico perché è in questa sede che viene valutata l'opportunità di far accedere l'utente ad una struttura piuttosto che ad un'altra: tenendo a mente che le A.P.A. possono essere considerate unità d’offerta per utenti autosufficienti o parzialmente tali, si può comprendere l'importanza, per l'utente in primis, di dover rispondere a determinati requisiti senza incorrere nel rischio di ricevere un’offerta inadeguata.

44. Dato riferito al censimento degli Alloggi protetti per anziani effettuato dalla Regione Lombardia con ultimo aggiornamento 01.07.2019.

Attualmente, nella Regione Lombardia, ci sono 131<sup>44</sup> strutture di tipo A.P.A.; di seguito sono proposte le schede riferite a due strutture presenti nel territorio lombardo: una a Lecco, l'altra in provincia di Pavia. Si può notare, per entrambe, una forte integrazione coi i servizi del territorio, segno che queste strutture non si presentano come corpi estranei nel tessuto della città, ma anzi mirano a rafforzare una rete di relazioni per il "radicamento nella comunità e [contemplino] la casa come luogo di stabilità e continuità" (Morena, 2016).

Si riportano di seguito i requisiti minimi di esercizio (Fig. 3), in atto, dell'unità di offerta sociale A.P.A. - Alloggio Protetto Anziani - estratti dalla DGR n. 11497 del 17.3.2010, Allegato A - organizzati secondo sei parametri.

3.

<b>ARTICOLAZIONE DEGLI ALLOGGI</b>	Mono o bilocali con zona cottura, arredati, o con arredi a cura del locatario e dotati di bagno accessibile.
<b>PRESTAZIONI</b>	L'alloggio protetto si caratterizza per la presenza, oltre alle abitazioni, di spazi comuni e per l'offerta di servizi/prestazioni sociali resi occasionalmente o continuativamente dal gestore. I residenti/domiciliati nell'alloggio ricevono su richiesta e con le medesime modalità in vigore per la generalità dei cittadini, tutte le prestazioni sociali e socio sanitarie garantite dai Comuni e dalle ASL ai cittadini presso il proprio domicilio. Resta ferma la possibilità per la persona anziana residente/domiciliata nell'alloggio di scegliere la forma di assistenza personale più consona alle proprie esigenze (es. assunzione di badante)
<b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b>	Rapporti con l'utenza: Carta dei Servizi in cui siano illustrati: le tipologie di alloggio, gli interventi offerti, disponibilità di prestazioni offerte da volontari, le modalità di accesso, servizi/prestazioni erogati, l'ammontare del canone di affitto/retta, del costo delle eventuali prestazioni aggiuntive in relazione a quelle erogate secondo il progetto individualizzato e la tipologia di alloggio.
<b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b>	La struttura deve rispondere ai requisiti abitativi prescritti dalle normative vigenti statali e regionali in vigore per la civile abitazione nonché alle norme sulla sicurezza ed inoltre: - essere priva di barriere architettoniche anche negli alloggi, bagni compresi che devono essere dotati di box doccia per disabili; - disporre di un bagno assistito anche in condivisione con altre unità d'offerta contigue; - disporre di ambienti comuni per soggiorno/socializzazione /lavanderia ecc. anche in condivisione con altre unità d'offerta contigue; - possedere dispositivo per chiamate d'emergenza da ogni alloggio; - essere situata nell'abitato urbano e collegata con mezzi pubblici; - essere preferibilmente in connessione con struttura/e residenziale/diurna socio sanitaria o sociale per anziani - essere collegata con la rete territoriale dei servizi sociali;
<b>PERSONALE</b>	Presenza/reperibilità di un operatore sociale, su tutte le 24 ore e per 365 giorni anno. Altro personale secondo gli interventi previsti dalla carta dei servizi.
<b>ORGANIZZAZIONE</b>	La possibilità di offrire risposte adeguate ai bisogni degli anziani e delle loro famiglie in tale tipologia d'offerta è legata alla effettiva costruzione di una rete di supporto di cui fanno parte i diversi attori locali che si occupano di servizi per gli anziani (Servizi Sociali, RSA, CDI, ASL,...) Ciò consente sia di ottimizzare le risorse per la gestione dell'alloggio (attraverso la messa in comune di alcuni servizi quali pasti, lavanderia, attività ricreative, ecc.) sia di rispondere in modo tempestivo alle nuove esigenze degli anziani ospiti (l'eventuale – e non raro – passaggio dell'anziano da una condizione di parziale autosufficienza ad una di non autosufficienza e viceversa) e di indirizzare gli anziani verso la struttura più vicina ai loro bisogni così come alle diverse possibilità di utilizzo di servizi domiciliari sociali o socio sanitari. L'organizzazione deve pertanto essere improntata ad una gestione sinergica con le risorse pubbliche e private presenti nel territorio e garantire gli interventi dichiarati nella carta dei servizi.

## POLO FONDAZIONE FRASSONI

Località: Lecco  
 Posizione: Via Gorizia 2  
 Web: <https://www.likecom.it/>



### DESTINATARI

- OVER 65 PARZIALMENTE AUTOSUFFICIENTI
- CARE GIVERS
- ANZIANI CON ESORDIO DI PATOLOGIE LIEVI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI (A.P.A.)

Numero alloggi	19
Numero posti letto	24
Tipologia residenza	14 monolocali
	4 bilocali
	1 trilocale

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Reperibilità 24h, custodia notturna, pulizia parti comuni e alloggio, presenza operatore socio sanitario, supervisione sanitaria e sociale

#### SERVIZI INTEGRATIVI

Giornata alimentare, pasto singolo, lavanderia



#### INTERVENTI DOMICILIARI

INTERVENTI A RICHIESTA

Supporto medico, servizi infermieristici, igiene personale, fisioterapia, dietologia, sostegno psicologico, servizi educativi



#### SPORTELLO PER L'ORIENTAMENTO E L'ASCOLTO

SERVIZI OFFERTI

Consulenza generale, supporto nelle scelte dei caregivers, mettere a disposizione conoscenze e competenze



#### CENTRO DIURNO INTEGRATO

DESTINATARI

Utenti - over 65 parzialmente autosufficienti in fase di pre-diagnosi o con demenza di grado lieve-moderato; caregivers

ATTIVITA' PREVISTE

ASSISTENZIALI  
 INFERMIERISTICHE  
 MEDICHE  
 FISIOTERAPICHE  
 EDUCATIVE  
 SOCIALI

NUMERO POSTI DISPONIBILI

40

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato	850 m
Frutteria	800 m
Panificio	950 m
Articoli per la casa	650 m



#### SERVIZI SANITARI

Farmacia	750 m
----------	-------



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale	700 m
Banca	650 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa San Francesco	800 m
Teatro "Cenacolo francescano"	850 m
Parrucchiere	800 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus	30 m
-----------------	------

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

39 €

## FONDAZIONE C.F.C. DI RIVARA

Località: Broni (PV)  
 Posizione: Viale Matteotti 2  
 Web: <https://www.fondazioneccella.it>



### DESTINATARI

- OVER 65 PARZIALMENTE AUTOSUFFICIENTI
- ANZIANI CON PARTICOLARI PROBLEMATICHE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI (A.P.A.)

Numero alloggi 8  
 Numero posti letto 15  
 Tipologia residenza 8 bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Igiene degli alloggi e degli spazi comuni,  
 servizio di ristorazione, presenza h24 operatore  
 qualificato, lavanderia, assistenza religiosa

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Sistemazione a carattere semi-residenziale,  
 interventi medici specialistici, infermieristici e  
 riabilitativi; assistenza individualizzata

#### SERVIZI INTEGRATIVI

Valutati in base alle esigenze degli utenti



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### NUCLEO ALZHEIMER

##### SERVIZI OFFERTI

Assistenza specialistica per degenza  
 temporanea o permanente all'interno della  
 struttura



#### CENTRO DIURNO INTEGRATO

##### DESTINATARI

Utenti - over 60 parzialmente autosufficienti,  
 persone con patologie cronico-degenerative  
 e/o invalidanti

##### ATTIVITA' PREVISTE

ASSISTENZIALI  
 INFERMIERISTICHE  
 MEDICHE  
 PSICOMOTORIE  
 RIABILITAZIONE COGNITIVA  
 SOCIOASSISTENZIALI  
 COUNSELING AI FAMILIARI  
 SOSTEGNO PSICOLOGICO

##### NUMERO POSTI DISPONIBILI

N.D.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 150 m  
 Alimentari dettaglio 650 m



#### SERVIZI SANITARI

Ospedale di Broni 350 m  
 Laboratorio analisi 450 m  
 Ambulatorio veterinario 600 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 750 m  
 Banca 450 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "Santa Maria" 400 m  
 Teatro "Carbonetti" 230 m  
 Centro estetico 250 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 150 m  
 Stazione ferroviaria 500 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

60 €

45. Titolo II, L.R. n. 37 del 23 Aprile 1990.

46. Il DPCM 20 ottobre 1988, attraverso i suoi 3 allegati, approva all'art.1, "[...] l'allegato schema di convenzione per la disciplina dei rapporti tra le unità sanitarie locali e le istituzioni sanitarie a carattere privato".

47. DGR del 29 giugno 1992 n.38-16335, "Deliberazione attuativa relativa ai presidi socio assistenziali".

48. "Assessment of older people: self-maintaining and instrumental activities of daily living", M. P. Lawton, E. M. Brody, 1969. I.A.D.L. è l'anagramma utilizzato per indicare le Instrumental Activities od Daily Living, un insieme complesso da valutare costituito da atteggiamenti e comportamenti inerenti alcune attività base del quotidiano.

## PIEMONTE : le RAA – Residenze Assistenziali Alberghiere

La residenza sanitaria assistenziale entra a far parte del Piano sociosanitario regionale 1990-1992<sup>45</sup> come "presidio residenziale assistenziale", subordinato al rilascio dell'autorizzazione regionale al funzionamento. La legge non specifica le tipologie ma si limita, in un'ottica di programmazione strategica, a definire le modalità di attivazione di detti presidi e le procedure di autorizzazione. E', a tal proposito, ribadito il ruolo della Regione per la stipula delle convenzioni sulla base dello schema-tipo approvato con DPCM 20 ottobre 1988<sup>46</sup>.

Con la DGR del 1992<sup>47</sup> compare una classificazione dei diversi presidi con indicati standards gestionali – Allegato p. to 1 -, requisiti strutturali – Allegato p. to 2 -, regime transitorio – Allegato p. to 3 -, requisiti per il convenzionamento – Allegato p. to 4.

Per quanto riguarda le tipologie di presidi sono riportati:

- Residenze Assistenziali (R.A.) che possono essere sia flessibili (R.A.F.) – min 10, max 60 posti letto - che di base (R.A.B.) – capacità inferiore alle R.A.F.;
- Comunità alloggio sociale-assistenziale (C.A.S.A.);
- Comunità di risocializzazione/reinserimento;
- Struttura comunitaria a carattere educativo;
- Centri diurni con possibilità di limitata risposta residenziale;
- Residenze Assistenziali Alberghiere (R.A.A.);
- Altri servizi sociali di comunità (Comunità familiare, Comunità autogestita, Pensionato giovanile, Centro di vacanza, Centro d'incontro).

La valutazione del livello di autonomia spetta all'ente sanitario regionale e si avvale della scala delle attività strumentali quotidiane – I.A.D.L.<sup>48</sup>. La prova prevede la valutazione dei seguenti punti:

### A. Capacità di usare il telefono

1. Compone il numero di propria iniziativa, stacca il microfono e compone il numero

1. Compone solo numeri ben conosciuti

1. Risponde solo al telefono

0. Non è capace di usare il telefono.

### B. Fare acquisti

1. Fa tutte le proprie spese senza aiuto

- 0. Fa piccoli acquisti senza aiuto
- 0. Ha bisogno di essere accompagnato quando deve acquistare qualcosa
- 0. Completamente incapace di fare acquisti.

*C. Mezzi di trasporto*

- 1. Si sposta da solo (mezzi pubblici o propria auto)
- 1. Usa mezzi pubblici (organizza spostamenti solo con taxi)
- 1. Usa mezzi pubblici se assisto o accompagnato da qualcuno
- 0. Può spostarsi soltanto con taxi o con l'auto e con l'aiuto degli altri
- 0. Non si sposta per niente.

*D. Responsabilità nell'uso dei medicinali*

- 1. Prende le medicine che gli sono state affidate in dosi e tempi giusti
- 0. Prende le medicine se sono preparate in anticipo in dosi separate
- 0. Non è in grado di prendere le medicine da solo.

*E. Capacità di maneggiare il denaro*

- 1. Maneggia le proprie finanze in modo autonomo
- 1. E' in grado di fare piccoli acquisti, non quelli importanti
- 0. E' incapace di maneggiare i soldi.

*Scopo*

Valutare le capacità funzionali delle persone anziane nelle attività della vita quotidiana.

Tempo di esecuzione della prova

5'

*Valutazione*

Il prospetto sopra riportato verte sulle informazioni fornite dal soggetto stesso quando possieda le necessarie funzioni cognitive, oppure dai familiari e conoscenti o dal personale delle istituzioni. Si considerano autonomi i soggetti che riportano punteggio di 5<sup>49</sup>.

Essendo ripotati, nei rispettivi capitoli, le informazioni circa i destinatari delle strutture, è possibile stabilire quali sono le strutture più adatte ad un determinato grado di autonomia. Tra le strutture elencate, quelle che risultano adeguate a un target senior autosufficiente o parzialmente tale sono: le R.A. e le R.A.A. Le prime - R.A. - sono destinate ad anziani in condizioni psico-fisiche di parziale autosufficienza, in grado di compiere con aiuto le funzioni primarie; le seconde - R.A.A. - ospitano anziani che, pur non necessitando di particolare protezione sociale e sanitaria, sono interessa-

49. DGR del 29 giugno 1992 n.38-16335, Allegato, p. to 1.

50. DM 308 del 21.05.2001, “Requisiti minimi strutturali e organizzativi per l’autorizzazione all’esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell’articolo 11 della legge 8.11.2000, n.328”.  
DGR del 12.11.2001, n. 43-4413, “Indirizzi operativi per l’applicazione del DM 21.5.2001 n. 308”.

ti a soluzioni alloggiative in ambienti che consentano di soddisfare ulteriori esigenze.

Proseguendo sulla DGR del 1992 è possibile trovare, oltre che i requisiti, anche le indicazioni relative alle attività previste per ciascuna tipologia residenziale assistenziale. Le R.A. garantiscono prestazioni di natura assistenziale oltre che mettere a disposizione una serie di servizi utili al funzionamento della struttura e alle esigenze dei propri ospiti. In linea generale sono garantiti: interventi rivolti all’assistenza diretta della persona (aiuto durante l’igiene personale e i pasti, pulizia ordinaria degli ambienti di vita, arredi ed attrezzature dell’ospite); interventi di protezione della persona (controllo e sorveglianza); interventi generali di natura assistenziale (prestazioni di carattere assistenziale volte a seguire l’evoluzione delle condizioni dell’ospite, i rapporti con la famiglia e l’esterno, ecc.). Le R.A.A. offrono servizi di carattere alberghiero (compresi i servizi di lavanderia e stireria degli effetti personali degli ospiti); servizi di socializzazione (intesi nel senso di sollecitare e favorire la partecipazione degli ospiti a momenti comunitari organizzati per la generalità dell’utenza); rispetto della dieta necessaria ai singoli ospiti; servizio di protezione, inteso nel senso di collegamento della struttura a servizi di assistenza a carattere sanitario o assistenziale, al fine di garantire un pronto intervento in caso di necessità. I servizi e gli impianti delle due strutture possono comunque essere messi a disposizione per le attività di altri servizi come quelli domiciliari e sociosanitari.

Per entrambe le strutture vale il principio dell’assistenza sanitaria fino ad un certo livello di intensità, superato il quale è necessario ricorrere o ad un nucleo specializzato R.A.F. o ad una R.S.A. Dal 1992 in poi entrambe le strutture si adegueranno alle medesime disposizioni nazionali e regionali per quanto concerne i requisiti strutturali e organizzativi: in particolare nel 2001, con il DM 308 e con la DGR n. 43-4413<sup>50</sup>. Un ulteriore passo in avanti in termini di tipologie offerte, anche se non pienamente sviluppate, si ha nel 2002, quando con la DGR del 29.07.2002, n. 25-6772 saranno introdotte: le comunità di tipo familiare per anziani autosufficienti e le piccole residenze per anziani autosufficienti. La DGR espone le modalità di accesso al finanziamento promosso dalla Regione per le due nuove forme residenziali: il fine è quello “[...] di prevenire l’emarginazione delle persone anziane autosufficienti dal proprio ambiente familiare e sociale” attraverso la realizzazione di presidi socio assistenziali a carattere comunitario e residenziale nei luoghi in cui gli



stessi risiedono e promuovendo la realizzazione di piccoli presidi, attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico esistente. La DGR contiene anche i requisiti dimensionali e strutturali di tali strutture ma, nonostante ciò, la strada sembra essere stata poco percorsa; d'altra parte, il provvedimento pone con chiarezza attenzione sulla tematica dell'autosufficienza che continua ad essere oggetto di ricerca per le strutture esistenti ma che mantengono il loro status di RSA.

Il territorio piemontese risulta infatti disseminato da una serie di strutture che, pur specificando la disponibilità di presa in carico per autosufficienti, di fatto mantengono un'offerta residenziale abbastanza fedele all'alloggio costituito da camere più che da unità abitative indipendenti, cosa che invece si auspicava nel 2002.

Per avere un'idea della portata del fenomeno socio-assistenziale nel territorio piemontese si possono prendere in considerazione i dati riferiti al Comune di Torino<sup>51</sup> (Fig.4).

4.

Tipologia	Totale presidi	Totale P.L.
Comunità di tipo familiare per anziani autosufficienti	6	24
R.A.A./Residenza assistenziale alberghiera	7	188
R.A. /Residenza assistenziale	6	177
Piccola Residenza per anziani autosufficienti	2	54
<b>TOTALI</b>	<b>21</b>	<b>443</b>
R..S.A. /Residenza sanitaria assistenziale (Accreditata soggetta a vigilanza A.S.L. o Regione)	37	4338
<b>TOTALE POSTI LETTO AUTOSUFF. E NON AUTOSUFF</b>	<b>58</b>	<b>4781</b>

Il totale dei presidi presenti è di 58 di cui 37 sono RSA - il 63,8 % - mentre i presidi per anziani autosufficienti (Comunità di tipo familiare, R.A. e R.A.A.) sono 21, il 36,2 %. Come si può notare sono solo 8 - 13,8 % - le strutture derivanti dalla DGR 2002, delle quali, ad oggi risulta difficile avere informazioni o avere a disposizione un portale adeguato di presentazione dell'offerta.

D'altra parte, le R.A.A. sembrano, in qualche modo, diversificare la loro offerta verso soluzioni di tipo residence o addirittura miniapartamenti - come si vedrà nel caso studio proposto - atti a stimo-

51. I dati riferiti al numero dei presidi rivolti agli anziani e alle tipologie, aggiornati al 31.12.2019, sono consultabili e disponibili su: <http://www.comune.torino.it/servizisociali/vigilanza/riepilogo.htm>  
<http://www.comune.torino.it/servizisociali/vigilanza/presidi/anziani.htm>

Didascalie alle immagini.

4. Comune di Torino, numero presidi residenziali/numero posti letto. Fonte: [comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

Didascalie alle immagini.

5. Requisiti minimi R.A.A. Schema riela-  
borato dall'autore

lare e a mantenere una certa autonomia nell'anziano autosufficiente che può così mantenersi sulla strada dell'invecchiamento attivo.

Si riportano di seguito gli standards gestionali e i requisiti strutturali dell'unità di offerta sociale R.A.A. – Residenza Assistenziale Alberghiera – estratti dalla DGR n. 38-16335 del 29.6.1992, Sezioni 1,2 dell'Allegato – riorganizzati dall'autore secondo sei parametri (Fig. 5).

5.

<b>ARTICOLAZIONE DEGLI ALLOGGI</b>	<p>Articolazione in camere da letto raggruppate in residenze.</p> <p>All'interno delle residenze una particolare attenzione va posta all'ottemperanza del rispetto e della riservatezza degli ospiti nei confronti delle utenze esterne.</p>
<b>PRESTAZIONI</b>	<p>Le strutture di cui si tratta forniscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi di carattere alberghiero (compresi i servizi di lavanderia e stireria degli effetti personali degli ospiti);</li> <li>- servizi di socializzazione (intesi nel senso di sollecitare e favorire la partecipazione degli ospiti a momenti comunitari organizzati per la generalità dell'utenza (es. centri diurni);</li> <li>- rispetto della dieta necessaria ai singoli ospiti;</li> <li>- servizio di protezione, inteso nel senso di collegamento della struttura a servizi di assistenza a carattere sanitario o assistenziale, al fine di garantire un pronto intervento in caso di necessità.</li> </ul> <p>I servizi e gli impianti della R.A.A. possono opportunamente essere messi a disposizione per le attività di altri servizi come quelli domiciliari e sociosanitari.</p> <p>Questa operazione ha il vantaggio di aprire all'esterno la casa e di realizzare un'economia sia nella sua gestione, in quanto si estende ad una maggiore e diversificata utenza, sia nella gestione dei servizi aperti e domiciliari che vi possono trovare opportuna sede.</p> <p>Da ciò deriva che le esigenze di carattere sanitario o socio assistenziale degli ospiti vengono garantite mediante i normali servizi sociosanitari del territorio aperti alla generalità dei cittadini (ambulatorio medico e fisioterapico, servizio sociale, centro diurno per anziani), servizi che possono trovare nella casa albergo la loro collocazione privilegiata.</p>
<b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b>	<p>La struttura deve essere in possesso dell'autorizzazione regionale al funzionamento (art. 27, L.R. 37/90) e s. m. i.</p>
<b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b>	<p>Le camere da letto devono essere destinate preferibilmente ad una o due persone, fino ad un massimo di 4 ospiti ed ogni camera deve essere dotata, come standard preferenziale, di bagno autonomo; comunque la soluzione strutturale costituita da camere deve prevedere servizi igienici in un numero minimo di uno ogni 2 camere, in rapporto ad un numero massimo di 4 ospiti; deve essere previsto anche 1 locale soggiorno/pranzo di capienza min. 1,5 mq./ospite.</p> <p>Sono misure di auspicabile applicazione l'uso di tecnologie innovative, quali sistemi di allarme personale e pannelli telematici con comando a distanza, comunque il livello di servizi minimi richiesti per tali residenze risulta inquadrato nella Categoria II (tre stelle) della classificazione delle aziende alberghiere di cui all'allegato alla L.R. 16/6/81 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni. Sono inoltre garantite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- condizioni di stabilità in situazioni normali od eccezionali in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti;</li> <li>- requisiti igienici minimi previsti nei Regolamenti locali di igiene e sanità e dal D.M. 5 luglio 1975; tenendo conto però che le camere da letto devono essere destinate ad una o due persone e comunque fino ad un massimo di quattro ospiti ed ogni camera deve essere dotata come standard preferenziale, di bagno autonomo ed in ogni caso la soluzione strutturale costituita da camere deve prevedere servizi igienici in numero minimo di uno ogni 2 camere, in rapporto comunque ad un numero massimo di 4 ospiti; inoltre il rapporto di superficie tra nucleo abitativo e servizi collettivi generali ausiliari non può essere inferiore ad 1/1;</li> <li>- condizioni di sicurezza di tutti gli impianti, anche di difesa e prevenzione incendi, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme statali vigenti;</li> <li>- accessibilità ai soggetti portatori di handicap usufruenti di sedia a ruote secondo quanto previsto dalla L. 9/1/89 n. 13 e D.M. 14/6/89 n. 236 per le strutture ricettive, non ammettendo le deroghe di cui al punto 7.5, capo III D.M. 236/89 negli interventi di ristrutturazione;</li> <li>- localizzazione della struttura secondo i principi dettati dalle presenti norme.</li> </ul>
<b>PERSONALE</b>	<p>Non si ritiene di dover fornire standard di personale, ritenendo comunque che l'organizzazione della struttura debba garantire il soddisfacimento delle prestazioni sopra elencate</p>
<b>ORGANIZZAZIONE</b>	<p>Le residenze assistenziali alberghiere forniscono agli ospiti, in condizione di autosufficienza psicofisica, servizi di tipo alberghiero. Esse possono essere sede di centro diurno e quindi collegarsi all'esterno e offrire una più ampia gamma di servizi agli ospiti.</p>

## TRIFOGLIO (Dimore dei Fiumi)

Località: Torino  
Posizione: Via Varallo 15  
Web: <https://www.areabios.com>



### DESTINATARI

- ANZIANI O ADULTI  
AUTOSUFFICIENTI IN  
SITUAZIONI A RISCHIO DI  
EMARGINAZIONE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

RESIDENZA ASSISTENZIALE ALBERGHIERA (R.A.A.)  
Numero alloggi 9  
Numero posti letto 18  
Tipologia residenza 9 bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Utenze, fornitura di lenzuola con cambio settimanale o al bisogno secondo necessità, servizi di segretariato, sanificazione ambienti

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Prestazioni sanitarie non specificate, a carico dell'utente

#### SERVIZI INTEGRATIVI

Pulizie, lavanderia, ristorazione, servizio di fisioterapia, supporto psicologico, servizi infermieristici, cura della persona



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 500 m  
Frutteria 140 m  
Panificio 150 m  
Alimentari 180 m



#### SERVIZI SANITARI

Ospedale "Humanitas Gradenigo" 600 m  
Farmacia 650 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 150 m  
Banca 550 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "Santa Croce" 550 m  
Cinema "Fratelli Marx" 350 m  
Centro estetico 200 m  
Parco Colletta 980 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 260 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

50 €

## ARGENTO VIVO

Località: Bologna  
 Posizione: Via Garibaldi 12  
 Web: <https://www.asppianuraest.bo.it>

### DESTINATARI

- ANZIANI AUTONOMIA, IN GRADO DI COMPIERE PREVALENTEMENTE IN AUTONOMIA LE ATTIVITA' QUOTIDIANE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

APPARTAMENTI PROTETTI  
 Numero alloggi 4  
 Numero posti letto 8  
 Tipologia residenza 2 monolocali  
 2 bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Arredi di base, utenze, spese condominiali, manutenzioni

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Visita quotidiana da parte di un operatore sociosanitario, supervisione infermieristica da parte di un infermiere una volta alla settimana, servizio di tele Soccorso

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio mensa, servizio di parrucchiere, servizio di lavanderia, servizio di pulizie, servizio assistenziale o infermieristico intensivo



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### CENTRO DIURNO INTEGRATO

DESTINATARI  
 Utenti ospiti della struttura

ATTIVITA' PREVISTE  
 SOCIO ASSISTENZIALI  
 SERVIZIO MENSA

NUMERO POSTI DISPONIBILI  
 N.D.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 300 m  
 Articoli per la casa 500 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico "Hercolani" 270 m  
 Farmacia 75 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 40 m  
 Banca 150 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Procolo" 250 m  
 Teatro "Duse" 500 m  
 Parco San Domenico 600 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 150 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

21 €

52. La descrizione è presa dalla Carta dei servizi dei Centri diurni e appartamenti protetti per anziani dell'ASP di Reggio Emilia.

53. ASP, Azienda Pubblica di Servizi alla persona, è un ente pubblico, non economico, disciplinato dall'ordinamento regionale. "Le Asp sono aziende di diritto pubblico dei Comuni dell'ambito distrettuale o sub-distrettuale. Sono costituite per garantire la gestione unitaria e la qualificazione dei servizi sociali e sociosanitari erogati a persone di ogni fascia di età. [...]" Sono costituite dalla Regione nell'ambito del programma di riordino e trasformazione delle Ipub -

Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza - previsto dalla L.R. n. 2 del 2003, Titolo IV, art. 22.

54. Tratto dalla descrizione degli appartamenti protetti messa a disposizione dall'ASP di Bologna e reperibile all'indirizzo: <http://www.aspbologna.it/index.php/2013-12-17-11-41-11/1678-appartamenti-protetti-un-opportunita-di-vita-autonoma-in-un-ambiente-sicuro>

55. Legge abrogata da L.R. del 6 novembre 2019, n. 22, art. 25, "Nuove norme in materia di autorizzazione ed accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private."

56. I requisiti non saranno espressi neanche con le due successive delibere DGR 1423 del 2015 e DGR 664 del 2017, le quali integreranno la normativa della precedente DGR solo in materia di autorizzazione al funzionamento delle strutture.

## EMILIA ROMAGNA: gli appartamenti protetti

Gli appartamenti protetti sono alloggi, di taglio monolocale o bilocale, generalmente localizzati accanto ad una residenza assistita, come una RSA, della quale i residenti possono fruire di alcuni servizi - distribuzione dei pasti, lavanderia, cura del guardaroba e pulizie dei locali - e dell'intervento degli operatori sanitari<sup>52</sup>.

Gli alloggi sono rivolti ad anziani, o adulti in situazioni di fragilità sociale, sufficientemente autonomi nello svolgimento delle attività della vita quotidiana, e con eventuali problematiche non gravi di tipo sanitario. Gli appartamenti protetti sono gestiti dalle diverse ASP<sup>53</sup> comunali e rientrano nel variegato complesso dei servizi sociali e sociosanitari rivolti oltre che a persone anziane, anche ad altre categorie sociali quali minori, famiglie, adulti in difficoltà e immigrati.

Gli appartamenti protetti sono rivolti ad un'utenza anziana autosufficiente o con lievi limitazioni nell'autonomia: rappresentano una possibile risposta alle esigenze di quanti non riescono a soddisfare le proprie necessità in un contesto assistenziale o residenziale standardizzato. Il fine è quello di offrire una possibilità di vita autonoma e indipendente che derivi dalla fusione di un ambiente privato - la "casa" - con gli elementi di sicurezza, di aiuto e di sostegno che un centro servizi può offrire<sup>54</sup>.

Gli appartamenti protetti compaiono nella normativa regionale con la DGR 564 del 2000 riguardante le procedure di autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali e semiresidenziali rivolte ad alcune categorie in attuazione alla L.R. n. 34 de 1998<sup>55</sup>. In particolare, la Parte I, al p.to 3, inserisce la tipologia tra le strutture non soggette all'obbligo di autorizzazione al funzionamento con la seguente descrizione: "gli appartamenti protetti ed i gruppi appartamento per anziani e disabili, persone con patologie psichiatriche, persone con dipendenze patologiche, le case famiglia, che accolgono fino ad un massimo di sei ospiti", non rendendo possibile una chiara differenziazione fra casa famiglia e gruppo appartamento sia in termini organizzativi, sia per quanto ne riguarda i destinatari<sup>56</sup>.

Il decreto si limita a fornire indicazioni circa i requisiti strutturali, organizzativi e gestionali senza distinzione per tipologia di struttura ma semplicemente definendoli "comuni a tutte le strutture"; nella Parte II della DGR, dedicata specificatamente ai requisiti, però, gli appartamenti protetti "scompaiono" forse ricompresi in una delle categorie residenziali assistenziali riportate al punto

1, ma non specificato: 1. Centro diurno assistenziale, 2. Comunità alloggio, 3. Casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, 4. Casa protetta/RSA. Probabilmente la categoria potrebbe trovarsi a cavallo tra la categoria 3 e la categoria 4 anche se, facendo riferimento al livello di autonomia dei destinatari ospiti per tutte le categorie delle strutture non si parla di grado di autosufficienza ma di grado di non autosufficienza differenziato in lieve, medio e grave.

Sempre estesi a tutte le strutture socioassistenziali sono le seguenti normative nazionali: Legge n. 328 del 2000<sup>57</sup> e il DM. N. 308 del 21.05.2001<sup>58</sup>. Successivamente, nel 2003, la LR n. 2<sup>59</sup>, si preoccupa di definire le norme per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali estesi, senza distinzione, a tutte le strutture socioassistenziali. I provvedimenti successivi, visto il ruolo svolto dai Comuni, saranno da riferirsi a delibere di enti o settori comunali con le quali si intenderanno approvati alcuni regolamenti specifici.

Si prenda a riferimento il caso della città di Bologna. A tal proposito, la Conferenza Territoriale Sociale e Sanitaria – CTSS - Metropolitana di Bologna approva nel 2019 il “Regolamento metropolitano sulle Case Famiglia” e altre strutture per anziani e adulti con disabilità: non c'è un riferimento specifico agli appartamenti protetti ma, oltre ad essere rivolto alle Case Famiglia, è rivolto anche alle strutture per anziani e adulti con disabilità con un numero massimo di 6 ospiti, non soggette all'obbligo di preventiva autorizzazione al funzionamento, ma alla segnalazione certificata di inizio attività – SCIA - al Comune<sup>60</sup>. Obiettivi del regolamento sono quelli di promuovere la sicurezza e la qualità delle attività offerte dalle strutture, di garantire agli ospiti elevati livelli di tutela, di definire le modalità di vigilanza e controllo delle iniziative e di stabilire i criteri di qualità tenendo conto soprattutto dell'integrazione della struttura con il territorio.

Nel documento sono indicate le caratteristiche strutturali e impiantistiche da rispettare al fine di garantire la sicurezza e le condizioni igienico sanitarie adeguate sia per gli ospiti, che per i lavoratori definendo inoltre le responsabilità dei diversi operatori. Nello specifico i due allegati – Allegati 1 - al regolamento riportano i requisiti inderogabili – Allegato 1a - e gli elementi qualitativi – Allegato 1b. I requisiti inderogabili comprendono, oltre a quelli previsti già dalla DGR 564 del 2000 e ss. ii., tutti quelli che riguardano: il contesto, gli aspetti strutturali, l'arredamento, la sicurezza, il monitoraggio, il personale, la polizza assicurativa, le attività, l'igiene

57. “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali” con la quale è stato attribuito ai Comuni l'esercizio dell'attività di “autorizzazione, accreditamento e vigilanza dei servizi sociali e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale”, Capo II, art. 6, co. 1, lett. c.

58. Il DM definisce i “requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo diurno e residenziale”, a norma dell'art. 11 della L. 328 del 2000. Questo riferimento normativo lo si ritrova a riferimento anche per le altre Regioni, avendo un campo di applicazione su scala nazionale.

59. “Norme per la promozione della cittadinanza sociale e per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”, riporta le modalità di costituzione del sistema integrato d'interventi da realizzarsi secondo le finalità riportate all'art. 3.

60. La DGR 564 del 2000 definiva “gli appartamenti protetti ed i gruppi appartamento per anziani e disabili, persone con patologie psichiatriche, persone con dipendenze patologiche, le case famiglia, che accolgono fino ad un massimo di sei ospiti”, Parte I, p. to 3.



61. Il regolamento con i relativi allegati sono consultabili e disponibili all'indirizzo: [https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Comunicazione/Archivio\\_news/Case\\_Famiglia\\_la\\_Conferenza\\_Territoriale\\_Socio\\_Sanitaria\\_approva\\_il\\_Regolamento\\_metropolitano](https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Comunicazione/Archivio_news/Case_Famiglia_la_Conferenza_Territoriale_Socio_Sanitaria_approva_il_Regolamento_metropolitano)

62. La seduta del Consiglio Comunale è il 29.07.2019 con data di esecutività 10.08.2019. Il regolamento e i relativi allegati sono disponibili all'indirizzo: [http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub\\_delibere.f/%24%24Ope nDominoDocument.xsp?documentId=9CB8D1A5019EC321C1258447007B815D&action=openDocument](http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.f/%24%24Ope nDominoDocument.xsp?documentId=9CB8D1A5019EC321C1258447007B815D&action=openDocument)

63. I dati sono aggiornati a Settembre 2017, sono disponibili all'indirizzo: [http://informa.comune.bologna.it/iperbole/media/files/appartamenti\\_protetti\\_aggiornato\\_al\\_1\\_settembre\\_2017.pdf](http://informa.comune.bologna.it/iperbole/media/files/appartamenti_protetti_aggiornato_al_1_settembre_2017.pdf)

personale, assunzione dei pasti, vitto, aiuto nelle attività strumentali, emergenze, farmaci, assistenza, biancheria piana, abbigliamento, registro e cartella degli ospiti e il segretariato sociale. Gli elementi qualitativi sono definiti per diversi ambiti, ai quali corrispondono caratteristiche specifiche, i cui elementi sono a loro volta classificati come indispensabili – A - o ulteriori - B.

L'allegato 2, un modello di check list per la vigilanza nelle case-famiglia e appartamenti con massimo 6 posti letto – oltre a mostrare tutti i parametri da tenere in conto per l'ente di vigilanza competente, enuncia, implicitamente, l'importanza di un documento: la Carta dei servizi. La Carta dei Servizi deve essere redatta dal titolare della struttura per presentare tutte le caratteristiche strutturali e di assistenza offerte all'utenza che, in questo modo, è messa nella condizione di valutare i servizi offerti<sup>61</sup>. Il Regolamento è rivolto ai Sindaci dei Comuni del territorio, a cui è stato inviato con la raccomandazione che venga adottato dai Consigli dei Comuni o dalle Unioni, mantenendo l'omogeneità dei contenuti.

A tal proposito, pochi mesi dopo la pubblicazione del precedente regolamento, il Consiglio Comunale del Comune di Bologna, approva con delibera tale regolamento confermando la sua specifica di "Regolamento per il funzionamento e la vigilanza nelle strutture residenziali per anziani con un numero di ospiti fino ad un massimo di sei"<sup>62</sup>. Gli appartamenti protetti, gestiti dall'ASP di Bologna<sup>63</sup> sono 111, suddivisi in 5 strutture: tra questi sono presenti sia monocalci che bilocali.

A seguito di tali provvedimenti, l'appartamento protetto e il gruppo appartamento per anziani posso essere una risposta possibile, ai crescenti bisogni di utenti anziani autosufficienti, che possa offrire loro assistenza ed ospitalità tutelando la salute e il benessere ma stimolando e mantenendo negli "abitanti" un buon grado di autonomia e di autosufficienza.

Si riportano di seguito i requisiti inderogabili, nonché gli elementi qualitativi ulteriori, riferiti alle strutture residenziali per anziani con un numero di ospiti fino ad un massimo di sei, estratti dagli allegati alla Delibera di Consiglio del Comune di Bologna ad integrazione dei requisiti previsti dalla DGR 564 del 2000 e s.m.i., riorganizzati dall'autore secondo sei parametri (Fig. 6).

Didascalie alle immagini.

6. Requisiti minimi dell'appartamento protetto. Schema rielaborato dall'autore.



6.

<b>ARTICOLAZIONE ALLOGGI</b>	Articolazione in camere da letto o mini alloggi.
<b>PRESTAZIONI</b>	<p>La struttura definisce le modalità di programmazione e condivisione attività con gli ospiti e con la partecipazione dei familiari.</p> <p>La struttura si occupa di fornire sostegno nel mantenimento delle funzionalità residue relative alle attività di igiene personale, vestizione e svestizione e/o, se necessario, dell'igiene quotidiana completa dell'ospite, di un bagno minimo settimanale e di un cambio di vestiario settimanale e/o al bisogno.</p> <p>In caso di difficoltà nell'autonomia, viene assicurato dalla struttura un supporto nel momento del pasto.</p> <p>La struttura è in grado di garantire aiuto nelle attività strumentali nelle quali la persona non è autonoma (accompagnamento e commissioni, pratiche amministrative, supporto per trasporti esterni, ecc.).</p>
<b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b>	<p>La struttura garantisce la collaborazione con il Servizio sociale territoriale del Comune e/o con i competenti Servizi sanitari dell'AUSL per l'eventuale attivazione di interventi/servizi in relazione alle specifiche esigenze dei singoli ospiti, ed in coerenza con quanto previsto dal "Piano di assistenza individualizzato - PAI" (qualora presente).</p>
<b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b>	<p>Le camere da letto hanno una superficie minima di mq. 9 in caso di stanza singola e mq. 14 per camera doppia e comunque sono di dimensioni adeguate, tali da garantire possibilità di movimento e, se in carrozzina, adeguate alle movimentazioni. I letti sono possibilmente di altezza variabile per facilitare salita e discesa.</p> <p>Le camere da letto possono accogliere fino ad un massimo di due persone e gli spazi sono organizzati in modo da garantire l'autonomia individuale, la personalizzazione, la fruibilità, la riservatezza nonché il rispetto delle differenze di genere.</p> <p>La struttura è ubicata in luogo preferibilmente abitato e facilmente raggiungibile, anche con l'uso di mezzi pubblici, ed accessibili ai mezzi di soccorso.</p> <p>La struttura tende all'adattamento dell'ambiente domestico riducendo, se presenti, le barriere architettoniche sia all'interno che all'esterno e tiene presenti eventuali limitazioni in fase di accoglienza.</p> <p>E' consentito personalizzare le camere con oggetti e/o piccoli arredi personali (nel rispetto delle norme antincendio).</p>
<b>PERSONALE</b>	<p>E' individuato il coordinatore responsabile della struttura che garantisce disponibilità e reperibilità per intervenire prontamente in caso di situazioni problematiche. La struttura ha personale addetto all'assistenza qualificato e/o con esperienza.</p>
<b>ORGANIZZAZIONE</b>	<p>La struttura garantisce la predisposizione e tenuta di cartella per ciascun ospite, aggiornata in base alle condizioni fisiche e psicologiche, le terapie in corso prescritte dal medico curante, gli orari e le modalità di assunzione dei farmaci, nonché tutta la documentazione utile per la cura e l'assistenza dell'ospite. La cartella è a disposizione del personale e conservata con modalità atte a tutelare la privacy; la cartella contiene il progetto individualizzato.</p> <p>La struttura cura, in collaborazione con gli Assistenti Sociali del Comune/Quartiere, l'espletamento delle pratiche amministrative per gli ospiti anche al fine di garantire all'ospite la possibilità di fruire di servizi e interventi sociali e socio-sanitari.</p>

## ARGENTO VIVO

Località: Bologna  
 Posizione: Via Garibaldi 12  
 Web: <https://www.asppianuraest.bo.it>

### DESTINATARI

- ANZIANI AUTONOMIA, IN GRADO DI COMPIERE PREVALENTEMENTE IN AUTONOMIA LE ATTIVITA' QUOTIDIANE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

APPARTAMENTI PROTETTI  
 Numero alloggi 4  
 Numero posti letto 8  
 Tipologia residenza 2 monolocali  
 2 bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Arredi di base, utenze, spese condominiali, manutenzioni

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Visita quotidiana da parte di un operatore sociosanitario, supervisione infermieristica da parte di un infermiere una volta alla settimana, servizio di tele Soccorso

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio mensa, servizio di parrucchiere, servizio di lavanderia, servizio di pulizie, servizio assistenziale o infermieristico intensivo



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### CENTRO DIURNO INTEGRATO

DESTINATARI  
 Utenti ospiti della struttura

ATTIVITA' PREVISTE  
 SOCIO ASSISTENZIALI  
 SERVIZIO MENSA

NUMERO POSTI DISPONIBILI  
 N.D.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 300 m  
 Articoli per la casa 500 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico "Hercolani" 270 m  
 Farmacia 75 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 40 m  
 Banca 150 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Procolo" 250 m  
 Teatro "Duse" 500 m  
 Parco San Domenico 600 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 150 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

21 €

## CASA BARALDI

Località: Bologna  
 Posizione: Via Gramsci 18  
 Web: <https://www.asppianuraest.bo.it>

### DESTINATARI

- ANZIANI AUTONOMIA, IN GRADO DI COMPIERE PREVALENTEMENTE IN AUTONOMIA LE ATTIVITA' QUOTIDIANE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

APPARTAMENTI PROTETTI  
 Numero alloggi 4  
 Numero posti letto 8  
 Tipologia residenza 2 monolocali  
 2 bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Arredi di base, utenze, spese condominiali, manutenzioni

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Visita quotidiana da parte di un operatore sociosanitario, supervisione infermieristica da parte di un infermiere una volta alla settimana, servizio di tele Soccorso

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio mensa, servizio di parrucchiere, servizio di lavanderia, servizio di pulizie, servizio assistenziale o infermieristico intensivo



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### CENTRO DIURNO INTEGRATO

DESTINATARI  
 Utenti ospiti della struttura

ATTIVITA' PREVISTE  
 SOCIO ASSISTENZIALI  
 SERVIZIO MENSA

NUMERO POSTI DISPONIBILI  
 N.D.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 450 m  
 Articoli per la casa 980 m



#### SERVIZI SANITARI

Guardia medica 350 m  
 Farmacia 450 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 550 m  
 Banca 350 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Benedetto" 350 m  
 Museo d'arte "MAMbo" 650 m  
 Parco della Montagnola 650 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 150 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

21 €

64. L. n. 328 del 8 Novembre 2000, “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”.

65. LR n. 26 del 28 Dicembre 2009, “Disciplina per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”.

66. L’art. 29, co. 1 definisce la natura dei servizi socioassistenziali “[...] rivolti a persone e famiglie, con particolare riferimento ai soggetti vulnerabili e maggiormente esposti a rischio di esclusione. Essi consistono in azioni di sostegno, prestazioni e attività sociali ad integrazione e/o sostituzione delle funzioni della rete sociale primaria”.

67. Come riportato nel documento istruttorio, l’indagine conoscitiva ha evidenziato quanto segue: - strutture presenti nel territorio regionale n. 48; di queste una quota minoritaria rientra nelle tipologie di servizio già previste dal primo Piano sociale regionale 2000-2002 e il 20 % risultano a titolarità pubblica; - i posti disponibili risultano pari a n. 751; l’1,46 % delle strutture prevede posti per l’emergenza o l’accoglienza temporanea (11 posti complessivi); - gli anziani che fruiscono delle strutture socio assistenziali sono complessivamente n. 731; di questi l’84,5 % è inserito in strutture residenziali (618) e il restante in strutture semiresidenziali (113); - il periodo di permanenza si distribuisce su due periodi: uno breve inferiori ai 12 mesi, l’altro medio-lunghi dai 2 ai 5 anni; - l’82,3 per cento degli anziani proviene dallo stesso comune o

### **UMBRIA: strutture residenziali per anziani autosufficienti**

La Legge n. 328 del 2000<sup>64</sup> rappresenta, come si è visto, per l’Italia un momento importante per l’organizzazione degli interventi a carattere sociale: la legge riguarda il loro assetto istituzionale e organizzativo definendo i ruoli tra Comuni, Province, Regioni e Stato, nonché le disposizioni e gli strumenti per interventi di integrazione e sostegno sociale.

La LR n. 26 del 2009<sup>65</sup>, all’art. 29, definisce gli interventi e servizi socioassistenziali<sup>66</sup>, indicandone al co. 2 le differenti tipologie: domiciliari di supporto familiare, comunitari, per l’alloggio, semi residenziali, residenziali, di accoglienza e sostegno sociale, per la tutela sociale dei minori. Non sono descritti i requisiti e gli standards delle strutture ma gli anziani sono compresi nelle categorie sociali cui i servizi e le prestazioni sono rivolte, senza fare distinzione sul livello e grado di autonomia.

Con la DGR 1065 del 26 luglio 2010, l’attenzione si concentra sulle persone anziane attraverso un’offerta specializzata di servizi dedicata a persone con un accettabile grado di autosufficienza. Il documento contiene una parte istruttorio e un allegato: il documento istruttorio deriva dalla ricognizione condotta sul territorio regionale delle strutture semiresidenziali e residenziali rivolte alle persone anziane alla data del 31 dicembre 2007<sup>67</sup> e, sulla base di questa, propone una serie di unità d’offerta i cui requisiti sono approfonditi nell’allegato già citato. Le unità d’offerta disciplinate con tale atto sono: la casa di quartiere a carattere semi residenziale, il gruppo appartamento e la residenza servita a carattere residenziale.

Tutte le tipologie proposte sono rivolte ad anziani bisognosi di supporto assistenziale con lievi disautonomie<sup>68</sup>, con la differenza sulla permanenza dell’ospite all’interno della struttura: nel caso di servizi semiresidenziali è prevista una permanenza di 12 ore (salvo situazioni di comprovata emergenza), mentre per i servizi residenziali la permanenza è continuativa nel tempo. Sono parte dei servizi residenziali il gruppo appartamento e la residenza servita: a parità di prestazioni e servizi offerti, il gruppo appartamento prevede unità abitative di piccole dimensioni con una ricettività massima di 6 persone, più due posti da destinare alla pronta emergenza, mentre, la residenza servita presenta caratteri più flessibili oltre che una più ampia ricettività.

La residenza servita, infatti, può disporre di soluzioni abi-

tative differenziate sotto il profilo organizzativo e funzionale organizzate in: camere singole (6 camere al massimo), camere doppie (3 camere al massimo), monolocali destinati ad anziani singoli (6 monolocali al massimo), mini-appartamenti destinati ad anziani in coppia (3 appartamenti al massimo), gruppo appartamento (1 gruppo appartamento con 6 unità); tale struttura può anche comprendere, al suo interno, un'unità di servizi a carattere semi-residenziale articolato nelle 24 ore oltre a contare sulla dotazione di personale specializzato per le mansioni della struttura. La capacità ricettiva può essere al massimo di 30 posti, compresi i 2 posti destinati alla pronta accoglienza in situazioni di emergenza, organizzati in 5 moduli. Di seguito sono riportati i requisiti strutturali per tipologia di unità d'offerta:

- Le camere devono avere uno o due posti letto e un bagno;
- I monolocali devono essere composti da una zona pranzo, una zona soggiorno, una zona letto e un bagno;
- I miniappartamenti e i gruppi appartamento devono essere composti da: un locale soggiorno, una zona pranzo, una camera doppia e un bagno.
- La presenza degli spazi comuni deve essere prevista per ogni tipologia abitativa quali: una cucina attrezzata, una o più zone soggiorno, una sala da pranzo, almeno un servizio igienico, un locale lavanderia o guardaroba, un locale di deposito biancheria sporca e uno spazio esterno.

Oltre ai seguenti requisiti previsti per l'unità d'offerta residenziale, la Sezione 2 riporta altri requisiti comuni e trasversali a tutte le unità d'offerta a regime semi residenziale e residenziale, oltre che indicazioni sulla pianificazione strategica del servizio comprensiva anche dei requisiti del personale a servizio: requisiti funzionali, requisiti strutturali e requisiti organizzativi. Mentre per quanto riguarda i requisiti funzionali ci troviamo nel campo di applicazione delle norme in materia di edilizia, prevenzione incendi, igiene, sicurezza ed eliminazione delle barriere architettoniche<sup>69</sup>, quindi in un ambito strettamente cogente, gli altri requisiti fanno riferimento a caratteristiche specifiche e, soprattutto, valutabili in relazione al contesto di riferimento e all'assetto strategico della struttura. In particolare, tra i requisiti strutturali, è possibile notare che, oltre a quelli "interni" rivolti alla struttura in sé, ci sono anche quelli "esterni" riguardanti le relazioni della struttura con l'organiz-

ambito territoriale dove insiste la struttura.

68. Allegato 1, Sezione 1, alla voce "Utenza" presente per ogni unità d'offerta.

69. Come riportato alla sezione 2.1, "La normativa vigente consente di prendere in considerazione servizi che per target trattato e funzione hanno come elemento fondamentale e distintivo nella propria definizione una forte caratterizzazione domestica e familiare, sia per organizzazione che per caratteristiche strutturali, edilizia, prevenzione incendi, igiene e sicurezza". Escluse le norme a carattere edilizio a carattere comunale e regionale, in ambito nazionale si fa riferimento, tra le altre, a: DPR 380/2001, D. Lgs 81/2008, Legge 13/1989, DM 236/1989, DPR 503/1996.

70. Nel regolamento del servizio sono riportati: definizione di strumenti di registrazione e organizzazione, definizione delle modalità di monitoraggio e valutazione del servizio, adozione del diario giornaliero, modalità di accesso e dimissioni, definizione delle modalità di gestione delle emergenze.

zazione urbana del quartiere in cui s’inserisce: al p.to “a” della Sezione 2.2 è riportata “ubicazione nel contesto urbano e comunitario tale da consentire la partecipazione delle persone alla vita sociale del territorio” oltre che “[...] deve essere garantita facile fruibilità dei mezzi di trasporto pubblico”.

L’edificio residenziale assume così una valenza sociale per l’anziano valutabile nel modo in cui la tipologia si rapporta agli spazi di cui è dotato, oltre che all’ambiente in cui è inserito, costituito da tutti i servizi di supporto alla vita quotidiana che alimentano il senso di appartenenza ad una comunità. (Morena, 2014) E’, inoltre, previsto per tutte le strutture, un regolamento del servizio da consegnare a ciascuna persona ospite e/o familiare al momento dell’ingresso nella struttura.

Il Regolamento deve contenere le modalità organizzative e di funzionamento del servizio, le prestazioni offerte, costi e tariffe del servizio: una sorta di Carta dei servizi già in uso in altre Regioni, documento fondamentale in cui l’ente gestore del servizio deve riportare tutti gli aspetti e relativi requisiti per il corretto funzionamento della struttura<sup>70</sup>.

Nel 2012, con il Regolamento regionale n. 16, la Regione Umbria compie un ulteriore passo in avanti verso la disciplina dei servizi socioassistenziali a carattere residenziale e semi-residenziale specificandone la validità per anziani autosufficienti. Il presente Regolamento, oltre a riportare - Titolo II - le tipologie dei servizi, già previste nella precedente DGR, definendone le caratteristiche fondamentali nei rispettivi articoli 4, 5 e 6, disciplina l’iter burocratico funzionale al rilascio dell’autorizzazione - Titoli III e IV - e le modalità di vigilanza e controllo - Titolo V. L’aspetto che risulta emergere da tale regolamento è la volontà di aver concentrato l’attenzione su una categoria sociale specifica per disciplinare un ambito, quello dei servizi residenziali, rivolti esclusivamente a tale target; a tal proposito sono enunciate al Titolo I, art. 2 definizioni importanti a definirne l’ambito di applicazione:

- Persona anziana autosufficiente: persona di età superiore a sessantacinque anni anche con limitata autonomia fisica, ovvero con limitata autonomia nel soddisfacimento dei bisogni primari e/o del livello della funzione sociale che necessita di supporto assistenziale, i cui bisogni sanitari siano gestibili al domicilio;

- Supporto assistenziale: l'insieme di attività volte a supportare la persona anziana autosufficiente nell'espletamento delle funzioni della vita quotidiana, quali l'igiene dell'ambiente, la cura della persona, la preparazione dei pasti, l'aiuto nell'alimentazione e nell'approvvigionamento di generi vari, nei trasporti e negli spostamenti, nonché a favorirne la vita sociale;
- Pronta accoglienza: soluzione alloggiativa transitoria per garantire nell'immediato cura e tutela della persona anziana autosufficiente attraverso i supporti assistenziali;
- Micro-residenzialità sociale: struttura familiare, anche autogestita, con bassa capacità di accoglienza, bassa intensità assistenziale e flessibilità nella fruizione del servizio.

71. Le soluzioni abitative possono essere articolate in: monolocale, bilocale, gruppo appartamento nel caso di residenze seniors, mentre, nel caso di appartamenti autogestiti non ci sono specifiche, dimostrando che possono essere compresi in questa categoria sia alloggi singoli che raggruppati.

Tale DGR rappresenta un segnale forte per la politica sociale umbra, rafforzata nel 2014 dalla DGR 199 con la quale sono approvate le Linee guida per la sperimentazione e autorizzazione di "Nuove tipologie di strutture residenziali" per anziani autosufficienti, all'interno del panorama di possibilità offerte dall'housing sociale per anziani. Le tipologie che sono introdotte con tale sperimentazione sono: le residenze seniors e gli appartamenti autogestiti per anziani.

Le Residenze Senior sono appartamenti per anziani integrati dai servizi: hanno come finalità il supporto e il mantenimento il più a lungo possibile della vita indipendente favorendo la socialità e l'integrazione sociale, quale contrasto all'isolamento, garantendo servizi di assistenza e supporto alla quotidianità. Gli appartamenti autogestiti per anziani sono alloggi per anziani, singoli o raggruppati, privi di barriere architettoniche, integrati nella rete dei servizi di comunità: tale tipologia stimola una dimensione di vita completamente autonoma sia a livello gestionale che organizzativo, in linea con le finalità e i principi espressi dalla "politica" dell'invecchiamento attivo. Nell'Allegato A, alla presente DGR, sono definiti gli standard strutturali, organizzativi e di personale, demandando le procedure autorizzative alla DGR n. 16 del 2012 di cui sopra.

Rivolte a finalità comuni, e comprendenti diverse tipologie abitative<sup>71</sup>, le due strutture si differenziano negli aspetti gestionali e organizzativi: le residenze seniors devono disporre di un operatore sociale per almeno 2 h/giorno che garantisca la sua reperibilità nell'arco delle 24h; per gli appartamenti autogestiti, invece, la presenza dell'operatore sociale è finalizzata per lo più alla supervisione e al raccordo con i servizi del territorio. Una sottile differenza che si



72. I dati sono aggiornati al 30 novembre 2018 e rappresentano il primo aggiornamento delle strutture a carattere residenziale e semiresidenziale per anziani autosufficienti a seguito del Regolamento Regionale n.16 del 2012 e della DGR n. 199 del 3 marzo 2014. I dati fanno riferimento alla zona sociale 2 – sono 12 in tutto - della Regione Umbria comprendente il capoluogo Perugia.

I dati sono consultabili e disponibili su: <https://www.comune.perugia.it/pagine/servizi-socioassistenziali-a-carattere-residenziale-e-semiresidenziale-per-le-persone-anziane-autosufficienti>.

riflette sulle abitudini e sulla tipologia di utenti cui sono destinate queste strutture: l'offerta di una vita autonoma "assistita" nel primo caso, e di una vita autonoma "supportata" nel secondo.

Nella zona sociale 2 della Regione Umbria, che comprende Perugia, Corciano, Torgiano sono attualmente presenti<sup>72</sup> 6 strutture nella categoria "Residenza servita", 1 struttura nella categoria gruppo appartamento, 3 strutture nella categoria "Casa di quartiere", 3 strutture nella categoria "Residenza senior". Tenendo conto della tipologia residenziale che comprende la residenza servita, il gruppo appartamento e la residenza senior, risultano presenti 286 posti cui se ne aggiungono 14 per comprovata necessità di emergenza, presenti nelle residenze servite e nel gruppo appartamento.

I casi studio presi in esame riguardano una residenza servita e una residenza senior localizzate a Perugia: la differenza tra le due tipologie risiede sostanzialmente nella permanenza o meno di personale all'interno della struttura e per quanto tempo al giorno, segno questo che, nonostante le due strutture siano entrambe rivolte ad anziani autosufficienti, possano offrire gradi diversi di supporto.

Si riportano di seguito i requisiti specifici riferiti rispettivamente a: l'unità d'offerta dei servizi residenziali, denominata residenza servita, estratti dall'Allegato 1, Sezione 1.2 alla DGR n. 1065 del 2010, riorganizzati dall'autore secondo sei parametri (Fig. 7); nuove tipologie di strutture residenziali per anziani autosufficienti, denominata residenza senior, estratti dall'Allegato A alla DGR 199 del 2014 e s.m.i. Tutti riorganizzati dall'autore secondo sei parametri (Fig. 8).

Didascalie alle immagini.

7. Requisiti minimi della residenza servita. Schema rielaborato dall'autore.

8. Requisiti minimi della residenza senior. Schema rielaborato dall'autore.

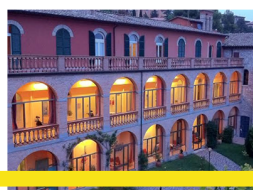


<p>7. <b>ARTICOLAZIONE ALLOGGI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- camere singole (max 6 camere)</li> <li>- camere doppie (max 3 moduli);</li> <li>- monolocali destinati ad anziani singoli (max 6 monolocali);</li> <li>- mini-appartamenti destinati ad anziani in coppia (max 3 mini-appartamento);</li> <li>- gruppo appartamento (max 1 gruppo appartamento di 6 unità).</li> </ul>
<p><b>PRESTAZIONI</b></p>	<p>L'unità strutturale deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prestazioni e servizi strumentali alla persona (mensa, lavanderia e trasporti) inclusivi della preparazione/somministrazione dei pasti;</li> <li>- aiuto alla persona nelle attività quotidiane;</li> <li>- supporto alla persona nello svolgimento delle attività afferenti alla cura di sé e all'igiene personale;</li> <li>- attività a sostegno della autonomia individuale e sociale attraverso la valorizzazione delle capacità organizzative e dei processi decisionali;</li> <li>- accompagnamento nell'espletamento delle piccole attività.</li> </ul>
<p><b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b></p>	<p>L'Ente Gestore deve disporre, fin dal momento della sua costituzione, di una pianificazione strategica del servizio che comprende la mission e il progetto di servizio e di un regolamento.</p> <p>Deve essere previsto un regolamento del servizio da consegnare a ciascuna persona ospite e/o familiare al momento dell'ingresso. Il Regolamento deve contenere le modalità organizzative e di funzionamento del servizio, le prestazioni offerte, costi e tariffe del servizio.</p>
<p><b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b></p>	<p>Ogni unità strutturale può ricomprendere più soluzioni abitative (camere singole, camere doppie, monolocali, mini-appartamenti, gruppi appartamento) fino ad un massimo di 5 moduli (max 30 posti inclusi 2 posti [28 + 2] destinati alla pronta accoglienza per le situazioni di emergenza).</p> <p>Ogni soluzione abitativa (setting) viene organizzata in moduli composti ognuno da un massimo di 6 persone e deve disporre di spazi comuni destinati a soddisfare i bisogni strumentali e relazionali degli ospiti.</p> <p>All'interno dell'unità strutturale può essere previsto un modulo a carattere semi-residenziale articolato nelle 24 ore (max diurno 12 ore e/o max notturno 12 ore) e/o di accoglienza temporanea, per la fruibilità di servizi strumentali al territorio.</p> <p>Ogni gruppo appartamento e ogni mini-appartamento deve essere composto da: un locale soggiorno, una zona pranzo, una camera doppia e un bagno. Ogni monolocale deve essere composto da: una zona pranzo, una zona soggiorno, una zona letto e un bagno. Le camere devono avere: uno o due posti letto, un bagno ed essere arredate in maniera confortevole. La superficie utile delle camere deve essere di mq 12 per le camere ad un posto e di mq 18 per le camere a due posti. Tutti i posti letto devono essere dotati di campanelli di chiamata.</p> <p>Devono essere presenti spazi comuni quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una cucina attrezzata per la distribuzione e/o preparazione dei pasti.</li> <li>- una o più zone soggiorno;</li> <li>- una sala da pranzo;</li> <li>- almeno un servizio igienico collegato agli spazi comuni che deve essere attrezzato ai sensi del D.P.R. 503/1996;</li> <li>- un ascensore (nel caso la struttura si trovi su più piani);</li> <li>- un locale lavanderia e guardaroba;</li> <li>- un locale per il deposito della biancheria sporca;</li> <li>- uno spazi esterno.</li> </ul> <p>Deve inoltre essere presente una linea telefonica a disposizione degli ospiti.</p>
<p><b>PERSONALE</b></p>	<p>Nella Residenza servita deve essere previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- personale addetto ai servizi di pulizia e alla preparazione/somministrazione dei pasti;</li> <li>- operatori in possesso di idonea qualifica professionale in rapporto di uno ogni quindici persone di giorno e almeno un operatore sempre presente la notte;</li> <li>- figure professionali idonee alle varie attività che si organizzano.</li> </ul>
<p><b>ORGANIZZAZIONE</b></p>	<p>Il lavoro di équipe, quale metodologia operativa, costituisce parte essenziale dell'operatività.</p> <p>L'ente gestore deve inoltre garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'applicazione dei contratti di lavoro e dei relativi accordi integrativi;</li> <li>- la presenza nel servizio, secondo i termini e i tempi stabiliti, del personale previsto per ciascuna tipologia;</li> <li>- la copertura assicurativa di responsabilità civile verso terzi (per la struttura ed il personale);</li> <li>- le eventuali prestazioni sanitarie, in relazione alle specifiche esigenze delle persone ospitate, erogabili nella forma di assistenza a domicilio da parte dei servizi territoriali competenti.</li> </ul>

<p>8. <b>ARTICOLAZIONE ALLOGGI</b></p>	<p>Appartamenti gestiti integrati da servizi. Le soluzioni abitative possono essere così articolate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Monolocale</li> <li>- Bilocale</li> <li>- Gruppo appartamento</li> </ul>
<p><b>PRESTAZIONI</b></p>	<p>La residenza senior, al fine del raggiungimento delle finalità di cui sopra, garantisce a richiesta alla persona anziana autosufficiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le prestazioni e i servizi strumentali quali preparazione pasti/mensa, lavanderia e trasporti;</li> <li>- il supporto nello svolgimento delle attività afferenti alla cura di sé;</li> <li>- l'attività a sostegno dell'autonomia individuale e sociale attraverso la valorizzazione delle capacità organizzative e dei processi decisionali;</li> <li>- l'accompagnamento nell'espletamento delle piccole attività.</li> </ul>
<p><b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b></p>	<p>Questa forma di housing sociale deve assicurare: integrazione nel contesto urbano, raggiungibilità dei servizi primari, tutela della privacy ma anche facilitazione alla socializzazione. Il soggetto gestore deve mettere a disposizione un coordinatore, un educatore/assistente sociale e un operatore di base che garantiscono agli anziani residenti interventi di prossimità, assicurazione e mediazione di rete.</p>
<p><b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b></p>	<p>Si tratta di più abitazioni costruite e progettate in modo mirato per garantire qualità di vita, arricchite da spazi di ristoro, benessere, vita in comune, servizi accessori.</p> <p>Per la soluzione abitativa Monolocale la superficie utile minima deve essere di metri quadrati ventotto* comprensiva di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) una zona pranzo;</li> <li>2) una zona soggiorno;</li> <li>3) una zona notte;</li> <li>4) un bagno;</li> </ol> <p>Per la soluzione abitativa Bilocale la superficie utile minima deve essere di metri quadrati trentotto * comprensiva di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) un locale soggiorno con una zona pranzo;</li> <li>2) camera singola o doppia, arredata in maniera confortevole con superficie utile minima di metri quadrati nove per le camere singole e quattordici per le camere doppie, esclusi i servizi igienici;</li> <li>3) un bagno;</li> </ol> <p>Per la soluzione abitativa Gruppo appartamento deve essere previsto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) un locale adibito a soggiorno;</li> <li>2) un locale adibito alla cucina e al pranzo;</li> <li>3) camere da letto singole o doppie;</li> <li>4) servizio igienico attrezzato ai sensi del d.p.r. 503/1996.</li> </ol>
<p><b>PERSONALE</b></p>	<p>Nelle Residenze Seniors deve essere prevista la presenza minima di almeno un operatore sociale per almeno due ore al giorno, nonché la sua immediata reperibilità per l'intero arco della giornata compresa la notte. Al fine del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento in ogni struttura socio-assistenziale deve essere previsto un coordinatore.</p>
<p><b>ORGANIZZAZIONE</b></p>	<p>le Residenze Seniors soddisfano le seguenti finalità nei confronti della persone anziane autosufficienti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sostengono una dimensione di vita autonoma garantendo protezione assistenziale;</li> <li>b) favoriscono la socialità e la reciprocità tra le persone ospiti promuovendo l'integrazione sociale nella comunità di riferimento;</li> <li>c) favoriscono la permanenza nel proprio contesto di vita.</li> </ol>

## FONTENUOVO

Località: Perugia  
 Posizione: Via Enrico Pozzo  
 Web: <https://www.fontenuovo.it>



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI  
 IN CONDIZIONE DI  
 NECESSITA' DI SUPPORTO  
 SOCIO-ASSISTENZIALE

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

ALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI (A.P.A.)

Numero alloggi 7  
 Numero posti letto 13  
 Tipologia residenza 3 miniappartamenti  
 3 camere doppie  
 1 camera singola

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

utenze, servizio ristorante, servizio bar, servizio pulizia, servizio lavanderia, manutenzione, servizio trasporto, servizio biblioteca, servizio videoteca

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Prestazioni sanitarie non specificate, a carico dell'utente

#### SERVIZI INTEGRATIVI

assistenza tutelare, integrazione sociale, servizio di volontariato, assistenza religiosa, assistenza sanitaria



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 450 m  
 Panificio 500 m



#### SERVIZI SANITARI

Studio medico > 1 km  
 Farmacia 980 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 900 m  
 Banca > 1 km



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Simone del Carmine" 230 m  
 Teatro > 1 km  
 Parco di Sant'Anna 450 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 450 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



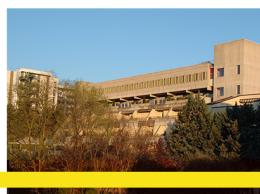
### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

50 €

## COMUNITARIA e OASI

Località: Perugia  
Posizione: Via Pontani  
Web: <https://www.sodalizosanmartino.it>



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI
- CITTADINANZA e FAMILIARI degli ospiti

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
Numero alloggi 108  
Numero posti letto 110  
Tipologia residenza "Comunitaria"

9 alloggi grandi  
20 alloggi doppi  
22 alloggi singoli  
6 alloggi suite

"Oasi"  
19 alloggi grandi  
4 alloggi doppi  
26 alloggi piccoli  
2 alloggi attico

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

servizio ristorante, servizio bar, servizio pulizia, servizio lavanderia, servizio manutenzione, servizio trasporto, servizio biblioteca, fruizione dei locali comuni per le attività previste

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

medicina generale ed assistenza specialistica geriatrica, servizio di assistenza tutelare h24, servizio di assistenza sociale, attività ludico-ricreative, sostegno psicologico, servizio di volontariato, assistenza religiosa

#### SERVIZI INTEGRATIVI

riordino dell'alloggio, supervisione dell'igiene personale, accompagnamento degli ospiti in caso di visite specialistiche esterne



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### TEATRO

DESTINATARI  
Utenti ospiti della struttura ed esterni

ATTIVITA' PREVISTE  
COVEGNI - INCONTRI  
SPETTACOLI

NUMERO POSTI DISPONIBILI  
116

\*Consultazione ed elaborazione dei dati SETTEMBRE 2020

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 450 m  
Articoli per la casa 500 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico 300 m  
Farmacia 750 m  
Laboratorio analisi > 1 km



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 900 m  
Banca > 1 km



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Raffaele Arcangelo" 600 m  
Auditorium "Capitini" 900 m  
Parco Chico Mendez 750 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 300 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

50 €



73. LR n. 41 del 12 Dicembre 2003, “Norme in materia di autorizzazione all’apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socioassistenziali”.

74. Mentre le prime tre categorie sono destinate ad anziani, senza distinzione sul loro status fisico, le case-albergo sono destinate “[...] ad accogliere persone anziane autosufficienti, sole o in coppia, e consistente in un complesso di appartamenti provvisti di servizi sia autonomi sia centralizzati, ubicata in zone urbanizzate e fornita di adeguate infrastrutture e servizi sociali”, come riportato all’art. 8, co. 1, lett. c.

75. DGR n. 1305 del 23 Dicembre 2004, “Autorizzazione all’apertura ed al funzionamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socioassistenziali. Requisiti strutturali e organizzativi integrativi rispetto ai requisiti previsti dall’articolo 11 della LR 41/2003”. Come tipologie di strutture erogatrici dei servizi sono confermate quelle della LR n. 41 del 2003, art. 8.

76. DGR n. 126 del 24 Marzo 2015, “Autorizzazione all’apertura ed al funzionamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socioassistenziali. Requisiti strutturali ed organizzativi integrativi rispetto ai requisiti previsti dall’articolo 11 della LR 41/2003”. Nell’Allegato B – pagg. 48 – 79 – sono indicati i requisiti delle strutture residenziali e semiresidenziali per anziani (quelle previste dalla LR n. 41 del 2003,

### LAZIO: Casa-albergo per anziani

La Legge n. 328 del 2000 rappresenta un punto di partenza fondamentale per l’organizzazione, su tutto il territorio nazionale, di un sistema integrato di interventi e servizi sociali. Come è stato visto per altre Regioni, anche nella Regione Lazio, questo provvedimento segna l’inizio di un iter legislativo che porrà sempre maggiore attenzione all’anziano: da generica categoria sociale a vero e proprio motore trainante di progetti e iniziative ad hoc.

Nella LR n. 41 del 2003<sup>73</sup>, gli anziani sono indicati quali destinatari dei servizi socioassistenziali dei quali, l’art. 1, co. 2, lett. c, ne riporta brevemente le finalità specifiche: “[...] interventi socioassistenziali finalizzati al mantenimento ed al recupero delle residue capacità di autonomia della persona ed al sostegno della famiglia, sulla base di un piano personalizzato”. Non è specificato il grado di autonomia – non sarà specificato neanche in seguito – ma è chiaro l’intento di voler offrire un servizio specializzato e calibrato sulla specifica persona tramite un piano predisposto ad hoc, tanto che l’art. 8 elenca le strutture a ciclo residenziale per anziani: casa-famiglia, comunità alloggio, casa di riposo, casa-albergo<sup>74</sup>. I requisiti di tali strutture, comuni a tutte, sono indicati nell’art. 11 e riguardano: l’organizzazione interna della struttura – la funzionalità e fruibilità degli spazi, la qualifica del personale – e l’organizzazione esterna in termini di rapporti con il territorio, rimarcando la necessità dell’inserimento della struttura in un contesto urbanisticamente definito, tale da consentire l’inclusione degli utenti alla vita sociale del territorio.

Tali requisiti sono integrati dalla DGR 1305 del 2004<sup>75</sup> che dedica alle strutture residenziali e semiresidenziali per anziani l’Allegato 3, così strutturato: una prima parte generale dove sono indicate le caratteristiche e i requisiti strutturali e organizzativi; una seconda parte dedicata alle singole tipologie di strutture; una terza parte comprendente le tavole sinottiche dei requisiti integrativi. Il completamento di questo iter di definizione dei requisiti delle strutture socioassistenziali trova il suo culmine nella DGR 126 del 2015<sup>76</sup> la quale, nell’Allegato B, ricomprende, integrandolo, l’Allegato 3 della precedente DGR. Esso è suddiviso in due parti, una parte generale ed una parte che riguarda la tipologia delle singole strutture: nella parte generale sono indicati i requisiti stabiliti dalla legge ed i requisiti trasversali a tutte le tipologie; nella seconda parte sono indicati i requisiti relativi alle singole strutture.

Le finalità dichiarate sono volte al mantenimento e al recupero dell'autonomia funzionale quotidiana sulla base di piani personalizzati per utenti: è ribadito l'obiettivo comune di garantire l'inclusione – meglio, la non esclusione – dell'anziano dalla comunità nel territorio di riferimento. Se da una parte, tutte le strutture devono avere requisiti strutturali e organizzativi comuni definiti dallo stesso allegato, dall'altra, ciascuna struttura afferente al ciclo residenziale, deve soddisfare, requisiti specifici relativi a: ricettività, articolazione spaziale – funzionale, prestazioni offerte, figure professionali.

La DGR, ribadendo quanto contenuto nella LR n. 41 del 2003, indica, tra le strutture a ciclo residenziale, la casa – albergo quale possibile risposta per le esigenze di un'utenza autosufficiente, proprio per la tipologia abitativa che propone: miniappartamenti con servizi. Le case-albergo<sup>77</sup> ospitano persone anziane autosufficienti da sole o in coppia, che non necessitano di particolare assistenza e che scelgono di vivere una vita autonoma, anche se in parte organizzata.

Per quanto riguarda l'articolazione della struttura, questa avrà una parte destinata alle funzioni strettamente residenziali, l'altra alle funzioni collettive riunite all'interno di un centro-servizi cui possono aggiungersi servizi supplementari dipendenti dalla tipologia di servizio offerto dall'ente gestore. Dal punto di vista strettamente dimensionale gli alloggi destinati ad una persona singola hanno superficie utile compresa tra 28 e 33 mq mentre gli alloggi destinati ad ospitare due persone, hanno una superficie utile tra 38 e 45 mq; generalmente comprendono: una camera da letto, una zona soggiorno-pranzo, una zona cucina e un servizio igienico.

Per quanto riguarda i servizi collettivi, fruibili da tutti i destinatari della struttura, sono organizzati, come anticipato, all'interno di un centro servizi così articolato: ingresso e reception, uffici amministrativi, spazi destinati alla ristorazione, sale polivalenti, cucina e dispensa, servizi igienici ad uso collettivo, spogliatoi per il personale. I servizi supplementari, quali ad esempio palestra, locale infermeria e lavanderia, possono trovare collocazione all'interno del centro servizi, facendo emergere sempre più il suo ruolo di supporto alla vita autonoma: un punto di riferimento per gli anziani residenti, che, grazie anche alla presenza di operatori sociosanitari, garantisce agli abitanti un'adeguata assistenza sia dal punto di vista sociale che sanitario di base.

Sono, inoltre garantite le seguenti prestazioni: emergen-

art. 8); oltre ai requisiti ivi riportati, per essere autorizzate, le strutture devono possedere anche i requisiti previsti dalla LR n. 41 del 2003.

<sup>77</sup> La sezione III.B.4.1 dell'Allegato 3 alla DGR n. 126 del 2015,

riporta la seguente definizione:

“Le case albergo sono strutture a ciclo residenziale e a prevalente accoglienza alberghiera, secondo quanto disposto dall'art. 5 co. 1 lett. c ed in particolare dall'art. 8 co. 1 lett. d, nelle quali vengono assicurati, oltre alle prestazioni di tipo alberghiero, interventi culturali e ricreativi, servizi specifici a carattere socioassistenziale”.



78. Tutte le indicazioni relative ai requisiti delle strutture sono riportate all'Allegato 3, Sezione III, nelle relative sottosezioni: definizione, ricettività, articolazione delle strutture, organizzazione e prestazioni, personale, carta dei servizi sociali. Nel testo sono riportate le indicazioni relative principalmente all'articolazione e organizzazione della struttura, nonché relative alla carta dei servizi sociali.

79. Tra queste: DGR n. 223 del 3 Maggio 2016, "Servizi e interventi di assistenza alla persona nella Regione Lazio"; LR n. 11 del 10 Agosto 2016, "Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio"; DGR n. 130 del 27 Febbraio 2018, "Requisiti per l'accreditamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socioassistenziali nella Regione Lazio."

80. LR n. 11 del 2016, art. 13: "1. Il sistema integrato sostiene la tutela e la valorizzazione delle persone anziane, sia come soggetti attivi sia come soggetti beneficiari di prestazioni sociali [...]". 81. DGR n. 130 del 27 Febbraio 2018, "Requisiti per l'accreditamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socioassistenziali nella Regione Lazio."

82. Attualmente è stato avviato un solo progetto, "Progetto TE – Regione Lazio", in cui sono stati coinvolti i Centri anziani.

za diurna, notturna e festiva di carattere sanitario e/o relativa alla gestione dell'alloggio, servizio di vigilanza<sup>78</sup>. Un documento fondamentale per la conoscenza dei servizi e delle attività presenti, nonché le modalità di fruizione delle prestazioni del centro servizi e i costi delle quote mensili previste, è la Carta dei servizi sociali che, nel caso specifico della casa-albergo è doppia: una per la parte residenziale, l'altra per il Centro servizi.

I successivi provvedimenti<sup>79</sup>, riguardanti i servizi e gli interventi di assistenza alla persona, sono stati indirizzati trasversalmente a tutte le categorie sociali che necessitano di un'attenzione particolare, sottolineando la necessità di arrivare anche nelle situazioni limite in cui la struttura, a carattere sociosanitario o residenziale o semi residenziale che sia, non arrivi rafforzando gli obiettivi delle politiche in favore delle persone anziane.

"Le politiche in favore delle persone anziane sono perseguite, in particolare, attraverso interventi e servizi riguardanti: a) la socializzazione e la semplificazione nell'accesso ai servizi culturali, ricreativi, sportivi, per la mobilità, e miglioramento del rapporto dell'anziano con l'ambiente sociale anche al fine di favorire i rapporti intergenerazionali; b) la partecipazione degli anziani alla comunità locale in un'ottica di solidarietà fra generazioni; c) l'assistenza domiciliare e le dimissioni protette attivando forme di integrazione sociosanitaria, in raccordo con strutture socioassistenziali e sociosanitarie e con il coinvolgimento dei soggetti del terzo settore e delle famiglie; d) i percorsi di formazione e tutoraggio alle famiglie nella gestione delle persone anziane non autosufficienti, prevedendo anche la costituzione di gruppi di auto-mutuo-aiuto e la costituzione di reti territoriali per il sostegno e lo sviluppo dell'associazionismo familiare; e) il sostegno economico per le persone anziane non autosufficienti e per le loro famiglie per il mantenimento nel loro domicilio e promozione di forme residenziali alternative di tipo familiare con particolare attenzione per specifiche categorie quali ciechi, sordo-ciechi e persone con altre pluriminorazioni; f) la protezione e la tutela per le persone anziane sole, prioritariamente nel loro domicilio e, in subordine, attraverso l'affido o l'inserimento di strutture residenziali; g) la promozione di attività socialmente utili volontarie che sostengano l'invecchiamento attivo, nonché la partecipazione attiva alla vita della comunità locale con il supporto ai servizi, utilizzando l'esperienza maturata nel corso della vita o gli interessi personali; h) la promozione e la realizzazione dell'housing/co-housing sociale per le persone anziane, sulla base di specifici piani di qualificazione urbana e di recupero di stabili in disuso, con la previsione di un canone sociale; i) la promozione del contrasto all'isolamento



9.

sociale anche attraverso forme di intervento proattivo”<sup>80</sup>.

Nel 2018, con la DGR n. 130 , sono ricompresi tutti i requisiti per l'accreditamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socioassistenziali nella Regione Lazio, validi per tutte le strutture: una conferma di quanto finora indicato dalle precedenti DGR che restano quale riferimento per l'indicazione di requisiti strutturali e organizzativi delle singole strutture.

Tra i provvedimenti più recenti, in linea con i principi dell'invecchiamento attivo, si cita, infine, la DGR n. 295 del 21 Maggio 2019, “Legge regionale 11/2016, Valorizzazione delle politiche per la promozione del benessere e dell'invecchiamento attivo delle persone anziane”, che segue l'approvazione del Piano Sociale Regionale – 24 Gennaio 2019 – denominato “Prendersi cura, un bene comune”. Con la presente DGR si destinano risorse pari ad euro 500.000, per interventi volti alla promozione della salute e del benessere psicofisico contrastando l'esclusione sociale e l'isolamento degli anziani . Attualmente è stato avviato un solo progetto, “Progetto TE – Regione Lazio”, in cui sono stati coinvolti i Centri anziani.

I casi studio qui riportati riguardano due strutture localizzate nella Provincia di Roma, rientranti nella categoria casa – albergo.

Si riportano di seguito i requisiti specifici riferiti alla struttura a ciclo residenziale e a prevalente accoglienza alberghiera, denominata casa-albergo per anziani, estratti dall'Allegato B, Sezione III.B.4, alla DGR n. 126 del 2015, riorganizzati dall'autore secondo sei parametri (Fig. 9).

Didascalie alle immagini.

9. Requisiti minimi della casa-albergo per anziani. Schema rielaborato dall'autore

<b>ARTICOLAZIONE ALLOGGI</b>	Complesso di mini-appartamenti provvisti di servizi sia autonomi sia centralizzati.
<b>PRESTAZIONI</b>	<p>Il centro-servizi garantisce all'anziano residente le seguenti prestazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizio di "reception" : rappresenta il primo livello di accesso e fornisce, attraverso personale addetto, un servizio di portineria (chiamate telefoniche, consegna della posta, ecc.) di informazioni, di raccolta delle richieste degli anziani riguardo gli interventi socioassistenziali e di emergenza strutturale-impianistica. Tale servizio ha funzionamento permanente;</li> <li>- servizio di assistenza diretta: rappresenta il secondo livello di accesso al quale gli anziani fanno riferimento per ogni esigenza personale temporanea; questo servizio è svolto da un operatore sociosanitario che valuta il bisogno, individua le prestazioni più idonee alle necessità espresse e gestisce l'emergenza sanitaria. Il servizio garantisce agli anziani residenti assistenza per l'intero arco della giornata e l'emergenza sanitaria diurna, notturna e festiva.</li> </ul> <p>Il centro-servizi, indipendentemente dal tipo di organizzazione interna, assicura, altresì, le seguenti prestazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi di igiene della casa, servizi di lavanderia e stireria, di manutenzione generale dell'alloggio, di vitto, di aiuto nella spesa, di aiuto personale, qualora l'anziano residente ne abbia bisogno;</li> <li>- attività socio-ricreative, culturali e di tempo libero, volte a promuovere la socializzazione, lo sviluppo delle relazioni interpersonali e lo stimolo per una vita attiva ed integrata;</li> <li>- interventi finalizzati a garantire l'utilizzazione di tutti i servizi del territorio fra i quali i servizi specifici a carattere socio-assistenziale e sociosanitario con particolare riferimento alle prestazioni nei casi previsti dalla normativa sull'assistenza domiciliare integrata.</li> </ul> <p>Su richiesta il centro-servizi assicura la fruizione di prestazioni sanitarie correlate alle esigenze degli anziani residenti.</p> <p>In ogni caso il centro-servizi garantisce le seguenti prestazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- emergenza diurna, notturna e festiva di carattere sanitario;</li> <li>- emergenza diurna, notturna e festiva per problemi relativi alla gestione dell'alloggio;</li> <li>- servizio di vigilanza.</li> </ul> <p>Il funzionamento del centro-servizi è garantito per l'intero arco dell'anno, compresa l'assistenza tutelare diurna e notturna.</p>
<b>REQUISITI ORGANIZZATIVI GENERALI</b>	<p>Le case-albergo per effetto dell' articolo 5, comma 1, lettera c) , sono destinate ad accogliere non più di ottanta anziani autosufficienti e sono pertanto realizzate con una capacità di accoglienza massima di 80 mini-appartamenti nella stessa unità strutturale.</p> <p>Per la casa albergo sono previste la carta dei servizi relativa alla struttura residenziale e la carta dei servizi relativa al centro servizi nelle quali, oltre ad osservare i punti previsti nella parte generale del presente provvedimento, sono inseriti i seguenti punti specifici:</p> <p>Per quanto riguarda la struttura residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· durata del periodo di conservazione dell'alloggio in caso di assenza prolungata;</li> <li>· regole per la fruizione delle prestazioni del centro-servizi;</li> <li>· ammontare e modalità di corresponsione della quota mensile di affitto per l'alloggio;</li> <li>· regole per la vita comunitaria.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda il centro-servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· regole per la fruizione delle prestazioni.</li> </ul>
<b>REQUISITI STRUTTURALI E FUNZIONALI</b>	<p>Gli alloggi destinati ad una persona singola hanno la superficie netta compresa tra un minimo di mq. 28 ed un massimo di mq.33.</p> <p>Gli alloggi destinati a due persone hanno la superficie netta compresa tra un minimo di mq.38 ed un massimo di mq.45.</p> <p>Gli alloggi sono composti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una camera da letto</li> <li>- una zona soggiorno-pranzo</li> <li>- una zona cucina</li> <li>- un servizio igienico</li> </ul> <p>Ogni letto è dotato del campanello di chiamata di allarme collegato con il Centro-servizi.</p> <p>Di norma gli anziani residenti personalizzano l'ambiente con suppellettili ed arredi propri. Nel caso in cui la struttura fornisca alloggi arredati il materiale, la strutturazione, le dimensioni degli arredi sono tali da consentire una comoda e sicura fruibilità, e possiedono requisiti che contribuiscano a rendere l'ambiente confortevole e familiare garantendo buone condizioni di vivibilità ed un'agevole</p>

<p><b>PERSONALE</b></p>	<p>manutenzione igienica.</p> <p>Nelle case albergo è previsto il seguente personale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Responsabile: assicura la propria presenza all'interno della struttura per un tempo adeguato alle necessità della struttura.</li> <li>- Personale addetto alla "reception": a tal fine è garantita la presenza di almeno un addetto ad ogni turno di lavoro al servizio di portineria e la presenza diurna di almeno un operatore per la raccolta/registrazione delle richieste degli anziani residenti.</li> <li>- Operatore sociosanitario: per quanto riguarda le prestazioni di assistenza diretta, in riferimento alla natura flessibile del servizio di casa-albergo sia rispetto al numero di presenze degli anziani residenti sia rispetto alla variabilità delle richieste di prestazioni, l'operatore sociosanitario è presente in misura adeguata alle necessità degli anziani residenti, e comunque in numero non inferiore di un operatore ogni 20 ospiti.</li> </ul> <p>La presenza è garantita anche nelle ore notturne, anche relativamente al servizio di emergenza sanitaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personale addetto ai servizi amministrativi: con presenza programmata.</li> <li>- Personale addetto ai servizi generali: garantisce razionali ed efficienti servizi di pulizie, cucina, lavanderia, stireria, manutenzione impianti, ecc.. Tale personale può variare in relazione al tipo di organizzazione del centro-servizi, in particolare laddove vengano previsti servizi in convenzione.</li> </ul>
<p><b>ORGANIZZAZIONE</b></p>	<p>Dal punto di vista organizzativo le case-albergo sono articolate in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- struttura residenziale;</li> <li>- centro-servizi.</li> </ul> <p>L'anziano usufruisce su scelta personale, esclusivamente del servizio residenziale oppure anche delle prestazioni fornite dal centro-servizi.</p> <p>La casa-albergo offre, in tal senso, agli anziani residenti l'opportunità di una vita indipendente ma allo stesso tempo la possibilità e la garanzia di un servizio sempre attivo per ogni personale esigenza.</p> <p>Il centro-servizi è utilizzato anche dalla popolazione anziana del quartiere; gli anziani residenti nella casa-albergo fruiscono del centro-servizi in via privilegiata rispetto all'utenza esterna.</p>

## SENIORS VILLAGE

Località: Valcanneto (RM)  
Posizione: Via A. Scarlatti 7  
Web: <https://www.seniorsvillage.it>



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI  
E PARZIALMENTE  
AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

##### BILOCALI

Numero alloggi n.d.  
Numero posti letto n.d.  
Tipologia residenza n.d.

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

fruizione delle aree comuni, accesso alla biblioteca, attività ricreative, gita mensile, centro sportivo, servizio spesa, servizio di videochiamata

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

assistenza medica 24h, assistenza alla persona, supporto psicologico e spirituale

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio ristorante, riordino dell'alloggio, controllo e supervisione dell'igiene personale, aiuto nell'igiene globale, servizio lavanderia per la biancheria personale, accompagnamento degli ospiti in caso di visite specialistiche esterne e disbrigo pratiche, fisioterapia, riabilitazione



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### BOSCO DI VALCANNETO

##### DESTINATARI

Utenti ospiti della struttura ed esterni

##### ATTIVITA' PREVISTE

ATTIVITA' MOTORIE  
ATTIVITA' LUDICO-RICREATIVE

##### NUMERO POSTI DISPONIBILI

n.d.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Alimentari 650 m



#### SERVIZI SANITARI

Farmacia 250 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 980 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "Sacro Cuore" 850 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata bus > 1 km

### COME RAGGIUNGERLI

A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.

## EVERGREEN

Località: Manziana (RM)  
 Posizione: Via Casale delle Grazie 4  
 Web: <https://www.evergreenresidenze.it>

### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

CASA ALBERGO PER ANZIANI  
 Numero alloggi 27  
 Numero posti letto n.d.  
 Tipologia residenza bilocali monocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

utenze, cambio biancheria piana, pulizie giornaliere

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

presidio sanitario h24, assistenza socio-sanitaria, cartella sanitaria personalizzata, passaggio di cortesia, assistenza infermieristica, fisioterapia di mantenimento o riabilitativa, palestra, piscina

#### SERVIZI INTEGRATIVI

Servizio di ristorazione, lavanderia interna, lavanderia esterna, servizio di trasporto



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti



#### PARCO

#### DESTINATARI

Utenti ospiti della struttura ed esterni

#### ATTIVITA' PREVISTE

ATTIVITA' MOTORIE  
 ATTIVITA' LUDICO-RICREATIVE

#### NUMERO POSTI DISPONIBILI

n.d.

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Alimentari 750 m  
 Panificio 800 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico > 1 km  
 Farmacia > 1 km



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale > 1 km  
 Banca 980 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "San Giovanni Battista" 900 m  
 Stadio comunale > 1 km  
 Cine-teatro > 1 km



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata bus > 1 km

### COME RAGGIUNGERLI

A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.

## **Molteplicità dell'offerta in Italia**

L'ambito normativo e gli approfondimenti relativi ai casi studio, benché afferenti a diverse realtà regionali, focalizzano l'attenzione su tre aspetti del processo che sottende agli interventi rivolti ad un'utenza senior: i requisiti, il modus operandi e il contesto.

Pur consapevoli della varietà e molteplicità di caratteri nei tre ambiti individuati, dovuta all'afferenza a normative regionali, la sintesi proposta consente di stabilire alcuni tratti comuni alle strutture analizzate e specifici punti di forza che, nel complesso e insieme a quelli individuati successivamente per i casi di studio in Europa, contribuiscono a determinare le caratteristiche principali delle componenti del modello abitativo SDSH.

### I Requisiti

L'accreditamento di una struttura con l'ente Regione autorizza la struttura stessa ad erogare un certo tipo di servizio inserendola all'interno del sistema sociosanitario o socio-assistenziale regionale: l'accreditamento avviene tramite il metodo check listing che mira alla verifica della presenza di alcuni requisiti.

Tali requisiti sono definiti da apposite delibere regionali e si trovano a conclusione di tali atti, spesso in allegati o sezioni apposite, nei quali troviamo anche indicazioni di carattere generale quali: definizioni, obiettivi e finalità, destinatari. In linea generale, come è stato visto nelle tabelle di sintesi riportate a termine del focus su ciascuna Regione, la caratterizzazione delle strutture in termini di requisiti minimi, può essere affrontata all'interno di sei ambiti principali:

- L'articolazione degli alloggi: definisce la tipologia con la quale si articola l'offerta residenziale. Le tipologie più diffuse risultano essere: monolocale, bilocale, camera singola, camera doppia.
- Le tipologie monolocale e bilocale sono spesso riunite in gruppi appartamento nei quali si trovano riuniti un numero di alloggi generalmente non inferiore a 4: in base alla grandezza della struttura, gli alloggi tendono ad aumentare in numero ma anche a diversificare la loro configurazione interna.
- Le prestazioni: afferiscono alle attività e alla tipologia di servizi offerti proposti dalla struttura. In questa sezione sono riportate le tipologie di servizio offerto dalla struttura che rientrano nelle due categorie medico-sanitario e socio-assi-

stenziale; sono dunque indicate le specifiche prestazioni di base e integrative, nonché la possibilità, per alcune di esse, di essere integrate con le strutture del territorio o di fornire servizi anche a carattere domiciliare. Per quanto riguarda le singole prestazioni:

- Prestazioni a carattere medico-sanitario: assistenza medica, assistenza infermieristica, controllo dei parametri vitali, fisioterapia, attività sportiva.
  - Prestazioni a carattere socio-assistenziale: servizio pasti, pulizia degli alloggi, lavanderia, supporto nelle attività quotidiane.
- I requisiti organizzativi generali: riguardano l'organizzazione generale della struttura in rapporto alle esigenze dell'utenza che andrà ad ospitare. Tale organizzazione riguarda due aspetti principali: il rapporto con l'utenza e il rapporto con il territorio. Nel primo caso si fa riferimento al documento – Carta dei Servizi o Regolamento generale – di cui le strutture si dotano e forniscono all'utente: tale documento contiene, oltre alle tipologie abitative offerte e le prestazioni, le modalità di accesso alla struttura e i canoni, di base e integrativi. Nel secondo caso ci si riferisce alla rete urbana in cui andrà ad inserirsi la struttura e i rapporti e le convenzioni che questa sarà in grado di stipulare con le strutture sanitarie o sociali presenti sul territorio comunale di riferimento.
  - I requisiti strutturali e funzionali: sono riferiti alle caratteristiche distributive degli alloggi dando, in taluni casi, indicazioni sul dimensionamento. Per quanto riguarda le caratteristiche distributive:
    - Monolocale: costituito da un unico spazio abitativo con un bagno separato, dove trovano collocazione una cucina a vista con tavolo e uno spazio soggiorno con divano-letto.
    - Bilocale: costituito da spazio soggiorno con cucina a vista con tavolo e angolo tv, camera, bagno.
    - Camere singole o doppie con unico bagno, raggruppate in residenze a carattere alberghiero.

Alcune Delibere regionali forniscono, inoltre, dati dimensionali indicativi per le tipologie che, complessivamente, si concentrano attorno ai seguenti valori di superficie utile:

- Monolocale: 28 – 33 mq;
- Bilocale: 38 – 45 mq;

- Camera singola: 9 – 12 mq;
- Camera doppia: 14 – 18 mq.

Tutte le strutture, previste per ogni Regione, prevedono in accordo ai requisiti strutturali già menzionati, la presenza di spazi comuni dei quali, però, sono specificate solo le funzioni: sala polivalente, soggiorno comune, cucina comune, servizi igienici, lavanderia.

- Il personale: si fa riferimento alle figure professionali che operano all'interno della struttura e al tipo di disponibilità che viene loro richiesta. Si richiedono sempre operatori qualificati – sociosanitari, amministrativi, gestionali - per le specifiche prestazioni e/o attività che fanno capo al coordinatore responsabile della struttura. La loro presenza all'interno della struttura varia in base al ruolo che svolgono: gli operatori sociosanitari possono, infatti, essere sempre presenti all'interno della struttura, in un centro diurno collegato, oppure possono effettuare visite quotidiane secondo le modalità e le tempistiche previste dal regolamento stesso della struttura.
- Organizzazione: si descrive l'assetto organizzativo della struttura in relazione alla funzione dell'Ente gestore per quanto concerne il rapporto della parte residenziale con la parte servizi. La struttura residenziale, infatti, è supportata da un insieme di servizi che trovano collocazione all'interno di un Centro Servizi all'interno della struttura stessa – generalmente al piano terra – o nelle immediate vicinanze e da una rete di servizi diffusa sul territorio, più precisamente nel quartiere dove la struttura s'inserisce. Il ruolo di questa struttura di supporto è, nella maggioranza dei casi, luogo d'incontro anche per gli abitanti dello stesso quartiere in modo da rafforzare una sinergia tra gli ospiti della residenza e gli altri concittadini.

### Il Modus operandi

Tutte le strutture precedentemente presentate attraverso schede sintetiche, sono state studiate nei loro aspetti funzionali e gestionali grazie al loro documento istitutivo ed esplicativo: la Carta dei Servizi. La funzione principale di tale documento è quella di esporre, all'utente o a chiunque voglia avere un'idea chiara dell'offerta della struttura, tutti gli aspetti che riguardano il funzionamento stesso della struttura: un "libretto di istruzioni" che, una volta



messo a disposizione dell'utente, gli consente di scegliere e impostare la sua permanenza, temporanea o permanente, in maniera consapevole e adeguata alle sue esigenze.

Generalmente questo documento è così strutturato: presentazione della Società che gestisce la struttura, obiettivi generali, specifica dei destinatari, denuncia delle finalità della struttura, esplicitazione delle modalità di valutazione e di accesso, presentazione dell'offerta residenziale, descrizione dei servizi socioassistenziali e socio-sanitari offerti – generalmente suddivisi in servizi di base e servizi integrativi, canoni di locazione e costi dei singoli servizi, diritti degli utenti e doveri delle Istituzioni a tutela della categoria.

In particolare, fermo restando le finalità e gli obiettivi generali delle strutture volte all'inclusione dell'utenza senior autosufficiente e al mantenimento della sua autonomia, facendo riferimento agli aspetti approfonditi nei singoli casi studio, sono emerse delle analogie comuni alle strutture che riguardano:

- Le modalità di accesso alle strutture
- La tipologia di servizi offerta

Essendo le strutture accreditate con le singole Regioni e inserite all'interno dei sistemi socio sanitari e socio- assistenziali, prevedono l'erogazione dei servizi in maniera convenzionata come ad esempio è stato sottolineato nel caso della Regione Lombardia con l'emissione del voucher: ciò vuol dire che l'accesso a tali strutture avviene attraverso un iter che prevede una valutazione del soggetto richiedente da parte del servizio sociale di riferimento, l'inserimento in una graduatoria e, infine, l'accesso alla struttura. Questo iter è valido, con le dovute differenze del caso, in tutte le Regioni analizzate, rimarcando la necessaria presenza di un supporto a carattere eminentemente sociale per chi si avvicina a queste strutture: infatti, il ruolo del Servizio sociale di riferimento è fondamentale, sia che esso stesso faccia da tramite per l'utente, sia che sia la stessa struttura residenziale a richiedere il supporto per la stesura di piani personalizzati.

Per quanto riguarda l'erogazione dei servizi, questi sono stati suddivisi, in relazione alla loro ambito d'intervento, in:

- Residenziali: utenze, pulizie delle parti comuni, manutenzioni, spese condominiali, arredo di base;
- Medico-sanitari: assistenza infermieristica, assistenza sociale, telesoccorso;
- Integrativi: lavanderia, servizio pasti.

I servizi residenziali e medico-sanitari sono generalmente previsti

83. “Una smart land è un ambito territoriale nel quale attraverso politiche diffuse e condivise si aumenta la competitività e attrattività del territorio, con una attenzione particolare alla coesione sociale, alla diffusione della conoscenza, alla crescita creativa, all’accessibilità e alla libertà di movimento, alla fruibilità dell’ambiente (naturale, storico-architettonico, urbano e diffuso) e alla qualità del paesaggio e della vita dei cittadini.” L’estratto è tratto da Il manifesto Da smart City a Smart Land, ideato e realizzato dal Laboratorio Politico della Fondazione F. Fabbri e presentato al Festival “Comodamente” a Vittorio Veneto nel 2012, per informare gli amministratori pubblici su cosa si possa intendere per smart city e sull’esigenza di utilizzare le stesse logiche smart per i territori.

84. “Nel 2014 il MIUR pubblica Moving forward an ageing society: bridging the distances, nel quale alla Sezione 1 Bridging the distances: an integrated approach sono presentate le quattro aree d’intervento in cui ridurre le distanze: Health, Silver Economy, Built Environment, Welfare and Wellbeing. Stabilità e compresa la loro natura, riconducibile a questi quattro ambiti, è possibile mitigare gap sociali ed economici per una governabilità dell’Ageing Society più efficace e più efficiente.

nella retta base che, mediamente, per le Regioni studiate, si attesta attorno alla cifra di 50 € giornalieri (1500 € mensili) cui si aggiungono eventualmente, e a richiesta dell’utente, i servizi integrativi, con un costo per singola prestazione.

### Il contesto

Per valutare il contesto in cui le strutture analizzate s’inseriscono, è stata effettuata una ricognizione dei servizi presenti in un raggio di 1 Km dalla localizzazione della struttura di riferimento. L’integrazione della struttura all’interno di una rete urbana già definita in termini di servizi costituisce uno dei fattori di attrazione che potrebbe incentivare l’anziano alla mobilità verso un alloggio alternativo più comodo (Tacchi, 1995).

In questo senso la localizzazione diviene fondamentale sia per rafforzare il sentimento di coesione sociale sia per consentire una fruibilità adeguata dei servizi di cui si costituisce: coesione sociale e fruibilità costituiscono, inoltre, due dei principi sui quali si costituisce una *smart land*<sup>84</sup> oltre che essere due strategie di superamento delle distanze fisiche e non solo.

I servizi considerati sono stati suddivisi in cinque macrocategorie:

- Servizi di primaria necessità: Supermercato, Negozio generi alimentari, Panetteria, Negozio Detersivi e Casalinghi;
- Servizi sanitari: Ambulatorio medico, Centro Analisi, Farmacia;
- Servizi di gestione: Ufficio postale, Banca;
- Servizi integrativi e di svago: Teatro, Cinema, Parrucchiere, Centro estetico, Parchi pubblici;
- Servizi della mobilità: Stazione ferroviaria, fermata bus.

Indipendentemente dalla loro caratterizzazione tutti i servizi si concentrano mediamente in un range compreso tra 300 m e 700 m, fatta esclusione per la struttura “Green Village” i cui servizi, nella maggioranza dei casi si concentrano sulla distanza di 1 km. In sintesi, le concentrazioni medie dei servizi, suddivise per categoria, risultano:

- Servizi di primaria necessità: 622 m
- Servizi sanitari: 605 m
- Servizi di gestione: 633 m
- Servizi integrativi e di svago: 622 m
- Servizi della mobilità: 300 m

Da ciò si evince che tutti i servizi, esclusi quelli legati alla mobilità, si concentrano in un raggio medio di 600 m dalle strutture, mentre le fermate dei bus e dei treni in un raggio medio di 300 m, segno questo che a fronte di una maggiore distanza dei servizi, c'è una rete infrastrutturale legata ai trasporti in maggiore prossimità.

La possibilità di fruire di servizi nelle immediate vicinanze consente di aumentare la qualità della vita: "Un'ideale abitazione, adeguati servizi sociali, un ambiente gradevole e opportunità di svaghi, di sport e di attività ricreative contribuiscono a un buono stato di salute." (Garsia, 2016). Qualità della vita e stato di salute possono essere considerate due variabili tra loro dipendenti, soprattutto se in gioco ci sono le esigenze e le necessità di un'utenza particolare.

La permanenza all'interno di un contesto urbano definito e dotato di tutti i servizi utili consente non solo un'agevolazione delle quotidiane necessità di un'utenza senior, in quanto gli consente di assolvere agli spostamenti con maggiore autonomia, ma costituisce, in periodi di emergenza un fattore di mitigazione sociale all'isolamento.

Le disposizioni, relative all'emergenza COVID-19, in atto in Italia dal 31 gennaio 2020 al 31 luglio 2020<sup>85</sup>, emanate attraverso vari decreti<sup>86</sup>, hanno via via compreso misure più stringenti per limitare il contagio dal virus, fino ad arrivare all'imposizione dell'isolamento, se non per comprovate necessità lavorative, legate alla salute o alla sopravvivenza, per tutti i cittadini sul territorio nazionale. La limitazione degli spostamenti, di fatto ridotti al raggiungimento dei servizi di primaria necessità per la spesa alimentare e ai servizi medico-sanitari nelle immediate vicinanze dell'abitazione, alimenta la questione della disponibilità dei servizi che, nel caso di centri abitati o strutture residenziali isolati diventa cruciale: non solo ciò non consente un'applicazione della misura *ex lege* nello stato di emergenza, ma comporta un isolamento sociale<sup>87</sup> che, nel caso di persone anziane, soprattutto se vivono da sole, rischia di avere importanti ricadute a livello psicologico e, di conseguenza, fisico.

Ciò non vuol dire pensare allo stato di emergenza come alla prassi, ma tenerlo a mente come stadio limite nel quale, problematiche a primo avviso poco rilevanti, possano comportare ripercussioni irreversibili.

85. Con la DCM del 31 gennaio 2020, "Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili.", viene dichiarato al punto 1) "[...] per 6 mesi dalla data del presente provvedimento, lo stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili." Si precisa che lo stato di emergenza è stato ulteriormente prorogato con i provvedimenti del caso fino, allo stato attuale, al 31 marzo 2022.

86. Il primo DL recante "Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19" è stato emanato il 23 febbraio 2020, mentre, ulteriori disposizioni, più stringenti, hanno avuto avvio con il DPCM 8 marzo 2020 e s.m.i.

87. La distanza dei servizi dalla residenza può essere un fattore limitante sia per anziani autosufficienti che non: nel primo caso diventa un fattore limitante alla loro mobilità in quanto, non andando incontro ai dettami di un invecchiamento attivo ne limita di fatto l'autonomia; nel secondo caso acuisce il senso di solitudine aumentando la consapevolezza di vivere "lontano" dalla vita civile e sociale.



## 4.2 Casi studio in Europa

Le sperimentazioni in tutta Europa, rivolte all'utenza senior, sono numerose e molteplici; si possono individuare due ambiti principali d'intervento: uno legato alla residenzialità, l'altro alla domiciliarità. Se la residenzialità è legata principalmente a tutte quelle strutture – pubbliche o private – che erogano servizi residenziali di tipo socioassistenziale o sociosanitario 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.

La separazione tra i due ambiti non implica un *aut aut*, anzi: le soluzioni abitative rivolte all'utenza Senior avranno, pur nella loro compresenza, caratteristiche maggiormente evidenti dell'uno o dell'altro ambito. Questo aspetto, principalmente prestazionale delle strutture, deriva da una serie di requisiti a queste richiesti per soddisfare determinate esigenze dell'utenza.

Se l'utenza cui ci si rivolge è quella Senior occorre rammentare che l'invecchiamento non è un fenomeno relativo solo all'età dell'individuo e alle relative esigenze, ma contempla anche le relazioni degli individui con i fattori esterni. Diviene fondamentale, quindi, non tanto focalizzarsi sul fattore "età" degli individui ma sul fattore "tempo" perché è dal suo trascorrere che discendono tutti i cambiamenti, le necessità, le relazioni e le scelte degli individui: l'età – effetto - aumenta perché il tempo – causa - scorre.

Alla luce di ciò si sono evidenziate due variabili, o punti di vista, alle quali ricondurre la relazione biunivoca e inversa, in funzione del tempo, tra il livello di assistenzialità – che si esplica in diverse tipologie di servizi - e il livello di indipendenza dell'individuo, entrambi riconducibili all'età. Se ad un basso livello di indipendenza corrisponde anche un basso livello di autonomia, allora maggiore sarà il livello di prestazione richiesto al servizio o alla struttura; secondo questa logica si possono così distinguere tre diversi stati "fisici" per gli utenti over 65: non autosufficienti, parzialmente autosufficienti e autosufficienti. Se la mission principale dell'invecchiamento attivo<sup>88</sup> in Europa è quella di mantenere il più a lungo possibile un adeguato livello di indipendenza dell'individuo, allora il campo di applicazione del senior housing, intesa come principale

88. A Settembre 2012 si riunisce a Malta la Commissione Regionale per l'Europa della WHO; a termine dell'incontro viene presentato un documento - Strategy and action plan for healthy ageing in Europe, 2012-2020 - che contiene una pianificazione di interventi a tutela dell'invecchiamento attivo in accordo con i quattro obiettivi specifici del Terzo programma per la salute (2014-2020): 1. promuovere la salute, prevenire le malattie e incoraggiare stili di vita sani attraverso l'approccio della "salute in tutte le politiche"; 2. proteggere i cittadini europei dalle gravi minacce sanitarie transfrontaliere; 3. contribuire alla realizzazione di sistemi sanitari innovativi, efficienti e sostenibili; 4. facilitare l'accesso dei cittadini dell'UE a un'assistenza sanitaria sicura e di elevata qualità.

89. "Gli alloggi per anziani forniscono comunemente appartamenti, talvolta offrendo anche cottage, condomini e struttura abitativa unifamiliare destinata agli anziani. In genere, ogni persona o coppia ha a disposizione una camera o un appartamento con servizi aggiuntivi all'interno dell'edificio. Questi possono includere strutture per pasti, riunioni, attività di vario genere. In generale i residenti non hanno bisogno di assistenza infermieristica specializzata 24/7." La definizione, tradotta da quella riportata nel documento "European Senior Housing" (2019) ad opera di Savills, società di Global Real Estate, descrive sinteticamente i caratteri peculiari di questa tipologia di

strategia d'intervento per l'applicazione di tale principio, riguarderà individui autosufficienti o parzialmente tali.

Questa caratterizzazione non opera solamente sul piano biologico-temporale ma è necessario fare alcune considerazioni anche su altri due limiti, per tale categoria, con cui confrontarsi: la fragilità sociale e la fragilità economica. La fragilità sociale deriva principalmente da una concezione culturale consumistica che porta a vedere l'anziano come un prodotto che, non potendo più offrire il 100 % delle sue risorse, viene inconsapevolmente isolato dalla società.

Per quanto riguarda, invece, la fragilità economica "[...] le circostanze socio-economiche potrebbero essere un fattore da prendere in considerazione, al momento della valutazione delle condizioni abitative degli anziani" (Morena, 2013) e, in tal senso, rivestono un ruolo fondamentale i sistemi pensionistici e le politiche welfare di assistenza sociale.

Tutte queste peculiarità sono aspetti presi in considerazione all'interno delle strategie in atto in Europa volte alla realizzazione di interventi di senior housing<sup>89</sup> che, per l'importante impatto sociale, chiameremo interventi di "social senior housing". La panoramica sulle strategie, successivamente approfondite, riguarda alcuni paesi europei ed è utile per restituire un quadro aggiornato delle dinamiche in atto e per approfondirne i loro punti di forza. Le strategie individuate, per l'utenza senior autosufficiente, possono essere sintetizzate nei seguenti modelli residenziali, ciascuno rappresentativo di una strategia in atto in un determinato Paese: residenze con servizi (Francia), edilizia agevolata con servizi (Spagna), abitazioni multigenerazionali (Germania).

Il modello residenziale delle RSS - *Résidence Service Senior* - residenze per anziani dotate di servizi a supporto della vita quotidiana, è una delle soluzioni rivolte all'utenza senior autosufficiente diffuse in Francia. Tale tipologia di residenza, benché si sviluppi da un modello abitativo standardizzato - edificio polifunzionale costituito da unità abitative e spazi condivisi - è implementabile con un'offerta personalizzata 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) e servizi cosiddetti à la carte (a richiesta dell'utente a seconda delle necessità di breve durata).

Un format abitativo innovativo, il cui punto forza si basa

sulla quantità e tipologia dei servizi offerti e sulla dimensione e tipologia dell'alloggio, che ha suscitato l'interesse di molti operatori gestori del settore immobiliare: Domytis e Cogedim, per citarne alcuni<sup>90</sup>.

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; tratto questo che le distingue da tutte quelle forme residenziali pensate per gli anziani con pesanti incursioni a carattere medico-sanitario. Le "viviendas dotacionales"- diffuse in Spagna, in particolare nella città di Barcellona - sono complessi residenziali ibridi (Cocco, Pibiri, 2011) per anziani che ospitano servizi per il quartiere a piano terreno e ai livelli superiori alloggi e zone comuni (sale riunioni, lavanderie comunitarie, presidi medici, biblioteche). I destinatari sono gli utenti over 65 autosufficienti i quali vi hanno accesso tramite canone di affitto sociale. Questo tipo di realizzazioni fanno parte di programmi più ampi, volti alla qualificazione e realizzazione di *Habitatge amb protecció oficial*, che sono promossi diversi enti, quali il *Consorci Metropolità de l'habitatge* e *l'Agència de l'habitatge de Catalunya*, e che possono coinvolgere diversi promotori sociali. Attraverso interventi mirati in zone specifiche dell'area metropolitana di Barcellona, si rafforzano così i servizi e le politiche abitative, contribuendo a migliorare e accelerare gli interventi per ampliare il parco di alloggi disponibili e accessibili<sup>91</sup>. Il prodotto risultante è simile a una residenza con servizi del caso francese ma con una gestione pubblica: gli alloggi rientrano, infatti, nei programmi di *vivienda protegida* e sono, sovente, parte di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Un altro modello abitativo che ha come destinatario, non esclusivo in questo caso, l'utenza Senior, è quello della residenza multigenerazionale. Le residenze multigenerazionali prevedono la coabitazione, in uno stesso complesso edilizio o comprensorio, di persone afferenti a diverse classi di età: le combinazioni generazionali più diffuse sono quelle che prevedono la coabitazione di anziani e studenti. Questo tipo di residenze costruiscono una rete tra giovani e anziani fatta di relazioni e assistenza col fine di promuovere le attività comuni e di favorire il supporto e l'apprendimento reciproco. L'obiettivo è quello di ristabilire una comunità in modo da garantire il sostentamento individuale e reciproco: le attività che si svolgono all'interno dei complessi o i servizi di cui l'edificio stesso dispone dipendono molto dall'iniziativa personale, nonché dalle in-

abitazione diffusa in Europa.

90. Sia Domytis che Cogedim offrono soluzioni su misura in base alle esigenze dell'anziano; i loro siti web dispongono di numerose informazioni circa le tipologie di alloggio e i prezzi dei canoni di affitto. E' possibile infatti, operare la scelta della struttura adatta, oltre che su questi parametri, anche sulla localizzazione.

91. Le politiche di abitazione sono gestite dall'ente della pubblica amministrazione Agència de l'Habitatge de Catalunya dopo essere state definite e approvate dalla Generalitat de Catalunya; i promotori sociali chiamati ad intervenire, in cui può rientrare anche la stessa Generalitat, non sono finalizzati esclusivamente al recupero e all'intervento per singoli immobili ma comprendono intere aree dove le residenze realizzate o da realizzare sono in parte da destinare ad alloggi da cedere in locazione con affitto sociale o in acquisto a prezzi calmierati.

92. Per il Belgio si veda: [https://www.intergenerations.be/orga.php?id\\_asso=20](https://www.intergenerations.be/orga.php?id_asso=20); per la Francia si veda: <https://www.lesmaisonsderetraite.fr/>; per la Germania: <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/>

doli dei singoli abitanti. Il modello è diffuso in diversi paesi europei tra cui figurano Germania, Francia e Belgio. Se per la Francia e il Belgio meritano attenzione soprattutto le azioni di promozione del modello da parte di associazioni ed enti<sup>92</sup>, per la Germania il fenomeno deve essere visto all'interno di un sistema più articolato quale quello del programma di finanziamento, nato nel 2006 e ripreso nel 2017, del Ministero federale tedesco per la famiglia, gli anziani, le donne e la gioventù - *Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend* - con gli obiettivi del lavoro intergenerazionale, coinvolgimento volontario e assistenza sociale a livello locale. L'ampia portata del programma prevede il finanziamento attraverso un sistema integrato di fondi europei, nazionali e comunali per la realizzazione delle *Mehrgenerationenhauser*, abitazioni dedicate ad utenze di diversa fascia di età.

Di seguito sono trattate le realtà dei singoli Paesi europei - Francia, Spagna e Germania - che sono state oggetto di studio per quanto concerne le strategie adottate negli interventi di social housing; inoltre, le analisi effettuate sulle residenze, considerate quali "casi studio", hanno l'obiettivo di mettere in luce le loro caratteristiche funzionali nonché quelle di relazione tra gli spazi privati e collettivi e tra le residenze stesse e le attività e i servizi di quartiere. Pur nella consapevolezza che i casi studio qui trattati potrebbero essere molti di più, il criterio che ha portato alla loro selezione è stato lo stesso adottato per i casi di studio in Italia: individuare quelli più rappresentativi per localizzazione, quantità e qualità di servizi offerti e disponibilità di materiale. Il fine è sempre quello di ricostruire un quadro abbastanza attendibile delle tendenze in atto in Europa che siano direttamente confrontabili con i casi nazionali.



## FRANCIA: le R.S.S. - Résidences Senior Services

L'attenzione della Francia per le persone anziane ha inizio con una serie di provvedimenti a partire dalla prima metà del XX sec.: politiche inizialmente volte all'aiuto alle persone deboli in genere, ha avuto il suo culmine nel 1962, anno decisivo per la legislazione in tale direzione, con il "Rapporto della Commissione di studio sui problemi della vecchiaia"<sup>93</sup>, noto anche come "Rapporto Laroque". Le considerazioni riportate nel documento anticipano, in un certo senso, le tematiche emerse nell'ultimo decennio: l'attenzione per una categoria emergente, con ripercussioni sul piano economico e sociale, e la volontà di individuare azioni e strategie volte al mantenimento del loro ruolo attivo nella società<sup>94</sup>. I principi ivi espressi, che si concretizzavano in una serie di misure volte all'inclusione sociale dell'anziano e al supporto domiciliare, derivavano anche da considerazioni valutative sullo status della popolazione anziana: l'unico criterio valido, infatti, non era la sola età cronologica ma rivestivano un ruolo fondamentale anche il grado di autonomia, lo stato di salute, il livello di indipendenza e, non ultimo, il contesto sociale di appartenenza.

Solo attraverso una visione complessiva dell'anziano, con coscienza della sua evoluzione, è stato infatti possibile determinare forme di intervento personalizzate sia dal punto di vista della tipologia di alloggio che in termini di assistenza domiciliare e "ruolo" all'interno della collettività<sup>95</sup>. Il rapporto, dopo un'analisi dei problemi generali relativi alla demografia francese e agli andamenti dei tassi di natalità, mortalità e immigrazione, esamina in dettaglio i singoli aspetti relativi all'anzianità nei suoi tratti psicologici, fisiologici, sociali ed economici, in funzione anche della tipologia di alloggi presenti sul mercato e delle considerazioni che in merito ad essi si possono fare<sup>96</sup>.

Un ulteriore passo in questa direzione è stato compiuto agli inizi degli anni '80 con il *Plan Intérimaire* (1982) che "[...] ha cercato di favorire nel modo più ampio possibile la conservazione dell'autonomia delle persone anziane e la loro piena integrazione nella società" (Ricci, 1998).

I due concetti di autonomia e vita indipendente si sono rafforzati nel corso degli anni, complici anche le direttive europee sull'invecchiamento attivo che hanno contribuito ad elaborare prima e ad indirizzare poi, le politiche e le strategie welfare per tale settore<sup>97</sup>; non sorprende dunque che, in tale ottica, si siano diffusi in Francia

93. Il documento "*Rapport Laroque: Commission d'étude des problèmes de la vieillesse du Haut comité consultatif de la population et de la famille*" è stato pubblicato nel Luglio 1961. E' possibile consultare un estratto dell'originale su: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3345593b/f12.image.texteImage>

94. Nel capitolo introduttivo del documento, al p.to 1, "Informazioni generali sul problema della vecchiaia", è riportato il seguente passaggio, di seguito riproposto in traduzione: "È quindi studiare in quale misura e con quali processi - entro venti anni a venire - essere certi delle condizioni di vita della popolazione, sia per quanto riguarda l'impiego di quelle persone anziane in grado di esercitare un'attività professionale e desiderando rimanere attivi, sia per quanto riguarda il reddito da assicurare loro, il loro alloggio e l'aiuto che, in tutte le sue forme, la comunità deve loro portare."

95. Il p.to 1 del capitolo introduttivo così prosegue: "È essenziale, anzi, per mantenere gli anziani nella società, entrare in contatto con altre generazioni ed evitare anche qualsiasi brutale rottura nelle loro condizioni di vita."

96. Il Cap. III, Sezione II, è dedicato agli alloggi per anziani, muovendo da tali considerazioni: "Esistono tre aspetti del problema: - da un lato, la popolazione di abitazioni abitata da anziani; - d'altra parte, l'aspetto qualificante, vale a dire gli elementi comfort con cui vengono fornite queste sistemazioni; - infine, le

apparecchiature domestiche con le quali sono fornite.”

97. A Settembre 2012 si riunisce a Malta la Commissione Regionale per l'Europa della WHO; a termine dell'incontro viene presentato un documento - Strategy and action plan for healthy ageing in Europe, 2012-2020 - che contiene una pianificazione di interventi a tutela dell'invecchiamento attivo in accordo con i quattro obiettivi specifici del Terzo programma per la salute (2014-2020): 1. promuovere la salute, prevenire le malattie e incoraggiare stili di vita sani attraverso l'approccio della "salute in tutte le politiche"; 2. proteggere i cittadini europei dalle gravi minacce sanitarie transfrontaliere; 3. contribuire alla realizzazione di sistemi sanitari innovativi, efficienti e sostenibili; 4. facilitare l'accesso dei cittadini dell'UE a un'assistenza sanitaria sicura e di elevata qualità.

98. Nel Rapporto pubblicato nel 2015 dall' Inspection générale des affaires sociales, "*Les résidences avec services pour personnes âgées*", è riportato un approfondimento sulle diverse tipologie di residenze per anziani che offrono una serie di servizi a supporto della vita autonoma e indipendente.

99. L'art. 1 riporta la definizione completa: "Questa legge regola qualsiasi edificio o gruppo di edifici costruiti la cui proprietà è suddivisa tra più persone, in lotti, ciascuno dei quali include una porzione privata e una parte di parti comuni. In mancanza di un accordo contrario che crea un'organizzazione diversa,

modelli abitativi e soluzioni tipologiche ad hoc per una popolazione sì che invecchia, ma non passivamente.

Dalla fine degli anni '60, infatti, si sono diffuse sul territorio francese, le prime residenze rivolte a particolari tipologie di utenti, tra le quali figuravano gli anziani, proponendo un modello abitativo che comprendesse al suo interno tanto l'alloggio prettamente residenziale che la disponibilità di una serie di servizi: non era specificata la classe di età di appartenenza ma per i modelli proposti era richiesto un adeguato livello di autonomia e di vita indipendente. Si sono così distinte due tipologie di abitazioni, non tanto differenziate per gli alloggi o i servizi offerti, quanto più per le loro forme giuridiche che influivano sulle modalità di erogazione dei servizi stessi: quelle della prima generazione e quella della seconda generazione<sup>98</sup>.

Le residenze di prima generazione si svilupparono sul finire degli anni '60 a seguito della Legge n. 65-557 del Luglio 1965 con la quale, si affermava la forma giuridica della comproprietà che riguardava qualsiasi edificio la cui proprietà fosse divisa tra più persone, costituita da parti private e parti comuni<sup>99</sup>. Da qui, e fino agli inizi del nuovo millennio, hanno rivestito un ruolo fondamentale le "parti comuni" che, sul mercato immobiliare sono state presto associate a "servizi comuni". Questo ha fatto sì che le residenze diventassero delle comproprietà nelle quali gli inquilini-proprietari diventavano parte di un di consorzio, *le syndicat*: un organo giuridico con il dovere di mantenere e conservare l'immobile e amministrare le parti comuni dell'edificio.

Presto l'amministrazione delle parti comuni comprese anche l'erogazione di determinati servizi a spese di tutti i comproprietari, indipendentemente dalla loro fruizione, basandosi esclusivamente sul principio del diritto di proprietà privato. Il dibattito sulla dicotomia spazi comuni - erogazione di servizi è andato avanti fino al 2006, quando con la Legge n. 2006-872 del Luglio 2006 venne istituito un sistema in deroga alla comproprietà: da questo momento in poi il consorzio fu autorizzato a fornire servizi che non rientrassero nella manutenzione o conservazione dell'edificio riservati ai proprietari-residenti. Tali servizi venivano classificati come servizi di supporto e potevano includere: servizio mensa-ristorazione, sorveglianza, pulizie; erano invece esclusi i servizi legati all'assistenza personale, infermieristica o sanitaria<sup>100</sup>.

Le residenze di seconda generazione, invece, si sono diffuse agli inizi del nuovo millennio, prevedendo la compresenza di

un consorzio di comproprietari che si occupa dell'amministrazione, gestione e manutenzione dell'edificio, e di un fornitore esterno, cui sono affidati i servizi, al quale i residenti richiedono i servizi a loro utili e pagano la quota parte ad essi relativi.

Nel 2015, con la Legge n. 2015-1776 del dicembre 2015, sono ufficialmente riconosciute le *Résidences services*, un'evoluzione delle residenze di seconda generazione, così definite: "*La Résidence service* è un complesso abitativo costituito da appartamenti autonomi che permettono agli occupanti di beneficiare di servizi specifici non personalizzati (SNI). I servizi specifici non personalizzati (SNI) sono quelli che per natura portano beneficio a tutti gli occupanti. Le categorie di questi servizi sono definite per decreto, preso atto della consultazione della Commissione nazionale. Le persone che abitano nelle varie residenze si possono unire in un organo consultivo: l'obiettivo di questo organo consultivo è quello di creare uno spazio di discussione tra i residenti e il gestore della residenza".<sup>101</sup>

Tale tipologia abitativa, entrando a far parte del corpus normativo che riguarda le misure per l'adattamento della società che invecchia<sup>102</sup>, mette in mostra le prestazioni abitative offerte all'utenza senior. Con il Decreto n. 2016 - 1737 del 14 Dicembre 2016 sono identificati i servizi di base comuni a tutti, i cosiddetti servizi non personalizzati - SNI - come segue: accoglienza personalizzata e continua per i residenti e i loro ospiti; la disposizione di personale specializzato anche tecnico per garantire la sorveglianza e la sicurezza delle persone e dei loro beni; libero accesso agli spazi comuni all'interno della struttura o all'esterno come ad esempio i giardini. A questi si aggiungono servizi personalizzabili, a richiesta del residente come il servizio di ristorazione o altre attività rese disponibili all'interno della struttura negli spazi comuni.

Le RSS si presentano quindi come possibile soluzione per coloro che sono dotati di una totale autonomia e indipendenza ma che, per ragioni legate a mutamenti del nucleo familiare o per necessità derivanti dall'aumentare dell'età, sono alla ricerca di un ambiente che possa offrire loro maggiore sicurezza, comfort e supporto alla loro vita quotidiana: le RSS possono considerarsi a metà strada tra l'abitazione tradizionale, non più adatta alle nuove esigenze abitative e l'EHPAD - *Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes* - rivolta ad un'utenza totalmente dipendente o parzialmente tale. Secondo il Rapporto 2017 pubblicato da EHPA, le RSS possono essere adatte a promuovere, attraverso la loro offerta, le cinque dimensioni dell'"Invecchiare bene": 1. Il manteni-

questa legge si applica anche ai complessi di edifici che, oltre a terreni, strutture e servizi comuni, includono trame, costruite o meno, che sono oggetto di diritti di proprietà privata."

100. Le *Résidences services*, benché inizialmente pensate non esclusivamente per anziani, si differenziano sin da subito dalle cosiddette alle EHPAD - *Établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes* - escludendo in tal modo la componente medico-sanitaria dal loro assetto istituzionale.

101. La definizione è ripresa dalla Legge n. 2015-1776 del Dicembre 2015, art. 15, nota anche come Loi ASV - *Adaption de la société au vieillissement*, Legge sull'adattamento della società all'invecchiamento. L'art. 15 mette fine all'assenza di uno statuto specifico per le residenze di seconda generazione, finora sviluppate solo in deroga a quelle di prima generazione, dando una definizione inequivocabile delle stesse.

102. Il provvedimento legislativo prevede anche una serie di provvedimenti per migliorare la propria missione di prevenzione della perdita di autonomia nelle persone anziane tra cui anche la possibilità per le strutture che li ospitano, di beneficiare di finanziamenti specifici per azioni di prevenzione individuale o collettiva. Tali provvedimenti hanno come destinatari persone over 60.

Didascalie alle immagini.

10. Schema tradotto dall'autore tratto da "les résidences seniors en france", 3 ed., 2017.

mento dei legami sociali; 2. L'offerta di un appartamento "adatto" per persone anziane; 3. La disponibilità di dispositivi e tecnologie di sicurezza; 4. La prossimità ai servizi di mobilità; 5. La prevenzione della perdita dell'autonomia.

Lo schema riporta sinteticamente le strategie elaborate in sede alle RSS per soddisfare gli obiettivi generali ricompresi nelle cinque dimensioni: inclusione sociale, comfort abitativo, accessibilità 3.0, autonomia, prevenzione dell'invecchiamento (Fig. 10)



Sulla base di queste considerazioni, le RSS possono essere considerate un format abitativo innovativo e dinamico, la cui offerta si diversifica in base al peso dato a ciascuna delle cinque dimensioni: ciò determina diverse quantità e tipologie di servizi, oltre che

una varietà di tipologie abitative che, con la loro combinazione, contribuiscono all'offerta immobiliare per utenza specifica.

Le RSS, derivanti dalla Legge ASV, infatti, possono essere uno stimolo alla mobilità residenziale della popolazione non più giovane: continuare a vivere in appartamenti troppo grandi, che comportano maggiori interventi di manutenzione e mansioni domestiche, ha ripercussioni sia sulla qualità della vita indoor per gli stessi abitanti, che sulla loro qualità della vita outdoor contribuendo ad alimentare il loro grado d'insoddisfazione e, in alcuni casi, acuire l'isolamento sociale.

Tali motivazioni, a carattere sociale, sono state viste da alcuni Players del settore immobiliare come occasioni per implementare la loro offerta abitativa tentando così di rispondere al quesito: come soddisfare la necessità di una nuova abitazione e al contempo garantire la non esclusione sociale, evitando soluzioni che possano generare ulteriori fattori di dipendenza? Le RSS proposte hanno così implementato la loro diversificazione fino a costituire veri e propri nuclei abitativi caratterizzati da diverse tipologie di alloggio calibrate sul numero e sulle necessità dei suoi utenti.

La tabella (Fig. 11) riporta i dati relativi ai principali gruppi gestori di RSS aggiornata al 2017: i primi 5 operatori condividono oltre il 40% dell'offerta e con la specifica che il gruppo DOMITYS detiene quasi il 16% del totale degli alloggi esistenti in RSS<sup>103</sup>. L'of-

103. Il dato è ripreso dal Rapporto su Les Résidences senior services en France pubblicato nel Settembre 2017 da EHPA su dati elaborati da Mensuel des Maisons de Retraite n°202, Giugno-Luglio 2017. Secondo la rielaborazione dei dati da parte di EHPA nel 2017, il leader del mercato è il gruppo DOMITYS che conta al 2017, 62 residenze in Francia con 7.421 unità abitative.

11.

Groupe	Enseigne	Président/PDG	Directeur général	Actionnaires	Résidences France	Logements France	Résidences étranger	Logements étranger
Aegide	Domitys	Jean-Marie Fournet	Frédéric Walther Didier Jaloux	NC	62	7 421	1	108
Pierre & Vacances	Les Senioriales	Gérard Brémond	Benjamin Misery	Pierre & Vacances Center Parc : 100%	56 <sup>(1)</sup>	3 384	0	0
SOPREGIM	Les Hespérides	NC	NC	NC	39 <sup>(2)</sup>	NC	0	0
Les Villages d'Or	Les Villages d'Or	Jean-Luc Estournet	-	NC	33 <sup>(3)</sup>	2 608	0	0
Les Jardins d'Arcadie	Les Jardins d'Arcadie	François Georges	François Salmon	Acapace : 60% Boygues Immobilier : 40%	27	2 265	0	0
Résidé Etudes	La Girandière	Philippe Nicolet	-	Résidé Etudes Exploitation : 100%	25	2 518	0	0
DomusVi	DomusVi Les Tempitudes	Aymar Henin	NC	NC	14	NC	2	NC
Emera	Emera Résidences Services Emerys Emeraudes	Claude Cheton	Christophe Bergue (DG) Eric Baugas (DGA)	Fondère Roy René : 86,67% Groupe Santé Sedha : 13,33%	12	309	1	200
Les Essentielles	Les Essentielles	Jean-François Vitoux	Valérie Bertone	Jean-François Vitoux : 52% Valérie Bertone : 43%	9	721	0	0
Medeos	Medeos	Didier Germain	Emilien Chayia	Didier Germain - Pascal Germain - Emilien Chayia - Dominique Giovanni	9	236	0	0

Didascalie alle immagini.

11. Schema tratto da "Les Résidences seniors en France", 3 ed., 2017. Fonte: Mensuel des Maisons de Retraite n. 202, 2017

104. Le caratteristiche ivi riportate sono tratte dall'analisi di alcune 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. I dati che sono stati analizzati sono stati consultati nel mese di Ottobre 2019.

ferta di RSS da parte degli operatori si presenta sotto diverse forme che possono essere così sintetizzate: residenze di prima generazione (*Les Hesperides*); residenze di seconda generazione (DOMITYS, *Les Essentielles, La Girandière, Les Jardin d'Arcadie o anche Les Senioriales*); i cosiddetti "villaggi per anziani" (*Les villages d'or*); una tipologia basata su una diversificazione di Ehpad (Emerys).

Nonostante alcune differenze tipologiche-dimensionali e la presenza o meno di alcuni servizi, le caratteristiche delle RSS<sup>104</sup> più diffuse, prendendo in considerazione quelle proposte da Domytis, possono essere così sintetizzate:

- 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;
- 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: taxa 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.

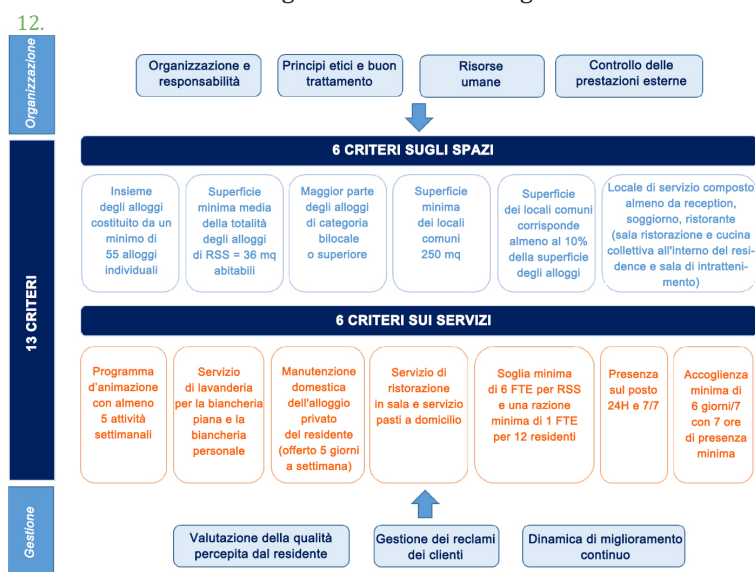
Ci troviamo di fronte a residenze che poco si discostano, sia dal punto di vista funzionale che formale, dalle abitazioni ordinarie; tratto questo che le distingue da tutte quelle forme abitative pensate per gli anziani con forzate incursioni a carattere sanitario - medicale come posso essere, ad esempio, quelle riferite alle EHPAD e loro successive evoluzioni.

Di fronte ad una eterogeneità dell'offerta, dovuta essenzialmente alla volontà di poter soddisfare esigenze diverse dell'utenza, si è manifestata successivamente alla Legge ASV, la volontà, da parte



di autorità pubbliche e di professionisti del settore, di dare vita a una sorta di indicatore che potesse misurare il livello di qualità della struttura secondo parametri dimensionali, funzionali e gestionali.

Il primo marchio di qualità per le RSS viene proposto nel 2018 da SYNERPA e SNRA<sup>105</sup>, con il supporto per la certificazione da parte de *L'Agence Française de Normalisation - AFNOR* – e presentato con il nome di VISEHA, rilasciato a seguito di un'attenta analisi documentale e di sopralluoghi in sito. Tale analisi (Fig. 11) si basa su 13 criteri – 6 legati all'edificio, 7 legati ai servizi offerti: i 6 criteri legati all'edificio sono riferiti agli aspetti architettonico-funzionali delle RSS fornendo requisiti minimi per superfici e tipologie di alloggio; i 7 criteri relativi ai servizi sono riferiti alle modalità di accesso alle attività e all'organizzazione e all'erogazione dei servizi.



Le RSS, che possiedono alcuni prerequisiti previsti<sup>106</sup>, possono presentare la propria candidatura ad AFNOR dopo aver superato un questionario di preselezione disponibile online sullo stesso sito dell'agenzia<sup>107</sup>: se il test risulta positivo si può avanzare la richiesta per poter ottenere il marchio VISEHA. L'iter per l'ottenimento del marchio si compone di diverse fasi nelle quali rivestono un ruolo fondamentale sia l'ente di standardizzazione AFNOR che la stessa RSS: il marchio si presenta sottoforma di un certificato rilasciato dal VISEHA GIE dopo la notifica finale e positiva della commissione di etichettatura. Il certificato contiene sia il logo di GIE VISEHA e di

105. Gli anagrammi si riferiscono a due associazioni a carattere sindacale che operano all'interno delle RSS, alle quali possono aderire tutti gli attori del settore (aziende pubbliche, private a scopo di lucro o senza scopo di lucro), con lo scopo di far riconoscere alle RSS il ruolo di una soluzione particolarmente adatta all'invecchiamento della popolazione, valida alternativa tra il mantenimento casa e la casa di cura tipo EHPAD. SYPR sta per Syndicat National des établissements et résidences privés pou personnes âgées mentre SNRA sta per Syndicat National des Résidences avec services pour ainé: le due associazioni sindacali, in occasione dello sviluppo del marchio hanno aderito ad un gruppo d'interesse economico (GIE).

106. Sul sito <http://www.viseha.fr> è disponibile la guida di etichettatura relativa al marchio viseha che riporta in dettaglio le caratteristiche di tutto il processo di etichettatura, dai prerequisiti richiesti fino al rilascio dello stesso marchio. In particolare, i pre-requisiti riguardano lo status finanziario e le caratteristiche di affidabilità dell'ente gestore.

107. Il test di preselezione per presentare la propria candidatura è gratuito e disponibile on line su: <https://certification.afnor.org/silver-economie/are-you-ready-for-the-label-viseha>

Didascalie alle immagini.

12. Criteri di valutazione VISEHA, schema tradotto dall'autore.

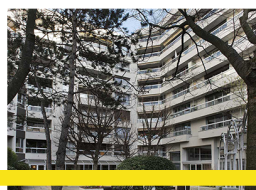
WISEHA per un periodo di 4 anni dalla data della decisione e che è valutato dalla certificazione AFNOR.

L'ingresso nel mercato di operatori sempre più qualificati, il riconoscimento legislativo da parte della Legge ASV e la diffusione del marchio di qualità sono cartine tornasole dell'andamento di questo mercato e del consolidamento delle Residenze Senior che assumono sempre più un ruolo centrale all'interno delle strategie proposte a tutela dell'invecchiamento attivo.



## PLAISANCE

Località: Ile de France, Parigi  
 Posizione: 64, rue des Plantes  
 Web: <https://www.domitys.fr>



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
 Numero alloggi n.d.  
 Numero posti letto n.d.  
 Tipologia residenza monolocali bilocali

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

manutenzione ordinaria, reception, accesso alla piscina, accesso alla palestra, attività collettive, parcheggio privato

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

assistenza socio-assistenziale H24

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio di lavanderia, servizio di ristorazione, visite mediche, spesa e consegna a domicilio, ritiro e lavaggio biancheria



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato Alimentari 850 m  
80 m



#### SERVIZI SANITARI

Ospedale "Saint Joseph" 980 m  
 Farmacia 450 m  
 Ambulatorio veterinario 300 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 350 m  
 Banca 400 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "S. Pierre de Montrouge" 650 m  
 Parco "Lionel Assouad" 200 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 30 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

89 €

## LIMEIL BREVANNES

Località: Ile de France, Parigi  
Posizione: 5-9, rue Claude Bernard  
Web: <https://www.lesessentielles.fr>



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
Numero alloggi 83  
Numero posti letto n.d.  
Tipologia residenza monolocali (26-36 mq)  
bilocali (35-45 mq)  
trilocali (65 mq)

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

lavanderia, reception, accesso alla palestra,  
attività collettive

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

assistenza socio-assistenziale H24

#### SERVIZI INTEGRATIVI

servizio di ristorazione, centro benessere



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 280 m



#### SERVIZI SANITARI

Ospedale "Emile Roux" 550 m  
Farmacia 400 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 500 m  
Banca 400 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "St. Madlaine" 800 m  
Parco "Léon Bernard" 500 m  
Centro eventi "Boite à Clous" 800 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 500 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.



108. Il *Plan Estatal de Vivienda* 2018-2021 è regolamentato dal Real Decreto 106 del 9 marzo 2018, pubblicato nel *Boletín oficial del estado*, n. 61.

109. L'indicatore del reddito pubblico a effetti multipli - IPREM - è un indice utilizzato in Spagna come riferimento per la concessione di aiuti, sussidi o sussidi di disoccupazione: è un valore variabile ed è riportato ogni anno nella Legge di bilancio suddiviso in mensile e annuale; tale valore può essere congelato per motivazioni contingenti tramite specifici accordi. Nel caso del sussidio specifico, previsto dal *Plan Estatal*, per accedere al finanziamento il reddito deve essere inferiore a 5 volte l'IPREM, vale a dire il valore dell'IPREM per l'anno attuale moltiplicato per 5.

### **SPAGNA: le viviendas dotacionales**

Per far fronte alle attuali esigenze sociali, il *Ministerio de Transportes, movilidad y agenda urbana*, del Governo spagnolo, ha predisposto un Piano residenziale statale<sup>108</sup> per la durata di quattro anni, con due obiettivi principali, di carattere generale: rigenerazione degli ambiti urbani e rurali e supporto all'accessibilità delle abitazioni.

Per raggiungere tali obiettivi, il Piano è strutturato in nove sottoprogrammi volti, da un lato ad ampliare l'offerta di alloggi per utenza specifica, come persone con disabilità, giovani e anziani, dall'altro a semplificare il sistema di erogazione dei sussidi economici e facilitare l'accesso agli alloggi tramite contratti di locazione ad hoc per chi non dispone di risorse finanziarie adeguate. Il Piano è uno strumento integrato che coinvolge diversi settori - sociale ed economico in primis - del quale i singoli programmi non si configurano come progetti a sé stanti ma come ambiti tra loro complementari. Il programma su cui viene focalizzata l'attenzione è il numero 9, riguardante la promozione di abitazioni per anziani e persone con disabilità. All'interno di questo programma si possono identificare due figure fondamentali: il promotore e il destinatario-utente finale. Promotori del Programma possono essere diversi enti e società, sia di diritto pubblico che privato, Fondazioni, Associazioni, Cooperative, ONG e associazioni dichiarate di pubblica utilità: il ruolo del promotore è quello di investire nell'intero processo di potenziamento abitativo, partecipare in ogni sua fase e mantenere la propria attiva presenza una volta che gli utenti, destinatari finali delle stesse abitazioni, ne abbiano preso possesso. Gli utenti, invece, sono persone over 65 o persone con disabilità che abbiano un reddito inferiore a 5 volte l'IPREM<sup>109</sup> con un patrimonio netto inferiore a 200.000 € e che non abbiano un'abitazione di proprietà.

Il programma, offrendo un aiuto economico che copre fino al 40% dell'investimento, ha come obiettivo principale quello di incentivare la realizzazione di alloggi, sia ex novo che attraverso interventi di riqualificazione che offrano disponibilità di servizi: "[...] il programma di sviluppo abitativo per le persone anziane e le persone con disabilità, aiuta a promuovere edifici e complessi residenziali che abbiano strutture e servizi comuni adeguati, come assistenza sociale, cure mediche di base, pulizia e manutenzione, dispositivi e sistemi di sicurezza, ristoranti, attività sociali, sportive, ricreative e culturali, nonché terapie preventive e riabilitative, che contribuisco-

no a migliorare la loro qualità di vita e che costituiscono un campo di azione orientato al futuro che deve essere sostenuto dalle Amministrazioni Pubbliche. Le abitazioni che ottengono finanziamenti nell'ambito di questo programma possono essere occupate mediante affitto o usufrutto, con affitto a prezzo calmierato, da persone anziane o disabili con risorse finanziarie limitate"<sup>110</sup>.

Il Piano definisce le linee d'indirizzo comuni per le strategie abitative da adottare, alle quali le singole realtà amministrative spagnole si adeguano per definirne l'iter operativo-burocratico: a tal fine, sono attivi i collegamenti, sul portale ministeriale, alle singole comunità che, in linea generale, organizzano gli accessi a tali abitazioni previa iscrizione a registri dedicati.

Le esperienze riportate riguardano la realtà catalana, in linea generale, e il Comune di Barcellona in particolare: l'obiettivo è quello di descrivere le strategie in atto per la popolazione over 65, dal punto di vista della tipologia dell'offerta delle soluzioni abitative, delle modalità di accesso e relativi requisiti e delle forme di accessibilità. *La Generalitat de Catalunya*, con il Piano per il diritto alla casa approvato nel 2014<sup>111</sup>, ha di fatto confermato e normato le *Habitatge amb protecció oficial* anche per la popolazione over 65: la qualifica di "alloggio con protezione ufficiale" può essere concessa a singole abitazioni o complessi di abitazioni e ha una durata massima di 30 anni<sup>112</sup>; la dicitura *protecció* – letteralmente "protezione" – riguarda il regime fiscale agevolato per l'accesso a tali abitazioni le quali, per rientrare nel programma, devono possedere determinati requisiti, sia che esse siano di nuova costruzione o derivanti da interventi di recupero.

Gli alloggi, infatti, per essere classificati tali devono avere una serie di caratteristiche riconducibili alla disponibilità di superficie utile: superficie massima utilizzabile compresa tra 90 e 120 mq, in base alla tipologia di destinatario, con possibile disponibilità di corti pertinenziali esclusive esterne, con una superficie non superiore al 10% dell'utile interna, e potenziali aree, interrato o su spazio aperto, per garage e locali di deposito<sup>113</sup>.

I destinatari, intesi come utenti finali di tali abitazioni, per poter accedere ai programmi di abitazioni sovvenzionate, devono possedere una serie di requisiti economici, basati sul reddito e sul possesso di altri beni immobili, ed essere iscritti all'apposito registro dei richiedenti - VPO - che, nel caso della città di Barcellona, è gestito dal *Consorci de l'habitatge de Barcelona*. L'iscrizione tiene conto del reddito della singola unità familiare: il limite di reddito

110. Il testo è estratto dal Cap. II del *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*, riportato tradotto dall'autore.

111. Il Piano per il diritto alla casa è stato approvato, da parte del Dipartimento per il territorio e la sostenibilità, con Decreto 75/2014. Il Piano prevede due linee d'azione: una sociale, per facilitare l'accesso agli alloggi da parte dei cittadini contrapponendosi all'esclusione sociale, l'altra economica, come volano di ripresa per il settore edilizio, in funzione dell'ampliamento dell'offerta di alloggi sociali. Il decreto contiene quindi tutte le misure atte a regolamentare tale azioni ed è organizzato in cinque capitoli talvolta suddivisi in ulteriori sezioni: il primo capitolo definisce le disposizioni generali e le modalità secondo le quali il Piano Statale si adatterà al Piano Catalano; il secondo capitolo, relativo ai programmi di edilizia popolare, ne definisce i termini economici di inclusione; il terzo capitolo relativo alle azioni di recupero abitativo, definisce le azioni volte a produrre miglioramenti dal punto di vista tipologico e strutturale e della sostenibilità, efficienza e riabilitazione energetica; il quarto capitolo è dedicato agli alloggi con protezione ufficiale definendone le caratteristiche generali e le modalità di qualifica; il quinto capitolo è, infine, rivolto alle misure trasversali, non rientranti direttamente in tutte le precedenti.

112. Decreto 75/2014, Cap. 4, Sez. 1, Art. 47, co. 1: "La validità del termine di qualificazione delle case

con protezione ufficiale è calcolata dalla data della concessione della qualifica definitiva ed è la seguente: Trent'anni nel caso di promozioni su terreni di riserva urbani per abitazioni protette e se si ottengono aiuti diretti.

Dieci anni nel caso dello sviluppo del territorio senza una riserva urbana per alloggi protetti e senza ottenere aiuti diretti.

Venti anni in tutti gli altri casi. [...]”.

113. Decreto 75/2014, Cap. 4, Sez. 1, Art. 44: “1. Gli alloggi con protezione ufficiale devono soddisfare le seguenti caratteristiche:

a) Devono avere una superficie massima utilizzabile di 90 mq. Nel caso in cui le case siano destinate a famiglie numerose, l'area massima utilizzabile è di 120 mq. Inoltre, nelle case riservate alle persone con disabilità, l'area massima utilizzabile è di 100 mq. Nei comuni non compresi nelle aree con forte e accreditata domanda residenziale, l'area utilizzabile può essere estesa a 120 mq.

b) L'area utilizzabile delle case con protezione ufficiale è calcolata in conformità con le disposizioni dei regolamenti sulle condizioni di vita delle case e il certificato di abitabilità. Nel caso in cui la casa abbia spazi esterni costruiti per uso privato, può essere inclusa, ai fini del calcolo dell'area protetta delle case con protezione ufficiale, metà di questi spazi, fino a un massimo del 10% della superficie. interni utili.

c) Per poter garantire alle case esistenti la qualificazione di case con protezione ufficiale, è

massimo viene calcolato in base all' IRSC, indice di reddito di sufficienza della Catalogna, e in base al numero di membri dell'unità familiare e all'area geografica in cui si trova il Comune dell'abitazione. La registrazione avviene tramite lo stesso portale web del Consorzio, sul quale è possibile trovare ulteriori programmi specifici, atti a selezionare gli stessi richiedenti: è questo il caso del *Programa habitatge +65*, promosso dallo stesso Consorzio e dal Comune di Barcellona, per agevolare utenti con più di 65 anni ad accedere ai programmi di abitazioni sovvenzionate.

Il programma è rivolto a persone che abbiano un'età superiore a 65 anni e nello specifico: senza casa di proprietà o che vivano in un alloggio che presenti limitata accessibilità, un reddito inferiore a 2,5 IPREM e un'anzianità d'iscrizione sul Registro delle abitazioni sovvenzionate pari ad almeno 2 anni. L'offerta riguarda 178 unità abitative localizzate in due quartieri del Comune di Barcellona: gli utenti possono disporre di alloggi con una superficie di 40 mq circa, spazi comuni per attività collettive e di una serie di servizi complementari (vigilanza e sicurezza interna, servizi di supporto personali e personalizzabili e servizi di pulizia). Habitatge +65 prendeva in esame le richieste pervenute entro il primo bimestre 2015 con l'obiettivo di snellire le richieste presenti sul Registro dei richiedenti gli alloggi sovvenzionati, ma è con il Plan por el derecho a a la Vivienda de Barcelona (2016-2025)<sup>114</sup>, che l'inclusione residenziale per gli over 65 assume i tratti di una vera e propria politica abitativa-sociale.

Fondamentale per l'elaborazione del Piano è stata la ricognizione del patrimonio di alloggi pubblici disponibili che costituiscono il cosiddetto *Parque publico de Vivienda*<sup>115</sup>: questa operazione ha permesso di rilevare tutti gli alloggi, compresi quelli non occupati, in modo da elaborare sia i piani di sostenibilità economica per la loro accessibilità sia i criteri per la loro riqualificazione e recupero.

Il Piano, nella sua forma definitiva, si compone di 59 linee strategiche, suddivise in 4 ambiti principali: prevenzione dell'emergenza abitativa e dell'esclusione residenziale; garanzia dell'adeguata fruizione dell'alloggio; ampliamento del patrimonio abitativo accessibile; recupero e riqualificazione del patrimonio esistente. Di seguito è riportato l'elenco delle linee strategiche suddivise per ambiti e le relative misure<sup>116</sup>.

## **A. Prevenzione dell'emergenza abitativa e dell'esclusione residenziale**

### **A1. Prevenzione dell'esclusione residenziale**

- A1.1 Aiuti relativi agli alloggi, agevolati dai servizi sociali
- A1.2 Rinforzo del ruolo degli uffici amministrativi
- A1.3 Attenzione alla carenza di energia
- A1.4 Misure relative all'invecchiamento della popolazione
- A1.5 Misure per l'accoglimento delle persone rifugiate
- A2. Attenzione alle persone in procinto di perdere l'alloggio
  - A2.1 Servizio di mediazione per casi di difficoltà di pagamento, pignoramento, ipoteca
  - A2.2 Procedure di attuazione e accompagnamento negli sfratti
  - A2.3 Sanzioni ai proprietari che non offrono alloggi sociali
- A3. Attenzione alle persone che non possono accedere ad un alloggio adeguato
  - A3.1 Attenzione alla situazione abitativa
  - A3.2 Attenzione ai senzatetto
  - A3.3 Intervento nelle occupazioni precarie
- A3.4 Intervento in caso di alloggi non adeguati
- A3.5 Intervento in caso di alloggi sovraffollati
- A3.6 Estensione dei programmi di condivisione dell'alloggio
- A3.7 Ampliamento dell'offerta di alloggi
- B. Garanzia dell'adeguata fruizione dell'alloggio**
- B1. Mobilitazione degli alloggi vuoti
  - B1.1 Formazione dei censimenti degli alloggi vuoti
  - B1.2 Sanzioni per gli alloggi vuoti
- B2. Mantenimento della destinazione d'uso residenziale e dei residenti
  - B2.1 Revoca e sanzione in caso di abuso immobiliare
  - B2.2 Modifica della normativa per evitare il cambio di destinazione d'uso
  - B2.3 Integrazione con i piani relativi all'uso turistico
  - B2.4 Controllo del prezzo del libero mercato
- B3. Diffusione della conoscenza dell'offerta pubblica
  - B3.1 Ispezione, regolarizzazione e sanzione dell'uso non adeguato dell'offerta pubblica
  - B3.2 Aggiornamento del Registro dei candidati agli alloggi di Barcellona (RSVPOB)
  - B3.3 Aggiudicazione dell'alloggio a differenti gruppi di richiedenti
  - B3.4 Ampliamento delle competenze dell'Ufficio Emergenza Sociale
  - B3.5 Dotazione di alloggi all'Ufficio Emergenza sociale
  - B3.6 Corresponsabilità dei partecipanti al fondo sociale

necessario certificare che la casa raggiunge o raggiungerà prima della sua qualificazione definitiva il livello di abitabilità richiesto in conformità alla norma. regolatore.

2. Gli alloggi ufficialmente protetti possono essere costruiti su terreni su cui lo sviluppatore esercita qualsiasi diritto che gli consenta di costruirci sopra.

3. La superficie massima calcolabile degli allegati collegati alla casa sarà la seguente:

a) Nel caso di garage situati in scantinati o chiusi in superficie, l'area utilizzabile massima calcolabile, compresa la parte corrispondente di elementi comuni, non può superare i 25 mq nel caso del box auto e 5 mq in caso di parcheggio per motocicli.

b) Nel caso di parcheggi su un terreno e una superficie aperta, l'area utilizzabile massima calcolabile sarà l'area effettiva della piazza con un massimo di 12,5 mq per le auto e 2,5 mq per motocicli; questi quadrati devono essere lastricati e delimitati.

c) Nel caso di locali di deposito, l'area massima utilizzabile non può superare gli 8 mq.

114. L'iter di formazione del Piano ha inizio nel novembre 2015 con l'azione del *Área de Vivenda del Ayuntamiento de Barcelona*: l'obiettivo era quello di far fronte alla crisi economica generale attraverso la definizione di misure strategiche in grado di programmare e garantire azioni mirate per contrastare l'emergenza abitativa. Il Piano è stato approvato il 27 gennaio 2017. Il Piano è stato pubblicato in *Questions d'Habitatge*,

n. 21, pubblicato in Aprile 2018 e disponibile on line su: <http://habitatge.barcelona> del Comune di Barcellona.

115. Sul portale *Habitatge* del Comune di Barcellona è presente il database di tutti gli alloggi che costituiscono il *Parque publico de Vivienda*: la ricerca può essere effettuata da chiunque con la possibilità di filtrare i risultati della ricerca in base alla localizzazione, la tipologia del contratto di locazione disponibile e lo stato di avanzamento. L'assegnazione degli alloggi avviene sempre previa iscrizione sul Registro per le abitazioni sovvenzionate (VPO).

116. L'elenco, tradotto dall'autore, è tratto dalla rivista "Questions d'Habitatge. Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025", n. 21, Aprile 2018.

B3.7 Ampliamento del servizio di prevenzione, intervento e mediazione negli alloggi pubblici

B3.8 implementazione di uno strumento per gestire la domanda di alloggi a prezzi accessibili

### **C. Ampliamento del patrimonio abitativo accessibile**

C1. Aumento dell'offerta pubblica attuale

C1.1 Individuazione di nuovi appezzamenti per gli alloggi

C1.2 Diffusione di nuovi modelli di alloggi

C1.3 Promozione dei nuovi alloggi

C1.4 Acquisto di alloggi in edifici per destinarli all'offerta pubblica

C1.5 Creazione di alloggi in tessuti urbani consolidati

C2. Estensione e miglioramento degli aiuti per gli affitti

C2.1 Aiuti nella corresponsione degli affitti per il mantenimento dell'alloggio

C2.2 Supporto nell'accesso all'alloggio

C3. mobilitazione di alloggi privati verso alloggi a prezzi accessibili

C3.1 Registro degli appezzamenti inutilizzati e promozione della realizzazione degli alloggi

C3.2 Acquisto di alloggi privati per destinarli ad alloggi ad affitto agevolato

C3.3 Creazione di nuovi alloggi accessibili attraverso la riqualificazione

C3.4 Accordi con enti finanziari per la cessione degli alloggi

C4. Impulso al mercato sociale

C4.1 Impulso al modello delle cooperative

C4.2 Impulso al mercato urbano

C4.3 Creazione di un'associazione di alloggi agevolati per la gestione degli stessi

C4.4 Creazione di alloggi con affitto calmierato per le categorie sociali

### **D. Recupero e riqualificazione del patrimonio esistente**

D1. Ampliamento della conoscenza dello stato dell'offerta privata

D1.1 Sistematizzazione delle informazioni relative allo stato dell'offerta

D1.2 Mappatura delle condizioni degli alloggi

D1.3 Identificazione di alloggi a medio e alto reddito

D1.4 Sistema virtuale open data dello stato dell'offerta residenziale (OBRA)

D1.5 Valutazione e rendicontazione delle riqualificazioni operate con finanziamenti pubblici



## D2. Definizione di una politica di riqualificazione con approccio sociale

D2.1 Promozione della cultura della cura e riqualificazione dell'alloggio

D2.2 Disciplina in relazione alla mancata conservazione degli alloggi

D2.3 Sostegno alla riqualificazione

D2.4 Rafforzamento dei meccanismi attivi di riqualificazione

D2.5 Riqualificazione dei complessi residenziali

D2.6 Pianificazione dei quartieri

D2.7 Intervento in zone con problematicità

D2.8 Miglioramento dell'accessibilità negli alloggi

## D3. Miglioramento della capacità decisionale della politica di riqualificazione

D3.1 Incremento dei nuovi meccanismi per facilitare il finanziamento della riqualificazione

D3.2 Promuovere un'azione dignitosa attraverso la riqualificazione

Le linee strategiche, definite all'interno di ciascun ambito, prevedono, a loro volta, una serie di misure da attuare nell'ottica degli obiettivi generali stabiliti; nel caso specifico, si individuano le misure programmate per soddisfare le esigenze della popolazione anziana e, in particolare, sono oggetto di approfondimento la misura A1.4 e la misura C1.3.

La misura dell'ambito A riguarda, in un'ottica generale, il Piano strategico per prevenire e affrontare l'emergenza abitativa e l'esclusione residenziale: in particolare, la misura A1.4 ricomprende tutte le misure atte a fronteggiare l'invecchiamento della popolazione in relazione alla gestione degli spazi abitativi. Alla base vi è l'idea che le persone anziane possano permanere il più a lungo possibile nella loro abitazione: per far sì che ciò avvenga, sono promossi e incentivati tutti gli interventi volti al miglioramento delle condizioni attuali dell'alloggio, dalla eliminazione di barriere architettoniche all'installazione di dispositivi tecnologici atti al mantenimento dell'autonomia degli abitanti.

Per far ciò è fondamentale il supporto economico del Comune, il quale interviene con incentivi laddove non ci siano le risorse per realizzare quanto previsto; naturalmente, non sempre è possibile intervenire sugli alloggi esistenti e, laddove se ne ravveda la necessità, sono promossi interventi ex novo volti alla realizzazione di

117. Le *viviendas dotacionales* erano già presenti nel *Plan de la Vivienda 2008-2016*, come Programma specifico trasversale C, per essere rivolte a persone over 60 con un reddito annuale inferiore a 4,5 IPREM. Con tale Piano si prevedeva sia la realizzazione di tali alloggi in quantità compresa tra 2000 e 2500 sia l'istituzione di un fondo sociale da destinare agli affitti, congiuntamente ad aiuti economici basati sulle annualità di affitto. "Il Plan de Vivienda di Barcellona vuole quindi essere uno strumento effettivo capace di garantire alle persone anziane residenze, sovvenzioni e appoggio sociale e assistenziale che diminuiscano le differenze e le carenze che potenzialmente possono portare a situazioni di esclusione sociale e dipendenza." (Cocco, 2011).

118. "*Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025. El reto de transformar la vivienda en un servicio público*", di G. Martì (2018), in "*Questions d'habitatge*", n. 21, Aprile 2018.

119. L' *Institut Català del Sòl* - INCASOL - è stato istituito con la Legge n. 4 del 16 dicembre 1980 del Parlamento della Catalogna, con lo status di organo commerciale autonomo. È stato successivamente configurato come Ente pubblico della Generalitat de Catalunya annesso al Dipartimento del Territorio e della Sostenibilità. L' INCASOL è considerato un'unità urbanistica speciale della Generalitat, con poteri urbanistici in materia di pianificazione e gestione, nei casi in cui opera

residenze che prevedano servizi di supporto alla residenzialità, già note come *viviendas dotacionales*<sup>117</sup>.

Quest'ultima azione, volta ad ampliare la quantità di alloggi esistenti, è collegata con la successiva misura, C1.3, che ha come obiettivo principale l'ampliamento del *Parque público*: la misura prevede, infatti, il coinvolgimento di promotori sociali insieme all'IMHAB - *Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona* - chiamati a realizzare le nuove abitazioni con servizi, a prezzi accessibili, da far rientrare all'interno dei programmi per le *Habitatge amb protecció oficial*, sia su terreni pubblici, dati in concessione, che privati. I terreni pubblici saranno messi a disposizione, ad esempio, di Cooperative o Consorzi, affinché realizzino nuove abitazioni protette. L' IMHAB aumenterà fortemente il suo tasso di produzione corrente, che aumenterà da 968 case costruite negli ultimi cinque anni a 8.343 previste nei prossimi 10 anni<sup>118</sup>.

Tra i promotori sociali figurano gli enti pubblici, come l'INCASOL<sup>119</sup> - *Institut Català del Sòl* - che ha già dato avvio a cinque programmi di alloggi protetti che interessano: azioni di riqualificazione urbana, alloggi in affitto per giovani, alloggi in affitto per anziani, alloggi in affitto generali e acquisto di alloggi. Le *viviendas dotacionales*, letteralmente "abitazioni con servizi" per anziani rappresentano una tipologia abitativa che offre un alloggio residenziale integrato a servizi di supporto per il mantenimento della loro autonomia.

Come prevedeva il precedente programma, *Habitatge +65*, tali abitazioni sono destinate alle persone over 65 con un certo grado di autonomia che abbiano i seguenti requisiti: iscrizione al Registro dei candidati VPO, assenza di immobili di proprietà e un reddito annuale inferiore a 2,5 IPREM. Le abitazioni sono cedute con un canone di affitto agevolato che comprende anche la fruizione dei servizi: l'obiettivo è quello di offrire un'abitazione adatta alle esigenze in essere e in divenire degli over 65, inclusa e integrata nella città. Gli alloggi, in linea con i principi espressi dalle misure contenute nel Plan 2016-2025, sono caratterizzati da una fruizione agevole che elimina totalmente ogni forma di barriera architettonica in qualsiasi ambiente domestico, sia privato che condominiale.

I servizi di cui possono disporre gli abitanti sono sia servizi esclusivi, come il servizio di assistenza personalizzato, che spazi comuni in cui possono svolgersi attività comuni, locali da destinare a lavanderie e avamposti medici; a questi si aggiungono anche i servizi aperti al quartiere, generalmente collocati al piano terra

degli edifici. In linea generale "Si tratta di residenze che fungono da poli attrattori della cittadinanza, garantendo in questo modo una vita comunitaria e salvaguardando la coesione sociale; progetti che instaurano relazioni tra interno ed esterno dell'edificio, connessioni fisiche e visuali tra abitazione e spazio pubblico, capaci di generare spazi collettivi di uso pubblico o di ospitarne altri dedicati ad altro tipo di attività oltre quella residenziale." (Cocco, 2011)

come amministrazione ad interim, e può essere il destinatario del trasferimento gratuito o dell'alienazione di terreni diretti, terreni pubblici e beni immobili. Le informazioni sono riportate sulla pagina ufficiale dell'ente: <http://incasol.gencat.cat>

## CARRER COLOMINES

Località: Barcellona, Spagna  
Posizione: Carrer de Colomines, Ribera  
Web: -



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
Numero alloggi 59  
Numero posti letto n.d.  
Tipologia residenza bilocali (40 mq)

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Sale polivalenti comuni

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

servizi infermieristici, assistenza sociale

#### SERVIZI INTEGRATIVI

i servizi a supporto delle residenze sono tutti quelli compresi all'interno della Piazza Santa Caterina



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Mercato "Santa Caterina" **in situ**  
Alimentari 200 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico "St. Juan de Deo" 450 m  
Farmacia 100 m  
Ambulatorio veterinario 170 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 700 m  
Banca 130 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "S. Maria del Mar" 400 m  
"Picasso Museum" 250 m  
Museu d'Historia "MUHBA" 75 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 130 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.

## PASSEIG D'URRUTIA

Località: Barcellona, Spagna  
Posizione: Passeig d'Urrutia, Nou Barris  
Web: -



### DESTINATARI

- OVER 65 AUTOSUFFICIENTI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
Numero alloggi 50  
Numero posti letto n.d.  
Tipologia residenza bilocali (40 mq)

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

lavanderia, sale polivalenti comuni

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

n.d.

#### SERVIZI INTEGRATIVI

n.d.



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Non previsti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 250 m  
Alimentari 400 m



#### SERVIZI SANITARI

Centro medico "Lisboa" 950 m  
Farmacia 290 m  
Ambulatorio veterinario 500 m



#### SERVIZI GESTIONE

Banca 600 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Chiesa "S. Francesco Javier" 260 m  
Parco "Nou Barris" 100 m  
Parco "Turò de la Peira" 600 m  
Campo sportivo comunale 300 m  
Centro polivalente 500 m  
Laboratorio d'arte 180 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 100 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.

120. *Demografiestrategie der Bundesregierung*, è stata introdotta nel 2012 e implementata nel 2015. La strategia comprende un insieme di misure da attuare in collaborazione con gli stati federali, i comuni, le associazioni, le parti sociali, le imprese e altri rappresentanti della società civile.

121. Fino al 2019 compreso, le case sostenute nel Programma federale multi-generazionale ricevono ciascuna fino a € 40.000 all'anno, di cui € 30.000 dal Ministero federale per la famiglia, gli anziani, le donne e la gioventù e € 10.000 dal rispettivo Comune, Distretto e / o (in proporzione) dallo Stato. Per il 2020, è stato previsto un aumento della sovvenzione di 10.000 euro, cosicché insieme al cofinanziamento avranno a disposizione un totale complessivo di 50.000 €. Fonte istituzionale: <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm/was-ist-das-bundesprogramm/>

122. Complice la diffusione del virus COVID-19, le case multigenerazionali hanno dimostrato di essere un vero esempio di coesione e sostegno sociale che ha portato allo sviluppo di nuove attività di supporto, soprattutto per i gruppi socialmente fragili, pur mantenendo le disposizioni e le restrizioni attivate dal Governo.

### **GERMANIA: le abitazioni multigenerazionali, *Mehrgenerationenhaus***

In Germania, le politiche a sostegno di una società che invecchia, non possono essere analizzate se prima non si considerano le sfide che il Governo Federale tedesco si è proposto di affrontare con la strategia demografica in atto sin dal 2012<sup>120</sup>.

Gli obiettivi generali della strategia, compatibili con i cambiamenti demografici e sociali possono essere così sintetizzati: garantire una crescita economica a lungo termine, rafforzare la coesione sociale attraverso la tutela delle relazioni sociali – familiari e di prossimità – e, infine, garantire pari condizioni di vita compatibili al raggiungimento di adeguati livelli di qualità – della vita – sia nelle aree metropolitane che periferiche.

A tali fini, il Ministero federale per la famiglia, gli anziani, le donne e i giovani aveva attivato, per il primo triennio 2017-2020, il Programma federale multigenerazionale - *Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus* – volgendolo a due problematiche rilevanti per la realtà tedesca: il cambiamento demografico e sociale da una parte, i fenomeni di migrazione dall'altra. Il programma prevedeva il finanziamento di 540 abitazioni a livello nazionale, presentandosi come programma specialistico del sistema finanziario tedesco contemplando la co-partecipazione del Ministero e del Comune o Distretto interessato<sup>121</sup>.

Complice il successo delle abitazioni multigenerazionali resosi fondamentale soprattutto durante l'anno 2020<sup>122</sup>, il Programma, con gli stessi presupposti, è stato così prorogato sotto forma di un ulteriore Programma: *Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus Miteinander* – *Füreinander* che coinvolgerà la realtà tedesca per il periodo di 8 anni, dal 2021 al 2028, con l'obiettivo di realizzare circa 530 abitazioni. Quest'ultimo fa parte dei 20 programmi specialistici nel sistema di finanziamento nazionale, ed è volto a garantire un'infrastruttura sociale adeguata alle esigenze di giovani e meno giovani che possa offrire loro comunità, aiuto quotidiano e opportunità e le stimoli alla partecipazione attiva. Ancora una volta è ribadita la mission del Programma quale contributo ai cambiamenti demografici soprattutto in quelle aree considerate deboli per caratteristiche morfologiche e sociali; per fare ciò sono previsti finanziamenti a fondo perduto, fino a 40.000 € per ogni abitazione in cofinanziamento con il Comune o Distretto, come previsto in precedenza. Tutto avviene attraverso l'attivazione di un processo, supervisionato

dal BAFzA, l'ufficio federale preposto che si occupa delle politiche familiari e sociali, cui è affidato il compito di approvare le domande di finanziamento ricevute e affiancare l'iter dell'abitazione multigenerazionale.

Che cos'è l'abitazione multigenerazionale? In generale, si può definire quel modello abitativo secondo il quale è prevista la coabitazione di persone appartenenti a classi di età diverse che, attraverso relazioni di mutua assistenza contribuiscono al benessere collettivo e al soddisfacimento di specifiche esigenze.

Se per gli abitanti più giovani le necessità possono essere legate al supporto per le attività familiari o per le attività lavorative, per gli abitanti di età avanzata è fondamentale la tutela dell'autonomia e il contrasto alla solitudine. Per far fronte alle sfide che queste abitazioni possono presentare, è attivata al loro interno una vera e propria rete di attività che interessano vari settori e operano su diversi fronti: supporto alla vita familiare e ai compiti professionali, promozione dell'autosufficienza e dell'autonomia soprattutto nelle persone in età avanzata, offerta di opportunità lavorative per i giovani sotto il profilo sociale e di supporto, integrazione sociale, formazione attiva che interessi tanto attività culturali e sociali che di partecipazione politica.

Ciascuna abitazione può puntare su un campo d'azione - *Möglichen Handlungsfeldern* - piuttosto che un altro, complice la conoscenza del contesto in cui si inserisce con le sue caratteristiche lavorative e sociali. Quello che invece accomuna tutte le abitazioni multigenerazionali sono i compiti trasversali - *Querschnittsaufgaben* - che possono essere considerati quali elementi della matrice delle abitazioni multigenerazionali: lavoro multigenerazionale, partecipazione, orientamento allo spazio sociale, volontariato.

La compresenza di persone di età diversa consente di innescare meccanismi di relazione e di mutuo supporto per le specifiche fasi della vita: le famiglie possono ad esempio contare sulla disponibilità dei pensionati per badare ai loro figli durante gli orari lavorativi; le persone più anziane possono contare sulle capacità e sul tempo libero degli studenti per svolgere mansioni domestiche. Il circolo virtuoso che si stabilisce non termina all'interno dell'edificio, anzi la coesione sociale è rafforzata all'interno del quartiere che lo ospita identificandolo quale polo sociale attrattivo e punto d'incontro per la comunità tutta: le attività offerte sono infatti destinate ad un ampio pubblico - sia in termini quantitativi che demografici - e possono includere corsi e incontri per l'educazione digitale, sup-

porto e assistenza all'infanzia, corsi di formazione e d'istruzione.

Per diffondere il modello abitativo della casa multigenerazionale col fine di ricercare il più alto livello di qualità, il Ministero federale per la famiglia, gli anziani, le donne e i giovani ha messo a disposizione degli utenti che accedono al suo portale web, un database di buone pratiche, esempi di progetti, dai quali si possono ricavare spunti di progettazione utili a quanti vogliono avvicinarsi, tecnici e no, a questo ambito.

Il database contempla diversi parametri che consentono di selezionare, attraverso il filtro così stabilito, i progetti più pertinenti agli obiettivi che s'intendono perseguire nell'attuare un modello abitativo multigenerazionale.

Il motore di ricerca è organizzato secondo tre parametri:

*A. Demografietyt* – Ambito demografico:

- Comunità in forte contrazione e invecchiamento in regioni strutturalmente deboli;
- Città/Comunità che invecchiano con sfide socioeconomiche;
- Comunità di piccole e medie dimensioni con invecchiamento e restringimento moderati;
- Città/Comuni stabili nelle regioni rurali;
- Città/Comuni in moderata crescita con importanza regionale;
- Città/Località commerciali con sfide socioeconomiche;
- Grandi città/località universitarie con dinamiche socio-economiche eterogenee;
- Città/Comuni ricchi di aree dinamiche economicamente;
- Città/Comunità rurali in crescita e orientate alla famiglia;
- Città/Comuni in prossimità di centri economici;

*B. Offener Treff* – Aspetti collettivi

- Parole d'ordine;
- Formazione e vicinanza al mercato del lavoro/cooperazione con l'amministrazione del lavoro;
- Consulenza e supporto alle famiglie;
- Consulenza/Offerta di supporto nel campo della cura/demenza;
- Formazione scolastica;
- Partecipazione dei cittadini;



- Digitalizzazione/educazione digitale;
- Solitudine;
- Promozione delle abilità lettura, scrittura e calcolo;
- Volontariato;
- Tempo libero;
- Servizi per la casa;
- Infrastrutture;
- Inclusione sociale;
- Integrazione di persone con una storia di migrazione e fuga;
- Società amica dei giovani;
- Assistenza all'infanzia;
- Programmi MINT – Matematica, Informatica, Scienze naturali, Tecnologia
- Vita autoderminata nella vecchiaia;
- Partecipazione;
- Compatibilità tra lavoro e famiglia;
- Compatibilità tra lavoro e cura;

C. *Städtischer Raum* – Spazio urbano

- *Spazio urbano*
- *Spazio rurale*

Le inter polarità degli elementi appartenenti a ciascun ambito di ricerca consentono di individuare i progetti, non necessariamente architettonico-spaziali ma anche riferiti all'insieme delle attività che vi si possono svolgere, che includono un'utenza appartenente a diverse generazioni.

“[...] La seconda linea di ricerca interessa il concetto di cura e cerca di promuovere interventi di riduzione delle limitazioni legate all'invecchiamento, grazie ad un approccio interprofessionale che interessa l'ambito sanitario, ma anche quello relazionale e educativo. Un esempio di questo secondo livello d'intervento è rappresentato dal progetto delle Case Multigenerazionali, ovvero un approccio intermedio in cui non si vive la residenzialità ma si favoriscono incontri intergenerazionali: si tratta di luoghi in cui s'impara stando e agendo insieme, attraverso la condivisione di spazi-tempi e iniziative.” (Crotti, 2019).

A differenza delle strategie adottate in Francia e Spagna, in Germania il concetto di casa multigenerazionale assume un significato più ampio, andando ad identificarsi piuttosto come “abitare multigenerazionale”; ciò sta a significare che, mentre negli altri

123. "Pflege.de", un'associazione di web care che raccoglie sul proprio portale tutte le informazioni relative all'assistenza per le persone anziane; offre supporto nella ricerca della tipologia di assistenza adeguata e nella soluzione abitativa più idonea alle proprie esigenze attraverso approfondimenti tematici e collegamenti diretti con enti e aziende. In particolare, relativamente all'abitare multigenerazionale offre un approfondimento interessante, nel quale emergono i sei punti da tenere in considerazione nell'attuare tale modello.

paesi le strategie sono improntate alla realizzazione di interventi su larga scala che possono interessare complessi di edifici e spazi urbani di prossimità, in Germania l' "abitare multigenerazionale" può assumere anche dei connotati non esclusivamente fisici di cui il database di buone pratiche sopra menzionato ne è la conferma.

Nel concetto, infatti, rientrano anche tutte quelle convenzioni e progetti legati alla promozione dei rapporti di buon vicinato che contribuiscono allo scambio e al supporto reciproco tra le generazioni. L'abitare multigenerazionale è un abitare principalmente diffuso: gli utenti che appartengono a tale sistema abitativo - indipendentemente dal fatto che siano familiari, amici o persone che la pensano allo stesso modo - vivono ciascuna nel proprio alloggio (casa bifamiliare, casa unifamiliare, complesso edilizio...), ma possono essere avvicinati (quasi) in qualsiasi momento per supportarsi. Naturalmente alla base vi è la consapevolezza e la scelta di far convogliare le diverse esigenze e i diversi interessi "sotto lo stesso tetto".

Quali sono le tematiche da approfondire per applicare un modello abitativo multigenerazionale?<sup>123</sup>

1. Utenti: la scelta di aderire alla vita multigenerazionale deve essere una scelta consapevole;
2. Abitazione: la tipologia di alloggio nonché la tipologia edilizia in cui questo s'inserisce deve essere valutata in base alle proprie esigenze attuali e in itinere.
3. Posizione: la posizione dell'alloggio deve essere commisurata alle proprie esigenze e stato fisico contemplando ad esempio la vicinanza ad un familiare piuttosto che il trasferimento in un'altra città.
4. Contratto: la locazione deve essere flessibile e deve essere valutata la possibilità che ci possa essere contratto di compravendita oltre che contratto di affitto.
5. Costi: individuare e stabilire il budget di partenza dell'utente.
6. Regolamento della casa: redigere un regolamento interno nel quale doveri e responsabilità della convivenza siano regolati chiaramente.

Il fine è quello di mantenere attive le attività cognitive dell'anziano il quale, proprio grazie alla rete di incontri con altri anziani o con persone appartenenti ad un'età anagrafica differente con i quali intraprendere percorsi di apprendimento reciproco, può mantenersi attivo e partecipe, in linea con i principi promossi dall'invecchiamento attivo e dall'inclusione sociale.

Le informazioni relative ai casi studio che seguono sono per lo più incentrate sui servizi e le attività offerte, mentre sono scarse le informazioni circa le forme di residenzialità offerte: la filosofia delle *Mehrgenerationenhaus* è, infatti, incentrata per lo più sul sistema delle relazioni sociali che si stabiliscono tra gli utenti più che sull'offerta abitativa, la quale sembra essere considerata accessibile e fruibile di *default*.

## MEHRGENERATIONENHAUS WOLFSBURG

Località: Wolfsburg, Germania  
Posizione: Hansapl. 17, 38448 Wolfsburg  
Web: <https://www.wob4u.de>



### DESTINATARI

- ANZIANI
- GIOVANI
- NUCLEI FAMILIARI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

MINIAPPARTAMENTI  
Numero alloggi n.d.  
Numero posti letto n.d.  
Tipologia residenza n.d.

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

Senior Club, Asilo nido, Biblioteca, Centro di formazione per adulti, attività programmate a carattere ludico ricreativo

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

Punto di supporto cure per anziani



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Previsti in base alle richieste degli abitanti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato 400 m



#### SERVIZI SANITARI

Studio medico dentistico 400 m  
Farmacia 50 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 80 m  
Banca 110 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Parco Spielplatz in situ  
Cartoleria 75 m  
Negozio di fiori 35 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 450 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.

## MEHRGENERATIONENHAUS HEILBRONN

Località: Heilbronn, Germania  
 Posizione: Rauchstrasse 3, 74076 Heilbronn  
 Web: <https://www.mehrgenerationenhaus-heilbronn.de>



### DESTINATARI

- ANZIANI
- GIOVANI
- NUCLEI FAMILIARI

### LA STRUTTURA



#### SERVIZI RESIDENZIALI

"ATRIUMHAUS"  
 Numero alloggi 35  
 Numero posti letto n.d.  
 Tipologia residenza bilocali (50 - 90 mq)

"Edifici plurifamiliari"  
 Numero alloggi 20  
 Numero posti letto n.d.  
 Tipologia residenza bilocali (50 - 90 mq)

"Edifici plurifamiliari"  
 Numero alloggi n.d.  
 Numero posti letto n.d.  
 Tipologia residenza miniappartamenti

#### SERVIZI DI BASE OFFERTI

attività ludico-ricreative per tutte le età grazie al supporto di "Diakonisches Werk Heilbronn";  
 attività di supporto all'istruzione didattica;  
 attività formative per adulti; biblioteca

#### ASSISTENZA MEDICO-SANITARIA

operata da Croce rossa tedesca e da altre associazioni di volontariato che offrono supporto domiciliare



#### INTERVENTI DOMICILIARI

Previsti in base alle richieste degli abitanti

### SERVIZI DI PROSSIMITA' \*distanza max 1km



#### SERVIZI DI PRIMA NECESSITA'

Supermercato > 1 km



#### SERVIZI SANITARI

Assistenza medica in situ  
 Farmacia 980 m



#### SERVIZI GESTIONE

Ufficio postale 980 m  
 Banca 750 m



#### SERVIZI INTEGRATIVI

Parrocchia evangelica > 1 km  
 Parrocchia "Sant'Agostino" > 1 km  
 Moschea 500 m  
 Parco Spielplatz 600 m  
 Teatro "Heilbron Theatre" 980 m



#### SERVIZI PER LA MOBILITA'

Fermata autobus 100 m

### COME RAGGIUNGERLI

MEZZI PUBBLICI



A PIEDI



AUTOMOBILE



### TARIFFARIO

\* Medio giornaliero, servizi integrativi esclusi.

n.d.



PARTE II

# Elaborazione del modello SDSH

#### *ABSTRACT*

*The strategies in place in Europe are giving rise to a widely shared and replicated product: the residence with services for senior users. Although with different definitions depending on the country of origin - RSS, Residences for the elderly, Vivienda dotacional - the contents remain unchanged: all forms of housing are, in fact, made up of a set of accommodations designed and built for elderly users integrated by a series of services - basic or ancillary - that can be provided both to the users themselves and to the inhabitants of the urban area in which they are located.*

*Dictated by the common intent to give a concrete response to real needs, the strategies adopted on the national territory can be considered similar, although presenting peculiarities based on the Region to which they belong: this determines a diversification of results both in terms of process and product.*

*The main difference, which also represents the limit within which this research develops, can be seen above all in the fact that the structures belong to two categories: out-of-hospital residence and nursing home.*



## CAPITOLO 5 Campo d'azione

### ABSTRACT

Le strategie in atto in Europa stanno dando luogo a un prodotto largamente condiviso e replicato: la residenza con servizi per l'utenza senior. Pur se con definizioni differenti a seconda del paese di appartenenza – RSS, Residenze per anziani, *Vivienda dotacional* - restano invariati i contenuti: tutte le forme abitative risultano, infatti, costituite da un insieme di alloggi pensati e realizzati per l'utenza anziana integrati da una serie di servizi – di base o accessori – che possono essere erogati sia agli stessi utenti che agli abitanti dell'area urbana in cui si inseriscono.

Dettate dal comune intento di dare una risposta concreta a bisogni reali, le strategie adottate sul territorio nazionale si possono considerare simili, pur presentando peculiarità in base alla Regione di appartenenza: ciò determina una diversificazione dei risultati sia in termini di processo che di prodotto.

La differenza principale, che rappresenta anche il limite entro il quale la presente ricerca si sviluppa, è ravvisabile soprattutto nell'appartenenza delle strutture a due categorie: la residenza extraospedaliera e la residenza assistenziale.

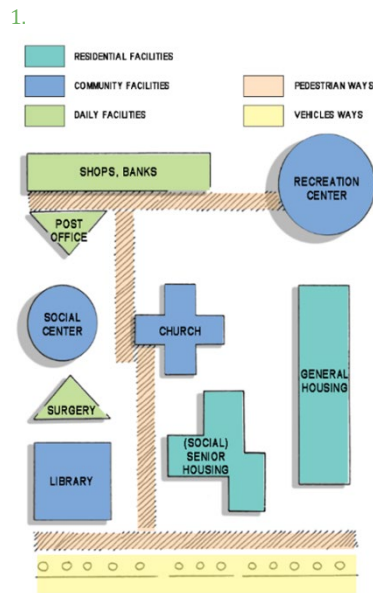


## 5.1 Potenzialità e prospettive delle forme di residenzialità innovative

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. Se fino a pochi anni fa, in Italia, pensare all'anziano significava investire principalmente in RSA o Case di riposo, rivolgendosi 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: con una incidenza pari al 6,4 % sul patrimonio immobiliare delle strutture esistenti, sono state poco considerate fino ad ora, ma stanno acquisendo sempre più spazio all'interno del cosiddetto "residenziale evoluto" .

Le forme residenziali alternative risultano, infatti, essere appetibili per quel 72% degli investitori che considera il "residenziale" un asset su cui investire sempre di più: 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.

Al di là delle *formae habitandi* - locazione singola e coabitazione multigenerazionale - le strategie in atto in Europa hanno dato luogo a un prodotto largamente condiviso e replicato: la residenza con servizi. Pur se con definizioni differenti a seconda del paese di appartenenza - RSS, Residenze per anziani, *Vivienda dotacional* - restano invariati i contenuti: tutte le forme abitative risultano, infatti, costituite da un insieme di alloggi pensati e realizzati per l'utenza anziana dotati di una serie di servizi - di base o accessori - che possono essere erogati sia agli stessi utenti che agli abitanti dell'area urbana in cui si inseriscono.



L'integrazione della residenza con i servizi (Fig. 1) può essere vista ad una duplice scala: una scala interna che consenta di cogliere l'integrazione dei servizi con l'alloggio stesso ed una scala esterna che contempli il sistema di relazioni tra la residenza considerata nella sua complessità - alloggio e servizi - e il territorio in cui s'inserisce. Gli edifici, infatti, sono generalmente collocati 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. La connessione con il tessuto urbano, come si è visto con i casi studio, è un carattere comune a molte strutture, indipendentemente dalla loro area geografica di appartenenza: può essere considerata una *condicio sine qua non* di queste residenze innovative e, allo stesso tempo, l'attuazione della volontà specifica, da parte dei promotori, di non sradicare l'utenza dalle proprie abitudini e stili di vita.

Le uniche differenze si ravvisano nelle modalità di realizzazione delle stesse e nelle modalità di accesso per gli utenti; infatti, se per l'Italia e la Spagna la questione degli anziani è vista soprattutto dal punto di vista sociale dando la priorità a situazioni di fragilità pregresse offrendo nuove opportunità di abitazione e inclusione sociale, in Francia le RSS sembrano aver superato il limite imposto dalle residenze sociali per offrirsi come servizio semi-alberghiero

Didascalie alle immagini.

1. Schema rielaborato dall'autore. Fonte: (Tacchi E. 1995)

aperto a tutti, delegando la propria offerta di servizi alla scelta del singolo utente.



## 5.2 Le residenze sociali per utenza specifica

In Italia, “residenziale” è spesso associato a termini quali: zona, edilizia, edificio. L'aggettivo è indipendente dalla scala urbana e da quella architettonica e, i numerosi significati cui il termine si riferisce convergono verso un'unica immagine collettiva: la “casa”.

Parlare di casa vuol dire indagare un ambito con cui tutti noi abbiamo quotidianamente a che fare, sotto diversi aspetti e attraverso filtri differenti. Restringendo il campo di analisi e liberando la visione da sovrastrutture soggettive, possiamo definire la casa come un prodotto dell'ingegno e dell'opera dell'uomo, indagabile sotto tre aspetti:

- il processo;
- la tipologia;
- gli utenti finali.

Questi aspetti non sono volutamente ordinati cronologicamente o gerarchicamente, ma sono da intendere come tre variabili di un sistema le cui soluzioni possono soddisfare contemporaneamente i parametri di ciascuno.

Come per la matematica, le soluzioni, per essere tali, devono appartenere ad un insieme di definizione – dominio - altrimenti il sistema dato risulta indeterminato: precisiamo, allora, che il dominio è la forma e, nel caso specifico della casa, la “forma residenziale”. Nella forma residenziale convergono tutte le considerazioni che si possono fare a monte di un intervento: l'iter procedurale e finanziario che porta alla sua realizzazione, le scelte tipologiche e architettoniche e il *modus habitandi* che sarà adottato dai destinatari dell'opera. Generalmente il processo segue un andamento standard: il committente – pubblico o privato - decide di realizzare un intervento di edilizia residenziale con un determinato budget, in modi e quantità previsti dalla normativa urbanistica e edilizia di riferimento. Nella maggior parte dei casi, le quantità – a disposizione o previste - determinano la tipologia da realizzare e, all'interno di essa, si concentreranno tutte le considerazioni spaziali e funzionali alla vivibilità dell'intervento destinato agli abitanti di quell'area urbana. Ciò che determina differenze importanti tra un intervento

124. L'Istituto autonomo Case Popolari - IACP - dal 1903 e l'Agenzia territoriale per l'edilizia popolare - ATER - dal 1990, hanno contribuito, attraverso finanziamenti pubblici, alla realizzazione di residenze "economiche e popolari". Dopo le prime realizzazioni - inizi XX sec. - dal 1963 gli interventi furono destinati anche ai lavoratori di fabbriche attraverso il finanziamento tramite fondi GESCAL - Gestione Case per i Lavoratori: l'obiettivo era quello di costruire e assegnare case ai lavoratori e alle loro famiglie.

125. D.M. 22.4.2008, art. 1, co.2

126. D.Lgs 112 del 2008, art.

11, co.2 individua le categorie svantaggiate di cui alla nota precedente:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9 del 2007 (vale a dire reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza, o avere, nel proprio nucleo familiare, figli

e l'altro dipende soprattutto dai destinatari che ne usufruiranno: a tal proposito riveste - e ha rivestito - un ruolo rilevante l'edilizia residenziale pubblica che, con una selezione basata sul reddito o determinate condizioni economiche, opera la selezione di una certa categoria di utenti<sup>124</sup>.

Pur se collegato all'utenza finale, l'aspetto economico può risultare un parametro decisivo per quanto riguarda le modalità di accesso agli alloggi ma non può essere considerato l'unica discriminante in gioco: la sua "presenza" è, infatti, pertinente all'aggettivo "sociale" dichiarando così il suo ambito di applicazione e il suo intento ma, non risultando esaustiva ai fini dell'individuazione delle esigenze di specifiche utenze.

Ferma restando la definizione di alloggio sociale: "E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."<sup>125</sup>, poiché si parla di "esigenze primarie" è opportuno che queste siano definite in relazione al target di utenti cui si riferiscono: in alcune realtà nazionali, proprio per la definizione di tale target, si è assunto, accanto agli altri parametri, quello dell'età anagrafica, in considerazione del fatto che un utente giovane - 30-40 anni - non avrà le stesse necessità di un utente over 65.

Alla luce delle tendenze demografiche, è risultato opportuno operare una revisione delle categorie sociali attualmente considerate<sup>126</sup> per includerne delle nuove, portando in primo piano l'attenzione al singolo utente, fruitore finale dell'alloggio. L'attenzione posta, in particolare, sul target senior ha consentito di calibrare le scelte progettuali attorno a tre parametri che ne descrivono la sua condizione "sociale": condizione di salute, condizione economica, condizione emotiva.

Dettate dal comune intento di dare una risposta concreta a bisogni reali, le strategie adottate sul territorio nazionale si possono considerare simili, pur presentando peculiarità in base alla Regione di appartenenza: ciò determina una diversificazione dei risultati sia in termini di processo che di prodotto. Tale differenza è basata sull'appartenenza delle strutture a due categorie: la residenza ex-



traospedaliera e la residenza assistenziale<sup>127</sup>.

La residenza extraospedaliera realizza le proprie prestazioni - residenziali o semiresidenziali - in risposta alle esigenze di portatori di handicap fisico e psichico, degli anziani e dei soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio, offrendo diversi gradi di assistenza con prestazioni di tipo socioassistenziale. Tra queste rientrano le RSA<sup>128</sup> - Residenza Sanitaria Assistenziale - che realizzano un livello medio di assistenza sanitaria - medica, infermieristica e riabilitativa - integrato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera. È rivolta ad anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio, che in relazione al loro stato psico-fisico possono trovare nella stessa anche "ospitalità permanente".

Diverso è il caso delle residenze assistenziali che si pone al di fuori delle strutture del Servizio Sanitario Nazionale. Essa si esprime attraverso diverse forme di residenzialità collettiva (case di riposo, case albergo, comunità alloggio, ecc.) ed è caratterizzata da diversi livelli di protezione sociale e di assistenza tutelare offerta ad anziani autosufficienti non bisognosi di assistenza sanitaria specifica.<sup>129</sup> Se per le RSA, valgono i requisiti e le tipologie dimensionali previste dal DPCM 22.12.1989 all'Allegato A, è lo stesso DPCM, art. 2, ad estendere il possesso di suddetti requisiti anche alle strutture che decidono di convenzionarsi con il Sistema Sanitario Regionale. Da questa prima distinzione si possono così cogliere due aspetti fondamentali e propedeutici all'analisi delle strutture presenti in Italia:

- La tipologia di utente
- Il ruolo delle Regioni

Per ciò che riguarda l'utente, viene valutata la sua condizione psicofisica e, in particolare, il suo grado di dipendenza, tale da definire il suo stato di autosufficienza o non autosufficienza: stando alle precedenti nozioni normative, nel primo caso la struttura più idonea sarà una residenza assistenziale, nel secondo una RSA.

Si potrebbe affermare che le RSA sopraggiungono nel momento in cui l'autosufficienza viene meno o risulta essere fortemente compromessa: fin quando ciò non si verifica, si può contare su una molteplicità di strutture, ma quali sono quelle più adeguate per soddisfare i bisogni di un'utenza Senior ancora autosufficiente? E, soprattutto, è sempre necessario che le loro caratteristiche dimensionali e funzionali si debbano comunque rifare a quelle delle RSA?

In questo senso, è decisivo il ruolo delle Regioni: i decreti

fiscalmente a carico);

g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella stessa regione.

127. Linee guida del Ministero della Sanità n.1, 01.1994 disciplina "Indirizzi sugli aspetti organizzativi e gestionali delle Residenze Sanitarie Assistenziali"; gli standard edilizi, dimensionali e qualitativi sono quelli riportati nei criteri dell'Allegato A del DPCM 22.12.1989, nel rispetto del modello assistenziale adottato dalle Regioni e Province autonome, e riportati anche nelle stesse Linee Guida.

128. Il DPCM 22.12.1989, Allegato A, definisce le RSA: "Si definisce residenza sanitaria assistenziale una struttura extraospedaliera finalizzata a fornire accogliimento, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero a persone anziane prevalentemente non autosufficienti."

129. Le Linee guida del Ministero della Sanità n.1, 01.1994 non escludono per tali residenze le prestazioni di medicina generale, attività infermieristiche e riabilitative che saranno comunque garantite dai servizi sanitari distrettuali.

regionali stabiliscono infatti le caratteristiche, i requisiti strutturali e organizzativi e le tipologie delle strutture. Naturalmente ciò ha come controindicazione quella di avere davanti un quadro normativo eterogeneo che si riflette anche sulla determinazione del sistema tariffario.



#### *ABSTRACT*

*The solutions identified in chapter 4 refer both to the operating and management methods and to housing models: in the first case the investment programs and strategies of public and private entities are included, in the second the building types and relations with the context in question. which they fit.*

*The analyzes of the individual contexts - European and Italian - have made it possible to identify peculiarities, useful for defining an open and adaptable housing model not only to the needs of individual users-recipients, who can choose the size of the accommodation and the types of services to be used, but also to the needs of the community of the context in which it is inserted.*

*The need to define an open model is a direct consequence of the experiments in progress, dictated by the desire to systematize the knowledge acquired so far in the various areas of intervention - building types, proximity services, social infrastructures, management policies - and identify their respective potential.*

*By applying one of the theories borrowed from visual thinking, a cognitive investigation is launched to arrive at the development of the SDSH - Senior Serviced Diffused Housing housing model: the application of the proposed methodology, characterized by a logical subdivision of components, allows, in fact , to identify, within the entire implementation process, not only the operators involved during the individual phases, but also the classes of needs to be met and their translation into spatial and functional terms, the offer of technical and technological solutions and last but not least, the logical and connective relationships that oversee all the elements considered.*

# Nuove strategie d'intervento per il Senior Housing

## ABSTRACT

Le soluzioni individuate nel capitolo 4 fanno riferimento sia alle modalità operative e di gestione sia a modelli abitativi: nel primo caso rientrano i programmi e le strategie d'investimento di enti pubblici e privati, nel secondo le tipologie edilizie e le relazioni con il contesto in cui si inseriscono.

Le analisi dei singoli contesti – europeo e italiano - hanno permesso d'individuare delle peculiarità, utili alla definizione di un modello abitativo aperto e adattabile non solo alle esigenze dei singoli utenti-destinatari, i quali possono scegliere il taglio dell'alloggio e i tipi di servizi di cui usufruire, ma anche alle esigenze della collettività del contesto in cui s'inserisce.

La necessità di definire un modello aperto è una diretta conseguenza delle sperimentazioni in atto, dettata dalla volontà di voler sistematizzare le conoscenze sinora acquisite nei diversi ambiti d'intervento – tipologie edilizie, servizi di prossimità, infrastrutture sociali, politiche di gestione - e di voler individuare le rispettive potenzialità.

Applicando una delle teorie prese in prestito dal *visual thinking*, si avvia un'indagine conoscitiva per giungere all'elaborazione del modello abitativo SDSH – Senior Serviced Diffused Housing: l'applicazione della metodologia proposta, caratterizzata da una suddivisione logica di componenti, consente, infatti, di individuare, all'interno dell'intero processo realizzativo, non solo gli operatori coinvolti durante le singole fasi, ma anche le classi di esigenze da soddisfare e la loro traduzione in termini spaziali e funzionali, l'offerta di soluzioni tecniche e tecnologiche e, non ultime, le relazioni logiche e connettive che sovrintendono a tutti gli elementi considerati.



## 6.1 Individuazione degli obiettivi e scelta dell'impianto metodologico

L'indagine fin qui condotta ha rilevato diverse soluzioni, in atto in Europa e in Italia, per andare incontro alle emergenti esigenze di ampie fasce della popolazione, in continuo aumento, che comprendono individui classificabili come "utenti Senior": nel caso specifico e per gli obiettivi che questa ricerca si propone, con tale espressione si fa riferimento ad un target over 65 che svolge tutte le attività quotidiane in totale autonomia, ma che si avvia ad avere nuove necessità legate a cambiamenti nello stile di vita e nelle abitudini quotidiane.

Le soluzioni individuate fanno riferimento sia alle modalità operative e di gestione sia a modelli abitativi: nel primo caso rientrano i programmi e le strategie d'investimento di enti pubblici e privati, nel secondo le tipologie edilizie e le relazioni con il contesto in cui si inseriscono.

Le analisi dei singoli contesti – europeo e italiano - hanno permesso d'individuare delle peculiarità, i quali approfondimenti trovano spazio a termine dei rispettivi capitoli dedicati ai casi studio, tali da potersi così riassumere:

- In Italia il quadro delle soluzioni abitative rivolte ad utenti over 65 autosufficienti si presenta abbastanza eterogeneo dal punto di vista organizzativo in quanto il loro funzionamento, nonché le modalità di accesso, dipendono sostanzialmente da normative regionali che ne definiscono: l'articolazione degli alloggi, le prestazioni, i requisiti organizzativi generali, i requisiti strutturali e funzionali, le caratteristiche del personale e l'organizzazione. Stante tale differenziazione, si possono comunque ravvisare dei tratti in comune tra le varie tipologie proposte, tali da definire un modello abitativo essenzialmente costituito da: alloggi privati in forma di mini appartamenti – monocali o bilocali – destinati ad un massimo di 4 persone serviti da spazi comuni in cui svolgere attività o semplicemente essere messi a disposizione degli abitanti e, in alcuni casi, della cittadinanza tutta; negli alloggi e negli spazi comu-

ni sono inoltre garantiti i requisiti di accessibilità secondo la definizione riportata dal DM. n. 236 del 14.06.1989 e possono essere dotati di impianti di video sorveglianza e sicurezza oltre che inseriti all'interno di programmi di telemedicina e teleassistenza. Benché con lievi differenze, generalmente queste strutture sono accreditate con le ASL locali e possono essere sia gestite da privati che rientrare in programmi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali.

- In Europa le diverse soluzioni abitative proposte in vari paesi, nonostante si attuino con modalità proprie, derivano per la maggior parte da programmi nazionali volti all'inclusione sociale e alla promozione e tutela dell'invecchiamento attivo. Da ciò derivano una serie di normative che regolamentano il funzionamento di tali strutture e ne definiscono i requisiti: il modello abitativo proposto comprende, analogamente a quello italiano, la compresenza di alloggi privati e spazi comuni con la differenza che, nella maggior parte dei casi non sono esclusivamente destinati all'utenza over 65 ma sono destinati a più categorie sociali quali, come nel caso della Germania, gli studenti. Nei Paesi analizzati, è emerso che la gestione di tali strutture può essere sia pubblica che privata, regolamentata da corpi normativi che ne definiscono i requisiti, le modalità di accesso e il funzionamento. È emerso inoltre che in alcuni casi, come in Francia, esistano anche delle certificazioni di qualità, riconosciute alle stesse strutture, che attestano, in base ai servizi offerti e alle prestazioni erogate, il livello di comfort garantito.

In buona sostanza, la tipologia abitativa costituita dalla compresenza di alloggio privato e spazi comuni risulta ampiamente sperimentata differenziandosi, di fatto, per quantità e tipologia di servizi offerti: questo aspetto può essere utile per sistematizzare i requisiti di tali strutture andando a definire un modello adattabile e implementabile, ma risulterebbe comunque parziale se nel suo "funzionamento" si omettessero le connessioni con il contesto in cui s'inserisce – isolato, quartiere, città – e, soprattutto, le relazioni – convenzioni, accordi – con i servizi di prossimità. "La casa è vista come cellula di un organismo, il quartiere, che a sua volta è il luogo della vita associata e che concorre alla costruzione della città. La "civiltà dell'abitare" è il rapporto tra i servizi sociali (sanità, scuola, verde, tempo libero e infrastrutture) e il progetto delle residenze,



fin nel dettaglio del disegno dei mobili e degli oggetti d'uso". (Abitare, 1962)

Ci si avvia quindi alla definizione di un modello aperto e adattabile non solo alle esigenze dei singoli utenti-destinatari, i quali possono scegliere il taglio dell'alloggio e i tipi di servizi di cui usufruire, ma anche alle esigenze della collettività del contesto in cui s'inserisce figurandosi come uno dei tanti "nodi" che, secondo K. Lynch, costituiscono "l'immagine della città".

L'assunto iniziale, da cui questa ricerca vuole partire per definire i propri obiettivi, è proprio il limite delle esperienze finora analizzate: la compresenza di alloggi e spazi comuni per le attività si realizza di fatto all'interno di uno stesso edificio che può disporre, in alcuni casi, di servizi nelle immediate vicinanze con un coinvolgimento, nel migliore dei casi parziale, del contesto in cui s'inserisce. Questo aspetto rende la sperimentazione chiusa in sé stessa, relegando in un unico edificio una determinata categoria di utenti, una soluzione poco lontana dalle già consolidate Residenze Sanitarie o similari; certo, non vanno tralasciate le soluzioni di *mixité sociale* diffuse in alcuni paesi europei ma anche questo aspetto "chiude" ancora una volta il sistema in un'organizzazione della vita *top down* anziché *bottom up*. Inoltre, il limite di 65 anni, diffuso ragionevolmente in Italia e in Europa, non deve essere considerato come un separatore che divide in modo *aut aut* i "giovani" dagli "anziani", piuttosto deve essere visto come uno stimolo alla ricerca di nuovi criteri di progettazione volti a considerare le esigenze in divenire della prima categoria e le esigenze in mutamento della seconda.

Il quadro demografico che compare, infatti, sarà sempre più complesso ed eterogeneo soprattutto in risposta a stimoli e input esterni che conducono ad una società sempre più rivolta a scelte consapevoli in fatto di alimentazione e stile di vita e sempre più digitalizzata, in grado cioè di poter sfruttare al meglio le potenzialità della comunicazione 4.0.

È necessario pensare alle necessità di oggi rispondendo a quelle del futuro: se nell'immaginario collettivo pensare agli anziani ci fa tornare alla mente le abitudini dei nonni, dobbiamo ricordare che le loro esigenze appartengono sempre al passato mentre, l'invecchiamento è un processo che guarda al futuro ed è strettamente influenzato dal progresso e dall'evoluzione sociale.

Ecco che movimento e connessione divengono due punti cardine, in aggiunta ai principi dell'invecchiamento attivo<sup>130</sup>, in grado di amplificare il concetto di "residenza per anziani autosufficien-

130. "[...] 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".

Traduzione dell'autore da "Active Ageing. A policy framework", World Health Organization, 2002.

131. Il termine “interventi” si riferisce ad un sistema integrato di azioni che trovano attuazione in un determinato contesto territoriale e che sono volte all’aumento della qualità della vita; si fa riferimento alle porzioni di territorio a tale scopo destinate includendo quindi sistemi di edifici, sistemi di servizi e sistemi di infrastrutture.

132. I fondi strutturali e di coesione europei, nonché i Fondi regionali, trovano il loro approfondimento nel capitolo dedicato agli operatori e agli strumenti a sostegno delle azioni di investimento, progetto e gestione delle risorse. La mission, ribadita anche per il periodo di programmazione uscente 2014-2020 e per quello entrante 2021-2027, risiede nella volontà degli stati membri di creare posti di lavoro, promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale di tutta l’Unione. Il tema dell’invecchiamento attivo e in buona salute, dunque, è uno degli elementi centrali per raggiungere questi obiettivi generali, come può risultare evidente nei programmi e nei progetti di finanziamento.

ti” fino a fargli assumere il significato più generale di “residenza per una società che invecchia”. Per farlo occorre dunque operare su un triplice livello: 1. Rispondere alle esigenze in mutamento del pre-determinato target di utenti; 2. Prevederne le esigenze future e le soluzioni in grado di risponder loro adeguatamente; 3. Integrare tali esigenze con quelle del contesto in cui ci si inserisce. Le esigenze espresse e quelle in divenire costituiscono quindi le fondamenta di un modello abitativo dinamico e diffuso in continuo mutamento e adattamento: dinamico in quanto in grado di adattarsi ai cambiamenti negli stili di vita e diffuso in quanto in grado di interagire e connettersi con il tessuto abitativo esistente.

“La strategia di processo continuo sostanzialmente è quella di una prassi politica quotidiana, senza modelli esatti di riferimento, senza ideologia, che vive di una sperimentazione costante e, rispetto ai problemi dell’abitare, suggerisce la necessità e capacità di produrre innovazione, che è altra cosa dal progetto. Il progetto è la ricerca di una soluzione per i tempi lunghi, mentre innovazione è una strategia evolutiva, di continui processi di aggiornamento, di adattamento.” (Gardini, 2012). Questo aspetto di molteplicità e continuo mutamento prefigura nuovi scenari urbani: ipotizzare un modello abitativo diffuso destinato ad un target di utenti in divenire, infatti, consente di rivedere i requisiti progettuali di spazi e funzioni sia all’interno dello spazio abitato che fuori traducendosi, allo stesso tempo, in un processo architettonico e pianificatore che investa in toto la realtà urbana.

Il modello così definito può avere la forma da una parte, di linea guida alla progettazione, figurandosi in questo caso come “contenuto”, dall’altra vera e propria matrice progettuale, assumendo i connotati del “contenitore”: due lati della stessa medaglia – il modello appunto - adoperabile sia nel caso di interventi<sup>131</sup> *ex novo* - che in contesti urbani già consolidati.

La promozione del modello e la sua attuazione concreta, inoltre, non possono essere considerati limitati e fini a sé stessi; la sua realizzazione infatti non può prescindere dall’essere parte di programmi più ampi quali, ad esempio, quelli volti alla promozione dello sviluppo sostenibile e integrato delle zone urbane, alla rigenerazione urbana, alla valorizzazione dei centri storici e alla tutela delle aree interne, soprattutto laddove lo spopolamento riveste rappresenta un fenomeno importante.

Molti di questi aspetti sono stati e sono oggetto di ricerca e sperimentazione, basti pensare ai progetti finanziati dal FSE<sup>132</sup>

– Fondo Sociale Europeo – che ha investito nella ricerca di modi nuovi e alternativi di invecchiamento attivo in materia occupazionale. All'interno del FSE rivestono un ruolo decisivo anche i singoli fondi destinati alle realtà regionali europee – FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale – che, partecipando al finanziamento dello sviluppo di infrastrutture sociali e sanitarie, rappresentano una risposta competitiva alle sfide sociali poste dall'invecchiamento della popolazione. I temi affrontati con i diversi FESR, infatti, riguardano sostanzialmente infrastrutture sociali e sanitarie di supporto ai bisogni emergenti dell'invecchiamento della popolazione: un approccio globale che, attraverso la collaborazione reciproca e il coinvolgimento delle risorse dei territori mira a potenziare l'esistente e a migliorare le politiche attuali.

Quello che emerge è dunque un quadro eterogeneo: non potrebbe essere altrimenti per un tema così vasto, che mette in luce, di volta in volta, peculiarità e caratteristiche di quel particolare contesto o ambito in cui si è sviluppata la ricerca o il progetto.

Alla luce delle considerazioni fatte, la necessità di definire un modello aperto e dinamico sembra una diretta conseguenza delle sperimentazioni in atto, dettata dalla volontà di voler in qualche modo sistematizzare le conoscenze sinora acquisite nei diversi ambiti d'intervento – tipologie edilizie, servizi di prossimità, infrastrutture sociali, politiche di gestione - e di voler individuare le rispettive potenzialità.

In Italia, ad oggi, mancano dei riferimenti di *best practice* da collocare nel panorama dei modelli abitativi pensati per una società che invecchia: gli unici esistenti, benché in continua evoluzione, sembrano ancora troppo vincolati ad una concezione lineare della vita della quale la “residenza per anziani”, nel senso generale del termine, non è altro che uno step di una serie di n-dimore da cambiare nel corso della vita.

Senza dubbio l'attenzione all'inclusione dell'utenza genericamente indicata come “Senior” genera diversi campi d'indagine dei quali la sperimentazione e la ricerca rivestono un ruolo decisivo; questo perché lo stimolo non viene da una particolare congiuntura economica ma da bisogni reali connessi con il “percorso” della vita nella quale “L'esistenza [...] è un incessante divenire in cui la sola costante è il cambiamento” (C. Williams, 2019). La società che invecchia è, difatti, un mutamento in atto nel quale vanno individuati i bisogni emergenti da soddisfare: questo processo, però, non funziona soltanto con una relazione di causa effetto, per cui ad una

133. Il manifesto è stato realizzato dal Laboratorio Politico della Fondazione Francesco Fabbri e presentato al Festival “Comodamente”, Vittorio Veneto, 2012: l’idea del progetto è quella di applicare le logiche che sottendono alla pianificazione e alla gestione delle smart cities anche ai territori. Il progetto grafico originale del manifesto è di Heads Collective.

esigenza attuale corrisponde un requisito che genera una prestazione che la soddisfa, ma deve considerare anche la possibilità che le esigenze non restino immutate nel tempo e che a queste possono subentrare delle nuove, nel medio o lungo periodo, delle quali i requisiti ipotizzati devono tener conto per rispondere con prestazioni di volta in volta adeguate.

Il modello abitativo allarga i suoi orizzonti in termini di destinatari: non è strettamente pensato per la categoria specifica di utenti ma la contempla al suo interno quale parte integrante della società in cui s’inserisce, col fine simultaneo di non escluderla dal processo abitativo e di includerla nel *modus habitandi* che riconnette il tessuto urbano e sociale della città.

Pertanto, tutte le azioni che il nuovo modello abitativo inclusivo potrà stimolare saranno viste non nell’ottica di un unico utente tipo “anziano” ma nell’ottica di una società che invecchia, la quale è uno degli elementi attivi di tutto il processo di valorizzazione, qualificazione e ri-qualificazione del territorio.

Come riportato nel Manifesto “*Less is more*. Manifesto per una società smart”<sup>133</sup>, *Smart living e Smart people* sono due dei sei assi che costituiscono la Smart city: “La smart city è una città organica, un sistema di sistemi, che nello spazio urbano affronta la sfida della globalizzazione in termini di aumento della competitività, dell’attrattività, dell’inclusività puntando su sei assi – economia, mobilità, ambiente, persone, qualità della vita e governance – e che attraverso azioni specifiche diventa una città più tecnologica, più interconnessa, più pulita, più attrattiva, più sicura, più accogliente, più efficiente, più aperta e collaborativa, più creativa e più sostenibile.” (Della Puppa e Masiero, 2012).

Questi due assi, volti al miglioramento della qualità della vita e all’inclusione sociale, costituiscono i due fulcri della *mission* della presente ricerca: elaborare un modello d’intervento sulla città e nella città, visto nell’ottica di una società che invecchia. Vedere la realtà con questa prospettiva mette in discussione tutta una serie di parametri, al fine di definirne dei nuovi, che possono incidere nei vari ambiti dell’architettura, della società, e, naturalmente, del territorio: tipologie edilizie, *layout* dei servizi, relazioni tra spazi privati e spazi comuni, rapporti di prossimità, destinazioni d’uso, strategie di *governance*.

In questo senso, anche lo sviluppo e l’introduzione di nuove tecnologie hi-dom devono essere compresi all’interno di un contesto più ampio: se i dispositivi domotici di controllo e monitoraggio

possono costituire un valido supporto alle azioni quotidiane, è necessario che questi siano inseriti all'interno di un sistema più ampio mirato non solo alla qualità della vita strettamente domestica ma a quella residenziale in senso generale, includendo tutto il contesto in cui ci si inserisce. La nuova residenza sarà allora progettata attorno alle esigenze attuali in potenza ipotizzando soluzioni non definitive ma aperte, implementabili e personalizzabili, inserita all'interno di un *layout* di servizi, gerarchicamente organizzato, che possa essere funzionale tanto ai nuovi utenti che ai cittadini: un modello che mira al miglioramento della qualità della vita per tutti attraverso l'inclusione e l'integrazione sociale, la flessibilità funzionale e la partecipazione trasversale.

Una volta definito il modello come "contenuto", diviene opportuno individuarne il "contenitore", il contesto, per proporre una sperimentazione sul campo. Parlando di contesto, si può genericamente far riferimento ad un quartiere, ad una città o ad un ambito urbano: in realtà la distinzione è solo una semplificazione del processo perché va da sé che qualsiasi intervento, a qualsiasi scala venga pianificato ed attuato, comporterà sempre effetti sul livello superiore e inferiore della scala. Si può allora immaginare il contenitore del modello come uno scolapasta: un contenitore che delimita un ambito d'intervento ma senza porre dei limiti fisici e insuperabili.

Definire un modello residenziale per la società che invecchia, infatti, non vuol dire confinarlo entro uno specifico e determinato contesto, anzi, proprio per le sue caratteristiche di sistema aperto e implementabile, può essere adattabile a qualsiasi situazione urbana: i nuovi format abitativi unitamente alle nuove forme di servizio alla collettività costituiranno le basi per una città accessibile e inclusiva.



## 6.2 Verso la definizione di un nuovo modello abitativo

Riferendoci ad un approccio di tipo deduttivo, la prima fase da affrontare è la definizione del modello generale, la seconda ri-guarderà invece la sua declinazione al modello abitativo specifico. Una delle principali difficoltà nell'affrontare il concetto di "modello" risiede nella incapacità generale di visualizzarlo, cioè di dargli una forma nella nostra mente; può sembrare un aspetto banale ma, la difficoltà nel visualizzarlo, si traduce con l'impossibilità di gestirlo.

Applicando una delle teorie prese in prestito dal *visual thinking*<sup>134</sup>, ogni "cosa" può essere "vista" sotto sei punti di vista che ne definiscono gli aspetti quantitativi e qualitativi, ai quali corrispondono altrettanti modi di visualizzarli. Ciò può essere utile nel momento in cui si debbano affrontare tematiche complesse, come quella proposta, nelle quali bisogna tenere conto di diversi aspetti relazionati tra loro non in maniera gerarchica. Si tratta di un'indagine conoscitiva che può essere utile per fornire aspetti descrittivi non trascurabili e utili al raggiungimento degli obiettivi preposti.

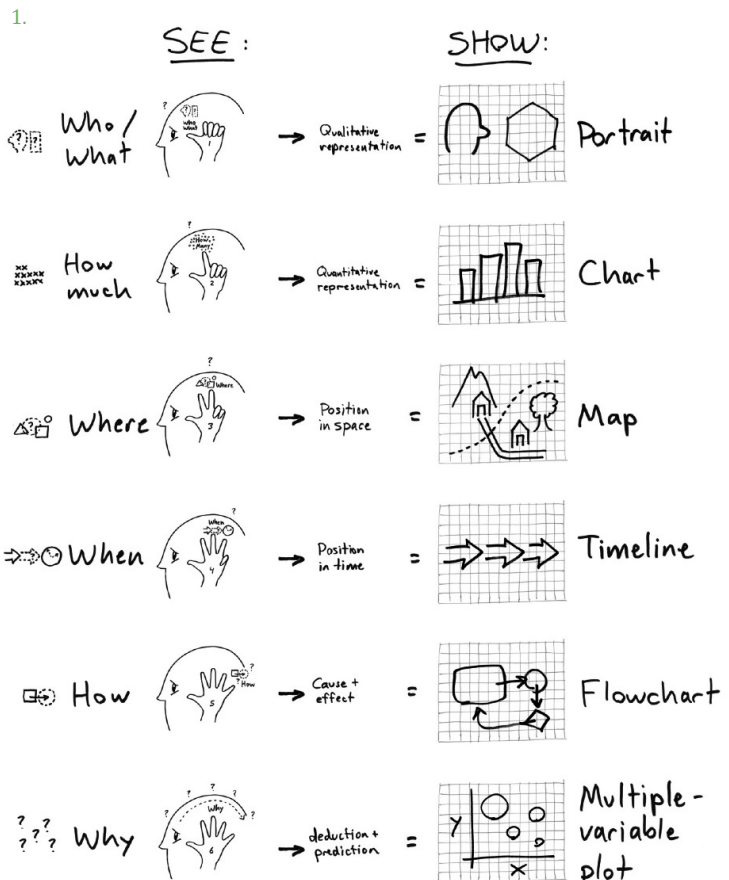
L'approccio proposto da Dan Roam (Fig. 1) è quello basato sui sei modi di vedere che possono essere sintetizzati nelle seguenti locuzioni, riportate testualmente:

- Who/What per individuare gli aspetti qualitativi;
- How much per individuare aspetti quantitativi;
- Where per individuare la localizzazione spaziale;
- When per individuare la localizzazione temporale;
- How per individuare le relazioni di causa ed effetto;
- Why per individuare aspetti deduttivi e predittivi;

A ciascuno di questi aspetti corrispondono, come è stato accennato, altrettante "immagini" utili a visualizzarli, per cui si può ricorrere rispettivamente a:

- Un' immagine, uno schema o un ritratto in base all'oggetto della nostra analisi;

<sup>134</sup>. Nel 2009 Dan Roam, fondatore e presidente della DIGITAL ROAM INC pubblica il libro "The back of the napkin. Solving problems and selling ideas with pictures". Nel libro descrive l'approccio per immagini utile ad una comunicazione dotata di efficace chiarezza visiva. "Visual thinking significa sfruttare la nostra innata capacità di vedere sia con i nostri occhi che con l'occhio della nostra mente per scoprire idee che sarebbero altrimenti invisibili, sviluppare quelle idee in modo rapido e intuitivo e quindi condividere quelle idee con altre persone in un modo che loro semplicemente "prendono". (Roam, 2009).



Drawn from:

**The Back of the Napkin**  
Solving Problems and Selling Ideas with Pictures

Copyright © 2008  
Dan Roam  
all rights reserved

- Un istogramma o altro grafico utile alla visualizzazione dei dati;
- Una planimetria o una mappa per la localizzazione dell'oggetto;
- Una linea temporale che collochi temporalmente l'oggetto tra un "prima" e un "dopo";
- Un diagramma di flusso che renda immediata la visualizzazione delle relazioni che intercorrono tra l'uno e l'altro aspetto o l'una e l'altra fase del processo;
- Un piano cartesiano che evidenzi le relazioni che intercorro-

Didascalie alle immagini.

1. Visual Thinking. Fonte: Dan Roamonte: (Tacchi E. 1995)



no tra le diverse variabili in gioco.

Applicando lo schema di lettura fin qui esposto, è ipotizzabile che l'insieme di questi aspetti, considerato in relazione agli altri, va a definire proprio il modello abitativo della residenza diffusa – SDSH, Senior Diffused Serviced Housing – che si vuole proporre.

Il modello risulterà dunque costituito da una parte “grafica” che ne restituirà l'immagine immediata degli elementi coinvolti e delle loro connessioni, e da una parte “analitica” nella quale convergeranno le descrizioni, in funzione degli elementi individuati, delle tre macro-componenti di cui il modello si compone: gli alloggi, gli spazi di relazione e i servizi - indoor e outdoor - del contesto in cui si inserisce.

L'applicazione della metodologia proposta, caratterizzata da una suddivisione logica di componenti, consente, infatti, di individuare, all'interno dell'intero processo realizzativo, non solo gli operatori coinvolti durante le singole fasi, ma anche le classi di esigenze da soddisfare e la loro traduzione in termini spaziali e funzionali, l'offerta di soluzioni tecniche e tecnologiche e, non ultime, le relazioni logiche e connettive che sovrintendono a tutti gli elementi considerati.

Per ciascun “modo di vedere” della teoria del visual thinking sopracitata, si avranno i seguenti elementi in gioco:

- *Who/What*: gli operatori coinvolti nel processo realizzativo del modello SDSH, Senior Diffused Serviced Housing;
- *When*: fasi temporali del processo che vanno dall'ipotesi preliminare di realizzazione del complesso o dell'insieme dei complessi residenziale fino alla sua realizzazione e gestione, in funzione degli operatori coinvolti;
- *How*: aspetti imprescindibili al modello che si compongono di classi di esigenze e loro derivazioni d'ambito;
- *Where*: processi e strumenti operativi atti a soddisfare le esigenze espresse rispetto a macrocategorie – sfera edilizia, sfera economica, sfera urbana, sfera sociale - individuate
- *How much*: varietà e molteplicità dell'offerta e caratterizzazione specifica dei singoli elementi caratterizzanti le componenti principali del modello SDSH, Senior Diffused Serviced Housing;
- *Why*: sistema delle relazioni e connessioni tra tutti gli elementi coinvolti che conducono alle componenti principali del modello SDSH, Senior Diffused Serviced Housing.

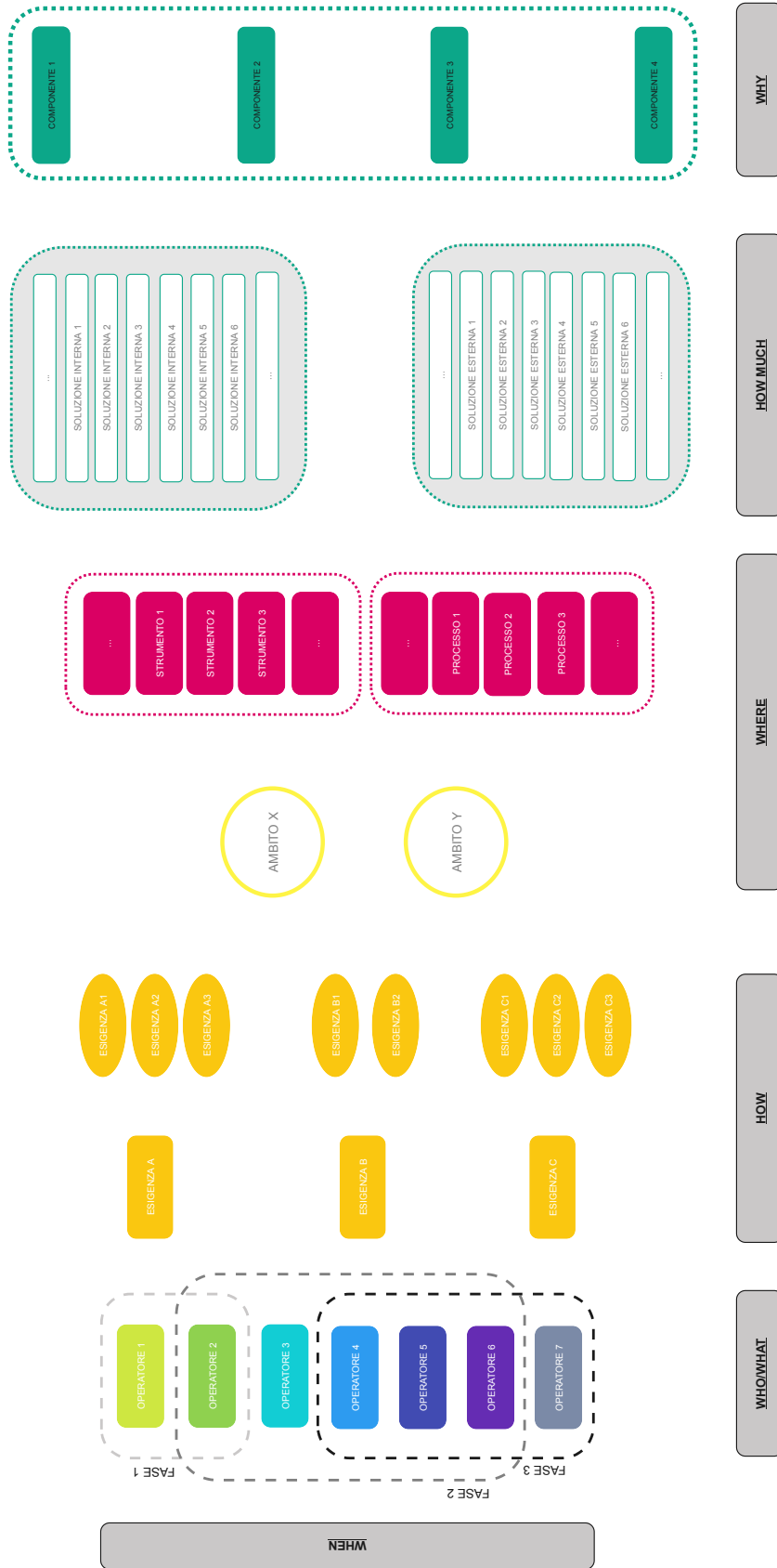
La definizione del modello abitativo teorico ha un duplice scopo: da una parte mettere a sistema tutte le componenti coinvolte nel processo, dall'altra guidare il processo stesso proponendosi quale strumento utile a tutti gli operatori coinvolti.

Il modello risulterà complesso nell'insieme delle componenti e delle relazioni, e semplice nella sua comprensione e lettura: questo aspetto, in ottica della sua potenziale evoluzione, consentirà, infatti, di implementarlo in risposta al mutamento della domanda che può coinvolgere, ad esempio, nuove categorie di utenze o nuovi operatori. Lo schema (Fig. 2) è una sintesi degli elementi coinvolti nel modello secondo la logica e i raggruppamenti sovraesposti: qui è possibile notare la loro disposizione rispetto ad un ordine logico deduttivo basato sulla teoria esigenziale prestazionale.

Il fulcro è rappresentato dai due poli, gli operatori coinvolti e le componenti principali del modello stesso, che rappresentano, rispettivamente, l'espressione delle esigenze da soddisfare e la soluzione, nello specifico componente, che consente di soddisfarle. Questa duplicità consente al modello di essere "letto" da entrambe le direzioni in quanto consente sia di soddisfare le esigenze inizialmente espresse, sia di proporre soluzioni per incrementare la qualità rispetto ad un'esigenza specifica.

Lo schema base (Fig. 2) è costituito essenzialmente da colonne, il cui raggruppamento è riportato in basso dalla targhetta grigia che ne definisce l'insieme di appartenenza; nello schema, a questo livello, non sono visibili le relazioni e le connessioni tra gli elementi, poiché queste possono essere stabilite ed individuate solo una volta identificati tutti gli elementi in gioco.

2.



#### *ABSTRACT*

*The application of the methodology proposed in the previous chapter allows the elaboration of the theoretical-functional housing model, which relates all the aspects involved in the six areas in which it has been broken down: the final result constitutes the representation of a system, the housing one, that, considering above all the specific senior users and going beyond the boundaries of the building, is able, during the whole process, to process both the design inputs and the outputs from the context.*

*Once the method of analysis and approach to the construction of the model has been defined, aimed at breaking it down into its essential components in order to re-establish logical connections and relationships, it is necessary to provide a reading key that allows to "open" the model and understand its functioning.*

*At the base is the requirement-performance approach and, the system of relationships through which it is re-proposed, aims to achieve adequate levels of product quality from an environmental, functional, spatial and technological point of view. If then quality relates time and needs, the key to interpreting the model cannot ignore these two components: the operators involved who express their needs, and the time phases during which those same needs are expressed from time to time, even if changing.*

*Before starting the process according to the key provided, it is advisable to make known the instructions relating to the individual components; this procedure takes place through an in-depth study of the six areas of analysis to which the same components refer: the operators involved, the time phases, the classes of needs, the processes and operational tools, the variety and multiplicity of the offer, the system of relationships and connections.*

# La costruzione del nuovo modello abitativo: Senior Diffused Serviced Housing – SDSH

## ABSTRACT

L'applicazione della metodologia proposta nel precedente capitolo, consente di elaborare il modello abitativo teorico-funzionale, che mette in relazione tutti gli aspetti coinvolti nei sei ambiti in cui è stato scomposto: il risultato finale costituisce la rappresentazione di un sistema, quello abitativo, che, contemplando soprattutto l'utenza specifica senior ed esulando dai confini dell'edificio, riesca, durante tutto il processo, sia a processare gli input progettuali che gli output dal contesto.

Una volta definito il metodo di analisi e di approccio alla costruzione del modello, volto a scomporlo nelle sue componenti essenziali per ri-stabilire connessioni e relazioni logiche, occorre fornire una chiave di lettura che consenta di "aprire" il modello e comprenderne il suo funzionamento.

Alla base vi è l'approccio esigenziale-prestazionale e, il sistema di relazioni attraverso cui è ri-proposto, ha come obiettivo il raggiungimento di adeguati livelli di qualità del prodotto dal punto di vista ambientale, funzionale e spaziale e tecnologico. Se allora la qualità mette in relazione tempo ed esigenze, la chiave di lettura del modello non può prescindere da queste due componenti: gli operatori coinvolti che esprimono le loro esigenze, e le fasi temporali durante le quali quelle stesse esigenze di volta in volta espresse pur mutando.

Prima di avviare il processo secondo la chiave di lettura fornita, è opportuno rendere note le istruzioni relative alle singole componenti; questo procedimento avviene attraverso l'approfondimento dei sei ambiti di analisi cui le stesse componenti afferiscono: gli operatori coinvolti, le fasi temporali, le classi di esigenze, i processi e gli strumenti operativi, la varietà e molteplicità dell'offerta, il sistema delle relazioni e connessioni.



## 7.1 Il modello abitativo SDSH

Attraverso la metodologia proposta nel precedente capitolo, si ottiene il modello abitativo teorico-funzionale, che mette in relazione tutti gli aspetti coinvolti nei sei ambiti in cui è stato scomposto: il risultato finale non rappresenta un *deus ex machina* per la progettazione, uno schema di riferimento fornito a priori, ma la rappresentazione di un sistema, quello abitativo, che, contemplando anche un'utenza specifica ed esulando dai confini dell'edificio, riesca, durante tutto il processo, sia a fornire *input* progettuali che ricevere gli *output* dall'esterno.

“Il progetto prima e quindi l'opera, senza condizionamenti prefigurati, riferimenti a condizioni di luogo e storia, richiedono un percorso, un processo, che è proprio solo della architettura contemporanea, in continua moltiplicazione, perché la rottura con secoli di tradizione costituita da modelli a priori, non permette un diverso modo di approccio ai problemi” (Favole, 2021).

Nonostante non si possa definire una gerarchia all'interno dello stesso modello, il ruolo principale è rivestito dal sistema di relazioni e connessioni che, come i percorsi di Lynch, rappresentano “quei canali lungo i quali l'osservatore si muove normalmente, occasionalmente o potenzialmente” (Lynch, 1960). Questi, infatti, costituiscono una sorta di mappa che guida l'osservatore, nel nostro caso l'operatore coinvolto nel processo, verso la realizzazione del prodotto abitativo finale, in termini di alloggi e servizi. Il processo cui si fa riferimento è quello dell'abitare: “un sistema di azioni e relazioni organizzate intorno ai diversi luoghi in cui gli attori conducono la propria vita quotidiana” (Palvarini, 2010).

Il concetto è esteso anche al “logo”, sintesi grafica a comunicazione immediata del modello (Fig. 1): assi come connessioni, e nodi che rappresentano le diverse centralità messe a sistema nel modello; su tutto domina il segno grafico della “casa” che localizza il modello nell'ambito preciso dell'“abitare”.

134. Nel 2009 Dan Roam, fondatore e presidente della DIGITAL ROAM INC pubblica il libro “The back of the napkin. Solving problems and selling ideas with pictures”. Nel libro descrive l’approccio per immagini utile ad una comunicazione dotata di efficace chiarezza visiva. “Visual thinking significa sfruttare la nostra innata capacità di vedere sia con i nostri occhi che con l’occhio della nostra mente per scoprire idee che sarebbero altrimenti invisibili, sviluppare quelle idee in modo rapido e intuitivo e quindi condividere quelle idee con altre persone in un modo che loro semplicemente “prendono”. (Roam, 2009).

1.



Il processo nel suo insieme esula, però, dall’approccio materialista e oggettivista che fa coincidere l’abitare con la “casa”, andando a coinvolgere, non solo un maggior numero di operatori, ma anche maggiori classi di esigenze da soddisfare e maggiori connessioni tra i vari ambiti. Questo fa sì che, all’interno del modello abitativo SDSH, parlare di “casa” non significa solo affrontare il tema della costruzione *tout court*, ma affrontare il tema della tecnologia dell’architettura nella sua forma più completa, nei suoi aspetti *hard* costituiti dalle tecnologie costruttive e nei suoi aspetti *soft* costituiti dalle connessioni di processo.

“L’abitare rimanda allora a uno stringere «alleanze intime», un restare ancorati, con esseri o cose ai quali ci si lega in modo durevole, secondo modalità che si strutturano nel tempo e che definiscono in modo del tutto personale i termini di ciò che è o non è adeguato fare in quel dato contesto” (Bricocoli et al., 2005). Il contesto assume così un significato più ampio: a parità di significante, infatti, il contesto diviene estremamente flessibile, variabile e, soprattutto, a-scalare; non è soltanto un luogo fisico ma un sistema complesso costituito da relazioni e connessioni che vanno dalla città al quartiere, dal quartiere all’edificio, dall’edificio all’alloggio.

Il modello abitativo, per il suo carattere diffuso, trova la sua massima espansione nel sistema complesso della città che rappresenta il contesto in cui si inserisce: una *smart city*, “[...] una città organica, un sistema di sistemi che nello spazio urbano affronta la

Didascalie alle immagini.

1. Logo del modello SDSH – Senior Diffused Serviced Housing.



sfida della globalizzazione in termini di aumento della competitività, dell'attrattività, dell'inclusività puntando su sei assi – economia, mobilità, ambiente, persone, qualità della vita e *governance* [...]” (Della Puppa et al., 2012).

Se l'attuazione del modello comincia laddove c'è la necessità di fornire risposte ad esigenze reali – dovute a mutamenti demografici e sociali - gli operatori coinvolti elaborano possibili soluzioni che nell'atto concreto della “costruzione” divengono prodotti. Tali prodotti rappresentano sì il risultato finale di un processo, ma sono anche chiamati a processare gli input, che provengono dall'interno e dall'esterno del contesto in cui si inseriscono e, al tempo stesso, ad emetterne dei propri nel contesto in cui si inseriscono.

I prodotti così realizzati, a qualsiasi scala essi appartengano, devono sia “funzionare” che “indurre” un funzionamento interrogando continuamente il sistema sociale che li utilizza; pertanto, le caratteristiche del modello abitativo non possono prescindere dalle relazioni derivanti dall'interazione del sistema sociale con il sistema abitativo-architettonico prodotto dal modello: “Immaginare un'architettura significa immaginare un sistema sociale (non solo umano). E VICEVERSA” (Minati, 2006). Il sistema sociale è un sistema aperto che può scambiare informazioni con l'esterno, interagire con esso finanche modificarsi per esso.

Per il suo carattere flessibile e mutevole, il sistema sociale fa sì che le previsioni siano continuamente messe in discussione e rielaborate in ogni fase anche dopo che il prodotto sia stato realizzato: il quadro di esigenze da soddisfare non è più definito solamente a priori ma si arricchisce di ulteriori necessità che possono insorgere in itinere a tutti i livelli delle componenti indagate dal modello. Una volta definito il metodo di analisi e di approccio alla costruzione del modello, volto a scomporlo nelle sue componenti essenziali per ri-stabilire connessioni e relazioni logiche, occorre fornire una chiave di lettura che consenta di “aprire” il modello e comprenderne il suo funzionamento.

Alla base vi è l'approccio esigenziale-prestazionale<sup>135</sup> e il sistema di relazioni attraverso cui è ri-proposto ha come obiettivo il raggiungimento di adeguati livelli di qualità del prodotto dal punto di vista ambientale, funzionale e spaziale e tecnologico<sup>136</sup>.

Le tre categorie della qualità si riferiscono agli ambiti entro i quali si delineano le classi di esigenze che un organismo edilizio deve essere in grado di soddisfare ma, estendendo il concetto all'intero modello abitativo e quindi al prodotto abitativo che ne deriva,

135. “L'approccio esigenziale prestazionale alla progettazione consiste nell'adozione di un metodo di progettare gli edifici che parte dall'analisi e dalla valutazione delle esigenze espresse dall'utente o dagli altri soggetti interessati alla realizzazione dell'opera, passando attraverso la definizione dei requisiti a cui devono rispondere i diversi elementi della costruzione e l'edificio nel suo insieme, fino ad arrivare alla definizione delle prestazioni espresse dalle componenti fisiche dell'edificio in grado di soddisfare i requisiti” (Arbizzani, 2008).

136. *Qualità ambientale*: corrispondenza delle prestazioni fornite dall'organismo abitativo e dalle sue unità ambientali alle esigenze dell'utenza, espresse dai requisiti di tipo illuminotecnico, igrotermico o acustico.

*Qualità funzionale e spaziale*: corrispondenza delle prestazioni fornite dall'organismo abitativo e dalle sue unità ambientali alle esigenze dell'utenza, espresse dai requisiti di costituzione, dimensionamento e relazioni degli spazi.

*Qualità tecnologica*: corrispondenza delle prestazioni, fornite dagli elementi tecnici costituenti il sistema tecnologico, alle esigenze dell'utenza.

Le precedenti definizioni sono tratte dal testo “Qualità e affidabilità in edilizia” (1995) di V. Manfron, i cui riferimenti completi sono riportati in bibliografia.

137. La norma UNI 10838-1999 riporta la seguente definizione della qualità edilizia: "Insieme delle proprietà e delle caratteristiche dell'organismo edilizio o di sue parti che conferiscono ad essi la capacità di soddisfare, attraverso prestazioni, esigenze espresse o implicite".

138. I sistemi individuati da Di Battista, fisico, economico, sociale, rappresentano, di fatto, gli ambiti tematici individuati nel modello ma con la ulteriore specifica che l' "ambito fisico" è qui suddiviso in "ambito edilizio" e "ambito urbano", differenziando così la scala d'intervento.

la qualità assume una connotazione più ampia superando i limiti dell'organismo edilizio<sup>137</sup>. La qualità non è considerata come un parametro *ex post* riscontrabile e ravvisabile a termine della realizzazione, ma va valutata durante tutto il suo ciclo di vita, per individuare, di volta in volta, un determinato grado di adeguatezza rispetto a una specifica esigenza espressa: "Il fine dell'edilizia non è la casa, ma l'abitare" (Dessauer, 1920).

Se allora la qualità mette in relazione tempo ed esigenze, la chiave di lettura del modello non può prescindere da queste due componenti: gli operatori coinvolti che esprimono le loro esigenze, e le fasi temporali durante le quali quelle stesse esigenze di volta in volta espresse pur mutando.

Questo approccio costituisce uno dei punti di vista attraverso i quali è possibile leggere e comprendere il modello; non costituisce il metodo migliore in senso assoluto ma il più efficace in senso relativo perché consente di restituire una strategia d'intervento calibrata sulle esigenze di tutti gli operatori coinvolti nei diversi ambiti tematici, quelli che Di Battista definisce "sistemi". "All'interno dei diversi sistemi (fisico, economico, sociale) si possono identificare, schematizzandoli, i seguenti scambi: - all'interno del sistema fisico si verificano scambi di energia e materia; - nel sistema sociale si verificano scambi di informazione; - nel sistema economico, scambi di beni e risorse. L'andamento di tutti questi flussi spiega le vicende passate del costruito, i suoi cicli di vita, le sue variazioni di valore e di significato; segnala e monitorizza le possibilità, i limiti e le criticità del presente; propone il campo delle previsioni per gli scenari del futuro e indica le strategie per tentare di conseguire i risultati attesi. All'incrocio di questi scambi ritroviamo i principali fattori che intervengono come condizioni globali e locali a tutte le diverse scale del sistema insediativo." (Di Battista, 2006)<sup>138</sup>

L'iter processuale secondo il quale il modello si attua è un insieme di relazioni e connessioni tra sistemi dei quali, quello degli operatori coinvolti costituisce la chiave di avvio del processo. (Fig. 2)

Il modello ha il suo start nel punto di vista degli operatori: ciascuno di loro esprime esigenze da soddisfare riconducibili a precise macroaree tematiche che, a seconda dello stato di avanzamento delle diverse fasi temporali – progettazione, realizzazione, gestione – danno luogo a relazioni e connessioni.

La fase finale è rappresentata, invece, dalle quattro componenti principali del modello SDSH: alloggi privati, spazi di rela-

zione, servizi indoor e servizi outdoor. Il prodotto finale può essere dunque considerato un contenitore all'interno del quale il processo, con i suoi meccanismi fluidi e dinamici, ne plasma continuamente la forma e la dimensione: si articola nel tempo, nello spazio, nelle scelte e nelle relazioni con lo scopo di realizzare un prodotto che ne costituisca sia il risultato finale sia la rappresentazione fruibile del modello stesso.

Prima di avviare il processo secondo il modello proposto, e attraverso la chiave di lettura fornita, è opportuno rendere note le istruzioni relative alle singole componenti; questo procedimento avviene attraverso l'approfondimento dei sei ambiti di analisi cui le stesse componenti afferiscono: questi, derivanti dalla teoria del *visual thinking* esplorata nel precedente capitolo, acquisiscono il ruolo, non tanto dei sei modi di "vedere" ma, più propriamente, dei sei modi di "interrogare" il modello stesso.







## 7.2 Who/What: gli operatori coinvolti

Nel processo di attuazione del modello si possono distinguere diverse fasi in ciascuna delle quali intervengono determinati “attori”; la parola, presa in prestito dal mondo teatrale e cinematografico, aiuta a determinarne i ruoli. Si può supporre, infatti, che tutti gli operatori coinvolti nel processo siano presenti in ciascuna fase con ruoli principali ma differenti, protagonisti e co-protagonisti, contribuendo di volta in volta all’emissione di input nel processo che producono esigenze. “Gli operatori fondamentali del processo non sempre sono configurabili come singoli individui. Il più delle volte essi agiscono nel processo come organizzazioni, elementari o anche complesse, composte da individui o da organizzazioni più semplici, che svolgono le operazioni ed assolvono ai compiti che costituiscono l’oggetto delle singole fasi” (Sinopoli, 1997).

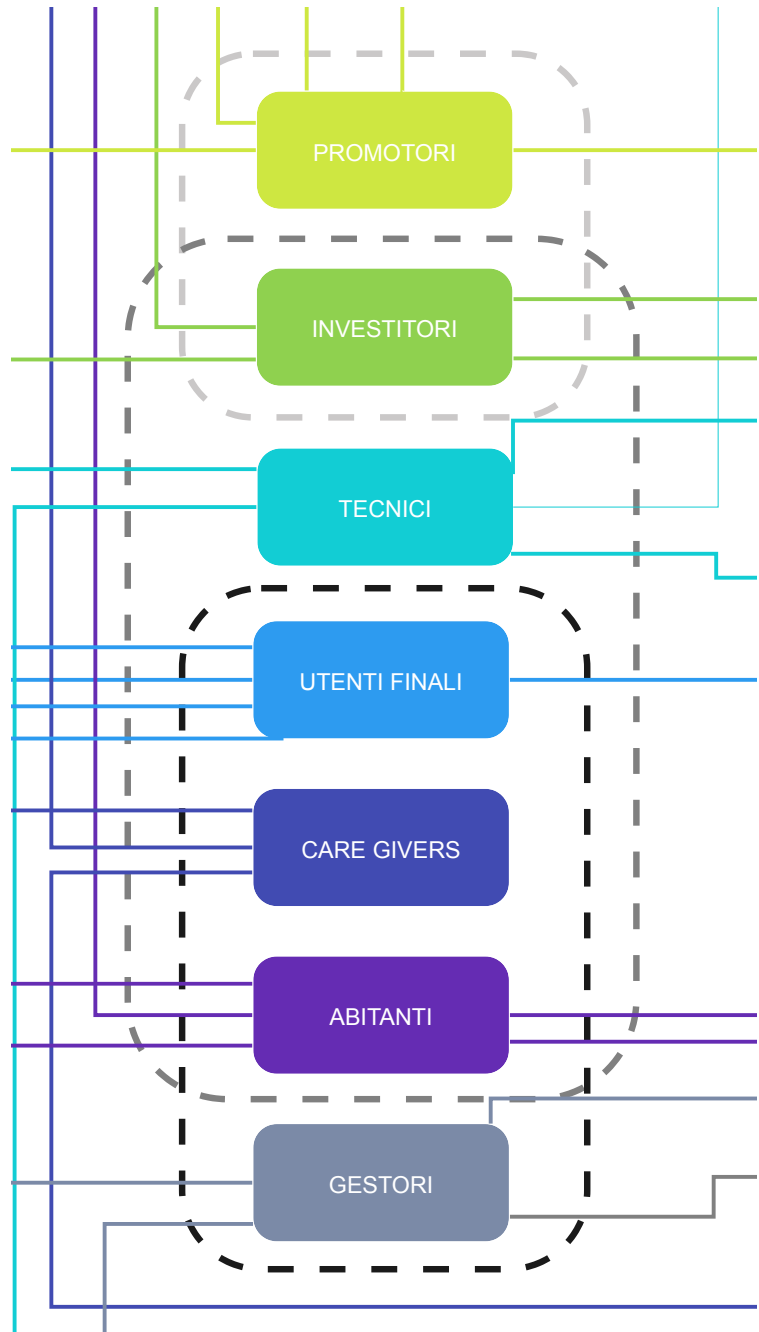
Se il processo edilizio<sup>139</sup> ha come fine quello di realizzare il manufatto edilizio, il processo abitativo del modello proposto costituisce una ulteriore integrazione di quest’ultimo proponendosi come fine ultimo sì la realizzazione, ma anche il controllo e la gestione della sua “messa in opera”. Questo aspetto fa sì che gli operatori coinvolti tradizionalmente – l’utente, il committente, il progettista, il costruttore o realizzatore dell’opera – aumentino in numero fino a comprendere gli operatori economici e gli operatori-erogatori di servizi. In riferimento al modello abitativo SDSH, queste figure assumono connotazioni specialistiche esprimendo proprio quelle esigenze che costituiscono il motore propulsore del processo.

Procedendo in base a questa logica e secondo le premesse circa i ruoli che gli operatori possono assumere come “protagonisti” nelle diverse fasi, si possono individuare le seguenti figure “base<sup>140</sup>”: promotori, investitori, professionisti tecnici, utenti finali, familiari e/o care givers, abitanti del quartiere, gestori. I primi due possono essere annoverati nella committenza, i professionisti tecnici possono far parte sia dei progettisti che dei realizzatori materiali dell’opera, gli utenti finali unitamente a familiari e/o care givers e gli abitanti del quartiere possono essere inclusi tra gli utenti finali e, per finire, i gestori tra gli operatori-erogatori di servizi (Fig. 3).

139. “[...] per *processo edilizio* si intende una sequenza di operazioni finalizzate alla realizzazione di un manufatto (e cioè un edificio, un’opera pubblica, un’opera del genio civile).” Con queste parole N. Sinopoli si riferisce al “Processo edilizio”, definendo, inoltre, gli operatori coinvolti quali “esecutori materiali” di dette operazioni.

140. L’aspetto quantitativo degli operatori non può essere definito a priori poiché, proprio per la natura aperta, dinamica e fluida del modello possono aggiungersi figure specialistiche all’uopo istituite che completano e integrano le competenze degli “operatori base” nelle diverse fasi del processo. “L’approccio open source in cui ognuno concorre alla programmazione della città, quindi, diventa una delle soluzioni più potenti nella pianificazione urbana: una nuova alleanza tra civismo, urbanistica e tecnologia, invece di aiutare solo gli individui migliorando la loro vita, li aiuta a diventare parte di una comunità aumentata, supportandoli in ciò di cui hanno bisogno per una vita comunitaria migliore” (Carta, 2021).

3.



Didascalie alle immagini.  
3. WHO, gli operatori coinvolti.



- *Promotori*

Tra i promotori possono essere annoverati tanto le pubbliche amministrazioni interessate all'attuazione del modello, tanto gli enti coinvolti sul territorio, quali A.U.S.L., Associazioni e Cooperative impegnate nel sociale: possono assolvere la funzione di committenti oppure avere voce in capitolo nella fase progettuale fornendo supporto adeguato alle scelte da effettuare. In particolare, in qualità di committenti, possono decidere di dare avvio al processo; tale decisione può essere vista sotto un duplice aspetto: da una parte rappresenta il momento finale di analisi e considerazioni fatte a valle, dall'altra il momento iniziale del processo. È fondamentale che sia analizzato il contesto nei suoi aspetti urbanistici, demografici e, non ultimi, sociali: le loro scelte hanno come fulcro l'esigenza di rispondere ad una domanda abitativa dettata dai mutamenti demografici e degli stili di vita. Le esigenze sono sia legate al breve termine, nel rispondere a una domanda specifica offrendo servizi e prestazioni adeguati sia al lungo termine, mantenendo costante il livello di qualità offerta nel corso del ciclo di vita del modello proposto.

Il coinvolgimento degli enti risulta quindi fondamentale come supporto all'utenza destinataria del modello ma anche come elemento di contatto con il territorio che, in questo modo, delimita un campo d'azione ben definito del quale possono prendere parte anche i visitatori occasionali, familiari e/o caregivers e gli abitanti del quartiere.

- *Investitori*

Gli investitori possono essere tanto i promotori quanto gli operatori economici finanziatori dell'opera o assolvere ad entrambe le funzioni. Il loro ruolo è affine all'ambito della committenza, sia nella veste di investitore pubblico che privato: l'accezione di investitore, d'altra parte, chiama in causa l'aspetto economico sia in termini di fattibilità *ante operam* che di ammortamento *post operam*; in entrambi i casi lo strumento fondamentale per assolvere alla programmazione dell'intervento è il *business plan*. Solo grazie a tale strumento è possibile, infatti, valutare le disponibilità attuali, considerare le potenzialità dell'investimento e fare una previsione del possibile ritorno economico. Gli investitori principali per questa tipologia di intervento sono investitori che operano su grande scala e che possiedono la liquidità necessaria alla sua realizzazione: sono generalmente SGR che, confrontandosi continuamente con la domanda demografica e sociale canalizzano la loro attenzione su de-

terminati asset e, attraverso l'istituzione di fondi immobiliari, sono in grado di garantire un investimento controllato di lunga data. Le loro esigenze sono principalmente legate alla fattibilità economica, fulcro delle loro decisioni e azioni.

- *Professionisti tecnici*

I professionisti tecnici rientrano nella cosiddetta fase realizzativa che comprende tanto la progettazione che l'esecuzione materiale del modello: i professionisti sono, dunque, sia i progettisti che le imprese, interessando tanto la fase di messa a punto del concept che la vera e propria realizzazione, e quindi attuazione, del modello. I progettisti costituiscono il trait d'union tra la committenza e l'utenza finale rappresentando in questo senso il punto di convergenza delle esigenze e il punto di partenza delle soluzioni in termini di requisiti e prestazioni del modello e delle sue parti. Il confronto con le diverse classi di esigenze permette al progettista di individuare le soluzioni più opportune in base all'ambito cui si interviene – alloggi o servizi o spazi di relazione - e conseguentemente di tradurle e dimensionarle nello spazio.

Il progettista svolge un ruolo da protagonista nella fase iniziale ma il suo apporto è fondamentale durante tutto il processo finanche nella fase di messa in esercizio – successiva a quella realizzativa – nella quale gli aspetti legati alla manutenzione, ordinaria o straordinaria, si interfacciano con la flessibilità del prodotto finito.

- *Utenti finali*

Gli utenti finali rappresentano i principali destinatari dell'attuazione del modello del quale rappresentano i protagonisti principali nella fase di messa in esercizio. Le loro esigenze rappresentano il fondamento del progetto in quanto gli spazi e le funzioni ad essi associati rappresentano la loro traduzione nella realtà. Sicuramente tra tutti i protagonisti nelle diverse fasi, gli utenti finali costituiscono la risposta ad una domanda implicita che sottende a tutto il processo: Cui prodest? E' qui il caso di ricordare che, al di là di tutti gli operatori che intervengono con le loro esigenze da soddisfare, più o meno espresse, gli utenti costituiscono di fatto gli operatori che "comandano" il processo: all'inizio con la loro domanda indirettamente espressa dal cambiamento demografico e sociale del contesto in cui s'ineriscono, durante la fase realizzativa attraverso le normative che regolamentano spazi, dimensioni e funzioni e, infine, con la loro continua fruizione che può innescare ulteriori processi

di adattamento.

- *Familiari e/o Care givers*

Se gli utenti finali rappresentano i fruitori continui del prodotto-modello, i familiari e/o i care givers rappresentano i fruitori discontinui: la fruizione del modello è legata principalmente al ruolo di supporto che svolgono all'interno delle routine degli utenti. Tali operatori, infatti, possono sia fruire degli alloggi per un tempo limitato – visita, controllo medico, check up giornalieri, co-partecipazioni ad attività – che per un tempo prolungato – permanenza per un periodo legato ad una particolare necessità. Vista la duplice finalità dei loro ruoli, tali operatori possono dunque fruire *in primis* sia degli alloggi che degli spazi di relazione, *in secundis* dei servizi eventualmente predisposti. In questa prospettiva le esigenze da soddisfare sono principalmente legate alla fruibilità, accessibilità e socialità: tutte e tre le classi di esigenze afferiscono all'ottenimento di adeguati livelli di qualità per il tempo di permanenza – temporanea o continua – all'interno del modello attuato. La loro presenza, infatti, non è legata al singolo edificio in cui trovano spazio gli alloggi ma all'interno del sistema realizzato del quale costituiscono una delle componenti.

- *Abitanti del quartiere*

Il modello può essere adattato a qualsivoglia contesto urbano che può essere più o meno esteso: per le variabili e le componenti considerate, è qui considerato un quartiere tipo nel quale innescare il processo realizzativo che sottende alla sua attuazione. In questo senso gli abitanti rappresentano i co-protagonisti della fase gestionale: se l'utenza cui il modello è destinato può essere considerata un'utenza attiva, in quanto fruisce attivamente e continuamente di tutti gli spazi – alloggi e relazione – e di tutti i servizi, adattandoli alle proprie necessità e abitudini, gli abitanti rappresentano l'utenza passiva, ossia coloro che, fruiscono degli spazi in funzione dell'organizzazione e del funzionamento impresso dall'interno. In questa prospettiva, in quanto co-protagonisti, le esigenze da soddisfare sono legate alla maggior parte delle classi di esigenze individuate: fruibilità, compatibilità, flessibilità, accessibilità, socialità e sostenibilità. Tali classi afferiscono al mantenimento di adeguati livelli di qualità, in termini di servizi e spazi offerti, in grado di garantire una buona vivibilità per uno specifico contesto. Agli abitanti del quartiere, così come agli utenti, è richiesto, indirettamente, un

costante invio di feedback di soddisfacimento in modo tale che, qualora ci fossero deficit nel funzionamento del modello, questo possa, attraverso il coinvolgimento degli operatori specifici, riequilibrarsi dal suo interno.

- *Gestori*

Per gestori si intendono tanto coloro che gestiscono la struttura, con le sue convenzioni e accordi con i servizi esterni, che gli erogatori dei servizi stessi. Nel primo caso i gestori rappresentano il trait d'union tra interno – il complesso di alloggi – e l'esterno – i servizi e le infrastrutture sociali: sono coloro che gestiscono tutto il funzionamento del modello una volta messo in atto e realizzato garantendo, di volta in volta, il soddisfacimento della domanda dell'utenza. Nel secondo caso sono coloro che, esterni al complesso degli alloggi, erogano servizi ad essi integrabili: ciò avviene secondo modalità di erogazione diverse in base alla categoria di servizi considerata. In questa prospettiva, le esigenze da soddisfare sono legate principalmente alle classi di esigenza della compatibilità e della sostenibilità. Tali classi afferiscono al mantenimento di un adeguato livello di qualità della vita, per i destinatari ospiti, e di qualità dell'investimento, che possano interessare l'intero ciclo di vita del modello stesso.





## 7.3 *When*: dall'indagine preliminare alla messa in esercizio

Nella prassi convenzionale<sup>141</sup> del processo edilizio, l'aspetto temporale, costituito dall'insieme delle fasi che hanno come obiettivo la realizzazione ultima dell'opera, intesa nelle sue fasi di esercizio e dismissione, segue un iter *bottom-up* nel quale ciascuna fase risulta scissa dalla sua precedente e dalla sua seguente: “[...] La caratteristica basilare di questo tipo di approccio non è tanto il tipo di contratto, né il modello organizzativo che lega tra loro l'utente, il committente e il progettista, ma piuttosto il fatto che per qualsiasi nuova operazione, piccola o grande che sia, viene costruita una squadra ad hoc” (Turin, 1969).

Se l'assetto sequenziale rappresenta una delle principali caratteristiche dell'ordine temporale convenzionale nel quale gli operatori risultano legati ad una specifica fase e relegano a questa le loro responsabilità, all'interno del modello abitativo aperto gli operatori risultano presenti in ogni fase ma con ruoli di grado differente. Inoltre, proprio per la sua natura flessibile e implementabile, il modello non può essere giustificato da un iter temporale definibile a priori nel suo ordine di successione, ma, solo a livello semplificativo e non gerarchico può essere ricondotto a tre fasi principali: pianificazione, progettazione, realizzazione, gestione ed esercizio.

Si cerca, dunque, di restituire lo scenario temporale completo tenendo in considerazione che, in contesti diversi, alcune fasi possono essere omesse in virtù del fatto che possono essere ricomprese all'interno di altre. Questo aspetto fa sì che il passaggio da una fase all'altra non sia così netto e, solo per semplificazione, si considereranno gli operatori che rivestono un ruolo da protagonisti, trascurando apparentemente tutti gli altri che in realtà rivestono un ruolo da co-protagonisti.

Le fasi temporali sono graficamente rappresentate da linee tratteggiate proprio ad indicare il carattere non definitivo di ciascuna fase rispetto agli operatori coinvolti i quali hanno sì un ruolo da “protagonisti” nelle singole fasi che li racchiudono ma permangono anche nelle altre. (Fig. 4)

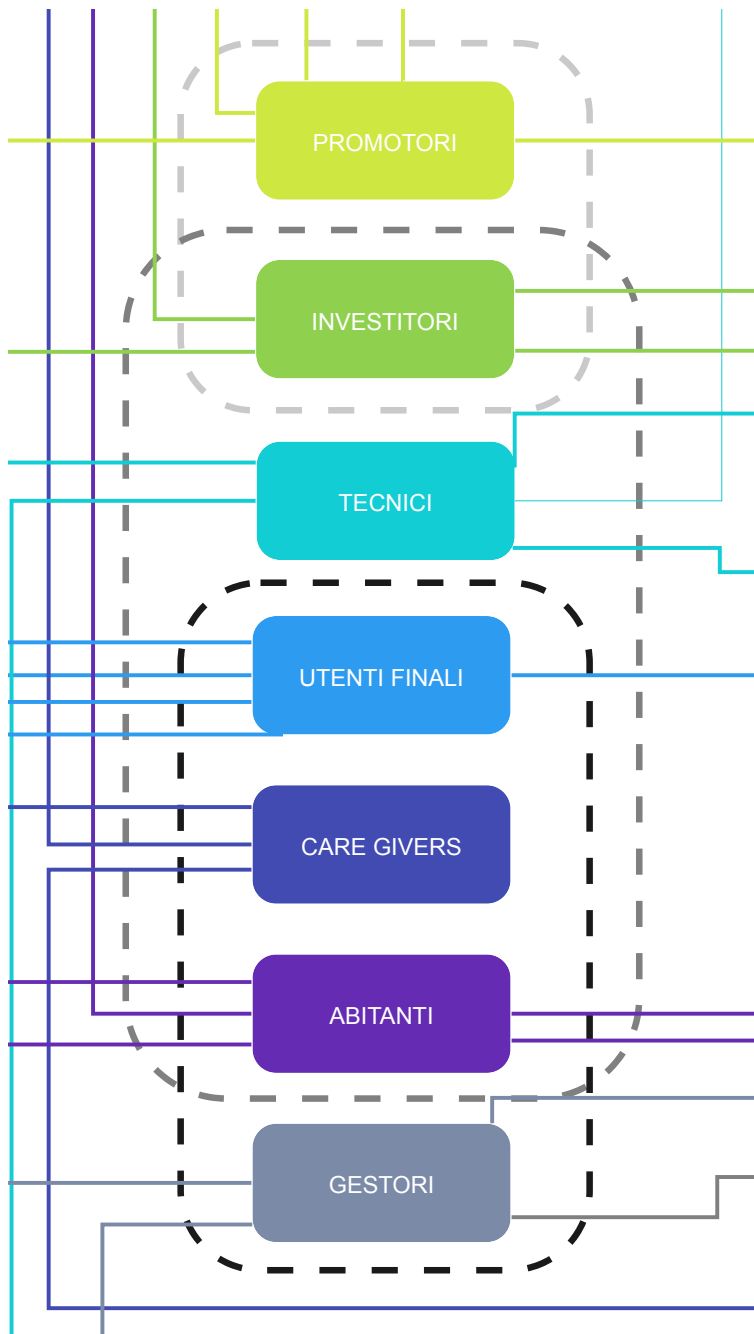
141. Nicola Sinopoli, in “La tecnologia invisibile” (1997) compie un'attenta riflessione sull'approccio convenzionale nel processo edilizio. Nonostante la riflessione sia stata condotta oltre venti anni fa, risulta porre l'attenzione su un tema molto diffuso anche nel dibattito attuale alimentato-fomentato dalle nuove strategie di gestione del processo sempre più smart e inclusive. In sostanza Sinopoli individuava delle caratteristiche peculiari dell'approccio convenzionale: “la frammentazione delle responsabilità, l'intervento sequenziale dei singoli operatori e la presenza di un unico contratto di costruzione stipulato tra il committente ed un unico soggetto imprenditoriale, e cioè un'impresa generale di costruzioni, responsabile della costruzione del manufatto del processo”. Il limite di questa impostazione risiede però nei rapporti tra gli stessi operatori che non permangono nel tempo e hanno una durata temporale e circostanziale: aspetto, questo, che produce una serie di inconvenienti all'interno del processo che alimentano la facilità con cui possono verificarsi situazioni di conflitto tra gli operatori o la necessità di ripartire “da zero” ad ogni nuova fase. Proprio a partire

4.

LEGENDA



da queste considerazioni, Sinopoli spiega come si sono sviluppate, nel corso del tempo, strategie differenti a partire da nuovi modelli di gestione del processo che hanno coinvolto sempre più operatori e strumenti per colmare il gap quantitativo e qualitativo tra una fase e l'altra.



Didascalie alle immagini.  
4. WHEN, le fasi temporali.



- *Pianificazione*

La fase di pianificazione rappresenta il primo step nell'avvio del processo di attuazione del modello: è in questo momento che viene valutata la fattibilità dell'intervento in termini economici, di operatori coinvolti e in termini temporali; sono, inoltre, espresse le esigenze ed è stabilita la strategia opportuna da mettere in atto.

La pianificazione sarà costituita da una serie di sottofasi: coinvolgimento di operatori qualificati nell'ambito di intervento; coinvolgimento di operatori economici; valutazione della fattibilità economica; redazione del business plan; valutazione temporale. Gli operatori protagonisti coinvolti in questa fase sono promotori e investitori, questi ultimi in veste di operatori qualificati (in ambito sociale, sanitario et al.) che operano nel territorio. La durata di questa fase può essere più o meno estesa e il suo completamento consente di passare alla successiva fase che tradurrà in azioni e scelte tecniche quanto è stato qui espresso.

- *Progettazione*

La fase di progettazione è quella in cui gli operatori coinvolti nella fase precedente – pianificazione – coinvolgono i professionisti tecnici e questi ultimi, in qualità di progettisti, mettono a punto soluzioni idonee al soddisfacimento delle esigenze precedentemente espresse. La fase di progettazione sarà costituita da una serie di sottofasi: coinvolgimento operatori tecnici in modo diretto o a seguito di gara o richiesta offerta; conferimento incarico; ipotesi preliminare alla progettazione; validazione delle ipotesi; progetto di fattibilità tecnico-economica; conferenza dei servizi preliminare; progetto definitivo; acquisizione degli atti o nulla osta; progetto esecutivo. Nonostante le esigenze siano state espresse nella prima fase, durante la progettazione la committenza resta comunque partecipe – co-protagonista - continuando a definire obiettivi e strategie d'intervento in tandem con i progettisti. La fase si conclude con il progetto esecutivo che rende il modello "cantierabile": a termine di questa fase sono state definite tutte le caratteristiche esecutive del modello nonché sono state espletate tutte le operazioni relative alle autorizzazioni relative al coinvolgimento degli enti.

- *Realizzazione*

La fase di realizzazione porta a compimento quanto pianificato e progettato: è costituita da una serie di operazioni che rendono il modello fruibile. Si possono pertanto individuare le seguenti

sottofasi: coinvolgimento delle imprese in modalità diretta o a seguito di gara – richiesta offerta; conferimento appalto; realizzazione dell’opera; collaudi e certificazioni; chiusura dei lavori; restituzione formale alla committenza. In questa fase proseguono nel ruolo da protagonisti gli operatori individuati nella fase di progettazione ai quali si affiancano le imprese e i fornitori di servizi. Durante tutta la fase realizzativa assume un’importanza strategica la comunicazione tra gli operatori protagonisti: lo scheduling relativo alle diverse sottofasi può, infatti, essere rivisto e aggiornato in itinere all’insorgere di imprevisti o al coinvolgimento di altri operatori. L’utilizzo di alcuni software per l’elaborazione di cronoprogrammi o diagrammi WBS può essere un valido ausilio in questa direzione soprattutto contando sulle possibilità di condivisione dati e informazioni data dalle tecnologie in cloud.

- *Esercizio e Gestione*

La fase di esercizio e gestione, benché identificabile come un’ulteriore fase, non deve essere vista solamente come l’ultimo step di un processo di “produzione” ma deve essere considerata, durante il processo, parallelamente a tutte le precedenti fasi, rispetto a quelle che sono le classi di esigenze degli operatori coinvolti. La gestione del modello realizzato, infatti, va prevista nella fase di pianificazione, va interrogata nella fase di progettazione e va costruita nella fase di realizzazione. È una fase fondamentale per il corretto funzionamento del modello realizzato in quanto persiste durante tutto il suo ciclo di vita utile compresa la sua eventuale dismissione. Quando l’opera risulta completata nei suoi aspetti fisici-architettonici-tecnologici, “subentra” la fase di esercizio e gestione. In questo momento avviene sia l’insediamento degli utenti finali che degli operatori-erogatori di servizi che la stipula dei contratti di locazione, gestione e fornitura. Gli operatori coinvolti come protagonisti sono dunque: gli utenti finali, i care givers, gli abitanti del quartiere, i gestori. Mentre ai gestori spetta il management vero e proprio di tutto il sistema-modello realizzato, gli altri operatori individuati possono avere sia ruoli attivi - in quanto sono parte integrante dell’esercizio della struttura, gli utenti finali – che ruoli passivi - in quanto s’inseriscono all’interno di un’organizzazione di esercizio e gestione data internamente al modello, i care givers e gli abitanti del quartiere.





## 7.4 How: classi di esigenze e loro caratterizzazione

Come accennato in precedenza, la ricerca della qualità in edilizia si estende a tutte le sue componenti, sia materiali che immateriali, sia fisiche che virtuali, sia spaziali che temporali. All'interno del modello SDSH, misurare la qualità vuol dire fornire risposte alle esigenze espresse dagli operatori ma in che modo? Finora sono stati individuati gli operatori coinvolti e inseriti all'interno di macrofasi temporali che consentono di definire l'intero processo, ma quali sono le loro esigenze? Ci possono essere più classi di esigenze comuni a diversi operatori? Per rispondere a questi quesiti occorre anzitutto definire le classi di esigenze e individuare le loro accezioni all'interno del processo di realizzazione del modello.

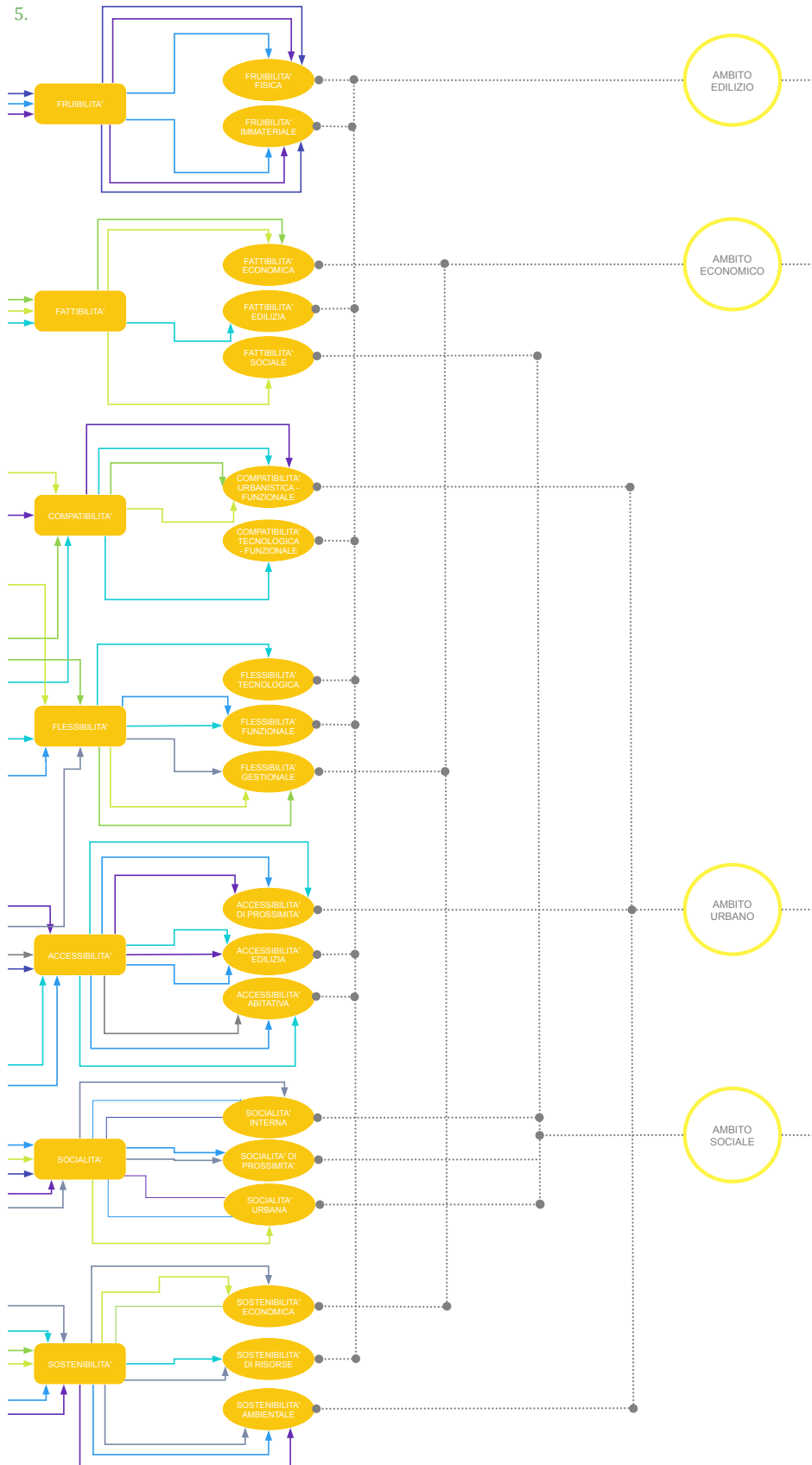
Per una particolare casistica, quella del sistema edilizio, le classi di esigenze sono quelle individuate dalla norma UNI8289<sup>142</sup> di cui le sette fondamentali risultano essere: sicurezza, benessere, fruibilità, aspetto, gestione, compatibilità, salvaguardia dell'ambiente. Per ciò che concerne il modello, tali classi risultano però limitate, in primo luogo perché esclusive della produzione edilizia e in secondo luogo perché subentrano in una fase già avanzata del processo, quando cioè la componente edilizia del modello viene progettata. Per questo risulta necessario definirne altre che possano avere valenza trasversale e transcalare per tutte le componenti che compongono il modello abitativo SDSH, proponendosi quale punto di riferimento per ogni fase del processo.

Sono così state individuate ulteriori sette classi di esigenze: fruibilità, fattibilità, compatibilità, flessibilità, accessibilità, socialità, sostenibilità. Ciascuna classe di esigenze può essere intesa come un insieme generale nel quale sono contenuti tutti i suoi possibili e potenziali significati ma quelli che risultano avere maggiore peso all'interno del modello risultano essere proprio quelli che, al contempo, rappresentano gli aspetti di tali esigenze di maggior rilevanza per gli operatori coinvolti: in questo modo sono proprio gli operatori che consentono di individuare, per ciascuna classe di esigenze, specifiche sotto-classi che includono le esigenze pertinenti a ciascuno di loro.

Gli approfondimenti che seguono riguardano le classi di esigenze e le loro sottoclassi (Fig. 5)

<sup>142</sup>. La norma UNI 8289 - in vigore dal 30 settembre 1981 - contiene la classificazione delle esigenze degli utenti del sistema edilizio. Tra gli obiettivi vi è sicuramente quello di definire il quadro di riferimento delle esigenze dell'utenza finale che consentono di stabilire requisiti e/o sistemi di requisiti del prodotto edilizio.

La loro individuazione si esplica attraverso l'analisi dei bisogni da soddisfare confrontati con i fattori di tipo ambientale, culturale ed economico: un processo di definizione che trova approfondimento anche nella successiva norma UNI 7867-1:1978.



- Fruibilità

L'esigenza della fruibilità è collegata alle due azioni primarie dell'uso e del consumo: per "usare" e "consumare" qualcosa è necessario che tra l'utente e il bene in questione, materiale o immateriale, non vi siano ostacoli di alcun genere né limitazioni. Il concetto, in senso generale, può essere applicato a tutti quegli ambiti che dispongono di un'interfaccia<sup>143</sup> per gli utenti che vi entrano in contatto: il termine, utilizzato frequentemente nell'ambito digitale-informatico, si riferisce a quell'elemento che si frappone tra due sistemi consentendo loro di comunicare. "L'interfaccia è una forma di relazione che si ottiene tra due o più entità, condizioni o stati distinti in modo tale che si crea solo quando queste entità entrano in una relazione attiva l'una con l'altra; in modo tale che (le) mantenga attivamente, controlli e attinga alla separazione che rende queste entità come distinte nello stesso tempo in cui consente selettivamente una trasmissione o comunicazione di forza o informazioni da un'entità all'altra; e tale che la sua attività complessiva determina la produzione di una condizione o sistema unificato che si definisce reciprocamente attraverso le interrelazioni regolate e specificate di queste entità." (Hookway, 2014)

Nel caso specifico del modello abitativo, l'interfaccia può essere identificata con una determinata disposizione spaziale con cui l'utente si relaziona per compiere azioni all'interno di uno spazio costruito oppure una superficie con cui l'utente si relaziona continuamente: una sorta di *layout*, spaziale o virtuale, nel quale l'utente è immerso con le sue azioni quotidiane.

Questa distinzione fa sì che la fruibilità, intesa come esigenza espressa, possa dar luogo a due sottoclassi di esigenze: la fruibilità fisica e la fruibilità immateriale.

Per fruibilità fisica s'intende la possibilità di muoversi all'interno di uno spazio per fruire delle opportunità offerte in termini di alloggi, spazi comuni e servizi: ciò è possibile grazie a un'attenta progettazione degli spazi adeguata alle attività che vi saranno ospitate o alle funzioni ivi presenti.

Gli operatori che esprimono tali esigenze sono gli utenti che "vivono" all'interno del modello realizzato, i quali ne rappresentano i destinatari principali; i care givers o familiari, i quali vi accedono per far visita ai loro cari (sia essa di tipo medico assistenziale che di cortesia); gli abitanti del quartiere che, seppur in maniera limitata nel tempo rispetto alle precedenti categorie, vi stabiliscono relazioni e connessioni.

143. Il termine, utilizzato frequentemente nell'ambito digitale-informatico, si riferisce a quell'elemento che si frappone tra due sistemi consentendo loro di comunicare: nel caso specifico del modello abitativo, può essere rappresentata da una superficie con cui l'utente entra in contatto o da una certa disposizione spaziale con cui l'utente si relaziona per compiere azioni all'interno di uno spazio costruito.

La fruibilità immateriale è intesa come la possibilità aperta e senza limitazioni di fruire delle infrastrutture digitali che sovrastano la fisicità del modello: ci si riferisce sia al sistema dei servizi che alle tecnologie di matrice domotica a supporto degli alloggi e degli spazi comuni. Reti wi-fi *free access* e interfacce grafiche sono alcuni degli strumenti che, opportunamente progettati, consentono di rispondere a questa esigenza.

Gli operatori coinvolti interrogano il modello secondo la loro specifica esigenza pertanto risulta utile raccogliere le principali domande rispetto all'esigenza della fruibilità: la tabella seguente mostra, inoltre, come alcune domande siano comuni a più operatori, segno questo, del carattere versatile del modello stesso che può rispondere, attraverso un'offerta minima, ad una molteplicità di esigenze.

OPERATORI	FRUIBILITA' FISICA	OPERATORI	FRUIBILITA' IMMATERIALE
Utenti finali Familiari/Care givers	E' possibile andare a trovare parenti o prestare servizio presso di essi?	Utenti finali Familiari/Care givers, Abitanti	E' possibile accedere a dati di monitoraggio sullo stato di salute?
Utenti finali	E' possibile disporre di un alloggio che possa rispondere alle mutevoli esigenze connesse all'avanzare dell'età o a diverse condizioni psicofisiche?	Utenti finali Familiari/Care givers, Abitanti	E' possibile accedere a parametri di controllo dell'ambiente interno?
Utenti finali Familiari/Care givers Abitanti	E' possibile partecipare ad eventi e attività?	Utenti finali Familiari/Care givers Abitanti	E' possibile partecipare ad eventi e attività da remoto?
Familiari/Care givers	E' possibile disporre di spazi comuni per periodi di tempo non prolungati?	Utenti finali Familiari/Care givers, Abitanti	E' possibile accedere ai servizi offerti (sia indoor che outdoor)?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di *vademecum* che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- **Fattibilità**

Per fattibilità s'intende, genericamente, l'insieme dei presupposti, di diversa natura, che rendono attuabile un'"idea". Il concetto di "idea" viene qui assunto come il più generico incipit alla realizzazione, avendo in sé la radice greca "-ἴδ" (-id) che appartiene alla forma verbale ε-ἴδ-ov (eidon), aoristo del verbo ὀράω (orao = vedere), e mantenuta nel latino v-id-ere. La fattibilità può essere in questo senso legata al concetto di "vedere", meglio di pre-vedere: la previsione di un'"idea" mira, infatti, a tenere in considerazione tutti



quegli aspetti che contribuiscono alla sua potenziale realizzazione, che la rendono, appunto, fattibile.

Parlare di fattibilità vuol dire, quindi, individuare gli ambiti e i criteri secondo i quali l'idea può essere "cantierabile", prevedendo le azioni e gli strumenti da introdurre nelle fasi iniziali di un processo, la pianificazione e la progettazione.

Nello specifico, in ambito edilizio il progetto di fattibilità tecnica ed economica<sup>144</sup> "consiste in una relazione programmatica del quadro delle conoscenze, sviluppato per settori di indagine, nonché dei metodi di intervento, con allegati i necessari elaborati grafici. Il quadro delle conoscenze è la risultante della lettura dello stato esistente e consiste nella indicazione delle tipologie di indagine che si ritengono necessarie per la conoscenza del bene culturale e del suo contesto storico e ambientale".

Il contesto assume un ruolo determinante nella definizione della fattibilità ponendo l'attenzione sui diversi ambiti tematici – tecnico ed economico - che lo caratterizzano valutati nel loro stato attuale: se il contesto, hic et nunc, presenta determinate condizioni, allora l'opera è da considerarsi fattibile. "La verifica di fattibilità viene orientata a scremare le alternative progettuali e ad evidenziare quelle effettivamente attivabili, attraverso approfondimenti specialistici inerenti gli aspetti tecnici, finanziari e procedurali. Il risultato di tale verifica è una classificazione di tipo dicotomico: da un lato l'insieme delle alternative progettuali fattibili, dall'altro la classe delle alternative progettuali che non lo sono." (Copiello, 2011).

Nel caso del modello abitativo, la fattibilità è intesa come la reale possibilità che, in un dato contesto in determinate condizioni, questo si possa realizzare secondo i criteri definiti, negli specifici ambiti, dagli operatori coinvolti che ne determinano il quadro esigenziale di riferimento. "La verifica di fattibilità [...] non può essere intesa come iter di individuazione e definizione di opportunità sic et simpliciter, bensì atto logico rigorosamente attinente al quadro esigenziale – sua condizione indispensabile di input – che, utilizzando parametri da esso prettamente dipendenti per identificare e quantificare i lavori strumentali al soddisfacimento dei bisogni, rappresenta lo strumento chiave a supporto degli operatori decisionali per la gestione razionale, efficiente e economicamente sostenibile" (Cucurnia, 2013). Il campo di applicazione trasversale consente di individuare così tre ambiti di riferimento che afferiscono a tre differenti derivazioni di fattibilità: economica, edilizia, sociale.

La valutazione della fattibilità economica, così come quel-

144. D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016, art. 15, co.1, "Progetto di fattibilità tecnica ed economica".

la edilizia, riguarda un ambito disciplinare specialistico; questo fa sì che anche gli operatori coinvolti siano principalmente specialisti del settore. Nell'ambito economico saranno, appunto, gli operatori economici coinvolti ad effettuare questa valutazione preliminare: attraverso questa operazione, infatti, si ha la possibilità di valutare se attualmente ci sono le condizioni per andare avanti, verso la realizzazione in un determinato intervallo di tempo, oppure di ipotizzare una nuova programmazione. Come è stato anticipato, il fattore tempo è importante perché, ragionando in termini di spesa-ricavo-guadagno, la fattibilità economica della realizzazione del modello dipende in gran parte dalla capacità di ammortamento dell'investimento iniziale. Lo strumento che consente di gestire e tenere sotto controllo tutti gli aspetti che concorrono a tal fine è il business plan. "Il business plan è l'output di un processo di pianificazione che, partendo da una visione e missione, definisce e pianifica dove l'organizzazione vuole andare, perché e con quali mezzi, delineando nel dettaglio il vantaggio competitivo e come si differenzia rispetto alla concorrenza." (Bove, 2012). Di fatto si parla di un documento che contiene numeri, tabelle e grafici che, integrandosi e interagendo tra loro, forniscono l'immagine dell'organizzazione, in questo caso del modello, evidenziando informazioni chiave per la sua profittabilità.

La fattibilità edilizia, infine, riguarda la valutazione delle scelte progettuali da compiere operata dai professionisti tecnici coinvolti. In questa valutazione rientrano sia l'apparato normativo urbanistico in vigore che le scelte tecnico-progettuali: nel primo caso la fattibilità edilizia riguarderà la regolamentazione degli interventi ammessi, nonché gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi edilizi in quel determinato contesto, nel secondo caso le tecnologie costruttive impiegabili anche considerando le risorse tecniche attive sul territorio. Queste ultime dovranno necessariamente avere il loro incipit nel contesto, sia esistente, in cui s'interverrà con interventi di ristrutturazione edilizia piuttosto che manutenzione straordinaria, sia "creato" ex novo tramite interventi di rigenerazione urbana.

La fattibilità sociale rappresenta, invece, un ambito più eterogeneo nel quale confluiscono le esigenze di operatori specializzati o meno. Si riferisce alla valutazione di tutti quegli aspetti che sono legati all'impatto del modello sul contesto sociale in cui si inserisce, in termini di permeabilità ai profili utente cui è destinato, analizzando principalmente la domanda locale. L'indagine sulla domanda

consente, infatti, di calibrare al meglio le scelte e le soluzioni rendendo così il modello fattibile proprio per le condizioni presenti. Possiamo dire che intervengono gli operatori economici ma possono intervenire anche enti e associazioni presenti sul territorio che operano nel comparto sociale, gli unici in grado di fornire un quadro completo sulla situazione sociodemografica presente. Il contesto sociale può essere un luogo fisico ma anche un insieme di relazioni che definiscono una comunità: saper rispettare le esigenze della comunità e al tempo stesso fornire risposte adeguate atte a soddisfarle è il primo scopo della fattibilità sociale.

“Una quinta caratteristica è data dall’interazione sociale come filtro di controllo delle decisioni per lo sviluppo, ovvero la fattibilità degli interventi per lo sviluppo sono dipendenti dalla sostenibilità degli stessi in quanto condivisi dai membri della comunità. La partecipazione e le relazioni di reciprocità interna svolgono la funzione di controllo nell’attuazione dei piani di intervento che incidono sulla comunità” (Catelli, 2015).

Benché tale suddivisione possa essere utile per focalizzare l’attenzione sui singoli aspetti non vuole mostrare le tre tipologie a sé stanti; i tre ambiti infatti cooperano alla definizione di una esigenza comune da soddisfare da parte degli operatori coinvolti: la realizzabilità del modello.

Risulta pertanto utile raccogliere le principali domande rispetto all’esigenza della fattibilità: la tabella seguente mostra, inoltre, come alcune domande siano comuni a più operatori coinvolti segno questo, del carattere versatile del modello stesso che può rispondere, attraverso un’offerta minima, ad una molteplicità di esigenze.

OPERATORI	FATTIBILITA' ECONOMICA	OPERATORI	FATTIBILITA' EDILIZIA	OPERATORI	FATTIBILITA' SOCIALE
Promotori, Investitori	A quanto ammontano le spese di realizzazione del modello?	Professionisti tecnici del settore edilizio	In quale contesto edilizio sarà inserito il modello realizzato?	Promotori	Qual è l'andamento demografico di quest'area?
Promotori, Investitori	Ci sono le risorse economiche e finanziarie per avviare il processo?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Qual è la normativa urbanistica di riferimento?	Promotori	Alla luce di altri interventi in programma, quale saranno le proiezioni demografiche?
Promotori, Investitori	Esistono dei fondi d'investimento dedicati cui è possibile partecipare?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Quali scelte tecnologiche operare?	Promotori	A quale tipologia di utenza si rivolge il modello?
Promotori, Investitori	Di quanti operatori economici c'è bisogno?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Ci sono maestranze locali da coinvolgere?	Promotori	Quali sono i benefici sociali dell'inserimento del modello in quest'area?

145. La compatibilità paesaggistica è disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42/2004), che all'art. 146, co.1, stabilisce che "I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione." L'art. 146, co. 5, inoltre: "L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta: a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo; b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area; c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica."

Gli operatori coinvolti interrogano così il modello stesso stabilendo, ciascuno secondo le modalità sopra descritte, per definire le esigenze da soddisfare. Sono solo alcune possibili domande riferibili ad un unico operatore, ma l'elenco è aperto e ampliabile.

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di vademecum che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- *Compatibilità*

Il concetto di compatibilità può essere rinvenuto in diversi ambiti tematici, dalla psicologia alle materie prettamente scientifiche quali l'informatica e l'elettronica. Genericamente si può dire che la compatibilità può essere intesa come quell'attitudine espressa tra due o più entità – materiali o immateriali – di integrarsi e completarsi per raggiungere un obiettivo comune non perseguibile da una sola delle parti. Due possono quindi essere le condizioni necessarie affinché ci sia compatibilità: la disponibilità e l'integrabilità. La disponibilità si riferisce alle condizioni esistenti tra le parti per cui quelle stesse parti possono essere compatibili; l'integrabilità si riferisce alle potenzialità che hanno le parti nel cooperare per un comune fine.

In ambito architettonico-paesaggistico la compatibilità è valutata "[...] rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo"<sup>145</sup>: per valutare la compatibilità, dunque, risulta necessario definire un ambito di applicazione rispetto al quale la compatibilità deve risultare verificata.

Nel caso del modello il contesto può essere considerato appartenente a due scale differenti, benché ricomprese l'una nell'altra: quella del quartiere in cui s'inserisce e quella dell'edificio o del complesso di edifici che lo rappresentano. Alla luce di ciò che è stato anticipato, ciascuno dei due ambiti può essere valutato in base ai due caratteri che concorrono alla definizione della compatibilità: la disponibilità e l'integrabilità.

Alla scala più grande il contesto può essere considerato come quartiere o porzione di città nel quale il modello realizzato si inserisce. Parlare di disponibilità vuol dire indagare sulle reali possibilità di quel contesto urbano ad ospitare il modello, prendendo in considerazione non solo gli spazi fisici, ma anche il sistema delle

infrastrutture presenti, i servizi attivi e gli ambiti accessibili. Così, come per la scala dedicata agli edifici, anche qui l'integrabilità "corre in soccorso" a questa fase ricognitiva poiché, proprio a partire dallo stato attuale, consente di avanzare ipotesi circa le scelte da adottare in ambito urbanistico e funzionale. La funzionalità, che era già stata menzionata nella precedente tipologia di compatibilità, riveste qui un significato più ampio perché sono maggiori le connessioni e le relazioni funzionali che si snodano all'interno della porzione di città individuata – quartiere – e all'interno del modello stesso: tali relazioni, inoltre, raggiungono un livello superiore di ordinamento proprio quando il modello risulta realizzato e funzionante nel suo contesto.

Alla scala dell'edificio o del complesso di edifici per disponibilità s'intende la reale presenza, allo stato attuale, di spazi da destinare agli alloggi e a spazi di relazione o *servizi indoor*; l'integrabilità, invece, opera a completamento di tale operazione ricognitiva: una volta preso atto delle reali disponibilità, in termini di spazi e caratteristiche dimensionali, vengono previste le opportune trasformazioni per rispondere ai requisiti richiesti dal modello.

Avanzare ipotesi d'intervento integrabili nell'edificio esistente vuol dire ragionare, nello specifico, in termini di compatibilità tecnologica e funzionale: non solo la scelta di tecnologie costruttive compatibili con l'esistente, nel caso di preesistenze, ma anche ipotizzare spazi funzionali per le specifiche destinazioni d'uso previste. Questo concetto, che ben si applica ad edifici o complessi di edifici esistenti, può essere esteso anche alle realizzazioni ex novo: la compatibilità funzionale e tecnologica può, infatti, essere valutata anche rispetto agli edifici che definiscono il contesto rispetto ai quali il modello realizzato può porsi in continuità tramite integrazione. Compatibilità urbanistica-funzionale da un lato e tecnologica-funzionale dall'altro rappresentano due punti di vista differenti per quanto riguarda la scala di riferimento, ma afferenti alla stessa modalità di analisi e di indagine. Ancora una volta sono gli operatori coinvolti ad interrogare il modello, ciascuno secondo la sua esigenza primaria: anche in questo caso si evince come alcune domande sono comuni a più operatori, segno questo, del carattere versatile del modello stesso che può rispondere, attraverso un'offerta minima, ad esigenze molteplici e punti di vista differenti.

146. L'approfondimento tematico ha la finalità di essere riferito al modello abitativo proposto, pertanto si può dire che, in questo caso, la flessibilità è rivolta principalmente al prodotto architettonico sottolineando però che questo aspetto può essere esteso all'intero processo che lo governa (pianificazione - progettazione - realizzazione - esercizio e gestione).

147. Nell'ambito dei sistemi architettonici, la coerenza tra i requisiti di durata e flessibilità dipende dalla coerenza della durata prevista per i singoli elementi con le esigenze e le previsioni di flessibilità d'uso degli spazi nel tempo e con le conseguenze che ne derivano sul piano tecnico-operativo. (Di Sivo et al., 2009) Lo stesso Di Sivo, inoltre, specifica che "Una definizione chiara ed esaustiva di flessibilità deve, infatti, fornire le seguenti, ulteriori informazioni. Il riferimento temporale relativo al verificarsi della perturbazione [...]. La caratterizzazione di ciò che sta cambiando [...]. I livelli di flessibilità [...]."

OPERATORI	COMPATIBILITA' URBANISTICA-FUNZIONALE	OPERATORI	COMPATIBILITA' TECNOLOGICA-FUNZIONALE
Professionisti tecnici del settore edilizio, Promotori, Investitori, Abitanti	Quali sono i servizi <i>outdoor</i> presenti nel quartiere?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Quali requisiti devono avere gli alloggi, gli spazi di relazione e gli spazi dedicati a servizi <i>indoor</i> ?
Professionisti tecnici del settore edilizio, Promotori, Investitori, Abitanti	Qual è il grado di utilizzo dei servizi <i>outdoor</i> e a quale utenza si rivolgono?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Gli alloggi, gli spazi di relazione e gli spazi dedicati a servizi <i>indoor</i> sono adeguati al soddisfacimento delle esigenze dell'utenza senior?
Professionisti tecnici del settore edilizio, Promotori, Investitori, Abitanti	Quali sono i servizi che possono essere introdotti ad integrazione di quelli esistenti?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Quali scelte tecnologiche possono essere effettuate compatibilmente con quelle esistenti?
Professionisti tecnici del settore edilizio, Promotori, Investitori, Abitanti	Quali sono le infrastrutture digitali che possono essere introdotte ad integrazione di quelle già operative?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Quale tipologia di alloggio può essere più adatta per rispondere alla domanda locale?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di vademecum che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- **Flessibilità**

Il concetto di flessibilità "come capacità di gestire il cambiamento attraverso la possibilità di mettere in atto soluzioni diverse, a costi contenuti e in tempi brevi, non è sufficiente a descrivere questa condizione fondamentale per garantire la competitività nel tempo del sistema" (Di Sivo, 2016). Il concetto, applicato al prodotto architettonico<sup>146</sup>, come la letteratura scientifica suggerisce, necessita di un inquadramento informativo ulteriore che possa tenere conto di ulteriori parametri: l'intervallo temporale, l'oggetto mutabile, il grado di flessibilità ottenibile e, dunque, ottenuto<sup>147</sup>.

Per intervallo temporale s'intende il ciclo di vita dell'oggetto architettonico e i suoi relativi mutamenti; se in una prima fase tali mutamenti possono essere previsti considerando le condizioni al contorno del contesto in cui si inserisce, col passare del tempo e, quindi, con la sua piena messa in funzione, tali condizioni possono mutare. Gli aspetti che possono incidere possono essere di diversa natura: tecnologica, funzionale, gestionale. Ciascuno di questi aspetti, benché afferente ad uno specifico ambito, non deve condurre a considerarli come caratteristiche di tre differenti tipolo-

gie di flessibilità: può toccare in maniera più o meno consistente un ambito specifico, ma tutti e tre simultaneamente contribuiscono ad analizzare e comprendere il suo potenziale di modificabilità.

Per ciascuno di questi aspetti, infatti, la flessibilità fa affidamento proprio alla resilienza dell'oggetto architettonico: la capacità, cioè, di adattarsi ai mutamenti in itinere senza perdere valore o, nel caso in specie, senza arrecare svantaggi per sé e per il contesto in cui si inserisce. "Il concetto di resilienza in riferimento ad un'architettura identifica la capacità della stessa di assorbire gli stress a cui è sottoposta e di adeguarsi ai cambiamenti esterni di ogni tipo, al fine di ridurre il fabbisogno di risorse primarie e l'impatto ambientale." (Figliola et al., 2018)

Quando ci riferiamo all'oggetto architettonico possiamo considerarlo come un sistema aperto – sistema architettonico -, in grado cioè di scambiare informazioni con l'esterno e, quindi, integrare con esso nonché modificarsi per esso. Per il suo carattere eterogeneo e altamente modificabile, il sistema architettonico fa sì che le previsioni iniziali siano continuamente messe in discussione e rielaborate in ogni fase anche dopo che il prodotto sia realizzato e sia in funzione.

Operare in funzione della flessibilità vuol dire non solo rispondere alle esigenze del singolo e a quelle della collettività ma anche prevedere, monitorare e gestire quelle che sono le variazioni all'interno degli ambiti tecnologici, funzionali e gestionali e le loro evoluzioni senza per questo reprimere o limitare l'efficienza nel suo complesso. "Il requisito della flessibilità permette al sistema di superare il cambiamento e di continuare a svolgere la sua missione allo stesso livello di prestazione: questa prima accezione di flessibilità legata alla durabilità – ossia a quella proprietà del sistema che assicura l'estensione della vita dello stesso e delle sue prestazioni – può comprendere, quindi, sia la definizione delle caratteristiche del sistema o della sua produzione sia la riparazione del sistema in caso di guasto, ovvero la sua manutenibilità" (Di Sivo, 2016).

Nel caso specifico del modello, la flessibilità, di processo e di prodotto, può essere considerata sotto i tre aspetti già considerati: tecnologico, funzionale, gestionale. Ricordando che il modello abitativo prevede una mixité di spazi privati, spazi comuni e spazi dedicati a servizi all'interno di un contenitore più o meno ampio – edificio e/o complesso di edifici e spazi, "Il suo valore è tanto più indiscusso quanto più si ha a che fare con progetti che prevedono spazi comuni e spazi per l'abitare dove la relazione progettuale non



è solo con il cambiamento di vita di un individuo ma, in modo ancor più complesso, di gruppi di individui” (Baratta, 2018).

Per quanto riguarda la natura tecnologica, il riferimento è il sistema tecnologico nel suo complesso sia nelle sue parti hardware, definite dalle classi di elementi tecnici, sia nelle sue parti software, definite dalle infrastrutture digitali. In questo caso la flessibilità può essere considerata quale attitudine degli stessi elementi ad essere modificabili nel tempo mantenendo lo stesso, o addirittura maggiore, livello di prestazione. Questo aspetto, contestualizzato all’interno del modello può essere considerato tanto una conseguenza di ulteriori esigenze espresse – la fruibilità ed esempio – che può essere dovuta a necessità connesse al ciclo di vita in itinere – opere di manutenzione. La flessibilità tecnologica [...] garantisce la facilità di modificabilità, ovvero tutte quelle operazioni che non alterano gli obiettivi originari, ma tendono a migliorare l’apparato tecnologico; si collega, quindi, alla relazione tra manutenibilità e reversibilità, ossia alla facilità di riparazione di eventuali guasti, all’installazione di nuovi componenti, all’aggiornamento di quelli esistenti e al riciclo di quelli dimessi” (Cellucci, 2016)

Se la flessibilità tecnologica mira a mantenere o aumentare l’efficienza dell’apparato tecnologico, quella funzionale è strettamente connessa all’usabilità dello spazio, coinvolgendo le altre caratteristiche relative alla sua accessibilità e alla sua fruizione. Anche in questo caso è la modificabilità degli spazi ad avere il ruolo primario; si potrebbe dire che il concetto di flessibilità applicato allo spazio è ricompreso in quello legato alla funzione: la querelle forma-funzione non vuole essere qui risolta né si evince l’assorbimento dell’una nell’altra, ma vuole essere messa in evidenza come necessaria allo stimolo e all’implementazione delle strategie d’intervento in seno alla flessibilità stessa. È dunque un’attitudine del modello che va considerata sin dalla pianificazione e alimentata nel corso del suo ciclo di vita: “La flessibilità spaziale è la capacità dello spazio di variare nella sua composizione interna ed esterna, permettendo aumenti o riduzioni di superfici o volume dell’ambiente costruito. [...] Nella progettazione flessibile, l’elaborazione dello spazio si fa più complessa, anche perché è necessario che lo spazio sopporti le variabili introdotte e quindi è necessario progettare e verificare lo spazio nelle condizioni d’uso ipotizzate, in modo che la flessibilità non diventi un elemento di ulteriore rigidità in quanto difficilmente raggiungibile sin dal tempo zero.” (Trivelli, 2011).

La flessibilità gestionale, infine, attiene alle esigenze legate



all'amministrazione del modello realizzato sia in senso generale nel suo complesso che particolare legato alle modalità e alle specifiche di fruizione dei singoli utenti. Se al livello generale possono rientrare tutte le specifiche relative alla tipologia di contratto di gestione e alla modificabilità nel tempo, a livello particolare rientrano le diverse forme di locazione dei singoli utenti, nonché quelle relative ai servizi e alle prestazioni offerte. La modificabilità nel tempo di parametri e clausole può dipendere dall'andamento della domanda e ancor prima, dall'andamento demografico che la determina: questo aspetto, infatti, può avere ripercussioni sia sulla tipologia di gestione che deve essere offerta e garantita sia sulla tipologia dei servizi offerti ad integrazione e, perché no, anche sui relativi costi di gestione; la sperimentazione di forme contrattuali flessibili a medio e breve termine consentono di adeguarsi al meglio a tali esigenze.

Gli operatori coinvolti interrogano così il modello, ciascuno secondo le modalità sopra descritte, per definire le esigenze da soddisfare.

OPERATORI	FLESSIBILITA' TECNOLOGICA	OPERATORI	FLESSIBILITA' FUNZIONALE	OPERATORI	FLESSIBILITA' GESTIONALE
Professionisti tecnici del settore edilizio	Quale è la vita utile del modello così realizzato?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti	Gli alloggi possono essere configurati diversamente con l'insorgere di ulteriori esigenze?	Promotori, Investitori, Gestori	Quali sono le previsioni attuali della domanda di alloggi per utenza over 65?
Professionisti tecnici del settore edilizio	Quali sono gli interventi ammissibili affinché il modello realizzato mantenga i suoi livelli di prestazione?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti	Quali sono gli interventi consentiti in termini di aumento superficie e volume?	Promotori, Investitori, Gestori	Quale è la vita utile del modello così realizzato?
Professionisti tecnici del settore edilizio	Nel caso di intervento sull'esistente, quali sono i materiali e le soluzioni tecnologiche adeguate?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti	Gli spazi di relazione possono essere configurati per ospitare attività differenti?	Promotori, Investitori, Gestori	A termine della sua vita utile quali solo le possibilità di riutilizzo del contenitore-modello utilizzato?
Professionisti tecnici del settore edilizio	Nel caso di intervento ex novo quali sono i materiali e le soluzioni tecnologiche adeguate al contesto?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti	Quali sono le soluzioni ipotizzabili per farsi che l'utenza esterna possa fruire degli spazi di relazione?	Promotori, Investitori, Gestori	Il modello così realizzato può essere riconvertito per incrementare la sua redditività a parità di prestazioni?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di vademecum che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- **Accessibilità**

Se il tema della fruibilità può risultare collegato alle due azioni primarie dell'uso e del consumo, quello dell'accessibilità può essere considerato ad essa propedeutico in quanto attiene alle condizioni sine qua non per le quali questa è garantita. Secondo il DM 16.06.1989 n. 236, art. 3, co. 1, "L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato": il parametro dell'immediatezza, che subentra in questa definizione, si riferisce alla totale assenza di qualsiasi elemento o ostacolo nello spazio che deve essere fruito ma, se applicato alla vita utile del modello abitativo realizzato, questo concetto può essere esteso anche al tempo. Il citato Decreto Ministeriale, che contiene le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ha tra le finalità quella di includere, nei criteri di progettazione, l'utenza con impedite o ridotte capacità motorie o sensoriali; in questo senso la definizione completa di "accessibilità" risulta essere quella riportata all'art. 2: "Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia". Questo aspetto non deve essere cioè considerato esclusivo di una disabilità, permanente o temporanea, ma deve essere incluso nella progettazione tout court che diviene così inclusiva e trasversale: "E' il concetto di "accessibilità diffusa", ancora così lontano dalla cultura progettuale nel nostro paese, basato sulla considerazione che rendere accessibili spazi e strutture pubbliche non vuol dire solamente abbattere le barriere architettoniche che impediscono l'accesso ai disabili, ma più estesamente significa migliorare la fruibilità di tali spazi per tutti i cittadini in qualsiasi condizione fisica o psichica temporanea o permanente si trovino." (Di Sivo et al., 2005)

La finalità ultima, pertanto, non deve essere considerata solamente come l'eliminazione delle barriere architettoniche presenti o potenziali, ma l'inclusione in tutte le fasi del processo dei criteri e delle modalità per cui siano garantite, per qualsiasi tipo di utenza, le condizioni di accessibilità. In questo senso è utile dapprima definire la tipologia di utenza, operazione già effettuata a monte della definizione del modello, e poi definire le differenti tipologie di accessibilità - o gradi - che, nel caso specifico, possono essere consi-

derati.

La tipologia di utenza che, in senso generale, può includere gli operatori coinvolti, in base alle esigenze espresse permette di considerare l'accessibilità sotto due punti di vista: accessibilità temporanea e accessibilità permanente. Questi aspetti attengono solo alla fruizione nel tempo degli spazi che il modello abitativo realizzato comprende tenendo comunque a mente che, anche nel caso di un'accessibilità temporanea, le condizioni di accessibilità devono sempre essere garantite al livello minimo richiesto.

Nel primo caso rientrano, tra gli operatori coinvolti, coloro che accedono al sistema abitativo nel suo insieme restandovi per un tempo limitato e cioè: gli abitanti del quartiere, i care givers e i familiari. Appartengono, invece, alla seconda casistica coloro che vi mantengono la loro presenza in maniera stabile: gli utenti finali e i gestori. Questa suddivisione, benché logicamente efficace, non risulta esaustiva dal punto di vista dell'effettivo impatto dell'esigenza sul modello; per questo la suddivisione in sottoclassi può essere effettuata seguendo un altro criterio, già anticipato, che individua nell'eliminazione delle barriere architettoniche un volano alla fruizione non esclusiva.

Si possono allora individuare tre gradi di accessibilità: accessibilità urbana, accessibilità edilizia, accessibilità abitativa.

Nel tema dell'accessibilità urbana rientrano tutti i percorsi che collegano il modello nelle sue parti fisiche: si riferisce ad una rete di strade che si snoda tra i complessi di edifici che costituiscono il modello. Rappresenta l'eliminazione di qualsivoglia barriera architettonica sia in maniera additiva, mediante l'inserimento di ascensori o scale mobili, che sottrattiva, attraverso l'eliminazione di ostacoli fisici: il fine ultimo è garantire la raggiungibilità di tutte le parti incluse nel sistema abitativo a chiunque.

L'accessibilità urbana è inoltre integrata e implementata dalla *smart mobility* attraverso l'incremento dell'accessibilità locale, la mobilità sostenibile e l'impiego di trasporti innovativi ed ecocompatibili<sup>149</sup>.

L'accessibilità edilizia fa invece riferimento alle condizioni per le quali gli edifici possono essere fruiti nelle parti comuni che costituiscono gli spazi di relazione senza impedimenti e, soprattutto, in autonomia da chiunque: riduzione dei dislivelli, complanarità degli ambienti, distribuzione interna funzionale ed eliminazione di ostacoli fisici e visivi sono solo alcuni degli elementi da tenere a mente come riferimento. Rientrano nell'accessibilità edilizia anche

149. Gli elementi qui riportati sono tratti da "Lessi s more. Manifesto per una società smart" di Federico Della Puppa e Roberto Masiero, 2012.

le scelte e le soluzioni tecnologiche adottate a seguito di opportune scelte progettuali in termini di infrastrutture digitali e di supporto; come per la flessibilità tecnologica, la manutenzione o la sostituzione hanno l'onere di mantenere almeno lo stesso livello di prestazione, così l'accessibilità edilizia ha l'onere di mantenere lo stesso livello di fruizione interna dall'esterno.

L'accessibilità abitativa, infine, si riferisce all'alloggio privato dove vanno soddisfatte tutte le esigenze legate ad un'accessibilità permanente. "Ridurre o eliminare una debolezza in uno spazio costruito (confinato o all'aperto) coinvolge in maniera profonda l'azione progetto in cui, a tutte le varianti che devono essere prese in considerazione, va aggiunta anche quella di definire un ambiente non ostile attraverso soluzioni mirate all'introduzione di opportuni ausili e soluzioni tecnologiche che aumentino la sicurezza degli ambienti, migliorino il comfort, semplifichino ed agevolino le attività di vita quotidiana in relazione alle debolezze dell'utente" (Frattari, 2015). In questo ambito possono dunque essere incluse, oltre alle scelte progettuali relative ad una distribuzione interna funzionale e inclusiva tale da poter consentire una fruizione dell'alloggio in autonomia, anche tutte le infrastrutture digitali che ne consentano una facilitazione ulteriore per le azioni quotidiane.

Individuare alcune delle domande con le quali gli operatori coinvolti interrogano il modello, permette di avere un quadro esauriente rispetto ai diversi gradi di accessibilità. Sono riportate solo alcune possibili domande riferibili ad un unico operatore, ma l'elenco è aperto e ampliabile.

OPERATORI	ACCESSIBILITA' URBANA	OPERATORI	ACCESSIBILITA' EDILIZIA	OPERATORI	ACCESSIBILITA' ABITATIVA
Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Abitanti	La rete di trasporto esistente è accessibile a tutti?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Familiari/Care givers	Le soluzioni tecnologiche dei singoli edifici sono tali da garantirne l'accessibilità a tutte le tipologie di utenza?	Utenti finali, Gestori	Gli spazi privati, quali alloggi e pertinenze, sono accessibili a tutte le tipologie di utenza?
Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Abitanti	I percorsi esistenti sono accessibili e adeguatamente segnalati per tutte le tipologie di utenza?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Familiari/Care givers	Gli spazi di relazione sono adeguatamente distribuiti e tali da essere accessibili a tutte le tipologie di utenza?	Utenti finali, Gestori	Le diverse configurazioni ipotizzabili degli alloggi sono tali da garantire lo stesso livello di prestazione in termini di accessibilità?
Professionisti tecnici del settore	Il modello così realizzato è raggiungibile in	Professionisti tecnici del settore	Gli spazi di relazione possono ospitare attività o	Utenti finali, Gestori	Le infrastrutture digitali di supporto sono

edilizio, Utenti, Abitanti	ogni sua parte da tutte le tipologie di utenza?	edilizio, Utenti, Familiari/Care givers	servizi differenti mantenendo lo stesso livello di prestazione in termini di accessibilità?		accessibili da ciascuna tipologia di utenza attraverso interfacce intuitive?
Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Abitanti	I percorsi esistenti e la rete per la mobilità garantiscono l'autonomia e l'autosufficienza di ogni tipologia di utenza?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Utenti, Familiari/Care givers	L'accessibilità è garantita anche da remoto attraverso piattaforme digitali di condivisione e comunicazione?	Utenti finali, Gestori	Le tecnologie domestiche sono accessibili da ciascuna tipologia di <u>utenza</u> ?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di vademecum che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- **Socialità**

“Da alcuni anni le scienze sociali hanno “scoperto” un tipo di beni che non sono né cose materiali, né idee, né prestazioni, ma consistono di relazioni sociali, e per tale ragione sono chiamati “beni relazionali”. Gli esempi concreti sono praticamente infiniti, e vanno dalle relazioni a livello interpersonale fino al benessere sociale di una intera comunità.” (Donati, 2019).

Per beni relazionali sono intesi tutti quei beni intangibili che si manifestano sottoforma di relazioni, rapporti, forme di partecipazione e cooperazione, condivisione; possono manifestarsi a piccola scala nel contesto lavorativo o domestico fino ad interessare l'intero edificio in cui si vive, il quartiere in cui si abita, il posto in cui si lavora, i luoghi abitualmente frequentati e non solo. I luoghi “fisici”, infatti, rappresentano solo alcuni dei possibili contesti nei quali si possono intessere relazioni sociali ma, complice la diffusione di tecnologie smart, aumentante in quantità e qualità soprattutto dopo il recente evento pandemico, queste si sono diffuse e ampliate anche in luoghi “immateriali” superando in questo modo ogni qualsivoglia distanza fisica.

“Internet è diventato un luogo molto diverso rispetto a qualche tempo fa. Sono aumentati i servizi offerti, sono cresciute le startup che inventano nuovi modi di usare il web, sempre più spesso si naviga in reta in mobilità, attraverso telefonini di ultima generazione e tablet, ultimi arrivati su mercato dell'elettronica di consumo. Ma la caratteristica più evidente sono le persone.” (Bennato, 2012). La citazione

del Bennato risulta oggi arricchita dall'ulteriore evoluzione tecnologica che ha introdotto nelle nostre vite quotidiane dispositivi Smart – smart phone, smart tv, smart watch - infrastrutture domotiche e tecnologie IOT: quello che quasi dieci anni fa veniva genericamente chiamato "internet" si è evoluto, ma permane di fondo "la caratteristica più evidente" e cioè le persone.

Alla luce di queste sintetiche considerazioni, l'obiettivo non è l'approfondimento tematico della socialità in generale, si possono fare delle considerazioni applicate al modello abitativo SDSH.

Il modello, per la sua natura inclusiva e trasversale, ha, tra le finalità, quella di garantire un livello di socialità adeguato tale da scongiurare fenomeni di isolamento e solitudine oltre che, eventualmente, ricucire o consolidare il tessuto sociale esistente in una data area urbana.

Se il modello, come già visto, può essere considerato un sistema costituito essenzialmente da spazi privati e spazi collettivi in cui si "muovono" gli operatori coinvolti, questi ultimi possono essere considerati, a loro volta, come elementi di un ulteriore sub sistema, quello sociale. All'interno di esso gli elementi non sono statici ma costituiscono i nodi di una rete di relazioni e connessioni; per far sì che tutti gli elementi del sub sistema entrino in relazione e connessione tra loro è necessario che siano garantite le condizioni di partecipazione e condivisione nonché di collaborazione e cooperazione.

I "beni relazionali" di cui sopra, possono allora essere considerati beni di scambio, intangibili e immateriali, ma sempre presenti nel sistema abitativo che si realizza, forniti dagli operatori coinvolti. "I tempi nei quali le risposte alle domande di servizi sociali erano uniche, irripetibili e "spontaneistiche" sono forse finiti per sempre. Oggi sempre più chi eroga servizi nel sociale – da pubblico o da privato – deve confrontarsi con cataloghi di prestazioni e con una serie di interventi che, pur rispettando la naturale singolarità dei casi, delle persone e delle situazioni, non può che convergere in una serie di approcci simili fra loro, che devono produrre beni (anche immateriali) e che in ogni caso non possono eludere la via della valutazione dei benefici ad esso connessi." (Corposanto, 2007)

I beni relazionali, che costituiscono il fondamento della socialità, possono essere analizzati in base a tre livelli nei quali convergono le esigenze espresse da specifici operatori coinvolti: socialità interna, socialità di prossimità e socialità urbana.

Per socialità interna s'intendono tutte quelle relazioni che si instaurano all'interno del singolo edificio che possono avere una durata

continuativa o temporanea in base agli operatori coinvolti e interessati: utenti finali, care givers e gestori. Si individuano le seguenti relazioni:

- Utente-Utente: relazioni tra gli utenti che vivono negli alloggi o tra utenti che vivono nello stesso alloggio. Possono riguardare momenti di condivisione, conversazione, partecipazione ad attività comuni, supporto nelle mansioni domestiche.
- Utente-Care Giver: relazioni tra gli utenti e i Care Givers che possono prestare assistenza presso di loro o che occasionalmente fanno loro visita. Possono riguardare sia il trascorrere del tempo insieme all'interno dell'alloggio che all'interno dell'edificio negli spazi di relazione.
- Utente – Gestore: relazioni tra gli utenti e l'ente gestore nella persona degli operatori sanitari o socioassistenziali. Possono riguardare le comunicazioni di servizio reciproche relative allo svolgimento delle attività all'interno dell'edificio, oppure richieste che possono rivolgere gli utenti in merito alla fruibilità dei servizi presenti.
- Gestore-Care Giver: relazioni tra l'ente gestore nella persona degli operatori socio sanitari o socio assistenziali e i Care Givers. Possono riguardare la richiesta di informazioni da parte dei Care givers che si rivolgono loro per essere informati sull'andamento dell'utente o per richiedere ulteriori prestazioni per le esigenze dell'utente che possono subentrare in itinere.
- Gestore-Care Giver-Utente: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Il sistema delle relazioni reciproche tra gli operatori interessa sia gli alloggi privati che gli spazi di relazione e le aree comuni con l'esigenza da loro espressa, indirettamente o direttamente, di raggiungere adeguati livelli di qualità sociale: è una socialità soprattutto "fisica" che riguarda gli spazi vissuti quotidianamente nei quali i diversi operatori interagiscono. La socialità interna deve essere garantita continuamente, per la finalità espressa in premessa, e per farlo occorre sia che tali spazi siano adeguatamente progettati sia vissuti con regolarità.

Per socialità di prossimità s'intende l'insieme delle relazioni che si instaurano tra gli operatori interni e gli operatori esterni, in

particolare gli erogatori di servizi che operano sia all'interno dell'edificio che fuori. Si possono individuare le seguenti relazioni:

- Utente-Erogatore di servizio interno: relazioni tra l'utente e il servizio offerto all'interno dell'edificio. Possono riguardare richieste sulle prestazioni offerte e sulle modalità di erogazione del servizio;
- Ente Gestore-Erogatore di servizio interno: relazioni tra l'Ente gestore della struttura e gli erogatori di servizi esterni. Possono riguardare le condizioni contrattualistiche di convenzione per i servizi offerti.
- Utente-Erogatore del servizio esterno-Ente Gestore: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Nello specifico ambito dei servizi, gli operatori coinvolti hanno un duplice compito: da una parte esprimere ad altri operatori coinvolti le loro esigenze, dall'altro essere loro stessi garanti del controllo, attraverso il loro feedback, delle prestazioni offerte. “[...] il sistema qualità funziona bene quando il contesto incentiva i produttori di servizi a rendere trasparente il loro “prodotto” e, quando i cittadini possono effettivamente esercitare il diritto di voce e di scelta.” (Zennarolla, 2007).

Per socialità urbana s'intende, infine, l'insieme delle relazioni che si instaurano nell'ambito urbano in cui il modello si inserisce. Gli operatori coinvolti sono quelli già compresi nelle precedenti due casistiche con l'aggiunta degli abitanti di quartiere; gli spazi in cui queste relazioni di instaurano possono essere sia interne all'edificio che ad esso esterne. Si possono così individuare le seguenti relazioni:

- Utente-Abitanti: relazioni tra l'utente e gli abitanti di quartiere. Possono riguardare sia relazioni che si stabiliscono al di fuori dell'edificio, in spazi specifici di aggregazione e convivialità oppure all'interno dell'edificio negli spazi utilizzati per attività collettive e aperte anche all'utenza esterna.
- Utente-Erogatore di servizio esterno: relazioni tra l'utente e il servizio offerto all'esterno dell'edificio. Possono riguardare richieste sulle prestazioni offerte, sulle modalità di erogazione del servizio e sulle modalità di accesso al servizio stesso.
- Utente-Abitanti-Erogatore di servizio esterno: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Queste ultime relazioni hanno un bacino di utenza più ampio in



quanto si ramificano nel contesto urbano in cui il modello si inserisce diffondendosi anche nel resto della città manifestandosi come polo attrattivo. Il sottile fil rouge che tiene a sé gli operatori coinvolti ai diversi livelli è costituito dai criteri di buona progettazione che deve puntare all'incentivazione dei rapporti sociali e alla partecipazione continua degli operatori coinvolti.

“Una progettazione dialogica porta a fare dei diversi attori in gioco dei soggetti sempre più consapevoli, capaci di interagire tra loro lungo i flussi progettuali. Flussi che rimandano più che a processi di tipo meccanico, a processi di tipo fermentativo in cui il prodotto è frutto di un insieme in movimento più che dell'azione di singole parti. Di conseguenza la progettazione è un farsi continuo e articolato in cui tutti gli attori, fermo restando le loro diversità e competenze assolvono più funzioni” (Orsenigo, 1999).

Gli operatori coinvolti interrogano così il modello, ciascuno secondo le modalità sopra descritte, per definire le esigenze da soddisfare. Sono riportate solo alcune possibili domande riferibili ad un unico operatore, ma l'elenco è aperto e ampliabile.

OPERATORI	SOCIALITA' INTERNA	OPERATORI	SOCIALITA' DI PROSSIMITA'	OPERATORI	SOCIALITA' URBANA
Utenti finali	C'è possibilità di ospitare nel proprio alloggio un altro utente o degli spazi in cui è possibile trascorrere del tempo insieme?	Utenti finali	E' possibile accedere a tutti i servizi presenti all'interno dell'edificio?	Utenti finali, Abitanti	E' possibile accedere agevolmente a luoghi di aggregazione sociale?
Familiari/Care givers	E' possibile disporre di spazi in cui permanere con l'assistito per una visita di cortesia?	Gestori	E' possibile coinvolgere ulteriori enti per prestare servizio all'interno dell'edificio?	Abitanti	E' possibile partecipare ad eventi e occasioni culturali all'interno dell'edificio?
Gestori	E' possibile stabilire dei canali di comunicazione diretti con gli utenti finali per le comunicazioni di servizio o per loro particolari richieste?	Utenti finali, gestori	E' possibile implementare la quantità di servizi fruibili con servizi integrativi inizialmente non compresi nel canone di locazione?	Utenti finali, Abitanti, Promotori	E' possibile contribuire al rafforzamento dei rapporti sociali attraverso occasioni ludico ricreative aperte a tutti?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di *vademecum* che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- Socialità

“Da alcuni anni le scienze sociali hanno “scoperto” un tipo di beni che non sono né cose materiali, né idee, né prestazioni, ma consistono di relazioni sociali, e per tale ragione sono chiamati “beni relazionali”. Gli esempi concreti sono praticamente infiniti, e vanno dalle relazioni a livello interpersonale fino al benessere sociale di una intera comunità.” (Donati, 2019).

Per beni relazionali sono intesi tutti quei beni intangibili che si manifestano sottoforma di relazioni, rapporti, forme di partecipazione e cooperazione, condivisione; possono manifestarsi a piccola scala nel contesto lavorativo o domestico fino ad interessare l'intero edificio in cui si vive, il quartiere in cui si abita, il posto in cui si lavora, i luoghi abitualmente frequentati e non solo. I luoghi “fisici”, infatti, rappresentano solo alcuni dei possibili contesti nei quali si possono intessere relazioni sociali ma, complice la diffusione di tecnologie smart, aumentante in quantità e qualità soprattutto dopo il recente evento pandemico, queste si sono diffuse e ampliate anche in luoghi “immateriali” superando in questo modo ogni qualsivoglia distanza fisica.

“Internet è diventato un luogo molto diverso rispetto a qualche tempo fa. Sono aumentati i servizi offerti, sono cresciute le startup che inventano nuovi modi di usare il web, sempre più spesso si naviga in rete in mobilità, attraverso telefonini di ultima generazione e tablet, ultimi arrivati su mercato dell'elettronica di consumo. Ma la caratteristica più evidente sono le persone.” (Bennato, 2012). La citazione del Bennato risulta oggi arricchita dall'ulteriore evoluzione tecnologica che ha introdotto nelle nostre vite quotidiane dispositivi Smart – smart phone, smart tv, smart watch - infrastrutture domotiche e tecnologie IOT: quello che quasi dieci anni fa veniva genericamente chiamato “internet” si è evoluto, ma permane di fondo “la caratteristica più evidente” e cioè le persone.

Alla luce di queste sintetiche considerazioni, l'obiettivo non è l'approfondimento tematico della socialità in generale, si possono fare delle considerazioni applicate al modello abitativo SDSH. Il modello, per la sua natura inclusiva e trasversale, ha, tra le finalità, quella di garantire un livello di socialità adeguato tale da scongiurare fenomeni di isolamento e solitudine oltre che, eventualmente, ricucire o consolidare il tessuto sociale esistente in una data area urbana.

Se il modello, come già visto, può essere considerato un sistema

costituito essenzialmente da spazi privati e spazi collettivi in cui si “muovono” gli operatori coinvolti, questi ultimi possono essere considerati, a loro volta, come elementi di un ulteriore sub sistema, quello sociale. All’interno di esso gli elementi non sono statici ma costituiscono i nodi di una rete di relazioni e connessioni; per far sì che tutti gli elementi del sub sistema entrino in relazione e connessione tra loro è necessario che siano garantite le condizioni di partecipazione e condivisione nonché di collaborazione e cooperazione.

I “beni relazionali” di cui sopra, possono allora essere considerati beni di scambio, intangibili e immateriali, ma sempre presenti nel sistema abitativo che si realizza, forniti dagli operatori coinvolti. “I tempi nei quali le risposte alle domande di servizi sociali erano uniche, irripetibili e “spontaneistiche” sono forse finiti per sempre. Oggi sempre più chi eroga servizi nel sociale – da pubblico o da privato – deve confrontarsi con cataloghi di prestazioni e con una serie di interventi che, pur rispettando la naturale singolarità dei casi, delle persone e delle situazioni, non può che convergere in una serie di approcci simili fra loro, che devono produrre beni (anche immateriali) e che in ogni caso non possono eludere la via della valutazione dei benefici ad esso connessi.” (Corposanto, 2007)

I beni relazionali, che costituiscono il fondamento della socialità, possono essere analizzati in base a tre livelli nei quali convergono le esigenze espresse da specifici operatori coinvolti: socialità interna, socialità di prossimità e socialità urbana.

Per socialità interna s’intendono tutte quelle relazioni che si instaurano all’interno del singolo edificio che possono avere una durata continuativa o temporanea in base agli operatori coinvolti e interessati: utenti finali, care givers e gestori. Si individuano le seguenti relazioni:

- Utente-Utente: relazioni tra gli utenti che vivono negli alloggi o tra utenti che vivono nello stesso alloggio. Possono riguardare momenti di condivisione, conversazione, partecipazione ad attività comuni, supporto nelle mansioni domestiche.
- Utente-Care Giver: relazioni tra gli utenti e i Care Givers che possono prestare assistenza presso di loro o che occasionalmente fanno loro visita. Possono riguardare sia il trascorrere del tempo insieme all’interno dell’alloggio che all’interno dell’edificio negli spazi di relazione.
- Utente – Gestore: relazioni tra gli utenti e l’ente gestore nella persona degli operatori sanitari o socioassistenziali. Possono

riguardare le comunicazioni di servizio reciproche relative allo svolgimento delle attività all'interno dell'edificio, oppure richieste che possono rivolgere gli utenti in merito alla fruibilità dei servizi presenti.

- Gestore-Care Giver: relazioni tra l'ente gestore nella persona degli operatori socio sanitari o socio assistenziali e i Care Givers. Possono riguardare la richiesta di informazioni da parte dei Care givers che si rivolgono loro per essere informati sull'andamento dell'utente o per richiedere ulteriori prestazioni per le esigenze dell'utente che possono subentrare in itinere.
- Gestore-Care Giver-Utente: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Il sistema delle relazioni reciproche tra gli operatori interessa sia gli alloggi privati che gli spazi di relazione e le aree comuni con l'esigenza da loro espressa, indirettamente o direttamente, di raggiungere adeguati livelli di qualità sociale: è una socialità soprattutto "fisica" che riguarda gli spazi vissuti quotidianamente nei quali i diversi operatori interagiscono. La socialità interna deve essere garantita continuamente, per la finalità espressa in premessa, e per farlo occorre sia che tali spazi siano adeguatamente progettati sia vissuti con regolarità.

Per socialità di prossimità s'intende l'insieme delle relazioni che si instaurano tra gli operatori interni e gli operatori esterni, in particolare gli erogatori di servizi che operano sia all'interno dell'edificio che fuori. Si possono individuare le seguenti relazioni:

- Utente-Erogatore di servizio interno: relazioni tra l'utente e il servizio offerto all'interno dell'edificio. Possono riguardare richieste sulle prestazioni offerte e sulle modalità di erogazione del servizio;
- Ente Gestore-Erogatore di servizio interno: relazioni tra l'Ente gestore della struttura e gli erogatori di servizi esterni. Possono riguardare le condizioni contrattualistiche di convenzione per i servizi offerti.
- Utente-Erogatore del servizio esterno-Ente Gestore: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Nello specifico ambito dei servizi, gli operatori coinvolti hanno un duplice compito: da una parte esprimere ad altri operatori coinvolti le loro esigenze, dall'altro essere loro stessi garanti del controllo, attraverso il loro feedback, delle prestazioni offerte. “[...] il sistema qualità funziona bene quando il contesto incentiva i produttori di servizi a rendere trasparente il loro “prodotto” e, quando i cittadini possono effettivamente esercitare il diritto di voce e di scelta.” (Zenarolla, 2007).

Per socialità urbana s'intende, infine, l'insieme delle relazioni che si instaurano nell'ambito urbano in cui il modello si inserisce. Gli operatori coinvolti sono quelli già compresi nelle precedenti due casistiche con l'aggiunta degli abitanti di quartiere; gli spazi in cui queste relazioni di instaurano possono essere sia interne all'edificio che ad esso esterne. Si possono così individuare le seguenti relazioni:

- Utente-Abitanti: relazioni tra l'utente e gli abitanti di quartiere. Possono riguardare sia relazioni che si stabiliscono al di fuori dell'edificio, in spazi specifici di aggregazione e convivialità oppure all'interno dell'edificio negli spazi utilizzati per attività collettive e aperte anche all'utenza esterna.
- Utente-Erogatore di servizio esterno: relazioni tra l'utente e il servizio offerto all'esterno dell'edificio. Possono riguardare richieste sulle prestazioni offerte, sulle modalità di erogazione del servizio e sulle modalità di accesso al servizio stesso.
- Utente-Abitanti-Erogatore di servizio esterno: relazioni tra gli operatori coinvolti che racchiudono tutte le precedenti casistiche e loro interrelazioni.

Queste ultime relazioni hanno un bacino di utenza più ampio in quanto si ramificano nel contesto urbano in cui il modello si inserisce diffondendosi anche nel resto della città manifestandosi come polo attrattivo. Il sottile fil rouge che tiene a sé gli operatori coinvolti ai diversi livelli è costituito dai criteri di buona progettazione che deve puntare all'incentivazione dei rapporti sociali e alla partecipazione continua degli operatori coinvolti.

“Una progettazione dialogica porta a fare dei diversi attori in gioco dei soggetti sempre più consapevoli, capaci di interagire tra loro lungo i flussi progettuali. Flussi che rimandano più che a processi di tipo meccanico, a processi di tipo fermentativo in cui il prodotto è frutto di un insieme in movimento più che dell'azione di singole

parti. Di conseguenza la progettazione è un farsi continuo e articolato in cui tutti gli attori, fermo restando le loro diversità e competenze assolvono più funzioni” (Orsenigo, 1999).

Gli operatori coinvolti interrogano così il modello, ciascuno secondo le modalità sopra descritte, per definire le esigenze da soddisfare. Sono riportate solo alcune possibili domande riferibili ad un unico operatore, ma l’elenco è aperto e ampliabile.

OPERATORI	SOCIALITA' INTERNA	OPERATORI	SOCIALITA' DI PROSSIMITA'	OPERATORI	SOCIALITA' URBANA
Utenti finali	C'è possibilità di ospitare nel proprio alloggio un altro utente o degli spazi in cui è possibile trascorrere del tempo insieme?	Utenti finali	E' possibile accedere a tutti i servizi presenti all'interno dell'edificio?	Utenti finali, Abitanti	E' possibile accedere agevolmente a luoghi di aggregazione sociale?
Familiari/Care givers	E' possibile disporre di spazi in cui permanere con l'assistito per una visita di cortesia?	Gestori	E' possibile coinvolgere ulteriori enti per prestare servizio all'interno dell'edificio?	Abitanti	E' possibile partecipare ad eventi e occasioni culturali all'interno dell'edificio?
Gestori	E' possibile stabilire dei canali di comunicazione diretti con gli utenti finali per le comunicazioni di servizio o per loro particolari richieste?	Utenti finali, gestori	E' possibile implementare la quantità di servizi fruibili con servizi integrativi inizialmente non compresi nel canone di locazione?	Utenti finali, Abitanti, Promotori	E' possibile contribuire al rafforzamento dei rapporti sociali attraverso occasioni ludico ricreative aperte a tutti?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di vademecum che assolve ad una funzione propedeutica all’individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).

- *Sostenibilità*

Il tema della sostenibilità abbraccia un campo molto esteso che comprende diversi ambiti tematici: generalmente è associato al concetto di sviluppo, arricchendosi di un significato più completo e, allo stesso tempo, più complesso. Con sviluppo sostenibile si intende “far sì che esso soddisfi i bisogni dell’attuale generazione senza compromettere la capacità di quelle future di rispondere alle loro”. “Lo sviluppo sostenibile, lungi dall’essere una definitiva condizione di armonia, è piuttosto un processo di cambiamento tale per cui lo

sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico e i cambiamenti istituzionali siano resi coerenti con i bisogni futuri oltre che con gli attuali"<sup>150</sup>.

Da tale definizione emerge l'aspetto previsionale e programmatico che riguarda scelte e strategie in virtù delle loro ripercussioni e conseguenze sul futuro. Nella maggior parte dei casi il tema è associato alla tematica ambientale ma ciò non può essere sufficiente ed esaustivo a comprendere l'effettiva portata delle scelte e delle strategie che questo comporta. "Serve un nuovo modello di sviluppo multi-dimensionale che agisca attraverso l'azione congiunta delle diverse dimensioni (politica, sociale, economica, ecologica e territoriale) della sostenibilità e del governo del territorio, non solo accostandole o integrandole, ma interconnettendole in una relazione strutturale." (Carta, 2017)

Le diverse dimensioni di cui parla Carta rappresentano tutti ambiti nei quali la sostenibilità può essere declinata senza però dimenticare la stretta connessione che esiste tra loro tale per cui le scelte e le strategie afferenti ad uno specifico ambito risultano dipendenti da quelle appartenenti ad altri ambiti. La validità globale della sostenibilità la troviamo espressa nell'Agenda 2030<sup>151</sup>, una buona base di partenza per mettere in atto tale principio che coinvolge, con sempre maggior peso, tutte le componenti della società, le imprese sia pubbliche che private e gli operatori dell'informazione e della cultura. È necessario il mantenimento di una costante divulgazione su tali tematiche tali da risultare sempre collegate e interconnesse tra loro per un obiettivo comune: "[...] la cultura può diventare la dimensione più efficace dello sviluppo sostenibile solo se viene messa nelle condizioni di interagire strutturalmente con le altre dimensioni, costituendo la loro fertile base per l'espansione e il rafforzamento." (UNESCO, 2015)

"Quando si parla di "sostenibilità ambientale" il pensiero va subito alla "green economy", ma se questo concetto lo si coniuga con la "qualità dello sviluppo", ambedue confluiscono nel concetto più ampio di "sviluppo sostenibile". Non sembri una semplice questione semantica. Lo sviluppo sostenibile implica la "sostenibilità istituzionale ed economica" delle iniziative pubbliche proposte o il "welfare sostenibile" o in generale la "good economy" o la "sostenibilità globale" dell'intero sistema produttivo ed ecologico dell'intera Unione Europe (U.E.) ed alla fine della comunità globale." (Corduas, 2013). Alla luce degli ambiti menzionati, nel caso del modello abitativo, possono essere considerate, nello specifico, tre sottoclassi di soste-

150. Nel 1987, G. H. Brundtland, presidente della Commissione mondiale su Ambiente e Sviluppo (World Commission on Environment and Development, 1983), presenta il rapporto "Our common future" (Il futuro di tutti noi), formulando una linea guida per lo sviluppo sostenibile ancora oggi valida.

Il rapporto Brundtland constatava che i punti critici e i problemi globali dell'ambiente sono dovuti essenzialmente alla grande povertà del sud e ai modelli di produzione e di consumo non sostenibili del nord evidenziando la necessità di attuare una strategia in grado di integrare le esigenze dello sviluppo e dell'ambiente: tale strategia è definita come *sustainable development*.

151. L'Agenda è stata sottoscritta il 25 settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri delle Nazioni Unite, e approvata dall'Assemblea Generale dell'ONU. E' costituita da 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs – inquadrati all'interno di un programma d'azione più vasto costituito da 169 target o traguardi, ad essi associati, da raggiungere in ambito ambientale, economico, sociale e istituzionale entro il 2030.

nibilità: la sostenibilità economica, la sostenibilità delle risorse e la sostenibilità ambientale.

La sostenibilità economica sembra apparentemente non interferire con la tematica ambientale afferendo principalmente a tutte le opportunità finanziarie che consentono di “sostenere” il modello abitativo realizzato per tutto il suo ciclo di vita utile. In realtà, la scelta di tecnologie sostenibili e la messa in opera di *best practices*, anch’esse sostenibili, ha un impatto anche sul business plan dell’intero sistema abitativo e, quindi, sull’assetto economico del modello: l’adozione di una o più strategie economicamente sostenibili, in qualsiasi fase del modello, deve quindi essere supportata sia da una fattibilità economica che da una sostenibilità economica. Le opportunità per far sì che il modello sia fattibile ed economicamente sostenibile sono numerose e trasversali: l’accesso a fondi locali ed europei consente infatti di supportare economicamente scelte e strategie durature per mantenere nel tempo adeguati livelli di qualità di vita. Inoltre, il proliferare di forme di sostentamento che coinvolgono tanto gli operatori privati che quelli pubblici consentono di porre basi durature per la sostenibilità economica del modello in qualsiasi fase e con qualsiasi processo o strumento s’intervenga. “Le banche dati condivise possono anche stimolare partenariati pubblico-privati e il project financing mettendo a disposizione dati, informazioni e studi di fattibilità o garantendo contributi multiutility per agire nella transizione digitale ed ecologica” (Carta, 2021)

L’ampia diffusione del tema delle risorse energetiche investe diversi ambiti della vita quotidiana e dei processi produttivi; nel caso specifico, si può applicare il concetto ai processi produttivi dell’edilizia che, nel caso del modello, lo interessano nella sua componente “fisica”.

Si fa riferimento alle componenti edilizie del sistema – edifici e parti di essi – e al loro ciclo di vita; nella sostenibilità delle risorse, in questo caso, sono considerate tutte le ripercussioni che la scelta tecnologica – generale o particolare – ha nel contesto in cui il sistema si inserisce, nelle sue componenti fisiche che ambientali. Riprendendo la definizione di sostenibilità di cui sopra, le scelte tecnologiche dovrebbero essere fatte, nel primo caso, senza compromettere le esigenze future in merito all’accessibilità, alla fruibilità e alla funzionalità e, nel secondo caso, senza compromettere le esigenze future rispetto alla salute e al benessere degli utenti. Se si considera il contesto come un insieme di risorse, è opportuno che la sostenibilità miri al mantenimento, il più a lungo possibile, di



queste stesse risorse senza deprenderle inconsciamente: “L’impegno alla riduzione del consumo di risorse mira alla possibilità di costruire edifici, e più in generale attuare trasformazioni, che utilizzino la minor quantità possibile di risorse non rinnovabili, a cominciare dal suolo e dal territorio. Per attenersi ai dettami di queste filosofie costruttive si devono attuare interventi in cui la quantità delle risorse rinnovabili utilizzata non deve superare quella che la natura è capace di rigenerare ed in cui la quantità di rifiuti e di emissioni non deve superare quella che la natura può assorbire. La modificazione dell’habitat naturale dell’uomo deve basarsi sull’idea dei diritti delle future generazioni.” (Bartoli, 2006). I nuovi sistemi di produzione industriale uniti a materiali innovativi e sistemi tecnologici evoluti contribuiscono all’aumento della qualità edilizia del prodotto finito, dal singolo elemento tecnico all’intero edificio. Le nuove prospettive della industrializzazione dei processi produttivi, nell’ottica della sostenibilità, offrono, infatti, un ampio ventaglio di possibilità d’intervento consapevoli sul tessuto urbano col fine sia di sopperire alle carenze prestazionali dell’esistente sia, eventualmente di immettere sul mercato un prodotto sostenibile nell’impiego delle risorse.

Il tema della sostenibilità ambientale, infine, per certi versi richiamato già nella precedente sottoclasse, assume una portata molto ampia sulla quale la letteratura scientifica, la politica e l’attualità non mancano occasione di produrre approfondimenti e dibattiti. Lungi da voler produrre un *ex cursus* sul tema, non è questa la finalità della presente ricerca, si vuole qui indagarne l’impatto sul modello abitativo. In questo ambito, infatti, possono convergere tutte le *best practices* che interessano gli operatori coinvolti volte a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e ad incentivare stili di vita sani: una strategia fondamentale soprattutto per far fronte al rafforzamento delle autonomie di una popolazione non più giovane.

La diffusione di una maggiore sensibilizzazione alle tematiche ambientali innesta all’interno del sistema abitativo un circolo virtuoso cui ciascuno è chiamato a contribuire: pratiche di riciclo e riuso, ricorso ad una mobilità derivante da fonti rinnovabili, ricorso a tecnologie IoT per il controllo e il monitoraggio delle emissioni sono solo alcune delle azioni possibili da tenere in considerazione nell’attuazione di strategie di pianificazione, realizzazione e gestione.

Le domande raccolte rispetto alla sostenibilità evidenziano, in questo caso più che mai, la stretta connessione che esiste tra le sottoclassi evidenziate indipendentemente dagli operatori coinvolti.

OPERATORI	SOSTENIBILITA' ECONOMICA	OPERATORI	SOSTENIBILITA' DELLE RISORSE	OPERATORI	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
Promotori, Investitori, Gestori	Esistono dei fondi locali dedicati cui è possibile partecipare?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Quali sono le soluzioni tecnologiche sostenibili adottabili?	Gestori, Utenti, Abitanti	Quali sono le best practices da adottare all'interno del sistema abitativo?
Promotori, Investitori, Gestori	Qual è l'incidenza sul business plan delle strategie economiche sostenibili?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Possono essere adottati processi industriali ad hoc in loco?	Gestori, Utenti, Abitanti	Quale è la migliore strategia di coinvolgimento dei servizi outdoor nel sistema delle best practices del sistema?
Promotori, Investitori, Gestori	Quanto incide il coinvolgimento degli erogatori di servizi outdoor sul business plan?	Professionisti tecnici del settore edilizio	Le soluzioni tecnologiche scelte sono sostenibili anche all'interno di un sistema edilizio preesistente?	Gestori, Utenti, Abitanti	Esistono best practices diversificate per tipologia di utenza?
Promotori, Investitori, Gestori	Fino a quando è possibile prevedere un limite di sostenibilità economica?	Professionisti tecnici del settore edilizio, Gestori	Si può creare un piano di manutenzione che tenga conto della sostenibilità delle soluzioni tecnologiche?	Gestori, Utenti, Abitanti	Come coinvolgere anche gli abitanti del quartiere nelle best practices?

Le domande, una volta definite insieme a tutte quelle comprese nelle altre classi di esigenze, costituiscono nel loro insieme una sorta di *vademecum* che assolve ad una funzione propedeutica all'individuazione dei degli strumenti e dei processi che saranno affrontati nel capitolo successivo. (Cap. 7.1.4. *Where*: processi e strumenti operativi).





## 7.5 *Where*: processi e strumenti operativi

Tutte le riflessioni finora condotte sulle diverse classi di esigenze hanno l'obiettivo di porre le basi per la proposta di un insieme, aperto e implementabile, a sua volta costituito da due sottoinsiemi, i processi e gli strumenti.

Processi e strumenti rappresentano i mezzi con i quali è possibile soddisfare le esigenze finora espresse dai diversi operatori coinvolti; appartengono a quattro diversi ambiti tematici che li ordinano in altrettante macrocategorie: ambito economico, ambito edilizio, ambito sociale, ambito urbano. Gli ambiti così individuati individuano anche le afferenze tematiche delle stesse esigenze, segno questo che in uno stesso ambito confluiscono tanto le esigenze quanto i mezzi per soddisfarle.

Questo aspetto mette in evidenza l'integrabilità e l'interoperabilità del modello che consentono alle diverse componenti coinvolte di interagire in un sistema dinamico. Granieri, nel suo "La società digitale", offre un interessante *ex cursus* sui cambiamenti che si sono verificati, e si continuano a verificare, nella società tradizionale a seguito dell'introduzione delle tecnologie digitali che ne hanno modificato struttura e valori; in particolare, nell'approfondimento sull'ascesa del Web, egli propone considerazioni interessanti che si possono applicare anche al caso del modello abitativo proposto.

Le possibilità offerte dalla rete Web, infatti, sono illimitate e trasversali per chiunque vi acceda: la possibilità di comunicazione è continua e bidirezionale in quanto ciascuno che ne ha accesso ha la possibilità non solo di ricevere informazioni come output ma può immetterne lui stesso rafforzando e implementando una rete aperta di contenuti e relazioni. "Uno dei nodi centrali della comprensione del funzionamento di un enorme sistema autorganizzato come quello della società digitale è il concetto di "collaborazione", che potremmo provare a distinguere da "cooperazione" per via delle sue regole interne. In quest'ultima ogni individuo esegue un compito specifico in un contesto in cui sono specificati ruoli e funzioni, gli obiettivi sono comuni e le pratiche in genere abbastanza struttura-

te. Nel caso della collaborazione, ognuno lavora su tutte le parti del compito complessivo, e in genere asseconda motivazioni personali in un contesto privo di particolari strutture” (Granieri, 2006)

È sembrato dunque opportuno sottoporre al lettore questa premessa prima di affrontare la tematica in oggetto proprio per sottolineare la dinamica che ne è alla base: i sottoinsiemi qui individuati possono essere identificati come contenitori ideali di mezzi – processi e strumenti – ai quali ciascuno può accedere e che ciascuno può implementare; la rete di connessioni che a prima vista emerge ha dunque il solo scopo di tracciare una direzione, non necessariamente un percorso, e di mettere in evidenza gli operatori coinvolti “protagonisti” per quelle specifiche esigenze.

“Da questo punto di vista potremmo, forse, assumere i processi che agiscono sui sistemi insediativi (da intendersi come definizione ascalare) come caratterizzati dall’essere sempre aperti, dinamici e continui. Essi evidenziano descrizioni e complessità differenziate e condizioni mutevoli di coerenza e incoerenza secondo i diversi rapporti che si vengono a costituire fra sistemi osservatori, sistemi osservati, intervalli di tempo.” (Di Battista, 2006).

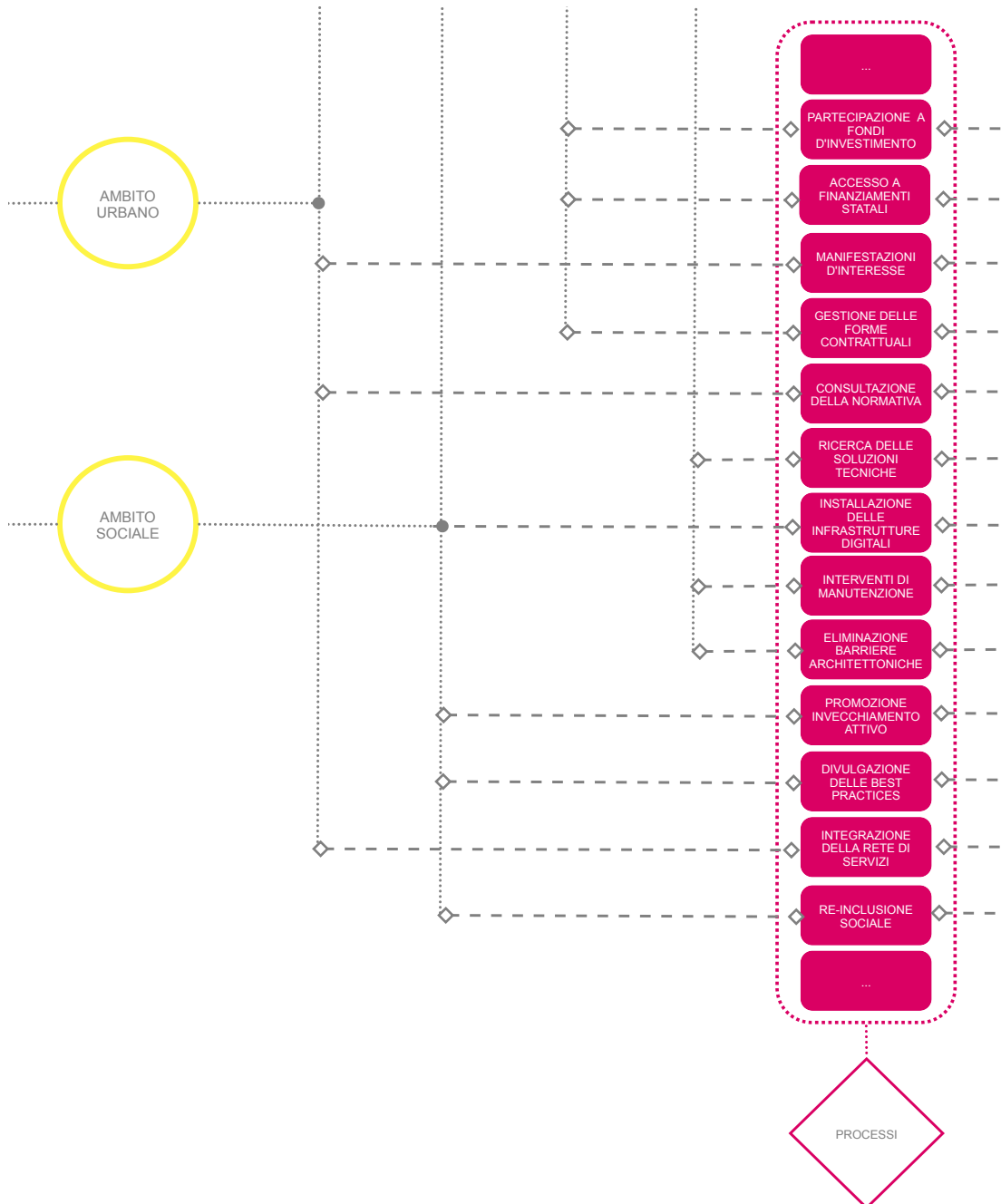
La caratteristica di apertura e flessibilità dei processi può essere estesa anche agli strumenti andando così a definire le caratteristiche di due insiemi che sono tutt’altro che chiusi e statici: gli elementi rappresentati per ciascuno, infatti, sono solo alcuni degli elementi, consapevoli del fatto che l’elenco può essere implementato e arricchito in qualsiasi fase del modello. Chi compie quest’azione di implementazione e arricchimento? Certamente gli operatori coinvolti. Questi, oltre a rappresentare lo start dell’intero modello, rappresentano anche l’ossatura portante perché sono loro che esprimono le loro esigenze, interrogano il modello e utilizzano i mezzi a disposizione in ciascun ambito per soddisfarle.

È risultato dunque opportuno operare una prima distinzione di tali mezzi in processi e strumenti proprio per individuare alcune delle possibilità messe a disposizione degli operatori, e da questi arricchite, per rispondere alle esigenze afferenti ad uno stesso ambito tematico pur manifestandosi da operatori diversi e con diverse finalità.

Per processi (Fig. 6) s’intendono le serie di azioni che, in uno stesso ambito, possono essere messe atto per raggiungere il soddisfacimento delle esigenze espresse:

- ...
- *Partecipazione a fondi d’investimento*

6.



- *Accesso a finanziamenti statali*
- *Manifestazioni d'interesse*
- *Gestione delle forme contrattuali*
- *Consultazione della normativa (nazionale – regionale – locale)*
- *Ricerca delle soluzioni tecniche*
- *Installazione delle infrastrutture digitali*
- *Interventi di manutenzione*
- *Eliminazione delle barriere architettoniche*
- *Promozione invecchiamento attivo*
- *Divulgazione delle Best practices*
- *Integrazione della rete di servizi*
- *Re-inclusione sociale*
- ...

Le tipologie di processo riportate in elenco possono interessare sia gli aspetti globali del modello da realizzare sia i suoi aspetti specifici: questa peculiarità fa sì che possono essere messi a sistema tra di loro interagendo e integrandosi nei contenuti.

In base agli ambiti tematici di appartenenza i processi sono così concentrati:

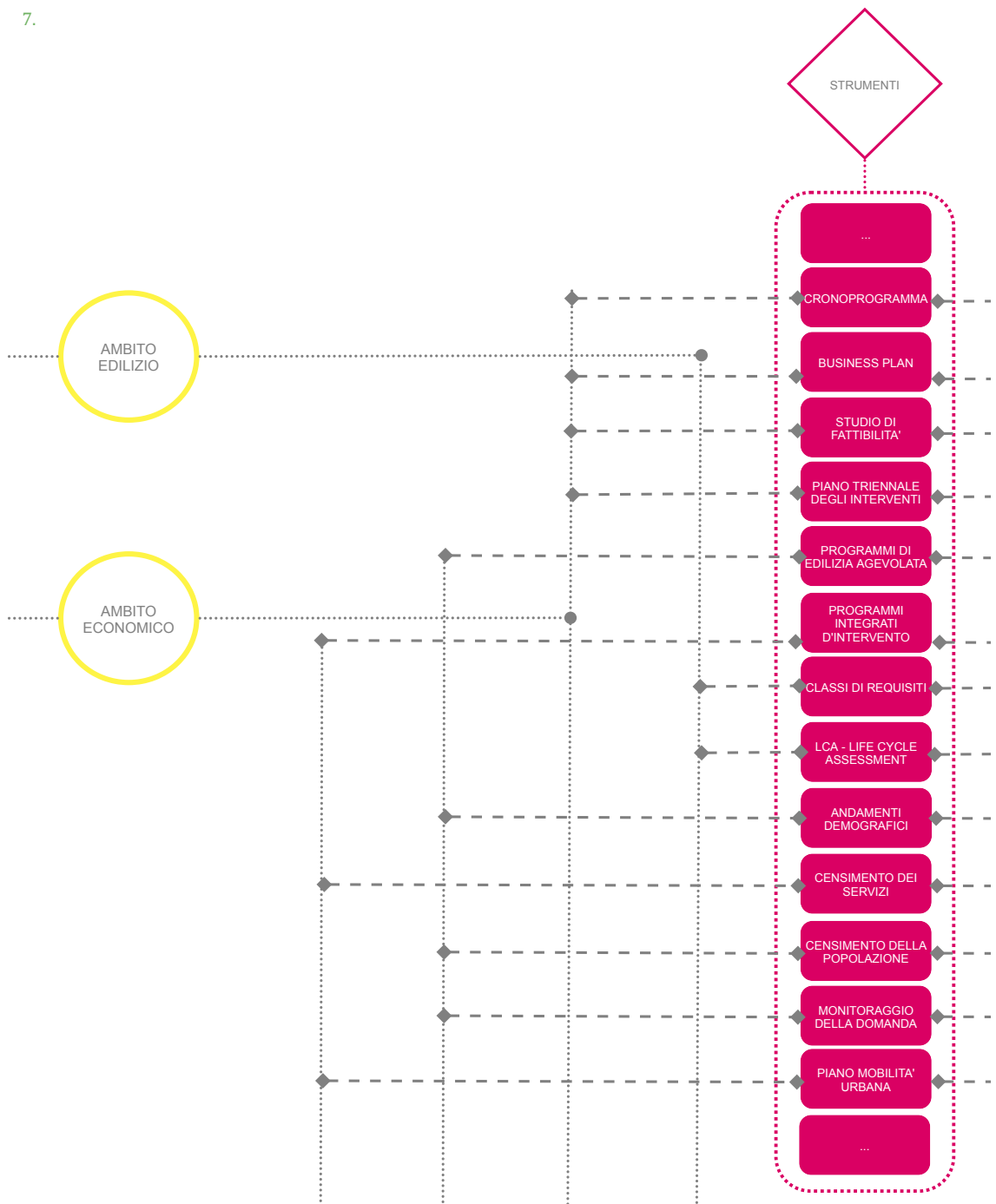
- **Ambito economico:** Partecipazione a fondi d'investimento, Accesso a finanziamenti statali, Gestione delle forme contrattuali.
- **Ambito edilizio:** Ricerca delle soluzioni tecniche, Interventi di manutenzione, Eliminazione delle barriere architettoniche.
- **Ambito sociale:** Installazione delle infrastrutture digitali, Promozione invecchiamento attivo, Divulgazione delle *best practices*, Re-inclusione sociale.
- **Ambito urbano:** Manifestazione d'interesse, Consultazione della normativa, Integrazione alla rete di servizi.

“Quella per processi si presenta quindi tanto come una logica di *analisi e progettazione* organizzativa, quanto come una modalità di gestione vera e propria dell'organizzazione. Il processo prevede *una sequenza di attività, legate tra loro all'intero di un flusso operativo, che ha una sua connessione logica e implica dei sistemi comunicativi di supporto*. Ovviamente non mancano entro i processi contraddizioni, situazioni conflittuali o problematiche, e non di rado l'analisi organizzativa è orientata ad individuare criticità da affrontare in termini di miglioramento della coerenza e del flusso operativo dell'intero processo.” (Gosetti et al., 2006).

Gli strumenti (Fig. 7) comprendono, invece, piani e programmi atti a soddisfare operativamente e al bisogno le esigenze espresse ope-



7.



rando attivamente nei processi:

- ...
- Cronoprogrammi
- Business plan
- Studio di fattibilità
- Piano triennale degli interventi
- Programmi di edilizia agevolata
- Programmi integrati d'intervento
- Classi di requisiti
- LCA - Life Cycle Assessment
- Andamenti demografici
- Censimento dei servizi
- Censimento della popolazione
- Monitoraggio della domanda
- Piano della mobilità urbana
- ...

Attraverso tali strumenti è possibile attivare uno o più processi mettendo in atto azioni programmate, prestabilite o stabilite in itinere, per ottenere un fine specifico in un dato ambito. Anche in questo caso, la rappresentazione grafica del modello mostra come questi afferiscano ad una precisa sfera d'ambito: economica, urbana, edilizia e sociale. Se, ad esempio, a livello generale cronoprogrammi e business plan coinvolgono tutti gli ambiti e gli aspetti del modello, a livello particolare sono le azioni programmate a lungo termine che, con la loro costante presenza, forniscono i *feedback* necessari ai programmi generali per monitorare e gestire il modello in ciascuna sua fase.

In base agli ambiti tematici di appartenenza gli strumenti sono così concentrati:

- Ambito economico: Cronoprogrammi, Business plan, Studio di fattibilità, Piano triennale degli interventi.
- Ambito edilizio: Classi di requisiti, LCA - Life Cycle Assessment.
- Ambito sociale: Andamenti demografici, Censimento della popolazione, Monitoraggio della domanda.
- Ambito urbano: Programmi integrati d'intervento, Censimento dei servizi, Piano mobilità urbana.

La suddivisione in ambiti consente di individuare macro categorie dove ricomprendere tanto le esigenze che i mezzi atti a soddisfarle; l'individuazione dei processi e degli strumenti sin qui proposta, si manifesta come ultimo step per porre le basi della rete

di relazioni e connessioni che governa il modello: partendo dalle esigenze espresse dagli operatori coinvolti, nelle loro specifiche declinazioni, e individuati i mezzi per soddisfarle in base ai diversi ambiti tematici di appartenenza, è possibile visualizzare il sistema di relazioni che possono coesistere all'interno del modello abitativo proposto.



## 7.6 Why: relazioni e connessioni

Tutti gli elementi fin qui menzionati – operatori coinvolti, fasi temporali, esigenze da soddisfare, mezzi atti a soddisfarle – rappresentano i nodi di un circuito costituito da relazioni e connessioni. La fitta rete, aperta e implementabile in quantità e qualità, ha il duplice scopo di ordinare i legami che intercorrono tra gli elementi e di rendere esplicito il processo che è alla base del modello SDSH. L'insieme delle relazioni e connessioni può essere considerata la "regia"<sup>152</sup> del modello: "Come si è già avuto modo di osservare, una regia di processo può essere definita come la modalità attraverso la quale il committente-promotore di una particolare iniziativa edilizia: - costruisce il gruppo di operatori [...]; - "acquista" i beni materiali e i servizi tecnici a ciò necessari; realizza il suo organismo edilizio; verifica il livello di raggiungimento del proprio obiettivo.

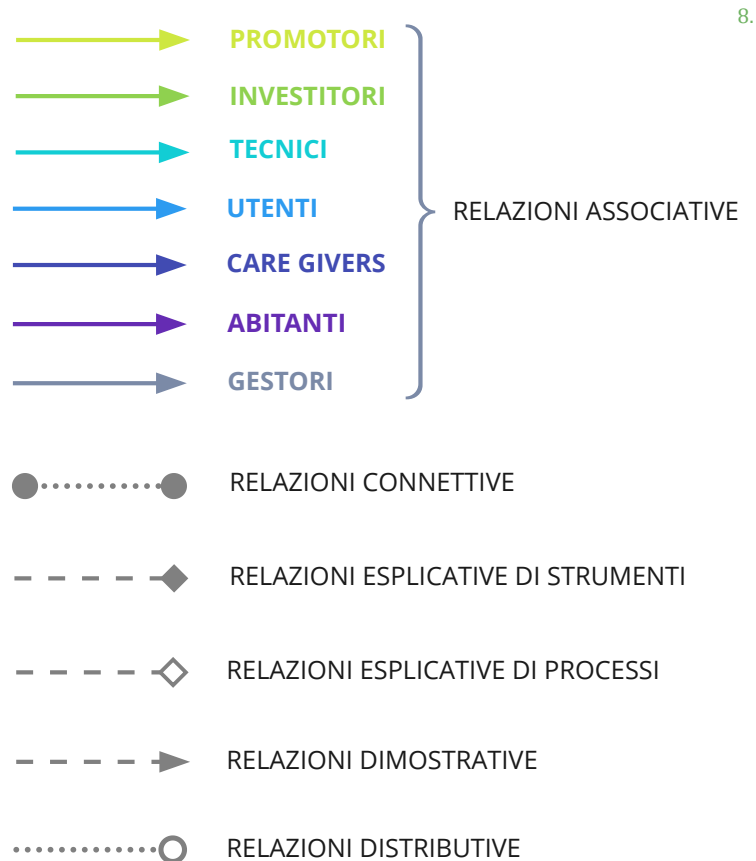
Per questo insieme di caratteristiche, ogni possibile regia di processo dipende in modo molto stretto dagli obiettivi di chi la propone. Ma è anche influenzata dalle caratteristiche del contesto nel quale prende forma, dallo stato della domanda e dell'offerta e dalla disponibilità di risorse economiche, tecniche, umane e tecnologiche e di saperi tecnici presenti in un determinato contesto e in un dato momento storico" (Sinopoli, 1997).

Le variabili che intervengono nella regia del modello, benché appartenenti a sistemi aperti, risultano ordinate secondo una logica di successione che, a partire dalle esigenze espresse dagli operatori coinvolti afferenti a specifici ambiti tematici, ne individua i mezzi atti a soddisfarle attraverso la definizione dei requisiti necessari alle componenti del modello SDSH. "In ogni processo edilizio si instaurano, però, alcuni rapporti che, per quanto labili e temporanei, legano comunque tra loro i vari operatori e stabiliscono ruoli, priorità e responsabilità. All'insieme di questi rapporti e alle modalità di organizzazione del processo si è dato il nome di regia e con questo termine si indicherà sia la rete organizzativa che lega tra loro gli operatori del processo sia l'insieme delle mutue relazioni" (Sinopoli, 1997)

Lo start dell'intero processo risiede dunque nella fase di espressio-

<sup>152</sup>. Il termine "regia" viene utilizzato da N. Sinopoli in "La tecnologia invisibile. Il processo di produzione dell'architettura e le sue regie" (1997). Il concetto viene qui ripreso nella sua declinazione di "regia di processo" per affrontare il tema delle relazioni che si possono stabilire nel modello tra tutti gli elementi che ne fanno parte, direttamente o indirettamente.

ne delle esigenze da parte degli operatori e procede seguendo l'iter dei sistemi esigenziali-prestazionali attraverso ulteriori ordini di relazioni e connessioni. È possibile individuare 6 tipologie di relazioni (Fig. 8):



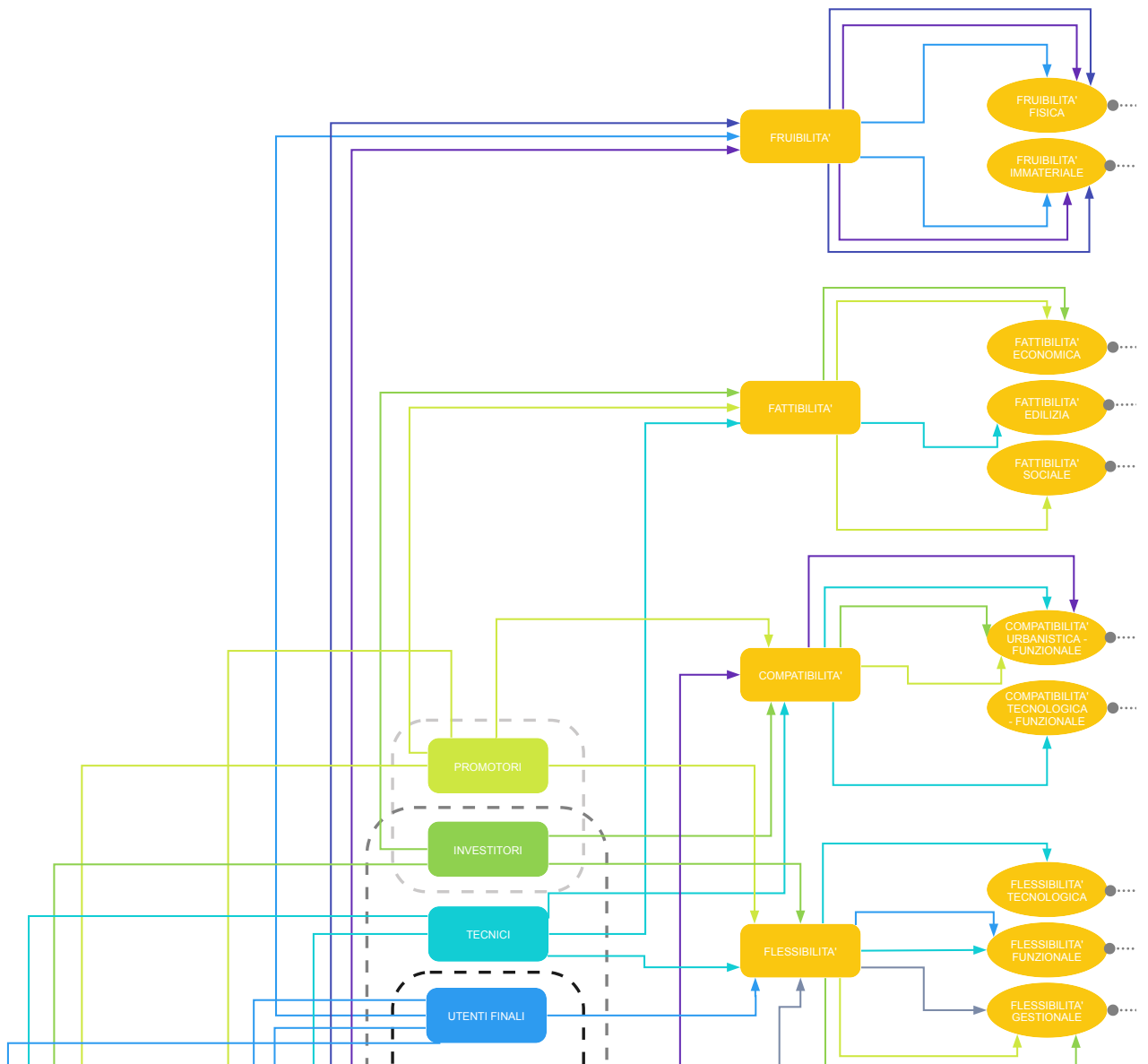
- *Relazioni associative*

Le relazioni associative (Fig. 9) consentono agli operatori di esprimere un'esigenza nella sua specifica declinazione. Il grafico, infatti, mostra come ad uno specifico operatore è associata una specifica esigenza, resa evidente dal colore, ma anche che ad una specifica esigenza sono associati più operatori, ciascuno sotto uno specifico aspetto: il paradosso è che tutti gli operatori potrebbero

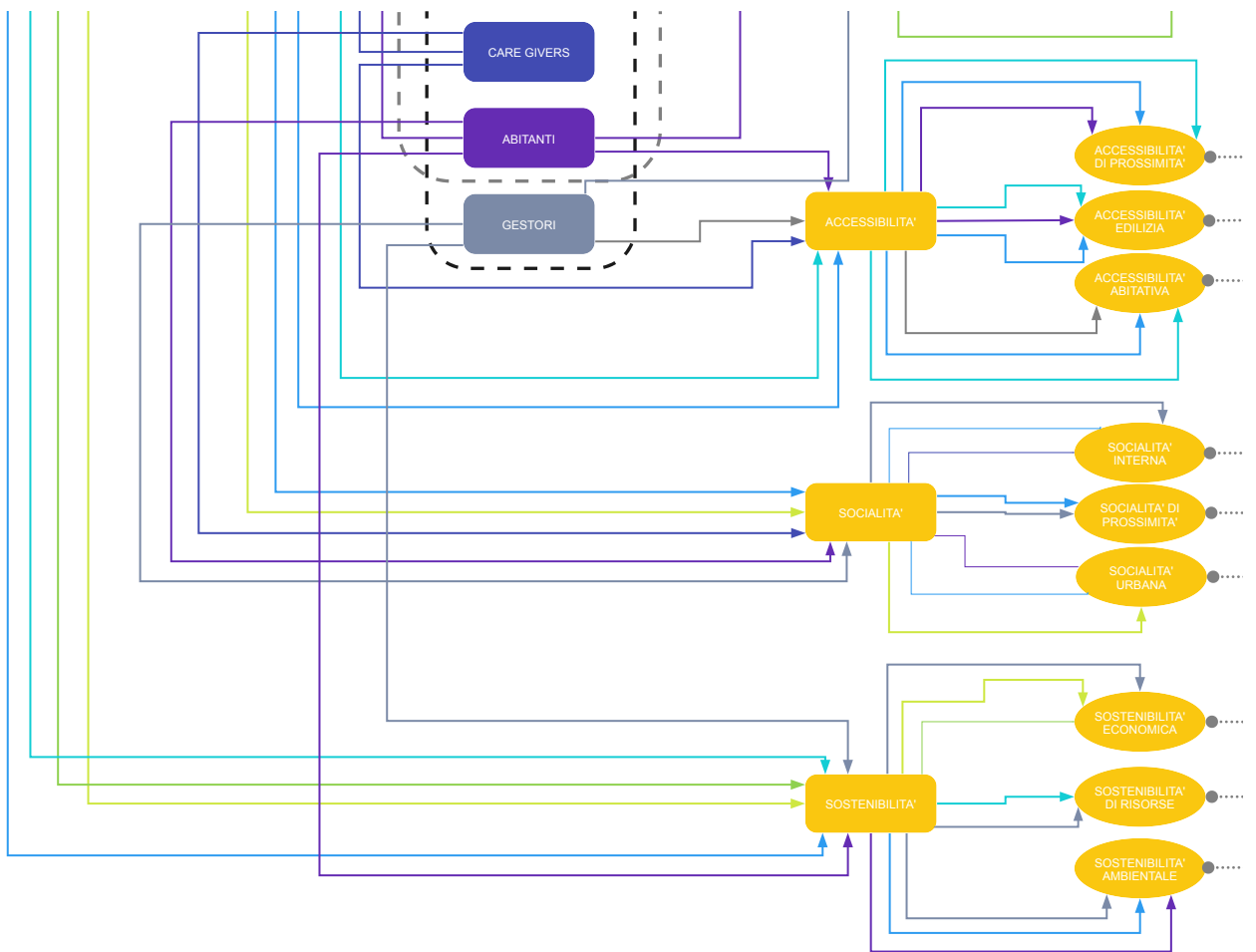
fare riferimento a tutte le classi di esigenze, ma così non si riuscirebbe a ordinare il modello; per questo sono riportate le relazioni degli operatori che, per quella specifica esigenza, hanno il ruolo da “protagonisti”, secondo la premessa operata già nel paragrafo *When: dall'indagine preliminare alla messa in esercizio*. Rispetto agli operatori coinvolti, le classi di esigenze risultano così attribuite:

- Promotori: Fattibilità economica, Fattibilità sociale, Compatibilità urbanistica-funzionale, Flessibilità gestionale, Socialità urbana, Sostenibilità economica, Sostenibilità di risorse.
- Investitori: Fattibilità economica, Compatibilità urbanistica-funzionale, Flessibilità gestionale, Socialità urbana, Sostenibilità economica, Sostenibilità di risorse.
- Tecnici: Fattibilità edilizia, Compatibilità urbanistica-funzionale, Compatibilità tecnologica-funzionale, Flessibilità tecnologica, Flessibilità funzionale, Accessibilità di prossimità, Accessibilità edilizia, Accessibilità abitativa, Sostenibilità di risorse.
- Utenti finali: Fruibilità fisica, Fruibilità immateriale, Flessibilità funzionale, Accessibilità di prossimità, Accessibilità edilizia, Accessibilità abitativa, Socialità interna, Socialità di prossimità, Socialità urbana, Sostenibilità ambientale.
- Care givers: Fruibilità fisica, Fruibilità immateriale, Socialità interna.
- Abitanti: Fruibilità fisica, Fruibilità immateriale, Accessibilità di prossimità, Accessibilità edilizia, Socialità urbana, Sostenibilità ambientale.
- Gestori: Flessibilità gestionale, Accessibilità abitativa, Socialità interna, Socialità di prossimità, Sostenibilità economica, Sostenibilità di risorse, Sostenibilità ambientale.

9.







- *Relazioni connettive*

Le relazioni connettive (Fig. 10) rappresentano le connessioni che si possono stabilire tra le classi di esigenze espresse nelle specifiche declinazioni e tra i mezzi atti a soddisfarle in termini di strumenti e processi. Il trait d'union tra i due insiemi è rappresentato dai quattro ambiti tematici già menzionati: economico, edilizio, sociale e urbano. Le esigenze appartenenti ad uno specifico ambito dispongono, in quello stesso ambito, anche dei mezzi necessari a soddisfarle: questo aspetto mette in atto una visione circolare del processo che si stabilisce all'interno di ciascun ambito tematico. Tale visione può essere sintetizzata in una logica causa-effetto dove sia le esigenze che i mezzi possono assumere talvolta il ruolo di causa, talvolta quello di effetto in base al punto di vista di lettura del modello.

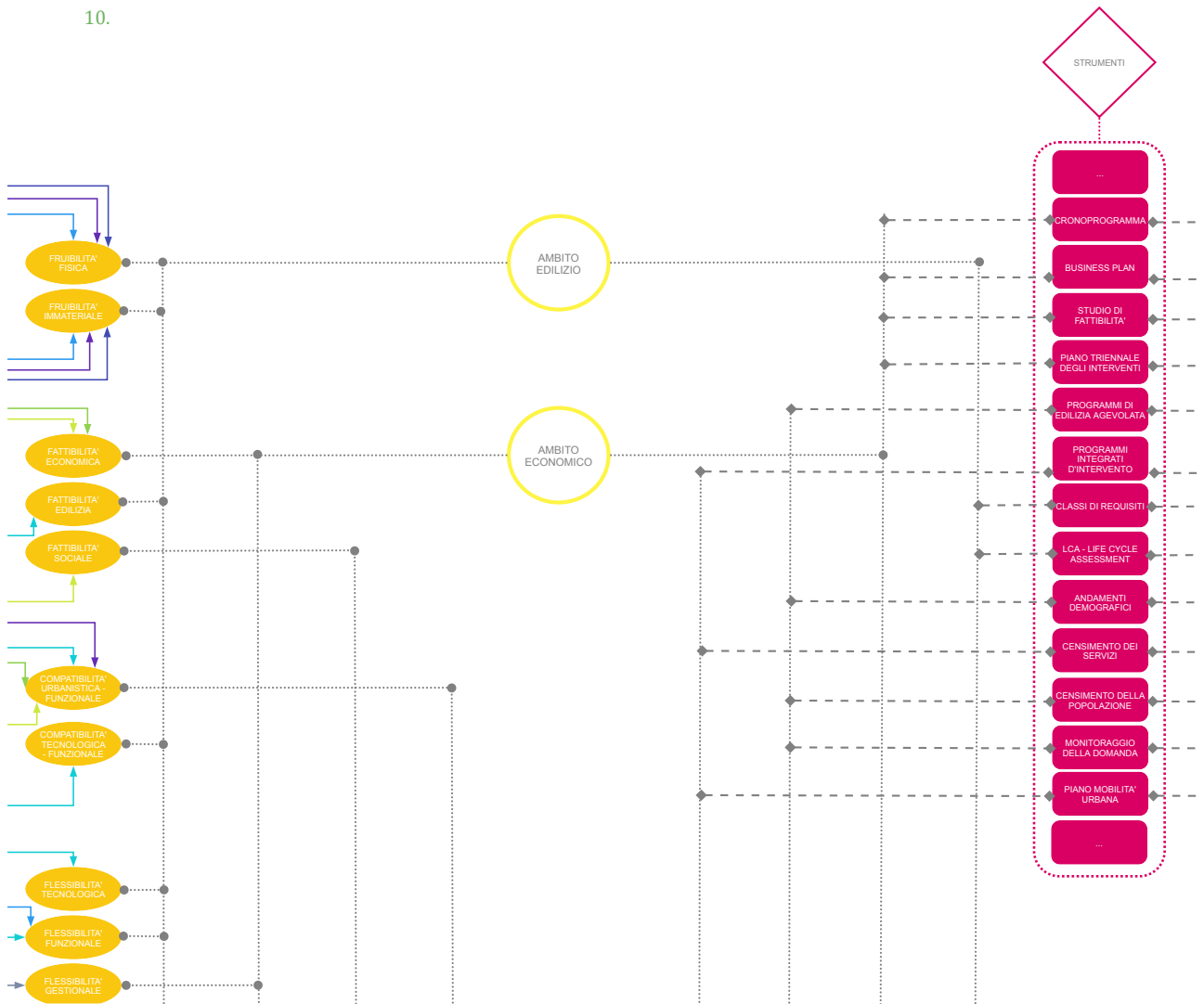
“L'approccio sistemico si basa sul concetto di retroazione. Questo equivale a dire che ogni “causa” è collegata in un processo circolare non solo con l'“effetto” ma anche con le altre cause. Passare dal vedere i fenomeni da una visione lineare ad una circolare, e da fattori indipendenti a relazioni interdipendenti rappresenta un cambiamento profondo nel nostro modo di pensare e di fare strategia d'impresa” (D'Amato, 2003)

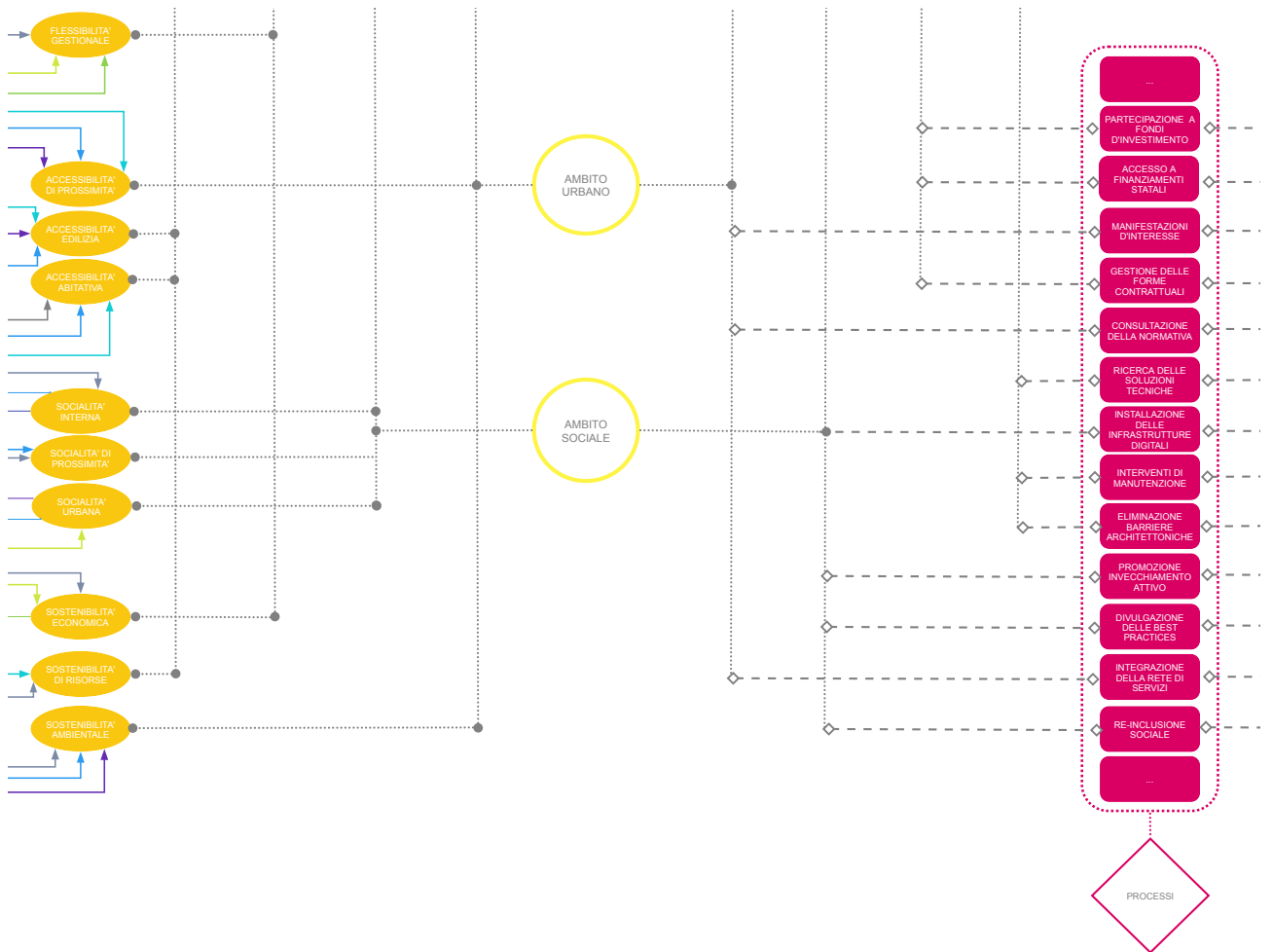
Rispetto agli ambiti tematici individuati si avranno le seguenti esigenze e mezzi:

- Ambito economico:
  - Classi di esigenze: Fattibilità economica, Flessibilità gestionale, Sostenibilità economica.
  - Strumenti: Cronoprogramma, Business Plan, Studio di fattibilità, Piano triennale degli interventi.
  - Processi: Partecipazione a fondi d'investimento, Accesso a finanziamenti statali, Gestione delle forme contrattuali.
- Ambito edilizio:
  - Classi di esigenze: Fruibilità fisica, Fruibilità immateriale, Fattibilità edilizia, Compatibilità tecnologica-funzionale, Flessibilità tecnologica, Flessibilità funzionale, Accessibilità edilizia, Accessibilità abitativa, Sostenibilità di risorse.
  - Strumenti: Classi di requisiti, LCA – Life Cycle Assessment.
  - Processi: Ricerca delle soluzioni tecniche, Interventi di manutenzione, Eliminazione barriere architettoniche.

- **Ambito sociale:**
  - Classi di esigenze: Fattibilità sociale, Socialità interna, Socialità di prossimità, Socialità urbana.
  - Strumenti: Programmi di edilizia agevolata, Andamenti demografici, Censimento della popolazione, Monitoraggio della domanda.
  - Processi: Installazione delle infrastrutture digitali, Promozione dell'invecchiamento attivo, Divulgazione delle best practices, Re-inclusione sociale.
- **Ambito urbano:**
  - Classi di esigenze: Compatibilità urbanistica-funzionale, Accessibilità di prossimità, Sostenibilità ambientale.
  - Strumenti: Programmi integrati d'intervento, Censimento dei servizi, Piano mobilità urbana.
  - Processi: Manifestazioni d'interesse, Consultazione della normativa, Integrazione della rete di servizi.

10.



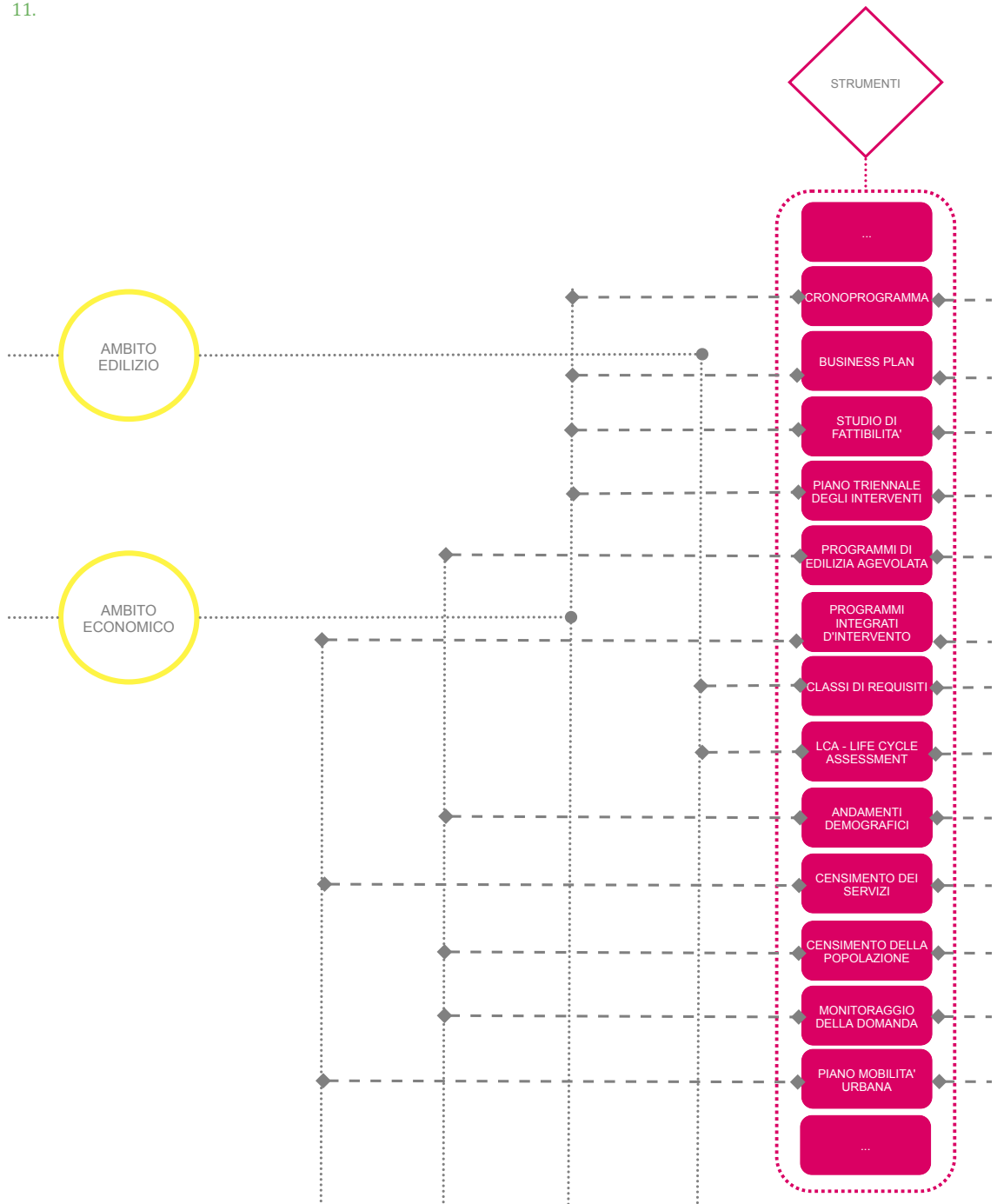


- *Relazioni esplicative di strumenti*

Le relazioni esplicative di strumenti (Fig. 11) sono per lo più connessioni che si stabiliscono tra gli strumenti che appartengono ad uno specifico ambito tematico. Sono esplicative poiché rendono manifesti i mezzi, in questo caso gli strumenti, con i quali è possibile soddisfare le esigenze espresse dagli operatori.

L'insieme di cui fanno parte non è dato a priori ma, essendo aperto e ampliabile, si arricchisce delle esperienze e dei know how di riferimento di ciascun operatore. Le relazioni, infatti, hanno il solo scopo di ricondurli ad uno specifico ambito tematico con la consapevolezza che qualsiasi strumento venga aggiunto nel futuro sia riconducibile ai quattro ambiti tematici individuati. Tra le altre caratteristiche che si possono evincere da quest'ordinamento, c'è quella della integrabilità e della combinazione degli strumenti appartenenti ad uno stesso ambito: i processi finora individuati, infatti, seppur in quantità minima, possono già costituire i primi sottoinsiemi operativi per soddisfare le esigenze espresse.

11.



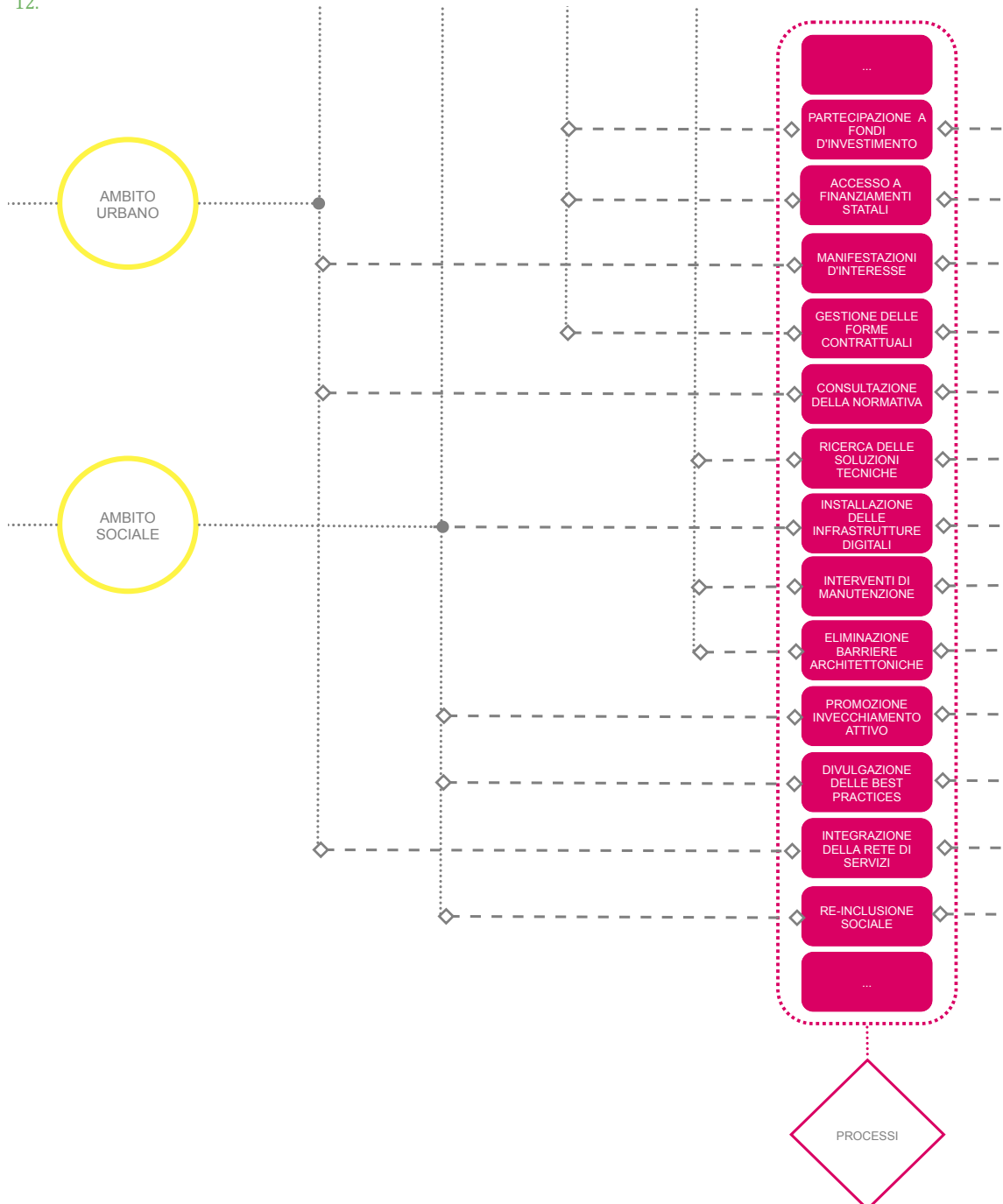
- *Relazioni esplicative di processi*

Le relazioni esplicative di processi (Fig. 12) sono, anch'esse, connessioni che si stabiliscono tra i processi che appartengono ad uno specifico ambito tematico. Sono esplicative poiché rendono manifesti i mezzi, in questo caso i processi, con i quali è possibile soddisfare le esigenze espresse dagli operatori.

Anche in questo caso, come con gli strumenti, l'insieme di cui fanno parte non è dato a priori ma, essendo aperto e ampliabile, si arricchisce delle esperienze e dei know how di riferimento di ciascun operatore. Le relazioni, infatti, hanno il solo scopo di ricondurli ad uno specifico ambito tematico con la consapevolezza che qualsiasi processo venga aggiunto nel futuro sia riconducibile ai quattro ambiti tematici individuati. Integrabilità e combinazione dei processi appartenenti ad uno stesso ambito, sono due caratteristiche che ritroviamo anche in questo caso: i processi finora individuati, infatti, seppur in quantità minima, possono già costituire i primi sottoinsiemi operativi per soddisfare le esigenze espresse.



12.



153. Il riferimento generico alle modalità allude a tutte le strategie che possono essere messe in atto nel modello attraverso l'impiego degli strumenti e dei processi che possono soddisfare le esigenze inizialmente espresse.

- *Relazioni dimostrative*

Le relazioni dimostrative (Fig. 13 – Fig. 14) sono quelle che dagli ambiti specifici dei mezzi – strumenti e processi – impiegati per soddisfare le esigenze espresse consentono di “dimostrare” l’efficacia degli stessi nella definizione dei requisiti.

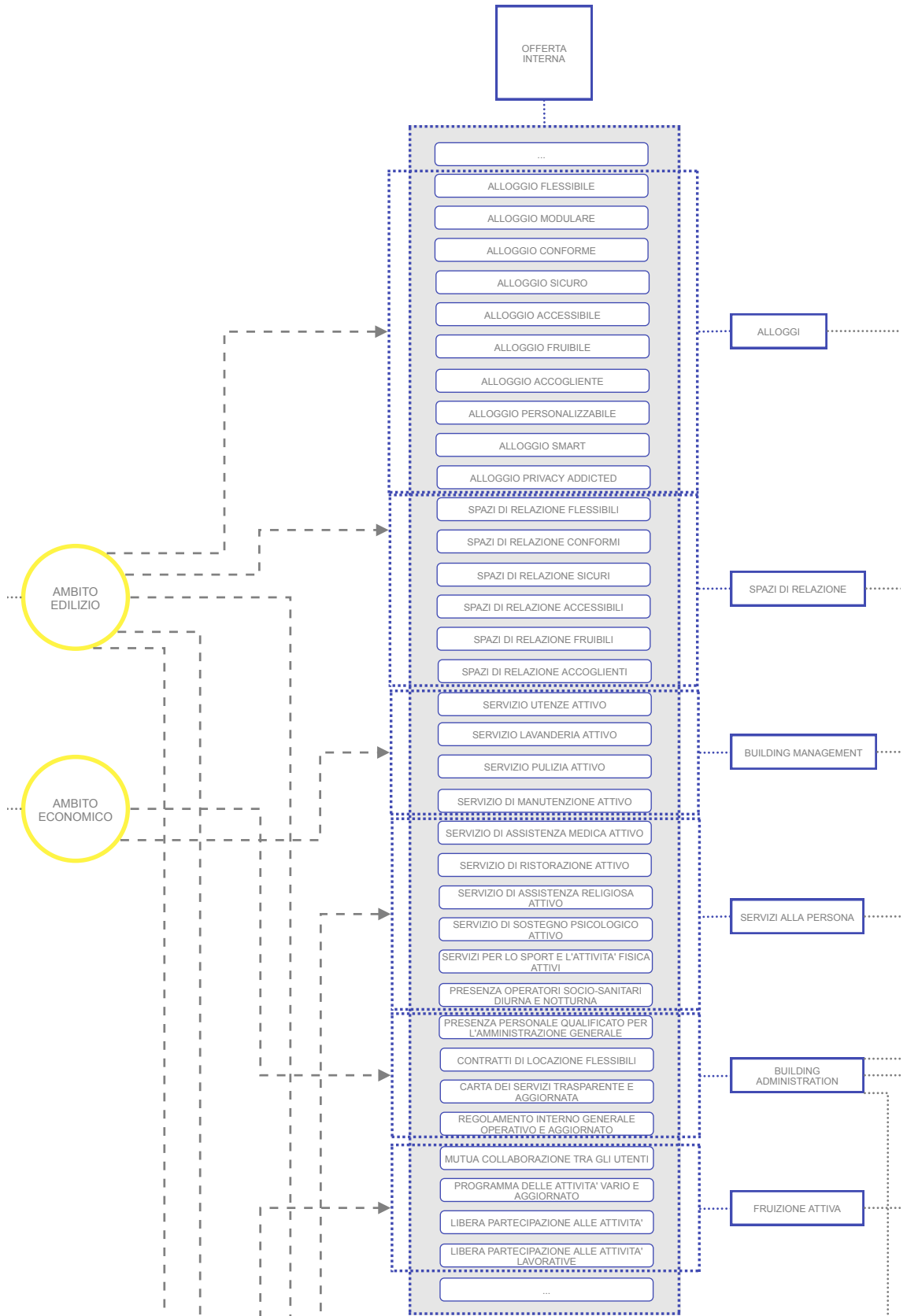
La dimostrazione sta nella verifica di sussistenza dei requisiti nel modello che, ancora una volta, appartengono ad un insieme aperto e implementabile del quale le relazioni, anch’esse estendibili, costituiscono il nucleo minimo. Sono definite dimostrative perché la definizione di tali componenti giunge solo a dimostrazione della verifica di un processo basato su esigenze da soddisfare e modalità<sup>153</sup> atte a soddisfarle. Le relazioni si stabiliscono negli gli ambiti tematici cui appartengono gli strumenti e i processi e i sottoinsiemi dell’offerta dei quali fanno parte i requisiti.

- Ambito economico:
  - Offerta interna: Building management, Building Administration
  - Offerta esterna: Urban Network
- Ambito edilizio:
  - Offerta interna: Alloggi, Spazi di relazione
  - Offerta esterna: Alloggi, Spazi di relazione, Complesso abitativo
- Ambito sociale:
  - Offerta interna: Servizi alla persona, Fruizione attiva
  - Offerta esterna: Partecipazione
- Ambito urbano:
  - Offerta interna: -
  - Offerta esterna: Neighborhood, Urban Network

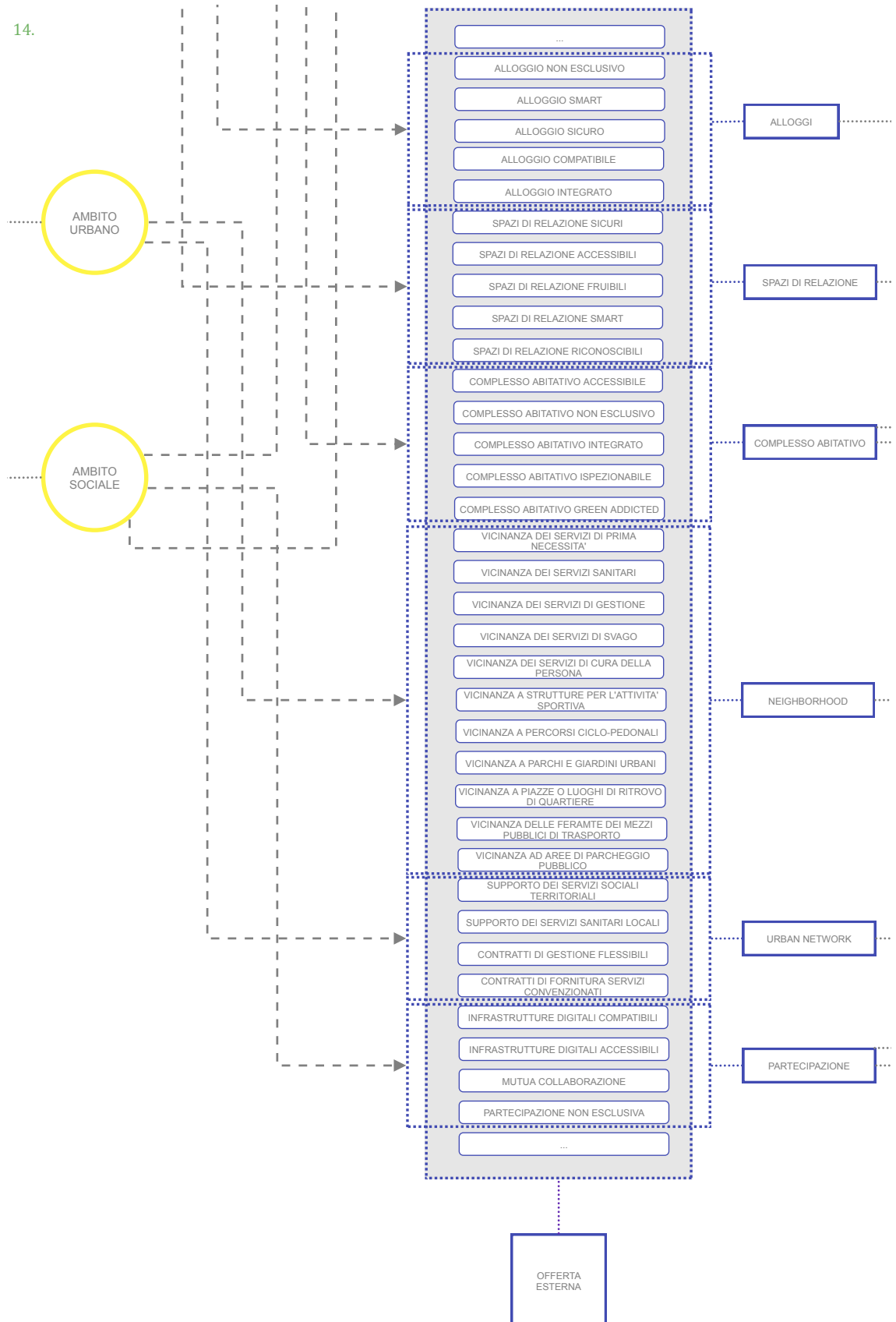
Didascalie alle immagini.

13. Relazioni dimostrative, offerta interna

13.



14.



- *Relazioni distributive*

Le relazioni distributive (Fig. 15 – Fig. 16) sono quelle che, a fronte dell'individuazione dei requisiti definiti in risposta alle esigenze da soddisfare, sottoforma di check list, "distribuiscono" tali requisiti nelle componenti fisiche del modello SDSH: alloggi privati, spazi di relazione, servizi indoor e servizi outdoor. Tale distribuzione avviene sempre per macro ambiti, quelli definiti come sottoinsiemi dei requisiti stessi e si manifesta quale relazione finale dell'intero processo che conduce al soddisfacimento delle esigenze iniziali espresse.

La distribuzione dei requisiti rispetto alle componenti risulta la seguente:

- Alloggi privati:
  - Offerta interna: *Alloggi, Building management, Building administration*
  - Offerta esterna: *Alloggi, Complesso abitativo*
- Spazi di relazione:
  - Offerta interna: *Spazi di relazione, Building administration, Fruizione attiva*
  - Offerta esterna: *Spazi di relazione*
- Servizi indoor:
  - Offerta interna: *Servizi alla persona, Building administration*
  - Offerta esterna: *Complesso abitativo, Partecipazione*
- Servizi outdoor:
  - Offerta interna: -
  - Offerta esterna: *Neighborhood, Urban network, Partecipazione*

Nonostante per alcune categorie - Alloggi e Spazi di relazione - la relazione distributiva sia immediata e diretta con le componenti del modello SDSH - Alloggi e Spazi di relazione - per le altre le stesse relazioni possono condurre a più componenti. Questo si verifica perché tutte le macrocategorie restanti, sia interne che esterne, afferiscono o a campi di applicazione a più larga scala oppure interessano tematiche più ampie quali quelle legate ai servizi o agli aspetti sociali.

"All'interno dei diversi sistemi (fisico, economico, sociale) si possono identificare, schematizzandoli, i seguenti scambi: - all'interno del

Didascalie alle immagini.

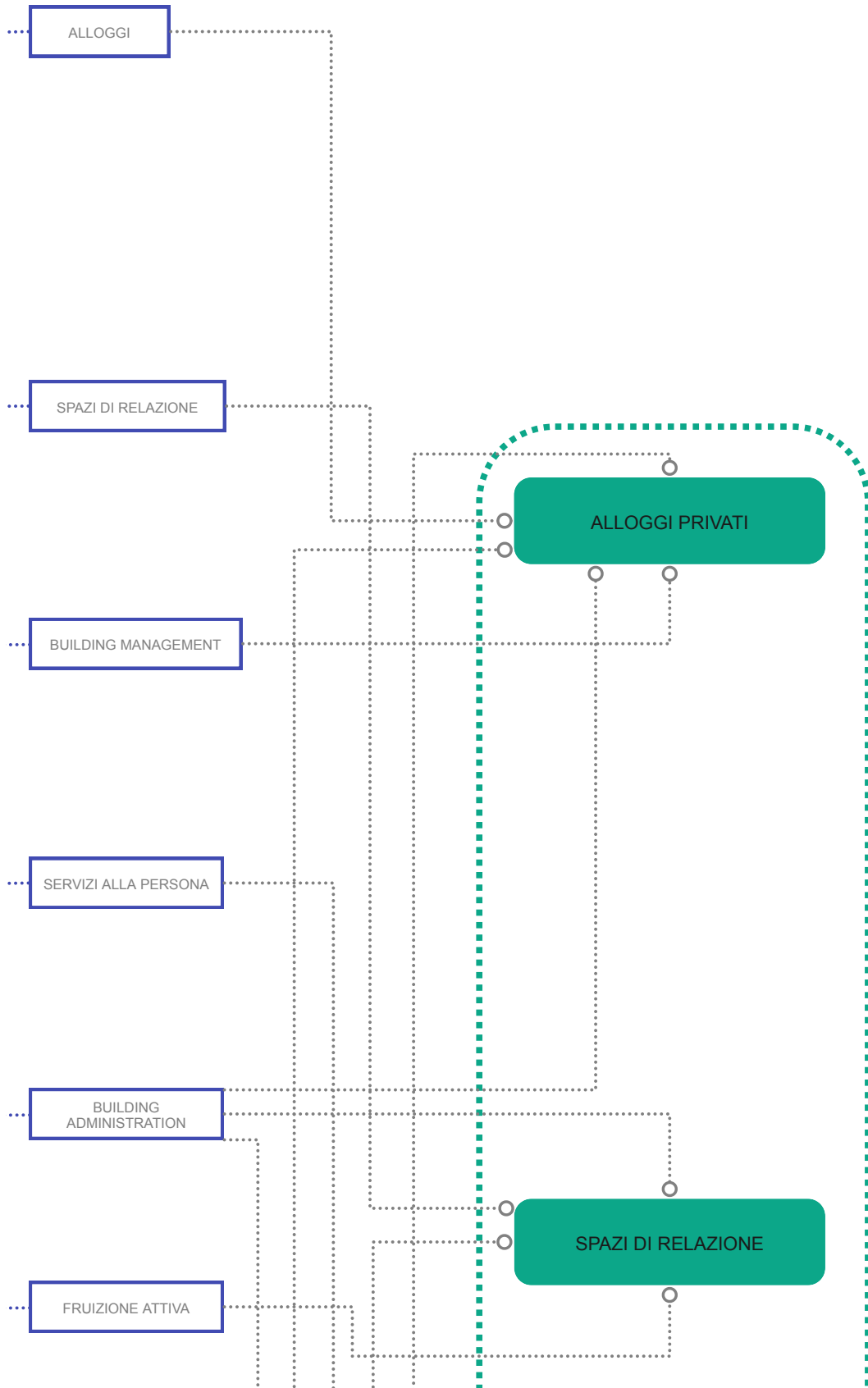
14. Relazioni dimostrative, offerta esterna

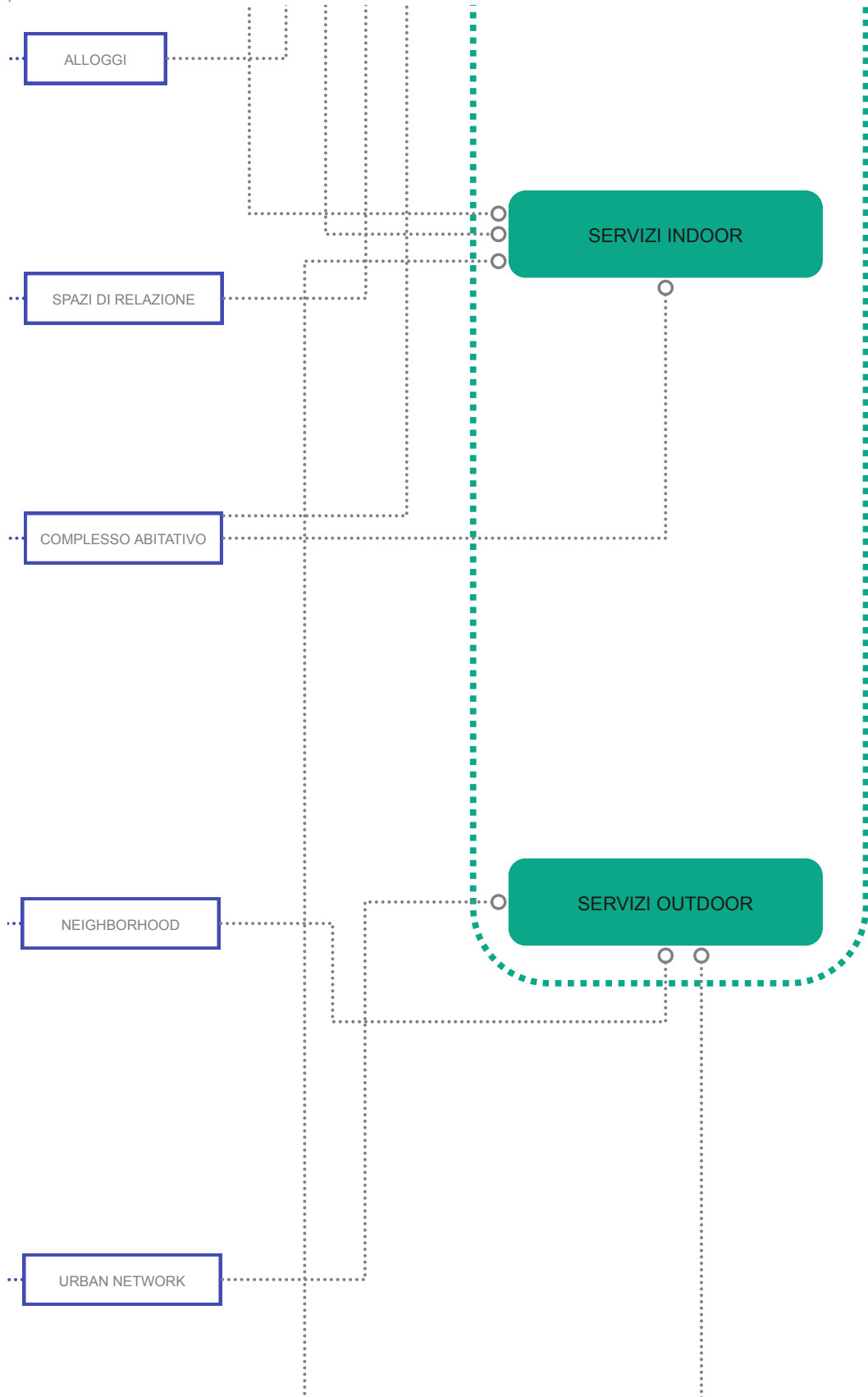
sistema fisico si verificano scambi di energia e materia; - nel sistema sociale si verificano scambi di informazione; - nel sistema economico, scambi di beni e risorse. L'andamento di tutti questi flussi spiega le vicende passate del costruito, i suoi cicli di vita, le sue variazioni di valore e di significato; segnala e monitorizza le possibilità, i limiti e le criticità del presente; propone il campo delle previsioni per gli scenari del futuro e indica le strategie per tentare di conseguire i risultati attesi. All'incrocio di questi scambi ritroviamo i principali fattori che intervengono come condizioni globali e locali a tutte le diverse scale del sistema insediativo." (Di Battista, 2006)

Didascalie alle immagini.

15. Relazioni distributive, focus su alloggi privati e spazi di relazione.

16. Relazioni distributive, focus sui servizi indoor e servizi outdoor











## 7.7 *How much*: varietà e molteplicità dell’offerta

L’individuazione di mezzi e strumenti e la loro attribuzione a specifici ambiti tematici, consente di definire i requisiti del modello SDSH nelle sue componenti. Tali requisiti fanno riferimento agli stessi ambiti tematici e rappresentano l’offerta del modello in risposta alle esigenze espresse e sono organizzati sotto forma di due check list: una che tiene conto dei requisiti “interni” del modello, l’altra di quelli “esterni”.

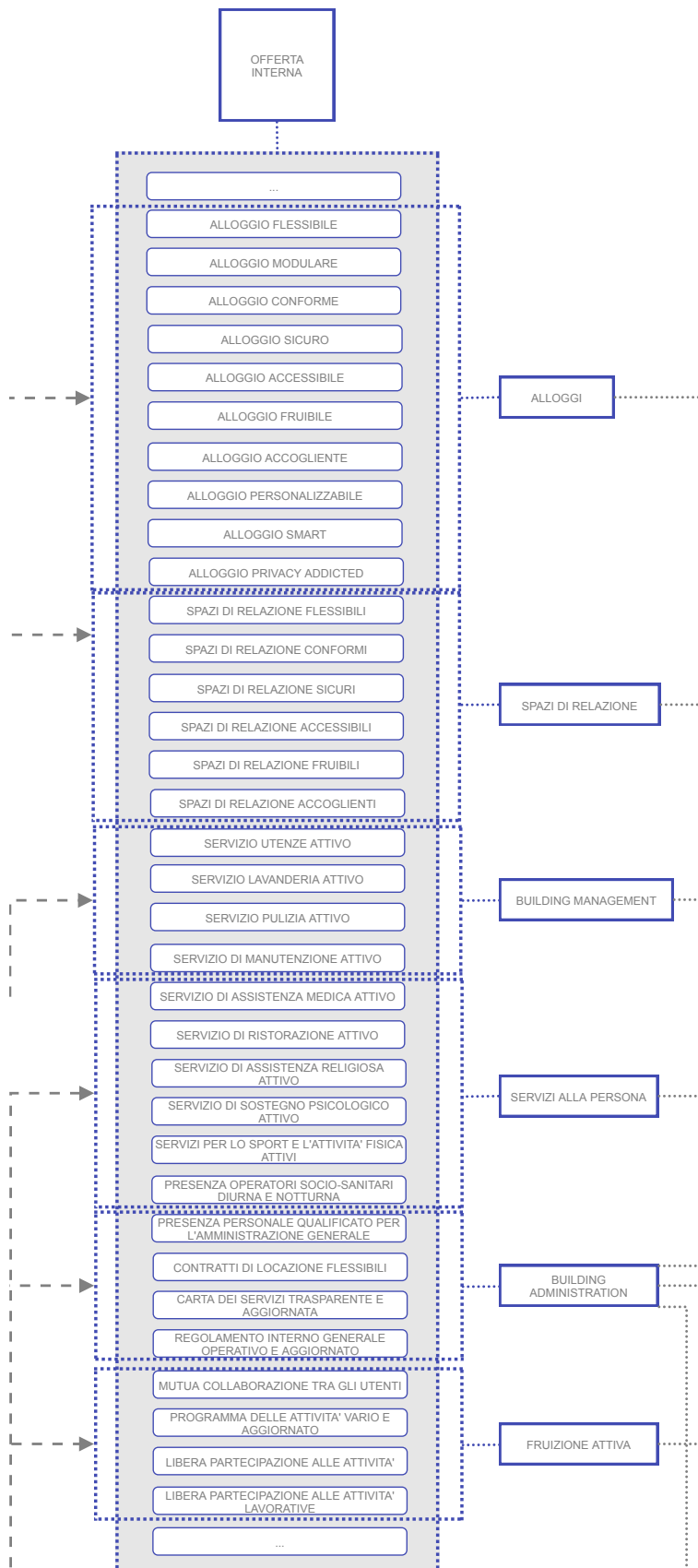
All’interno di ciascuna sono stati operati sei raggruppamenti tematici:

- Offerta interna:
  - Alloggi;
  - Spazi di relazione;
  - Building management;
  - Servizi alla persona;
  - Building Administration;
  - Fruizione attiva.
- Offerta esterna:
  - Alloggi;
  - Spazi di relazione;
  - Complesso abitativo – edificio;
  - Qualità di prossimità – Neighborhood;
  - Urban network;
  - Partecipazione – Socializzazione.

I raggruppamenti consentono di organizzare i requisiti dell’offerta rispetto ai quattro ambiti definiti per le esigenze e i mezzi, risultando utili soprattutto al successivo passaggio di definizione delle componenti del modello SDSH.

Di seguito sono riportate le due check list, interna (Fig. 17) ed esterna (Fig. 18), individuate nel modello con i rispettivi raggruppamenti tematici, seguite dalla loro descrizione sintetica.

17.



- **ALLOGGIO:**
  - **Alloggio flessibile:** Configurazione interna mutabile in base alle esigenze
  - **Alloggio modulare:** Configurazione tipologica mutabile (da monolocale a bilocale – da bilocale a miniappartamento...)
  - **Alloggio conforme:** Soddifacimento dei requisiti minimi per locali abitabili (D.M. 5.7.1975 e s.m.i.) e della normativa di settore su scala regionale (D.G.R. etc..)
  - **Alloggio sicuro:** Condizioni di sicurezza degli impianti installati a regola d'arte e della prevenzione incendi
  - **Alloggio accessibile:** Assenza di barriere architettoniche all'interno dell'alloggio (D.M. 236/1989)
  - **Alloggio fruibile:** Fruibilità garantita in ogni ambiente o parte dell'alloggio secondo criteri di buona progettazione degli spazi e disposizione degli arredi
  - **Alloggio accogliente:** L'alloggio deve avere idonee caratteristiche di qualità degli spazi in relazione alla sua funzione domestica
  - **Alloggio personalizzabile:** Gli utenti hanno la possibilità di arredare autonomamente l'alloggio con propri arredi e suppellettili
  - **Alloggio smart:** Dotato di dispositivi domotici con interfacce grafiche intuitive user friendly che consentono un miglior controllo dell'ambiente domestico
  - **Alloggio privacy addicted:** La privacy dell'utente è garantita e tutti i servizi eventualmente richiesti a domicilio sono stabiliti tra le parti
- **SPAZI DI RELAZIONE:**
  - **Spazi di relazione flessibili:** Gli ambienti hanno possibilità di modificare il loro assetto spaziale rispetto alle attività che ospitano e ai partecipanti coinvolti
  - **Spazi di relazione conformi:** Soddifano dei requisiti minimi per locali di prossimità in generale e per le tipologie di attività ospitate in particolare
  - **Spazi di relazione sicuri:** Condizioni di sicurezza degli impianti installati a regola d'arte ai fini della prevenzione incendi e della sicurezza d'uso rispetto all'utenza interna
  - **Spazi di relazione accessibili:** Assenza di barriere architettoniche negli spazi di relazione tenendo conto

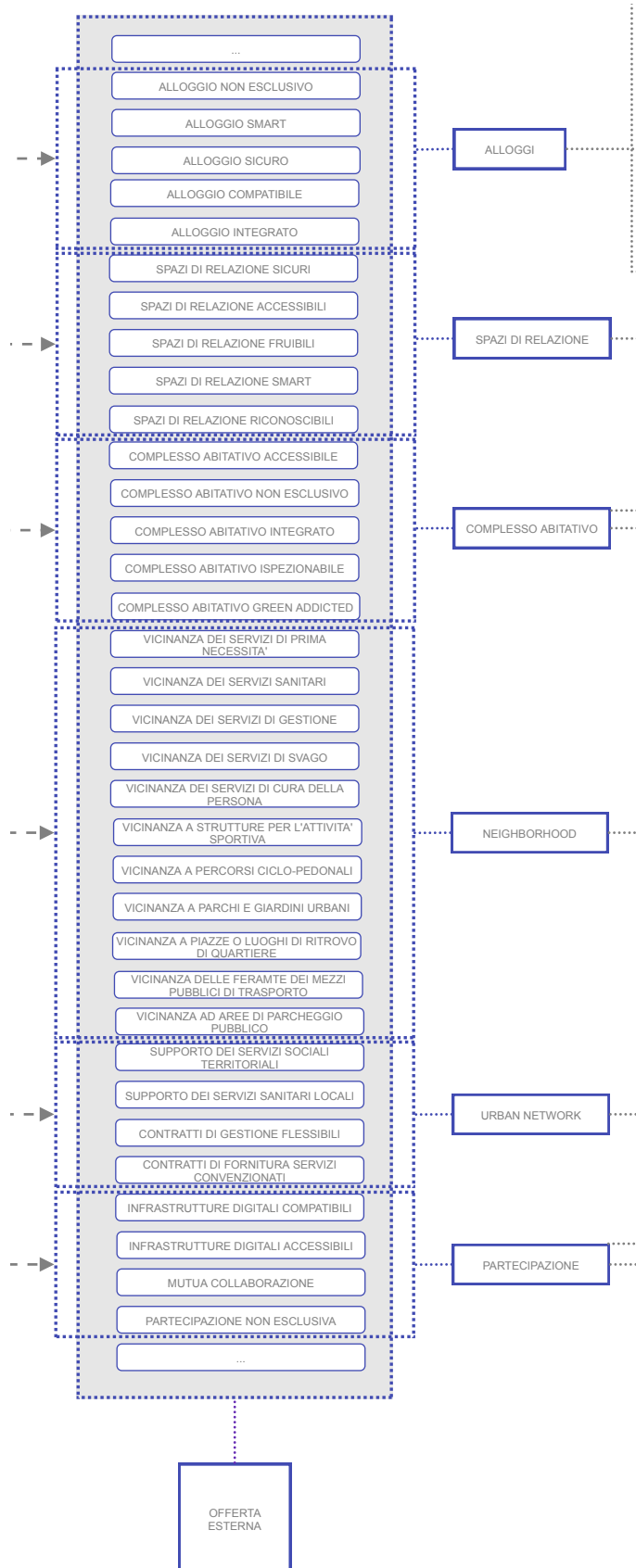
anche della possibilità che si trovino a quote differenti (D.M. 236/1989) rispetto all'accesso dall'interno del complesso

- **Spazi di relazione fruibili:** Fruibilità garantita secondo criteri di fruibilità degli spazi destinati alle attività previste per lo specifico spazio
- **Spazi di relazione accoglienti:** Spazi adeguati alle attività che ospitano o alle funzioni cui sono destinati forniti degli arredi necessari a rendere tali spazi confortevoli
- **BUILDING MANAGEMENT**
  - **Servizio utenze attivo:** Gli alloggi dispongono di propria contabilizzazione dei consumi
  - **Servizio lavanderia attivo:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze.
  - **Servizio pulizia attivo:** Il servizio rivolto al complesso abitativo è presente e compreso nel contratto di locazione; la pulizia dell'alloggio privato può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze.
  - **Servizio di manutenzione attivo:** Il servizio è compreso nel contratto di locazione
  - **SERVIZI ALLA PERSONA:**
  - **Servizio di assistenza medica attivo:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze.
  - **Servizio di ristorazione attivo:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze.
  - **Servizio di assistenza religiosa attivo:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze
  - **Servizio di sostegno psicologico attivo:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze
  - **Servizi per lo sport e l'attività fisica attivi:** La sua fruizione può essere compresa o meno nel contratto di locazione in base alle esigenze
  - **Presenza operatori sociosanitari diurna e notturna:** Presenza garantita nell'arco delle 24H all'interno

del complesso abitativo in apposito presidio medico sempre operativo

- **BUILDING ADMINISTRATION:**
  - **Servizio di personale qualificato per l'amministrazione generale:** La gestione della struttura deve essere affidata a personale qualificato con esperienza nel settore sociosanitario
  - **Contratti di locazione flessibili:** Contratti integrabili in base alle esigenze in itinere includendo servizi eventualmente non compresi all'atto iniziale di sottoscrizione
  - **Carta dei servizi trasparente e aggiornata:** Il documento riporta le informazioni utili sulle tipologie di alloggio offerte e sui servizi presenti nonché le forme di locazione previste
  - **Regolamento interno generale operativo e aggiornato:** Regole generali per la fruizione degli spazi di relazione e dei servizi presenti; regole generali di comportamento in fase emergenziale
  - **FRUIZIONE ATTIVA**
  - **Mutua collaborazione tra gli utenti:** Richiesta di fruizione attiva nello svolgimento delle attività quotidiane secondo le loro attitudini e propensioni anche tenendo conto della possibile presenza multigenerazionale
  - **Programma delle attività vario e aggiornato:** Le attività previste sono varie e afferenti a vari ambiti
  - **Libera partecipazione alle attività:** La partecipazione alle attività eventualmente in programma è libera e volontaria
  - **Libera partecipazione alle attività lavorative:** Gli utenti possono richiedere di prendere attivamente parte alle attività lavorative previste.

18.





- **ALLOGGI**
  - **Alloggio non esclusivo:** Possibilità di ospitare un familiare o care givers in base alle esigenze
  - **Alloggio smart:** Collegamento attivo con i servizi di quartiere convenzionato per servizi domiciliari
  - **Alloggio sicuro:** Installazione di dispositivi di sorveglianza e sistemi antintrusione
  - **Alloggio compatibile:** Alloggi presentano adeguate caratteristiche tipologiche e spaziali al complesso abitativo in cui si inseriscono
  - **Alloggio integrato:** L'alloggio non è isolato ma parte integrante del sistema che comprende anche gli spazi di relazione e i servizi.
- **SPAZI DI RELAZIONE**
  - **Spazi di relazione sicuri:** Condizioni di sicurezza degli impianti installati a regola d'arte e della prevenzione incendi rispetto all'utenza esterna
  - **Spazi di relazione accessibili:** Assenza di barriere architettoniche negli spazi di relazione tenendo conto anche della possibilità che si trovino a quote differenti (D.M. 236/1989) rispetto all'accesso dall'esterno agli spazi di relazione destinati alle attività
  - **Spazi di relazione fruibili:** Fruibilità garantita secondo criteri di buona progettazione degli spazi destinati alle attività previste per lo specifico spazio rispetto all'utenza esterna
  - **Spazi di relazione smart:** Dotati di dispositivi di collegamento virtuale per accesso virtuale da parte dell'utenza esterna
  - **Spazi di relazione riconoscibili:** L'utenza esterna – abitanti di quartiere – che accedono al complesso abitativo devono essere in grado di riconoscere visivamente quali solo gli spazi dedicati anche a loro (segnaletica, colori, indicazioni...)
- **COMPLESSO ABITATIVO - EDIFICIO**
  - **Complesso abitativo accessibile:** Assenza di barriere architettoniche (D.M. 236/1989) rispetto all'accesso dall'esterno
  - **Complesso abitativo non esclusivo:** Il modello ruota intorno all'utente principale del target senior ma non è esclusivo; possono essere incluse altre categorie sociali

o anagrafiche

- **Complesso abitativo integrato:** Collocazione non isolata ma in tessuto urbano consolidato e facilmente raggiungibile sia con propri mezzi di trasporto che con mezzi pubblici
- **Complesso abitativo ispezionabile:** Aperto e disponibile a verifiche e controlli da parte di enti autorizzati e competenti
- **Complesso abitativo green addicted:** All'interno del sistema sono adottate pratiche e regole a basso impatto sull'ambiente (organizzazione rifiuti, controllo dei consumi...) e utilizzo di fonti di energia rinnovabili
- **QUALITA' DI PROSSIMITA' NEIGHBORHOOD**
  - **Vicinanza dei servizi di prima necessità (Negozio Alimentari, Supermercato...):** max 600 m
  - **Vicinanza dei servizi sanitari (Ospedale, Centro medico, Farmacia...):** max 600 m
  - **Vicinanza dei servizi di gestione (Banca, Ufficio postale...):** max 600 m
  - **Vicinanza dei servizi integrativi e di svago (Istituti religiosi, Teatro, Istituti culturali, Centro sociale...):** max 800 m
  - **Vicinanza dei servizi di cura della persona (Parrucchiere, Centro estetico...):** max 800 m
  - **Vicinanza a strutture per l'attività sportiva (Palestra, Centro polisportivo...):** max 800 m
  - **Vicinanza ai percorsi ciclo-pedonali:** max 100 m
  - **Vicinanza ad aree di verde pubblico (Parchi, Giardini urbani...):** max 100 m
  - **Vicinanza a piazze o luoghi di ritrovo di quartiere:** max 100 m
  - **Vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto:** fermata all'ingresso del complesso abitativo
  - **Vicinanza ad aree di parcheggio pubblico:** max 100 m
- **URBAN NETWORK**
  - **Supporto dei servizi sociali territoriali:** Possibilità di collaborazione con le strutture sociali già operative sul territorio per servizi domiciliari o altro tipo di attività
  - : Possibilità di collaborazione con AUSL locali mettendo a disposizione spazi per campagne preventive

- **Contratti di gestione flessibili:** Contratti integrabili in base alle esigenze in itinere includendo offerta di servizi da parte di operatori che si aggiungono alla filiera in itinere
- **Contratti di fornitura servizi convenzionati:** Stipula di convenzioni con servizi operativi sul territorio per vantaggi (scontistiche, servizi aggiuntivi, consegne a domicilio...)
- **PARTECIPAZIONE E SOCIALIZZAZIONE**
  - **Infrastrutture digitali compatibili:** Installazione di impianti di collegamento wi-fi e connessione adeguati alla grandezza e dimensione del complesso e all'utenza che vi accede
  - **Infrastrutture digitali accessibili:** Utilizzo di interfacce grafiche intuitive per accedere a dati e servizi
  - **Mutua collaborazione:** Gli utenti possono prestare servizio di supporto ai servizi di quartiere in forme agevolate di collaborazione volontaria (ad es. persone in pensione...)
  - **Partecipazione non esclusiva:** Sono previste attività non esclusive dei utenti del complesso abitativo ma aperte a tutti gli abitanti di quartiere



PARTE III

# Conclusioni



CAPITOLO 8 **Potenzialità e prospettive del  
modello SDSH**





## 8.1 Validazione del modello: proposte per la sua applicabilità

La chiave di lettura del modello è basata sul sistema esigenziale che consente, ad un operatore qualsiasi che interviene nel processo di attuazione, di esprimere le proprie esigenze e vederle soddisfatte nelle componenti fisiche finali. I percorsi logici che conducono ciascun operatore verso il risultato finale possono seguire diverse diramazioni poiché dipendono dall'esigenza prevalente da soddisfare che ha la sua ragion d'essere nel ruolo specifico che ciascuno riveste all'interno del modello.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito due proposte di percorsi che possono essere intrapresi da due diversi operatori: i promotori (Fig. 1) e gli utenti finali (Fig. 2).

- I *promotori*. I promotori (ad es. un ente territoriale come il Comune di una città), cioè coloro che decidono di dare avvio al processo di realizzazione di un intervento di Senior housing secondo il modello SDSH, sono mossi, principalmente, da diverse esigenze - fattibilità, compatibilità, flessibilità, socialità, sostenibilità - che auspicano soddisfare nella realizzazione di tale intervento. In particolare, per ciascuna classe di esigenze, sono esplicitate esigenze specifiche: fattibilità economica, fattibilità sociale, compatibilità urbanistica-funzionale, flessibilità gestionale, socialità urbana, sostenibilità economica. In ciascun ambito di appartenenza delle esigenze - edilizio, economico, urbano, sociale - è possibile anche individuare gli strumenti e i processi atti a soddisfarle. Qual è il loro fine? Mettere a disposizione una serie di soluzioni, implementabili nel tempo, che possono essere racchiuse all'interno di contenitori fisici che rappresentano le componenti finali del Senior Diffused Serviced Housing.
- Gli *utenti finali*. Gli utenti finali (soprattutto over 65 autosufficienti), cioè coloro che "abitano" il modello, puntano principalmente al soddisfacimento delle seguenti esigenze: fruibilità, flessibilità, accessibilità, socialità e sostenibilità. All'interno di queste macrocategorie si possono distinguere nello specifico: fruibilità fisica, fruibilità immateriale, fles-

sibilità funzionale, accessibilità di prossimità, accessibilità edilizia, accessibilità abitativa, socialità interna, socialità di prossimità, socialità urbana, sostenibilità ambientale. Tutte le esigenze espresse trovano possibilità di attuazione attraverso strumenti e processi che appartengono allo stesso ambito, sia esso edilizio, economico, urbano, sociale, che consentono di individuare le soluzioni più adatte da ricomprendere all'interno delle componenti fisiche del Senior Diffused Serviced Housing.

Cosa succede se si inverte il percorso dai risultati, componenti fisiche, alle esigenze? Seguendo il percorso a ritroso, una volta che il modello è giunto alla sua realizzazione è possibile risalire dalle componenti fisiche alle esigenze e "misurare" il grado di soddisfacimento dell'operatore rispetto all'esigenza che ha inizialmente espresso. L'operazione di "misura" che può avvenire attraverso l'impiego di diversi strumenti – schede compilative, format preimpostati – proposti all'operatore ha così un duplice scopo: da una parte fornire un determinato livello di qualità del modello che può essere incrementato se dovessero subentrare esigenze ulteriori, dall'altro fornire un dato sempre aggiornato con il quale anche altri operatori possono confrontarsi ed interagire.

Didascalie alle immagini.

1. Il percorso "tipo" dei promotori.
2. Il percorso "tipo" degli utenti finali.









## 8.2 Strategie d'investimento sostenibili nella transizione ecologica e digitale

Il prodotto finale presentato, il modello abitativo SDSH – *Senior Diffused Serviced Housing* – nasce dall'esigenza di rispondere ai cambiamenti in atto, soprattutto in ambito sociale, economico ed urbano, proponendosi quale ulteriore strategia d'intervento sostenibile e non esclusiva.

Due sono state le considerazioni sullo stato di fatto che hanno segnato l'avvio della ricerca:

1. I mutamenti demografici *in progress* con il progressivo invecchiamento della popolazione e loro ripercussioni;
2. L'evolversi delle risorse, in termini di processi e strumenti, che consente di mettere a punto strategie fluide.

Da qui è sorta la necessità di mettere a sistema le due considerazioni che, come due variabili  $x,y$ , potessero essere integrate per individuare una terza, il modello abitativo.

Preliminare all'operazione di integrazione è stata la ricognizione dello stato dell'arte in termini di offerta abitativa per l'utenza senior; sono così state analizzate alcune soluzioni esistenti, in ambito nazionale ed europeo, sia nelle loro caratteristiche funzionali che nelle strategie adottate per realizzarle e gestirle. Questo passaggio è stato fondamentale sia per definire i confini del campo di applicazione nel quale il modello avrebbe preso corpo, sia gli ambiti e gli aspetti da tenere in considerazione per la sua definizione: i punti di forza di ciascuna esperienza hanno infine costituito, nel loro insieme, il *fil rouge* che ha portato all'elaborazione matriciale del modello abitativo SDSH.

Le conquiste nel settore del Senior Housing, in Italia e in Europa, dovute alla sempre più crescente attenzione ad una categoria anagrafico-sociale in ascesa, si rafforzano con i principi dell'invecchiamento attivo offrendo soluzioni abitative sempre più customizzate e calibrate sulle specifiche esigenze dell'utente. Il fatto di aver individuato un filo conduttore comune alle diverse esperienze analizzate suggerisce una precisa volontà delle politiche in atto: offrire, di base, una soluzione abitativa funzionale alle esigenze dei singoli che punti al mantenimento, il più a lungo possibile, dell'indi-

154. Il Piano, in Italia, prevede investimenti e un coerente pacchetto di riforme, a cui sono allocate risorse per 191,5 miliardi di euro finanziati con il Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza e per 30,6 miliardi con il Fondo complementare istituito con il D.L. n.59 del 6 maggio 2021. Il totale dei fondi previsti ammonta ad oltre 200 miliardi. Sono stati stanziati, inoltre, entro il 2032, ulteriori 26 miliardi da destinare alla realizzazione di opere specifiche e per il reintegro delle risorse del Fondo Sviluppo e Coesione. Nel complesso si potrà quindi disporre di circa 248 miliardi di euro. A tali risorse, si aggiungono quelle rese disponibili dal programma REACT-EU che, come previsto dalla normativa UE, vengono spese negli anni 2021-2023. Si tratta di fondi per ulteriori 13 miliardi. Fonte: <http://mef.gov.it>

pendenza e, a discrezione dell'utente, la possibilità di integrare tale soluzione con servizi integrativi.

Le strategie messe a punto nei diversi paesi si presentano quindi come strumenti per raggiungere tale scopo attraverso l'inclusione trasversale di enti ed operatori economici, oltre che di altre figure specializzate: "Maggiori sinergie possibili tra settore privato e privato-sociale per provvedere al miglioramento delle condizioni abitative degli anziani attraverso la pianificazione territoriale, la costruzione degli alloggi e il sostegno finanziario ai meno abbienti" (Tacchi, 1995).

Se l'obiettivo cui tendere è centrato, allora le strategie perseguibili diventano molteplici e sempre più orientate alla realizzazione di forme abitative flessibili che interessino sia le scelte progettuali che le forme di gestione della mobilità abitativa. Ritagliate su una società dinamica che tende all' invecchiamento, queste, nel corso del tempo, potrebbero continuare ad apportare sostanziali cambiamenti in tutti i settori interessati, complice anche l'avvio di nuove strategie di intervento e di investimento che prevedono l'apporto di immobili a fondi, contribuendo a cambiamenti consistenti: le politiche abitative, il corpus normativo, gli operatori coinvolti, la selezione dei criteri di scelta degli interventi, l'ampliamento del quadro di scelte progettuali-architettoniche e, non ultimo, l'inclusione di nuove forme di residenzialità, tra le opportunità di locazione, sempre più fondate sull'inclusione sociale e la *mixité generazionale*.

Tutti cambiamenti già in atto in linea con le misure sempre più stringenti e urgenti delle politiche a sostegno della transizione ecologica e digitale. Digitalizzazione e innovazione, transizione ecologica e inclusione sociale sono i tre assi strategici, condivisi a livello europeo, attorno ai quali si sviluppa il cosiddetto PNRR – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza<sup>154</sup>, che prevede, nello specifico, sei missioni (Fig. 3).

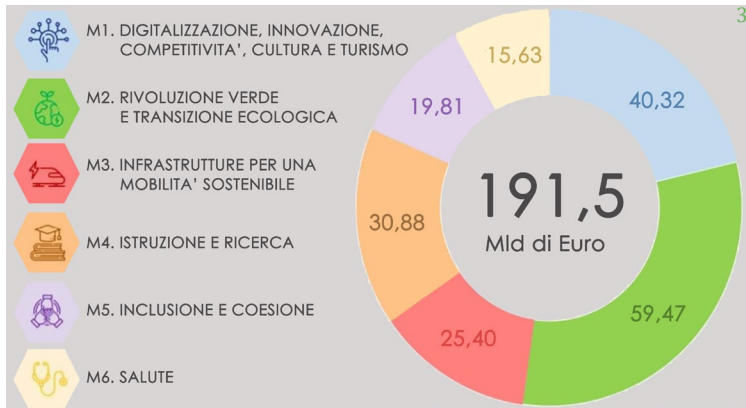
Didascalie alle immagini.

3. Le 6 missioni del PNRR. Fonte: <http://nexteu.it>

4. Missione 5 del PNRR, "Coesione e inclusione". Fonte: <http://mef.gov.it>

5. Missione 6 del PNRR, "Salute". Fonte: <http://mef.gov.it>





In particolare, il modello abitativo, potrebbe trovare applicazione nell’ottica degli ambiti della missione 5 e 6 che riguardano rispettivamente “Inclusione e Coesione” (Fig. 4) e “Salute” (Fig. 5), con la consapevolezza delle integrazioni e potenziali sviluppi anche negli ambiti delle altre missioni.

**Italia domani** #NEXTGENERATIONITALIA

## PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

### INCLUSIONE E COESIONE

- Un programma nazionale per garantire l'occupabilità dei lavoratori (GOI)
- Un 'Fondo Impresa Donna' a sostegno dell'impresa femminile
- Più sostegni alle persone vulnerabili, non autosufficienti e con disabilità
- Investimenti infrastrutturali per le Zone Economiche Speciali

MISSIONE 1 | MISSIONE 2 | MISSIONE 3 | MISSIONE 4 | MISSIONE 5 | MISSIONE 6

MEF Ministero dell'Economia e delle Finanze

**Italia domani** #NEXTGENERATIONITALIA

## PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

### SALUTE

- 1.288 nuove Case di comunità e 381 ospedali di comunità per l'assistenza di prossimità
- Fornire assistenza domiciliare al 10% degli over 65
- 602 nuove Centrali Operative Territoriali per l'assistenza remota
- Oltre 3.133 nuove grandi attrezzature per diagnosi e cura

MISSIONE 1 | MISSIONE 2 | MISSIONE 3 | MISSIONE 4 | MISSIONE 5 | MISSIONE 6

MEF Ministero dell'Economia e delle Finanze

Il Piano, messo a punto per risolvere le situazioni economica e sociale fortemente provate dagli effetti della pandemia, rappresenta l'occasione per intervenire sui punti critici del territorio italiano, andandone a colmare i gap sociali e generazionali, ammodernandone le strutture. L'obiettivo è quello di puntare ad un maggiore benessere dei cittadini in risposta sì alla crisi pandemica ma, soprattutto, in grado di rispondere in maniera resiliente ai cambiamenti sempre più repentini in atto; il tutto attraverso una maggiore integrazione tra politiche sociali e sanitarie e, non ultime, quelle ambientali. "La pandemia sanitaria si è aggrovigliata con la crisi ambientale e con quella economica, rivelando la nostra natura di specie imperfetta (Pievani, 2019), arrogante ma fragile, e mostrandosi nelle forme di una "sindemia" (Singer, 2009), cioè dell'alleanza perversa tra diverse patologie dello sviluppo insostenibile: il cambiamento climatico, l'ingiustizia sociale, la frammentazione dello spazio urbano, l'inefficacia della salute pubblica e i divari educativi." (Carta, 2021).

Le tematiche approfondite nel modello, nonché le finalità che con esso si vogliono perseguire, ricalcano i concetti espressi nelle missioni del Piano andando a rafforzare una possibile strategia di non esclusione dell'utenza senior dalle opportunità abitative.

Questo aspetto è reso evidente sia nell'insieme di esigenze espresse dagli operatori coinvolti che nelle soluzioni dell'offerta: i quattro ambiti individuati - economico, edilizio, urbano, sociale - ai quali entrambi gli insiemi fanno riferimento, rappresentano proprio i campi di applicazione del Piano cui poter intervenire perseguendo gli obiettivi sopra citati: per far ciò è necessario diversificare le competenze in gioco in ciascuna classe di operatori coinvolti attraverso il coinvolgimento, sempre maggiore, di nuove figure di supporto che si aggiornano, aumentano il proprio *know how* e, soprattutto, lo condividono rendendolo disponibile e accessibile a tutti.

Il circolo virtuoso che si stabilisce diviene così "rinnovabile", prendendo in prestito un termine caro alle tematiche ambientali, in quanto è in grado di alimentarsi continuamente da una fonte alimentata dall'insieme di competenze-azioni-risultati che garantiscono il soddisfacimento delle esigenze inizialmente espresse e la caratterizzazione delle componenti del modello. Qual è la strada più consona a tale ampia e ampliabile condivisione? L'infrastruttura digitale.

La digitalizzazione diviene un *sine qua non* del funzionamento del modello, il quale, per poter essere a disposizione di tutti e

alimentarsi ha bisogno di “viaggiare” su una strada sgombra e veloce nella quale i punti di connessione rappresentano tutti i possibili punti di accesso al modello. L'accesso è garantito su qualunque dispositivo *smart* – smartphone, tablet, smartwatch...- dai quali è possibile accedere e immettere competenze ed esperienze progettuali e, non ultimo, esprimere le esigenze da soddisfare e la loro particolare declinazione. “Ogni oggetto è al centro di molteplici dinamiche di interazione, i cui elementi principali sono: l'utente, l'oggetto stesso e l'ambiente circostante. Nel caso di strumenti come il telefono, a questi tre elementi si aggiunge il sistema al quale danno accesso, che può essere a bassa complessità [...], oppure ad alta complessità [...]. La metamorfosi che ha visto protagonista il telefono, quindi, non ha impatto solo sugli elementi funzionali che lo caratterizzano, ma anche ridefinisce le interazioni, attraverso di esso, dell'utente con l'ambiente circostante e con il sistema con il quale entra in contatto.” (Epifani, 2020)

Le considerazioni fatte aprono così il modello ad un'altra interpretazione che punta a determinare le sue potenzialità nell'ottica comune della ricerca di strategie condivise, andando a configurarsi come codice base per l'elaborazione di una piattaforma *open source*.



## 8.3 Il modello come base per una piattaforma *open source*

“[...] l'*open source* si caratterizza per l'apertura e pubblicazione del suo codice sorgente, che consente a chiunque di: usarlo liberamente, studiarlo, anche per poterlo modificare [...]” (Epifani, 2020)

Il termine, di provenienza informatica, definisce una caratteristica propria di alcuni software e piattaforme web nelle quali l'utente è libero di operare: l'accessibilità è garantita sia a tutti coloro che sono alla ricerca di *output* specifici sia a coloro che, avendo specifiche competenze o conoscenze, possono integrare quelle disponibili in forma di *input*.

Oggi questo concetto è alla base di molte risorse digitali con le quali entriamo quotidianamente in contatto, delle quali i *social network* e gli archivi *in cloud* ne rappresentano una parte considerevole: fondati sul presupposto della condivisione, tali risorse rappresentano un database di informazioni potenzialmente infinito con il quale siamo chiamati, per un motivo o per un altro, a confrontarci. Il campo di applicazione dell'*open source* è molto vasto poiché non si applica ad uno specifico ambito tematico, ma ai processi che sottendono il loro sviluppo e le loro evoluzioni; la sua applicazione in architettura, ad esempio, individua “un nuovo modo di fare architettura in cui progettisti e utenti possono inserire i loro contributi attraverso portali web, che diventano componenti di un progetto da definire” (Favole, 2021).

La risorsa “architettonica” *open source* più diffusa è sicuramente quella applicata ai processi di progettazione BIM che sono ormai alla base di molti software di progettazione e gestione dell'edificio (diagnosi energetica, progettazione della sicurezza ne sono un esempio): tutte applicazioni limitate all'edificio o al complesso di edifici e che sono operabili solo dai professionisti tecnici specializzati.

In un'ottica interdisciplinare e intradisciplinare risulta opportuno mettere a punto una risorsa totalmente accessibile a tutti gli operatori coinvolti, non solo nel processo edilizio ma anche, e soprattutto, nel processo abitativo che lo ricomprende. Un esempio

155. Nel 2006 a Monterey, California, si tiene il ciclo di conferenze TED dal titolo "The Future We Will Create...". In quell'occasione partecipa l'Architetto inglese Cameron Sinclair, co-fondatore di "Architecture for Humanity", un'associazione che si occupa della ricerca di soluzioni architettoniche in situazioni emergenziali e di crisi sociale. In quell'edizione l'Architetto presenta OAN - Open Architecture Network, una sorta di community open source finalizzata al miglioramento delle condizioni di vita dell'abitare attraverso una partecipazione estesa. Il progetto ha, però, avuto però vita breve in quanto nel 2012 è stato inglobato in World Changing. Successivamente, nel 2015, anche Architecture for Humanity è stata chiusa, trasferendo però i propositi e gli obiettivi in Open Architecture Collaborative. World Changing e Open Architecture Network sono attualmente attivi come portali web a supporto di programmi e progetti per contrastare l'emergenza abitativa dovuta a condizioni sociali estreme.

156. "Desidero sviluppare una comunità che abbracci attivamente una progettazione innovativa e sostenibile per migliorare le condizioni di vita di ciascuno", traduzione dell'autore.

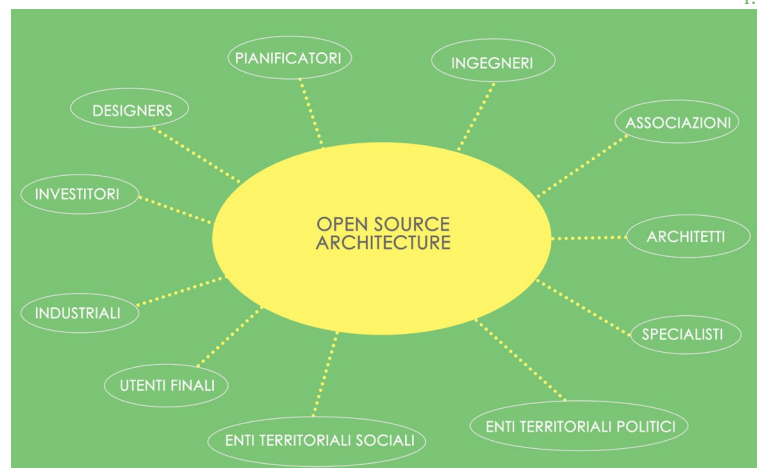
157. La permeabilità, intesa come capacità che hanno i corpi di lasciarsi attraversare da altre

Didascalie alle immagini.

4. Presentazione di "OAN - Open Architecture Network" di Cameron Sinclair, elaborazione dell'autore. Fonte: <http://ted.com>

interessante può essere considerato OAN - Open Architecture Network, la proposta di Cameron Sinclair in occasione del TED2006<sup>155</sup>, la cui finalità rimane ben impressa dalle sue parole, pronunciate in quell'occasione: "I wish to develop a community that actively embraces innovative and sustainable design to improve living conditions for all"<sup>156</sup>. Nonostante il portale abbia avuto vita breve, l'idea che ne è alla base è stata sufficiente a mantenerne vive le finalità, anche se re-impiegate all'interno di altre risorse: il coinvolgimento di una moltitudine di operatori, dai progettisti agli utenti finali, che possano scambiarsi risorse e competenze liberamente in un ambiente open source (Fig. 4).

4.



La condivisione di cui si parla non avviene però solo tra professionisti chiamati a "produrre" una soluzione, ma, come si può vedere, si estende a tutta la comunità in cui si interviene coinvolgendo così gli attuali e i futuri abitanti nelle scelte del processo. Il progetto era pensato per situazioni abitative limite dove l'emergenza, la povertà e il disagio sociale ne costituivano sì i suoi punti di forza ma anche i limiti del suo campo di applicazione.

L'utilizzo di risorse *open source* a servizio dell'architettura è divenuto così lo stimolo per guardare al futuro del modello SDSH. Il risultato, nella sua duplice consistenza di contenuto e contenitore, modificabile e adattabile nel tempo e nello spazio, permeabile<sup>157</sup> alle scelte e agli input del contesto, può essere allora definito come sistema. "Da questo punto di vista potremmo, forse, assumere i processi che agisce sui sistemi insediativi (da intendersi come definizione *ascalare*) come caratterizzati dall'essere sempre *aperti, dinamici e*

*continui*. Essi evidenziano descrizioni e complessità differenziate e condizioni mutevoli di coerenza e incertezza secondo i diversi rapporti che si vengono a costituire fra sistemi osservatori, sistemi osservati, intervalli di tempo. Quest'ultima variabile è necessaria perché le numerose relazioni cambiano nel tempo, in modo continuo, ma con velocità, accelerazioni e decelerazioni sempre mutevoli" (Di Battista, Giallocosta, Minati, 2006)

Così come per OAN la condivisione e la mutua partecipazione sono stati i pilastri fondanti del processo, nel modello SDSH ne rappresentano la vera e propria ossatura portante, resa manifesta da tutto il sistema di relazioni e connessioni stabilite tra gli elementi. Tutti i dati e le informazioni scambiati a qualsiasi livello, siano essi sottoforma di esigenze, di strumenti, di processi, di requisiti dell'offerta, rappresentano, nel loro insieme, un vero e proprio database di conoscenze delle quali gli operatori coinvolti ne sono sia i detentori sia i fruitori.

"Lo scambio di conoscenze entro i confini di una collettività entra in funzione grazie alle infrastrutture invisibili dell'unità sociale relazionale. La tradizione umana e i rapporti fra le persone sono mezzi solo utili a trasmettere informazioni, ma anche ad ampliarle, espanderle, contestualizzarle." (Ratti, 2014)

Finora il risultato della ricerca ha condotto alla definizione di un modello abitativo diffuso e supportato da servizi pensato per includere l'utenza senior: ne sono stati esposti gli elementi e i meccanismi e ne sono stati individuati i circuiti di relazioni. Essendo un sistema aperto, come renderlo in futuro operativamente "attivo" e implementabile? E dunque, come consentire agli operatori di "operare" nel modello processando gli *output* nelle scelte progettuali e immettendo *input*?

L'ipotesi potrebbe essere l'istituzione di una piattaforma web *open source* in cloud organizzata in base al modello che, attraverso operazioni base di *upload* e *download*, unitamente a quelle più complesse di interazione, possa consentire a tutti di partecipare al processo abitativo diffuso pensato per l'utenza Senior.

La partecipazione trasversale estesa amplia il quantitativo di dati da processare per gestire i quali è il modello stesso a farne da garante operando nei settori stabiliti e secondo le dinamiche delle relazioni e connessioni. Orientare le scelte, siano esse d'investimento, progettuali o abitative, e definirne i contenuti, col fine di soddisfare le esigenze espresse da tutti gli operatori coinvolti in ogni fase, rafforzano gli obiettivi del modello da trasferire all'interno della

sostanze, indipendentemente dallo stato della materia, viene qui trasposta nell'ambito architettonico. Questo aspetto non implica una pura mescolanza ma una intra-disciplinarietà nell'Architettura data proprio dall'interfacciarsi, all'interno della stessa disciplina, di competenze sempre più varie e specialistiche e di campi d'azione sempre più diffusi: tutte componenti che costituiscono nella loro complessità dei sistemi che possono originarsi a scale diverse e con modalità differenti ma comunque afferenti ad una stessa disciplina. "Questa particolare permeabilità non deve essere equivocamente riferita in primo piano alla complicazione tecnica del mestiere dell'architetto ma, più in generale, alla complessità strutturale e funzionale dei materiali con cui esso lavora; materiali che si presentano secondo un grado di elaborazione tecnica e culturale già elevato, che si costituiscono addirittura in discipline autonome, che inducano a pensare l'operare architettonico, in quanto costruzione di sistemi di significanti, come un sistema di sistemi." (Gregotti, 1966)

piattaforma. In questo modo il suo utilizzo non è circoscritto solo alle fasi che sottendono alla sua realizzazione ma è estendibile anche a condizioni al contorno limite quali quelle emergenziali che impongono distanziamenti fisici e sociali, come i recenti avvenimenti hanno dimostrato.

“Per perseguire questo obiettivo serve un sistema funzionante di *decision making* basato sull’integrazione di dati, informazioni e misurazioni concernenti i bisogni delle persone, delle imprese e delle istituzioni a livello locale e regionale, per poter elaborare sia una visione nazionale delle problematiche sia le più adeguate risposte locali e, soprattutto, per poter meglio distribuire le risorse e temporalizzare gli interventi, creando una società più sostenibile e inclusiva, soprattutto nelle situazioni di emergenza che amplificano i divari.” (Carta, 2021)







## References

### BIBLIOGRAFIA

- Angelucci, F., Cellucci, c., Di Sivo M., Ladiana, D., 2015. "Autonomia, Indipendenza, Inclusione", in *Techne*, 9, pp. 85-95.
- Arbizzani, E., 2008. *Tecnologia dei sistemi edilizi. Progetto e costruzione*. Rimini: Maggioli Editore S.p.a.
- Arbizzani, E., 2012. Formazione e salute, ripensare il modello di welfare per conservare la sua sostenibilità, in *Techne*, 9, pp. 14-20.
- Arbizzani, E., Civiero, P., 2017. ECO.H. Il catalogo tecnologico come strumento di guida e controllo del processo di edificazione. In Emler, T., (cur.), *3D Modeling & BIM. Progettazione, design e proposte per la ricostruzione*. Roma: DEI.
- Assoprevidenza e Itinerari previdenziali, a cura di, (2016), Primo quaderno di approfondimento 2016. Welfare e Investimenti a 360 gradi.
- Bartoli, A., 2006. Urbanistica, edilizia e sostenibilità. In S. Carrai, T. Quarto, G. Signoretta (cur.), *Buone pratiche per il governo sostenibile del territorio*. Firenze: Alinea Editrice.
- Barucci, E., 2007. *Raccolta e performance dei fondi comuni di investimento in Italia*. Assogestioni Working Paper.
- Bennato, D., 2012. *Sociologia dei media digitali. Relazioni sociali e processi comunicativi del web partecipativo*. Bari: Laterza & Figli Spa.
- 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. Giancotti, L. Montuori, V. Palmieri (cur.), *Abitazioni Sicure e Inclusive per Anziani* (pp. 145 – 150). Treviso: Anteferma.
- Bonomi, A., Masiero, R., 2014. *Dalla smart city alla smart land*. Venezia: Marsilio s.p.a.
- Cacciamanni, C., 2012. *I fondi immobiliari ad apporto specializzati*. Milano: Egea
- Calcagnini, L., 2018. *Flessibilità. Una dimensione strategica per l'architettura*. Pisa: Edizioni ETS
- Cànovas Alcaez, A., Delapuerta Montoya, J. M., Espejel Alonso, C., Pemjean Munoz, R., Martinez Arroyo, C., 2016. *Vivienda Colectiva en Espana. 1992-2015*. Madrid: General de Ediciones Arquitectura.
- Carta, M., 2017. Pianificare il territorio circolare, governare lo sviluppo locale. In M. Carta, A. Contato, M. Orlando (cur.), *Pianificare l'innovazione locale: Strategie e progetti per lo sviluppo locale creativo: l'esperienza del SicaniLab*. Milano: FrancoAngeli.
- Carta, M., 2021. *Città aumentate. Dieci gesti-barriera per il futuro*. Trento: Il Margine
- Catelli, D., Catelli, G., 2015. *La fragilità degli anziani. Strategie, progetti, strumenti per invecchiare bene*. Milano: FrancoAngeli.
- Cavazza, G., Malvi, C., 2014. Ricercazione e identità della comunità. In E. Minardi, N. Bortoletto (cur.), *Ricercazione, innovazione sociale, sviluppo locale*. Rimini: Maggioli Editore.
- Cellucci, C., Di Sivo, M., 2016. *HABITAT CONTEMPORANEO flessibilità tecnologica e funzionale*. Milano: FrancoAngeli.
- Civiero, P., 2017. *Tecnologie per la riqualificazione. Strategie per la trasformazione intelligente del comparto abitativo esistente*. Rimini: Maggioli Editore.

- Cocco, F., Pibiri, R., 2011. *Residenze sociali con servizi per anziani. Il modello della "vivienda dotacional" del Comune di Barcellona*. Milano: Paper for the Espanet Conference "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa"
- Cocco, F., Pibiri, R., 2016. *La "vivienda dotacional": residenze sociali con servizi a Barcellona. Abitare e Anziani informa*, n.7
- Copiello, S., 2011. *Progetti urbani in partenariato. Studi di Fattibilità e Piano economico finanziario*. Firenze: Alinea editrice.
- Corduas, C. C., 2013. *Sostenibilità ambientale e qualità dello sviluppo*. Roma: Edizioni Nuova cultura.
- Crotti, M., 2019. Anziani e bambini insieme: spazi condivisi come luoghi di cura reciproca. Esperienze internazionali a confronto. In V. Mariani, M. Musai (cur.), *Pedagogia, relazione d'aiuto e persona anziana. L'accompagnamento personalizzato nelle residenze*. Roma: Edizioni Studium.
- D'Amato, V., 2003. *Gestire il presente e creare il futuro. L'esigenza di un viaggio aziendale partecipativo*. Milano: FrancoAngeli s.r.l.
- D'Innocenzo, A., 2011. Abitare, abitare integrato, cohousing: come cambia la casa degli anziani. *Abitare e Anziani Informa*, n. 2.
- Dall'Olio, L., Mandolesi, M., (2014). *Residenze collettive*. Roma: Mancosu Editore
- Di Battista, V., 2006. La concezione sistemica in architettura: scenari di sviluppo. In Di Battista, V., Giallocosta, G. e Minati, G. (Ed.), *Architettura e Approccio Sistemico*. Monza: Polimetrica.
- Di Sivo, M., Schiavone, E., Tambasco, M., (2005). *Barriere architettoniche. Guida al progetto di accessibilità dell'ambiente costruito*. Firenze: ALINEA editrice s.r.l.
- Donati, P., 2019. *Scoprire i beni relazionali. Per generare una nuova socialità*. Edizione digitale: Rubbettino Editore.
- Epifani, S., 2020. *Sostenibilità digitale. Perché la sostenibilità non può prescindere dalla trasformazione digitale*. Edizione digitale: Digital Transformation Institute.
- 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
- Fara, G. M., D'Alessandro, D., 2015. "L'invecchiamento della popolazione: riflessi sulla soddisfazione delle esigenze socio-assistenziali", in *Techne*, 9, pp. 21-35.
- Favole, P., 2021. Processo: molte declinazioni ma unità culturale. *Arketipo*. Architettura del fare, n. 147, pp. 14 – 15.
- Feddersen, E., Lüdtke, I., 2009. *A design manual. Living for the Elderly*. Germany: Medialis Offsetdruck GmbH
- Fernandèz-Ballesteros, R., 2008. *Active Aging: The Contribution of Psychology*. Cambridge, USA: Hogrefe.
- Fondazione Cariplo 2014, *Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani. Quaderni dell'osservatorio*, n.17
- Fondazione Housing sociale, 2014. *Residenze leggere, abitazioni protette, housing sociale per anziani. Verso una nuova generazione di servizi per anziani in Lombardia? Presentazione dei risultati*. Milano: Fondazione Cariplo.

- Frank, J., B., 2002. *The paradox of aging in Place in Assisted Living*. London: Bergin & Carvey
- Frattari, A., Dalprà, M., Chiogna, M., 2015. *La casa intelligente per l'utenza debole. Casi di studio ed esempi di buona prassi*. Rimini: Maggioli Editore.
- Gardini A., 2012. *Abitare ai margini della città. Trasformazione dei modelli insediativi residenziali moderni*. Trento: Tangram Edizioni Scientifiche
- Garsia, L., 2016. *Abitare la rigenerazione urbana. La misura della città e della casa nel XXI secolo*. Roma: Gangemi Editore
- Gasparini, A., 1986. La progettazione ambientale tra partecipazione e ricerca sociale: progettare perché, con chi e come". In *Socialità urbana e rurale*, 20, pp. 45-54.
- Giannotti, C., 2006. *La gestione del fondo immobiliare: rischio, diversificazione e pianificazione*. Milano: Egea S.p.a.
- Gosetti, G., La Rosa, M., 2006. *Sociologia dei servizi. Elementi di organizzazione e programmazione*. Milano: Franco Angeli s.r.l.
- Granieri, G., 2006. *La società digitale*. Bari: Laterza & Figli Spa.
- Gregotti, V., 2008. *Il territorio dell'architettura*. Milano: Feltrinelli.
- 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.
- Hookway, B., 2014. *Interface*. The MIT Press.
- Italia domani, 2021. *Piano nazionale di ripresa e resilienza*.
- Kuboshima, Y., McIntosh, J., Thomas, G. Care (2017). Physical environments and dependency: the design of housing for high needs elderly to live independently. In *Proceedings of the AMPS CONFERENCE 10: Cities, Communities and Homes: Is the urban future livable?* Derby, UK: University of Derby.
- Lauria, A., (cur.), 2012. *Una sfida per promuovere l'autonomia dei cittadini e valorizzare i luoghi dell'abitare*. Roma: Gangemi Editore spa.
- Li Hong, 2016. *Senior Housing*. Londra, UK: Design Media Publishing (UK) Limited
- Lietaert, M., 2018. *Cohousing e Condomini solidali*. Firenze: Terra Nuova.
- Linner T., W. Pan, Georgoulas C., Georgescu B., Guttler J., Bock T. (2014). *Co-adaption of robot systems, processes and in-house environments for professional care assistance in an ageing society*. Creative Construction Conference.
- Lombardo, S., 2017. *Residenze per anziani. Guida alla progettazione*. Dario Flaccovio editore. Palermo: Dario Flaccovio Editore.
- 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.
- Manfron, V., 1995. *Qualità e affidabilità in edilizia*. Milano: FrancoAngeli s.r.l.
- Martincigh, L., 2011. *Mobilità e qualità della vita nella terza età. Indicazioni di intervento per agevolare la fruizione dell'ambiente urbano*. Roma: DEI.
- Martinoni, M., Sassi, E., 2013. *UrbanAging*. La città e gli anziani. Mendrisio: Tarmac Edizioni d'architettura.
- Minati, G., 2006. La concezione sistemica. In Di Battista, V., Giallocosta, G. e Minati, G. (Ed.), *Architettura e*

*Approccio Sistemico*. Monza: Polimetrica.

Montemurro, F., Mancini, G., Torre, F., 2012. *Indagine sulle RSA in Italia*. Auser risorsAnziani.

Morena, M., 2013. *Strutture socioassistenziali per anziani e disabili. Esperienze e modelli innovativi*. Rimini: Maggioli.

Morena, M., 2007. *FINANZA E COSTRUZIONI. Il nuovo mercato immobiliare. Dall'investimento alla gestione della redditività*. Roma: ARACNE Editrice S.r.l.

Moretti, V., 2010. Una sfida per il futuro: importare il Senior Cohousing in Italia. Analisi delle problematiche e possibili soluzioni. In *Architettura per l'Alzheimer*, 1, pp. 25-36.

Nobili, M., 2019. Architettura User Centered: la domotica a servizio dell'accessibilità. In E. Garda, C. Mele, P. Piantanida (cur.), *Ingegno e costruzione nell'epoca della complessità. Forma urbana e individualità architettonica* (pp. 844 – 852). Torino: edizioni Politecnico di Torino

Nobili, M., 2019. *Architettura User Centered: la domotica a servizio dell'accessibilità*. In Garda, E., Mele, C., Piantanida, P., *Ingegno e costruzione nell'epoca della complessità. Forma urbana e individualità architettonica*. Torino: edizioni Politecnico di Torino

Nobili, M., 2019. *Real estate tra innovazione e accessibilità: senior housing come strategia d'intervento sostenibile*. In Baratta, A., L., F., Conti, C., Tatano, V., *Abitare inclusivo*. Treviso: Anteferma

OECD, 2012. *Science and technology perspectives on an Ageing Society*. OECD: OECD Publishing

ONU, 2015. *Trasformare il nostro mondo: l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile*.

ONU, 1987. *Report of the World Commission on Environment and Development. Our Common Future*.

Orsenigo, A., 1999. La costruzione dell'oggetto di lavoro e il modo di trattarlo nella progettazione. *Animazione sociale*, nov. 1999.

Paolisso, G., Boccardi, V., 2014. L'invecchiamento della popolazione: i dati dell'Osservatorio ARNO. In *Gerontologia*, n. 2, pp. 60-63.

Ratti, C., 2014. *Architettura Open Source. Verso una progettazione aperta*. Torino: Einaudi.

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.

Ricci, S., 1998. L'assistenza agli anziani nei sistemi italiano e francese. *Aggiornamenti sociali*, n. 1, pp. 23 – 34

Roam, D., 2009. *The back of the napkin*. USA:Portfolio Penguin.

Roversi, R., Cumo, F., Pavan, G., 2017. L'ambiente costruito per una città che invecchia. Strumenti di indagine e strategie di intervento. In *Techne*, 14, pp. 309-318.

Russo, E., 2009. *Le acquisizioni di immobili e di società immobiliari*. Padova: Casa Editrice Dott. Antonio Milani.

Santi, A., traduzione a cura di, 2008. Organizzazione mondiale della sanità – città a misura di anziano: una Guida. In *Quaderni di sanità pubblica*, 149, pp. 25-31.

Sinopoli, N., 1997. *La tecnologia invisibile. Il processo di produzione dell'architettura e le sue regie*. Milano: FrancoAngeli s.r.l.

Spadolini, M. B., 2013. *Design for better life, longevità: scenari e strategie*. Milano: Franco Angeli.

- Tacchi, E., M., 1995. *L'anziano e la sua casa*. Milano: Franco Angeli
- The American Institute of Architects (1985). *Design of aging: an architect's guide*. Washington, USA: The AIA Press
- Trivelli, A., 2011. *Edilizia residenziale innovativa. Progettare l'Housing contemporaneo*. Rimini: Maggioli Editore.
- Turrin, M., 2014. *Performance Assessment Strategies. A computational framework for conceptual design of large roofs*. Delft University of Technology, Faculty of Architecture and The Built Environment, Architectural Engineering + Technology Department, Delft, NL.
- Williams, W., 2012. *Housing sociale. Il ruolo e le proposte del non profit*. Faenza: Edizioni Homeless Book.
- World Health Organization, 2006. *Global age-friendly cities: a guide*. Geneva: WHO Press.
- Zenarolla, A., 2007. *Costruire qualità sociale. Indicazioni teoriche e operative per lo sviluppo della qualità nei servizi*. Milano: FrancoAngeli s.r.l.

## SITOGRAFIA

### **STATO DELL'ARTE – RIFERIMENTI GENERALI**

- <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/00328l.htm>
- <https://sanita.regione.abruzzo.it/canale-assistenza-territoriale/rsa-private>
- <https://www.asl1.liguria.it/servizi-dalla-a-alla-z/203-residenza-protetta-rsa-mantenimento.html>
- <https://www.laltrogiornale.it/2016/10/18/14/jesi-mini-appartamenti-sicuri-protetti-gli-anziani-autonomi/>
- <https://2017.gonews.it/2017/03/21/appartamenti-protetti-anziani-montelupo-taglio-del-nastro-la-misericordia/>
- <https://www.piaoperaciccarelli.org/pages/91/abitare-collaborativo>
- <https://www.piaoperaciccarelli.org/pages/84/Abitare%20leggero>
- <https://www.civicatnapsp.it/Azienda/Le-nostre-strutture/Alloggi-Protetti>
- <https://valori.it/housing-sociale-risposta-emergenza-casa/>
- <https://epale.ec.europa.eu/it/blog/intergenerational-learning-multigenerational-house-model>
- <https://www.abitareanziani.it/>
- <https://ec.europa.eu/esf/home.jsp?langId=it>
- <https://www.nomisma.it/senior-housing-in-italia-neri-e-prospettive/>
- <http://www.newwelfare.org/2005/06/17/invecchiamento-e-svecchiamento-demografico-ricadute-sociali/2/>
- <https://valori.it/residenze-anziani-business-privato/>
- <https://www.internews.biz/residenziale-evoluto-come-nuova-frontiera-degli-investimenti-immobiliari-anche-in-italia-e-possibile-sostiene-dla-piper/>

- <https://www.cdpiSGR.it/social-housing/fia/piano-nazionale-edilizia/piano-nazionale-di-edilizia-abitativa-sistema-integrato-di-fondi.html>
- <https://www.avvenire.it/opinioni/pagine/riccia-sceglie-il-suo-futuro-siamo-un-paese-per-vecchi>
- <https://journals.openedition.org/qds/719>
- [https://ec.europa.eu/employment\\_social/social\\_agenda/books/56/en/26/](https://ec.europa.eu/employment_social/social_agenda/books/56/en/26/)
- <https://www.spazio50.org/agenda-2030-e-anziani-il-punto/>
- <https://ec.europa.eu/esf/main.jsp?catId=35&langId=it>
- [https://www.ansa.it/pressrelease/veneto/2021/10/05/crv-approvato-nuovo-piano-triennale-per-linvecchiamento-attivo-degli-ultra-65enni\\_7d511155-f1de-4dd8-9002-2cf01894a022.html](https://www.ansa.it/pressrelease/veneto/2021/10/05/crv-approvato-nuovo-piano-triennale-per-linvecchiamento-attivo-degli-ultra-65enni_7d511155-f1de-4dd8-9002-2cf01894a022.html)

#### **STATO DELL'ARTE - PROGETTI**

- <http://www.borgosostenibile.it/grace/>
- <https://www.impresapercassi.it/iniziata-la-costruzione-della-rss-residence-services-seniores-domitys-a-bergamo/>
- <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/883961/cap-cibeles-valor-llimos>
- <https://www.archdaily.com/884368/elderly-care-skarvet-kjellander-plus-sjoberg-architects>
- [https://www.archdaily.com/901996/housing-for-elderly-people-in-huningue-dominique-coulon-and-associes?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/901996/housing-for-elderly-people-in-huningue-dominique-coulon-and-associes?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)
- <https://www.domusweb.it/it/architettura/2018/09/19/alsazia-una-residenza-per-anziani-in-mattoni-artigianali-lungo-il-reno.html>
- [https://www.archdaily.com/800971/residencia-personas-mayores-scar-miguel-ares-alvarez?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/800971/residencia-personas-mayores-scar-miguel-ares-alvarez?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)
- [https://www.archdaily.com/498030/residence-alice-guy-ade-architects?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/498030/residence-alice-guy-ade-architects?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)
- [https://www.archdaily.com/453882/concoret-housing-for-the-elderly-nomade-architects?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com/453882/concoret-housing-for-the-elderly-nomade-architects?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects)
- <https://howoarchitecture.com/2015/06/10/2015-i-elderly-housing-center/>
- <https://urbanpromo.it/2016-en/progetti/cosenza-elderly-housing-for-old-people-without-family-of-reference/>
- <https://www.varesenews.it/notizie-sponsorizzate/residenza-anziani-autosufficienti-le-quadri-foglio/>



## **FORME DI RESIDENZIALITA' ALTERNATIVA – APPROFONDIMENTI NAZIONALI E INTERNAZIONALI**

### **CASI STUDIO NAZIONALI**

#### **LOMBARDIA**

- <https://sandrogiozzi.wordpress.com/2012/05/09/progetto-di-risanamento-conservativo-ed-ampliamento-del-centro-polifunzionale-dellacero-in-siziano/>
- <https://www.likecom.it/sezione-trasparenza/>
- <http://www.polisocial.polimi.it/it/indice-dei-progetti/>
- <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/sistema-sociale-regionale/unita-di-offerta-sociali/c-a-s-a/01-c-a-s-a>
- <https://www.fondazionecella.it/web/>

#### **PIEMONTE**

- [https://torino.repubblica.it/cronaca/2012/03/09/news/nasce\\_il\\_primo\\_condominio\\_riservato\\_agli\\_anziani-31213513/](https://torino.repubblica.it/cronaca/2012/03/09/news/nasce_il_primo_condominio_riservato_agli_anziani-31213513/)
- <https://www.areabios.com/trifoglio-torino/>
- <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/politiche-sociali/anziani/normativa-interventi-sociosanitari-per-anziani>

#### **EMILIA ROMAGNA**

- <https://sociale.regione.emilia-romagna.it/anziani/case-famiglia-anziani-e-disabili>
- <https://nelpaese.it/dalle-regioni/emilia-romagna/item/2591-bologna-anziani-domani-inaugurazione-otto-appartamenti-protetti>
- <https://www.modenatoday.it/attualita/lavori-progetto-nuova-residenza-cra-ramazzini-2019.html>
- <https://www.ausl.fe.it/azienda/dipartimenti/sanita-pubblica/autorizzazioni-strutture-sanitarie-e-socioassistenziali-commissioni-di-esperti-ex-l-r-34-98-e-s-m-i#null>
- <http://www.terzaeta.com/anziani/servizi/mappa-servizi/indexER.asp>
- [http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub\\_delibere.nsf/%24%24OpenDominoDocument.xsp?documentId=9CB8D1A5019EC321C1258447007B815D&action=openDocument](http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDominoDocument.xsp?documentId=9CB8D1A5019EC321C1258447007B815D&action=openDocument)

- [https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Comunicazione/Archivio\\_news/Case\\_Famiglia\\_la\\_Conferenza\\_Territoriale\\_Socio\\_Sanitaria\\_approva\\_il\\_Regolamento\\_metropolitano](https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Comunicazione/Archivio_news/Case_Famiglia_la_Conferenza_Territoriale_Socio_Sanitaria_approva_il_Regolamento_metropolitano)
- [http://informa.comune.bologna.it/iperbole/media/files/appartamenti\\_protetti\\_aggiornato\\_al\\_1\\_settembre\\_2017.pdf](http://informa.comune.bologna.it/iperbole/media/files/appartamenti_protetti_aggiornato_al_1_settembre_2017.pdf)
- <https://www.asppianuraest.bo.it>
- <https://www.asppianuraest.bo.it>

#### UMBRIA

- <https://tuttoggi.info/alloggi-anziani-inaugurato-complesso-madonna-dei-perugini/420562/>
- [https://www.regione.umbria.it/sociale/strutture-residenziali?p\\_p\\_id=101\\_INSTANCE\\_PU2zkUL42Nay&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_count=1&p\\_r\\_p\\_564233524\\_categoryId=212196](https://www.regione.umbria.it/sociale/strutture-residenziali?p_p_id=101_INSTANCE_PU2zkUL42Nay&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&p_r_p_564233524_categoryId=212196)
- <http://www.residenzavolumni.it/>
- <https://tuttoggi.info/anziani-una-casa-a-misura-di-nonni-a-perugia/273416/>
- [https://leggi.alumbria.it/mostra\\_atto\\_stampabile.php?file=reg2012-16.xml](https://leggi.alumbria.it/mostra_atto_stampabile.php?file=reg2012-16.xml)
- <https://www.regione.umbria.it/documents/18/558413/Housing+sociale+anziani/ebd73ac0-58ed-4722-ab9b-fe8e6ca99081>
- <https://www.pazzagliaassociati.com/residenza-gesu-nazareth>
- <https://www.fontenuovo.it/residenza-servita-fontenuovo/>
- <http://sodaliziosanmartino.it/residenza-per-anziani/>

#### LAZIO

- <http://www.seniorsvillage.it/>
- <https://www.evergreenresidenze.it/casa-albergo-per-anziani/>
- [https://www.regione.lazio.it/rl\\_politichesociali/?vw=contenutidetail&id=190](https://www.regione.lazio.it/rl_politichesociali/?vw=contenutidetail&id=190)
- [https://www.regione.lazio.it/rl\\_politichesociali/?vw=contenutiDetail&cat=1&id=121](https://www.regione.lazio.it/rl_politichesociali/?vw=contenutiDetail&cat=1&id=121)

#### CASI STUDIO INTERNAZIONALI

##### FRANCIA

- <https://www.capgeris.com/residence-service-899/etude-xerfi-les-residences-seniors-un-mi->

- cro-marche-a-maxi-potentiel-a25349.htm
- <https://www.ehpa.fr/?s=residences+seniors>
- [https://www.ieif.fr/revue\\_de\\_presse/residences-pour-seniors-un-marche-en-plein-boom](https://www.ieif.fr/revue_de_presse/residences-pour-seniors-un-marche-en-plein-boom)
- <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3345593b/f12.image.texteImage>
- <https://www.leparisien.fr/economie/le-boom-des-residences-services-pour-les-seniors-autonomes-25-05-2019-8079510.php>
- <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors>
- <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>
- <https://www.logement-seniors.com/articles-ls/ce-qui-distingue-la-residence-senior-1ere-generation-de-la-residence-2eme-generation.html>
- <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/actualites/la-loi-relative-a-ladaptation-de-la-societe-au-vieillessement>
- <https://www.ehpa.fr/actualite/residences-autonomie-et-residences-services-face-au-covid-19/>
- <https://www.logement-seniors.com/actualites/lancement-du-premier-label-de-qualite-pour-les-residences-services-seniors-814.html>
- [https://www.synerpa.fr/719-concertation\\_grand\\_age\\_et\\_autonomie\\_point\\_detape\\_a\\_mi\\_parcours-2.html](https://www.synerpa.fr/719-concertation_grand_age_et_autonomie_point_detape_a_mi_parcours-2.html)

#### SPAGNA

- <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20200417/48567746597/edificio-vacio-barcelona-alojara-ancianos-covid-19-residencias.html>
- <https://habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/el-parque-publico-de-vivienda>
- <https://habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/el-registro-de-solicitantes>
- <https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/donostia/2020/05/22/publican-convenio-180-apartamentos-mayores/1031921.html>
- <https://www.mitma.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-para-el-fomento-de-ciudades-sostenibles-y-competitivas>
- <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-para-el-fomento-de-ciudades-sostenibles-y-competitivas>
- <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/objetivos>
- <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del->

- [pjur/?documentId=663379&validity=1746908](https://www.pjur/?documentId=663379&validity=1746908)
- <https://habitatge.barcelona/es>
- <https://habitatge.barcelona/es/quienes-somos/concejalia-vivienda>
- <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/politica-de-vivienda/enlaces-comunidades-autonomas-ceuta-y-melilla>
- <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Habitatge-proteccio-oficial/>
- <http://www.bcn.cat/consorcihabitatge/ca/home.html>

#### GERMANIA

- <https://infed.org/mobi/mehrgenerationenhausen-multigenerational-meeting-houses-animation-care-pedagogy/>
- <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/>
- <https://epale.ec.europa.eu/en/blog/intergenerational-learning-multigenerational-house-model>
- <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm/was-ist-das-bundesprogramm/>
- <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/fachinformationen/erkenntnis-se/factsheet-mehrgenerationenhaeuser/>
- [https://www.destatis.de/DE/Home/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Home/_inhalt.html)
- <https://www.alumniportal-deutschland.org/en/germany/country-people/multi-generational-housing-living-project/>
- <https://www.amaryllis-bonn.de/>
- <https://www.humanitasdeventer.nl/english/73-english/194-the-living-students-of-humanitas>
- <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohnen-f%C3%BCr-hilfe>
- <https://www.wg-gesucht.de/artikel/wohnen-fuer-hilfe-win-win-situation-fuer-rentner-und-studenten>
- <http://pflege.de>
- <https://www.mehrgenerationenhaus-heilbronn.de/>

#### RISORSE

- <https://italiadomani.gov.it/it/home.html>
- <https://unric.org/it/agenda-2030/>
- <https://www.mef.gov.it/focus/Il-Piano-Nazionale-di-Ripresa-e-Resilienza-PNRR/>
- [https://www.ted.com/talks/cameron\\_sinclair\\_my\\_wish\\_a\\_call\\_for\\_open\\_source\\_architecture/transcript?language=it#t-11986](https://www.ted.com/talks/cameron_sinclair_my_wish_a_call_for_open_source_architecture/transcript?language=it#t-11986)
- <https://openarchcollab.medium.com/>
- <https://web.archive.org/web/20160202073856/http://worldchanging.com/>

- com/  
• <https://focusarchitettura.wordpress.com/cameron-sinclair-architecture-for-humanity/>