

Case
POPOLA(RI) TE

il Social Housing come
strumento di condivisione

POLITECNICO DI TORINO

corso di laurea magistrale in
ARCHITETTURA COSTRUZIONE E CITTÀ



TESI DI LAUREA MAGISTRALE

CASE POPOLA(RI)TE

il Social Housing come
strumento di condivisione

EX GALATEO SANATORIALE LECCE

relatore:
SILVIA GRON

candidato:
RAFFAELE SERGI
267079

INTRODUZIONE

Il lavoro di tesi proposto è strutturato in modo tale da affrontare nel modo più congeniale possibile i focus che ruotano attorno al tema dell' *housing sociale* (o abitare condiviso).

La ricerca sul tema dell'abitare condiviso è legato strettamente all'evoluzione della società, il cui stile di vita e le sue diverse vicissitudini hanno condizionato e condizionano ancora i modi dell'abitare e la percezione dello spazio condiviso.

La crisi economica e la recente pandemia hanno avuto forti ripercussioni sui vari aspetti che regolano il "disagio abitativo", con un aumento della domanda abitativa sociale da parte della classe media.

Il lavoro di ricerca è stato strutturato in due parti: una prima parte istruttoria, con la costruzione di un quadro di riferimento analitico, seguita da una seconda fase progettuale relativa alle problematiche emerse.

(PRIMA PARTE)
PREMESSE INTRODUTTIVE ...pag 09

(SECONDA PARTE)
APPROCCIARSI ...pag 13

Il villaggio Matteotti

L'intervento di Giancarlo De Carlo, 1969 - 1974

Perchè è importante comprendere l'operato di Giancarlo De Carlo?

I sei punti di Giancarlo De Carlo

L'Housing sociale

Mix sociale equilibrato

I dati dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

Le percentuali del rischio di povertà

Modelli di finanziamento

Le periferie e la concentrazione spaziale possono coesistere?
Perchè scegliere l'*housing* sociale?

Beneficiari dell'edilizia sociale

Aumento dell'età media: problema o risorsa?
L'orientamento dei giovani nei percorsi scuola-lavoro
I dati dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

(TERZA PARTE)
ANALIZZARE ...pag 45

I casi studio

Palazzo Sgariglia
Vivo al Venti
Cenni di Cambiamento
Milano Monneret

(QUARTA PARTE)
CONOSCERE ...pag 63

Diagnosi

Cosa sono i sanatori antitubercolari?
Storia e morfologia dei sanatori antitubercolari

Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo

Localizzazione e storia del Sanatorio Antitubercolare
Morfologia del Sanatorio Antitubercolare

(QUINTA PARTE)
CONFRONTARSI ...pag 77

Il concorso

Come è articolato il concorso? A chi è rivolto?
Analisi dei candidati alla fase progettuale

(SESTA PARTE)
PROPORRE ...pag 85

Analisi preliminare

Morfologia della città di Lecce

Nuova centralità locale

Dati dell'ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo

Valutazione dell'area prima dell'intervento

Valutazione dell'area post intervento

Nuova identità urbana

Valorizzazione dei servizi

(SETTIMA PARTE)
SINTASSI PROGETTUALE ...pag 103

(OTTAVA PARTE)
PROMESSA PROGETTUALE ...pag 111

(NONA PARTE)
RIFERIMENTI

Bibliografia, sitografia e riferimento immagini

...pag 155

Stato di conservazione del Sanatorio Antitubercolare

Intervento di riqualificazione dell'area verde

(PRIMA PARTE)

PREMESSE INTRODUTTIVE

L'obiettivo principale di questa premessa è analizzare le varie fasi seguite per effettuare l'analisi di ricerca.

Fondamentale in questa fase è lo sviluppo di una metodologia adatta ad analizzare i dati emersi e confutare se le scelte adottate siano corrette o meno e di seguito scegliere, tra quelle proposte, la soluzione migliore.

Inoltre si analizzano le problematiche emerse o quelle che potranno emergere nella fase progettuale.

Premessa

Perché il social housing?

L'*housing sociale* rappresenta in Italia e nel resto del mondo un quadro in continua trasformazione anche se non riceve una dovuta attenzione.

Lo sviluppo in Italia è legato a tre motivi tra loro correlati. Il primo riguarda la crisi degli anni novanta dell'Edilizia residenziale Pubblica dovuta a una problematica riforma degli Istituti Autonomi Case Popolari, (IACP), alla cessazione dei finanziamenti provenienti dai fondi Gesca¹ e al passaggio della gestione del patrimonio pubblico dallo Stato alle Regioni². Si è avuta, quindi, una vera e propria diminuzione dell'offerta abitativa di iniziativa pubblica a causa della riduzione dei finanziamenti e alle difficoltà strutturali interne.

Il secondo motivo è dato dal fatto che sono emerse negli ultimi anni nuove necessità abitative urbane e nuove difficoltà che nessun tipo di edilizia (né quella pubblica, né quella pubblica e privata, né quella privata) riescono ad affrontare in modo efficace. Occorre realizzare in aree urbane o metropolitane le condizioni per abitare in città affinché questa sia vissuta e non solo frequentata nelle ore lavorative.

Il terzo motivo è dato dal desiderio di più persone di andare oltre un classico stile di vita condominiale e di vivere in un ambiente dove lo spirito collaborativo va oltre i redditi pro-capite e incoraggia le relazioni sociali miste, favorendo l'accesso alle categorie svantaggiate che non possono permettersi un contesto abitativo dignitoso, con canone di affitto convenzionato che risulta nettamente inferiore rispetto al mercato libero. Inoltre si vuole promuovere la frivola idea del nuovo modo di pensare l'architettura, ove le periferie e le abitazioni collettive sono luoghi di vita vera e attiva, che valorizzano lo spazio condiviso e promuovono iniziative finalizzate a segnare un percorso umano valido.

L'aspetto solidale si candida inoltre a essere un fenomeno propulsore di rinnovo e ristrutturazione di immobili energeticamente scarsi o fatiscenti, come nel caso analizzato.

Sviluppo e metodologia progettuale

Il riferimento progettuale preso in considerazione è l'Ex Ospedale Sanatoriale "Galateo", sito in una zona periferica della città di Lecce. L'area è già da tempo tema di rigenerazione urbana ed è stato proposto lo scorso 10 febbraio 2020 un bando di riqualificazione nel quale vi è stato un continuo confronto tra il lavoro di tesi e le proposte progettuali conseguite dai partecipanti al bando.

¹ Legge n. 60 del 14/2/1963
² Legge n. 560 del 24/12/1993

Il progetto, alla luce delle problematiche emerse durante la fase di analisi, ha un duplice obiettivo: creare un nuovo nucleo vitale e permettere una inclusione sociale in una zona, attualmente emarginata dal resto della città a seguito dell'abbandono.

L'intervento oltre a regolare gli spazi pubblico-privati del collettivo cerca di attuare una "ricucitura" con la città in modo tale che esso diventi spazio propulsore per attività collettive al servizio dell'intera comunità. Altro aspetto importante di cui si è tenuto conto nella fase progettuale è la valorizzazione della preesistenza da adeguare alle nuove funzioni proposte.

[SECONDA PARTE]
APPROCCIARSI

Fondamentale in questa fase sarà rispondere ad alcuni quesiti che ci permetteranno di capire meglio il fenomeno dell'*housing sociale*. Seguirà un'analisi che descrive brevemente questo fenomeno e successivamente si analizzeranno le dinamiche che lo contraddistinguono. Perché scegliere questo tipo di soluzione? Quali sono i vantaggi? Quali gli svantaggi? A chi si rivolge questa architettura? Perché?



Img 01. Vista esterna di alcune residenze del villaggio Matteotti

VILLAGGIO MATTEOTTI A TERNI

Via Maddalena Patrizi, 9, 05100 Terni, Umbria, ITALIA

Anno di costruzione: **1969 - 1974 (Giancarlo De Carlo)**

Funzione originaria: -

Progettista: **Giancarlo De Carlo**

Interventi di riqualificazione: **Redigere una mediazione tra la ricostruzione del villaggio o applicare un intervento di recupero. L'obiettivo primario è quello di ripopolare l'area e soprattutto di ridar vita, attraverso l'architettura, allo scambio sociale che nel corso del tempo aveva perso la sua connotazione.**

Funzione attuale: **Residenze**

IL VILLAGGIO MATTEOTTI A TERNI

Storia e contesto

La massima espressione operativa dell'idea di architettura partecipata di De Carlo è il complesso residenziale a Terni conosciuto come Villaggio Matteotti che, con i numerosi interventi eseguiti, ha ridato vita all'area che nel corso del tempo aveva perso la sua connotazione. Prima di analizzare architettonicamente l'operato di De Carlo, occorre fare il quadro del contesto storico in cui è stata realizzata la nuova residenza.

La città umbra è situata a 100 km sull'asse Nord-Est da Roma e conta poco più di centomila abitanti, dei quali circa settemila lavoravano nelle acciaierie, uno dei principali settori di sviluppo economico per il territorio. Alle acciaierie apparteneva l'area sulla quale si doveva intervenire, un'area occupata da un precedente insediamento residenziale. La nascita del villaggio si colloca nell'epoca fascista, durante il quale la nazione è coinvolta in una serie di costruzioni a servizio degli insediamenti industriali per fronteggiare la corsa agli armamenti. Esso nasce come "Villaggio Italo Balbo" e la sua completa realizzazione è stata messa a rischio da difficoltà, economiche e giudiziarie. Negli anni Cinquanta con la fine della seconda guerra mondiale i proprietari dell'azienda intervengono prima di tutto sulla toponomastica, per sciogliere i nodi che lo legavano all'epoca fascista e successivamente ad ultimare la costruzione del complesso rispettando il progetto urbanistico originale ma con la costruzione di edifici di peggiore qualità a causa della scarsa disponibilità economica e di materiali post bellica.

"I progettisti di allora si erano attenuti fedelmente agli scopi perseguiti dai loro committenti ma, come spesso accade in questi casi, avevano cercato di mediare la crudezza degli obiettivi e con quel che possedevano di aggiornamento culturale: riuscendo a introdurre quel tanto di consolatorio che, oltre a confondere la sostanza dell'operazione, servisse anche a giustificare una malefatta progettuale, forse non del tutto condivisa e tuttavia accettata³".

Le decisioni operate hanno portato a un'offuscata visione d'insieme e a una quasi giustificata mal progettazione che non è del tutto condivisa da chi la vive ma tuttavia è accettata, come racconta De Carlo, a favore di un'architettura rappresentativa.

Nonostante lo sforzo per le successive ricerche e proposte, il villaggio restò un luogo lugubre, uno squallido agglomerato di case che non vivevano di buona salute. Al degrado architettonico e urbanistico come spesso capita, si aggiunse un degrado di tipo collettivo, con un progressivo deterioramento sociale. Gli stessi alloggi apparivano isolati e sprovvisti di attrezzature collettive che non consentivano occasioni di scambio e socializzazione.

³ Giancarlo De Carlo, L'architettura della partecipazione, Quodlibet, a cura di Sara Marini p. 104

Pochi anni dopo tutte le criticità del quartiere Matteotti furono oggetto di analisi del piano regolatore redatto nel 1960 da Mario Ridolfi. L'architetto aveva posto le basi di una ristrutturazione sostanziale mirata soprattutto a ridurre drasticamente il tasso edificativo del villaggio, per ovviare, qualora gli alloggi fossero venduti, al rischio che il quartiere fosse oggetto di speculazione edilizia.

In questa situazione assai complessa e piena di contrasti, il "villaggio Italo Balbo" arrivò a un punto di non ritorno. La direzione delle acciaierie pensò, inizialmente, di vendere le residenze per non accollarsi le enormi spese di manutenzione, ma altre ipotesi spinsero i proprietari verso una scelta più drastica: quella di radere al suolo il complesso per consentire una nuova costruzione, che facesse riferimento al nuovo piano regolatore redatto pochi anni prima. Non trovando un compromesso tra queste due radicali soluzioni, le acciaierie decisero di mediare le proposte e affidare l'incarico a Giancarlo De Carlo.

L'INTERVENTO DI GIANCARLO DE CARLO, 1969 - 1974

Chiamato in causa, De Carlo non nascose come fosse inconciliabile redigere una mediazione tra le due alternative che apparivano discordanti. Racconta come egli si trovasse al centro di un limite eloquente tra l'operare scelte progettuali in concomitanza con le esigenze e quello di ricostruire tecnicamente da zero il villaggio. Dopo un'attenta analisi egli propose di studiare non solo le soluzioni da esporre, ma anche le relative situazioni che esse stesse avrebbero determinato qualora fossero applicate. Inoltre lo stesso architetto suggeriva di operare con un intervento in linea con la sua idea di architettura partecipata.

In un primo momento la stessa fu fraintesa con una operazione strategica, attuata dallo stesso architetto per persuadere i destinatari del suo progetto.

I futuri abitanti non si sentivano presi in considerazione, a differenza delle decisioni di fondo prese da chi finanziava l'opera. A rafforzare questa teoria ci fu la scelta di assegnare gli alloggi una volta ultimati allontanandosi così dall'idea generale di architettura partecipata e aprendo una corsia preferenziale a una standardizzazione dell'utente.

Adottando questo tipo di soluzione si generava un malcontento generale che offuscava i reali obiettivi che erano stati prefissati, perciò si scelse di scindere il processo progettuale in due momenti.

In un primo momento furono organizzati eventi-mostre che coinvolgevano i registi del progetto e i potenziali fruitori, dove il *focus* principale era quello di raccogliere le diverse proposte. Tutto ciò portò ad uno stato di chiarezza che si consolidò con l'inizio dei lavori.

Nella seconda fase, per soddisfare le singole esigenze dell'individuo, furono coinvolti nel processo progettuale gli utenti reali che fornirono una ulteriore classificazione di bisogni, attraverso la quale si introdussero alcune varianti all'interno di ciascun nucleo.



Img 02. Vista esterna di alcune residenze del villaggio Matteotti



Img 03. Vista esterna di alcune residenze del villaggio Matteotti

Confronto



Img 04. Seconda mostra in cui viene esposto il progetto del Villaggio Matteotti, Galleria Poliantea, Terni, 1973. Fotografie: Studio Giancarlo De Carlo, 1973.

PERCHÈ È IMPORTANTE COMPRENDERE L'OPERATO DI GIANCARLO DE CARLO?

Identità

Negli ultimi anni, in un'epoca in continua evoluzione, molte discipline hanno promulgato una continua ricerca volta alla riscoperta dei valori identitari e questo fenomeno, non sempre sinonimo di progresso, ha offuscato la mera rappresentativa di alcuni ideali improntati sul confronto sia con i fruitori, sia con i luoghi. A sottolineare questo mutamento pluridisciplinare, vi è il processo degenerativo intrapreso dall'uomo che ha l'unico scopo di soddisfare le proprie esigenze a discapito del bene collettivo accompagnato dal progressivo aumento del settore industriale e dalla crescita delle grandi infrastrutture. L'uomo ha nutrito una forte sensibilità di continuo cambiamento, per stare al passo coi tempi, trascurando alcune proprie abitudini considerandole futili. L'esperienza di De Carlo è un'occasione per costruire e al tempo stesso per sperimentare e verificare le proprie riflessioni, per toccare con mano le ambiguità dell'architettura della partecipazione. La questione delle presenze che abitano l'architettura ritorna in ogni sua esperienza, ma sempre come ascolto della realtà più che delle sovrastrutture che la disegnano. I principali cardini su cui De Carlo costruisce la propria idea di partecipazione sono la necessità di ragionare sull'uomo reale e non su quello ideale, la centralità dell'uso e non della funzione, la volontà che il progetto annetta diverse modalità di appropriazione, il conflitto come occasione e non come limite. Questi cardini portano ad una serie di ripercussioni: la partecipazione pervade tutto il processo progettuale dall'ideazione alla realizzazione, alla vita che si appropria del progetto che diventa così tentativo e presuppone un impegno maggiore rispetto al semplice atto creativo,

l'architettura andrebbe giudicata non nel momento in cui viene conclusa in attesa di essere immortalata prima dell'uso, ma poi, successivamente, da chi vi trascorre il proprio tempo e da chi si appropria degli spazi. De Carlo sostiene che l'architettura è una attività non autonoma, ma assieme all'urbanistica si occupa della progettazione dello spazio tridimensionale. L'urbanistica non si occupa solo del decoro della città o del funzionamento dei servizi, si occupa anche di comprendere i rapporti che intercorrono tra sistemi organizzativi e le forme per ottenere obiettivi stabiliti. L'opera dopo la sua realizzazione deve continuare a essere oggetto di studio del progettista per capire se si sono commessi o meno errori nella sua realizzazione e se si è riusciti a soddisfare i desideri degli utenti. De Carlo svela i retroscena delle semplificazioni che vogliono l'uomo come un automa da normalizzare. La città macchina organizza "catene di montaggio" mentre l'idea di città, di spazio, di casa accomuna tutti gli utenti in una richiesta universale di qualità che non corrisponde necessariamente ad un costo maggiore. La dimostrazione del fatto che la qualità spaziale è possibile è documentata nella costruzione del Villaggio Matteotti.

"Passeggiando per il villaggio o guardando le sue foto, questa genesi pare anche molto plausibile: la ricchezza formale quasi casuale e la diversità morfologica del villaggio sembrano il risultato di decisioni individuali da parte dei abitanti. Il quartiere mostra l'immagine di un'architettura basata su scelte democratiche".

La critica di Schimme

La citazione, redatta dallo storico d'architettura Hermann Schlimme⁵ sottolinea come l'architetto, con una proposta innovativa, abbia cercato di mediare la crudezza delle scelte progettuali di quegli anni. Esse di fatto, oltre a confondere la sostanza di un percorso basato sul confronto, sono servite a giustificare una cattiva progettazione, non del tutto condivisa ma tuttavia accettata. Hermann Schlimme continua:

"Le fonti finora mai considerate fanno vedere però che l'architettura del villaggio era stata ben definita da De Carlo già prima di interpellare i futuri abitanti. Senza nulla togliere all'ovvia qualità architettonica del quartiere, dobbiamo smettere di usare lo slogan partecipazione nel contesto del Nuovo Villaggio Matteotti e ridurlo a quello che era".

Questo sottolinea come la volontà di avere un approccio di questo tipo non era dettata solo da De Carlo, ma anche dal direttore delle Acciaierie del tempo, Gian Lupo Osti, che proprio in un'intervista con Hermann Schlimme dichiarò di aver scelto De Carlo perché sposava a pieno le ideologie progettuali che egli auspicava. Secondo lo storico la partecipazione era da considerarsi come un mero motore di lancio, sfruttando così la nota popolarità del progettista e la moda del momento per ottenere maggiori consensi all'interno dei

⁴ Da un estratto di Hermann Schlimme

⁵ nato a Göttingen nel 1969. Ha studiato architettura e storia dell'Arte alla Technische Universität Braunschweig (Germania), alla University of Alberta in Edmonton (Canada) e all'Università degli Studi di Firenze. Principali interessi di ricerca: architettura del primo moderno in Italia, storia del sapere in architettura, storia della costruzione, storia dell'architettura del '900.

⁶ Da un estratto di Hermann Schlimme

fruttori. Ragione per cui, fu inserito anche un sociologo all'interno del *team* progettuale, Domenico De Masi, che si occupava preliminarmente di far trapelare le idee a favore del nuovo villaggio Matteotti dell'architetto agli abitanti, cercando di ottenere maggiori consensi, alle volte persuadendoli.

"Dopo lunghe discussioni, visto che non si trovava uno sbocco tra le due inconciliabili alternative, la direzione decideva di girare il problema a un architetto, e cioè a qualcuno che fosse in grado di risolverlo in termini puramente tecnici, e perciò inequivocabili. Ma l'architetto - che poi ero io - si rendeva subito conto che se avesse tagliato il nodo, invece di tentare di scioglierlo, si sarebbe trovato a svolgere un ruolo equivoco al servizio di un potere che non gli piaceva. Perciò ciò chiedeva che il conferimento dell'incarico venisse rimandato a quando si fossero chiariti meglio tutti gli aspetti della questione e, per facilitare il chiarimento, proponeva di studiare a suo rischio il problema per poterne trarre indicazioni più precise, sulla base delle quali non solo la direzione ma anche i consigli di fabbrica, avrebbero potuto decidere con cognizione. Dopo poco tempo venivano infatti presentate cinque diverse ipotesi di intervento [...]"⁷

In fin dei conti però nulla andò come previsto, poiché durante i colloqui gli abitanti si schierarono contro la volontà dell'abbattimento del villaggio Matteotti e discutevano riguardo la politica della casa, non facendo mai decollare così la collaborazione con l'architetto. Egli non poteva esprimersi riguardo discorsi politici e come emerso all'interno di alcuni documenti promuoveva esclusivamente le sue idee progettuali e minacciava più volte l'astensione qualora gli operai non fossero stati d'accordo con alcune sue scelte. Un'altra critica di Hermann Schlimme riguarda la scelta dell'architetto De Carlo di anticipare l'assegnazione degli appartamenti, per poter avere un rapporto diretto con gli utenti considerandola del tutto futile o di poco conto, poiché queste scelte di piccolissima taglia e per altro relative agli interni non contribuivano minimamente a determinare il carattere morfologico del quartiere. Seppur essa incontra un fondo di verità, occorre precisare che trattandosi di edilizia sovvenzionata, i meccanismi di assegnazione erano destinati a essere effettuati nel momento in cui il progetto fosse concluso, perciò l'architetto fu costretto a rivolgersi in un primo momento a tutti i potenziali utenti che avevano bisogno di una casa. Successivamente si decise di raccogliere i documenti e organizzare una mostra per far vedere loro diverse soluzioni di quartieri, che ponevano l'attenzione su modelli diversi rispetto a quelli che venivano tradizionalmente scelti, denunciando l'architettura del luogo. Questa critica emersa all'interno dello scritto di Hermann Schlimme, pur trovando delle accuse fondate, come egli stesso enuncia citando alcuni nastri con le registrazioni delle assemblee e una trascrizione storica degli stessi presente nell'archivio delle acciaierie di Terni, esse appaiono però sconnesse da quanto citato dal diretto interessato all'interno de "L'architettura della partecipazione".

7

Giancarlo De Carlo, L'architettura della partecipazione, Roma, Quodlibet, 2013, p. 109

L'architetto infatti dimostra come compito del progettista sia quello di assimilare le diverse esigenze che emergono all'interno di questi incontri e proporre successivamente delle soluzioni sulla base di quanto è emerso precedentemente. Egli deve adoperare predisponendo le sue scelte sulla base di una prima classificazione dei bisogni messa a punto durante la stesura di queste assemblee.

L'architettura quindi non è uno strumento scientifico ma assume l'aspetto di un sociologo capace di comprenderne l'identità.

Essa è uno degli elementi principe della teoria di De Carlo e può essere rappresentata da un'architettura o da un qualsivoglia elemento che intrinsecamente o indirettamente appartiene a un luogo e come tale si determina attraverso un confronto con le condizioni spaziali in cui esso stesso si colloca.

I SEI PUNTI DI GIANCARLO DE CARLO

"The quality of urban housing has been recognised to depend on safety (in terms of the separation of pedestrian and the vehicle), convenience (a full range of suitable dwelling types within any neighbourhood), visual interest (building and spaces) and a variety of things to do and places to go (no neighbourhood too remote from areas of employment, shops, public activities, or mass transit)"⁸

Sulla base di questo articolo di Jonas Lehrman, Giancarlo De Carlo, intorno agli anni '70, stese una lista di sei punti, applicati durante la realizzazione del villaggio Matteotti, che mostrarono esplicitamente lo stretto legame tra il suo operato e quello di Lehrman. Come più volte dichiarato, l'architetto si è mostrato molto vicino "true scale of the individual" del collega inglese e all'interno di questi punti dimostra la chiara volontà di raggiungere in linea di massima tutti gli obiettivi precedentemente prefissati mediante una "sana" progettazione. Il primo punto regola e distingue la mobilità carrabile da quella pedonale. La carrabile è facilitata, con servizi porta a porta con adeguate attrezzature, come parcheggi e *garage*, oltre a essere ridotta al minimo con rare intersezioni nei punti strettamente necessari. La pedonale è invece regolata sulla base delle diverse esigenze individuali. Il secondo punto riguarda il verde privato, a ogni alloggio sono assegnate delle zone, sottratte il più possibile al controllo collettivo. La privatizzazione a livello di alloggio ha lo scopo di produrre nel complesso un vantaggio collettivo. Inoltre spesso le terrazze sono destinate a diventare giardino, luogo di convivenza e scambio collettivo. Questo particolare media tra il punto due e il tre, che riguarda le aree verdi destinate alla comunità e ai vari servizi di quartiere. Quest'ultimo è la parte principale del punto quattro, esso infatti non è destinato a risolvere le esigenze degli abitanti nelle immediate vicinanze,

8

Estratto di un articolo di Jonas Lehrman, fonte *sarzanachebotta*

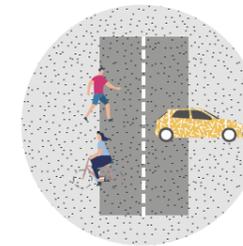
ma ha il chiaro intento di attrarre interessi anche dalle zone circostanti con l'obiettivo di diventare un luogo attrattivo. Il punto cinque invece discute riguardo la tipologia abitativa, che non dev'essere né frammentaria, né a blocco. Le soluzioni tipologiche devono essere tali da offrire una organizzazione funzionale all'ambiente circostante e nello stesso tempo devono limitare la *privacy* di ogni nucleo sociale, a sua volta distribuito a seconda delle esigenze del singolo. Per illustrare le sue preferenze in questo ambito De Carlo cita esplicitamente l'articolo "Housing: low level — high density" di Jonas Lehrman nel quale Lerhman predilige l'attenzione su edifici con appartamenti aggregati in altezza, con pochi piani, in alternativa alle vaste aree di case singole e agli edifici a torre che il più delle volte oltre a creare disagio abitativo possiedono una povertà estetica a livello architettonico. L'ultimo punto riguarda la tipologia degli alloggi, che varia a seconda delle prevalenti composizioni familiari con la possibilità di organizzare gli interni in modo flessibile, tali da rendere variabile l'uso degli spazi proprio a seconda delle singole esigenze.

"Sulla base di una prima classificazione dei bisogni, messa a punto con tutti gli utenti potenziali, si è pervenuti alla definizione di cinque diverse cellule, ciascuna composta di tre nuclei diversi ai tre diversi piani; per cui si sono ottenute complessivamente quindici soluzioni alternative. Successivamente, con gli utenti reali (che si era riusciti a far designare quando le costruzioni erano ancora al rustico) è stata messa a punto una seconda classificazione di bisogni che ha portato a introdurre ancora tre varianti all'interno di ciascun nucleo.⁹"

Quanto analizzato in precedenza viene sintetizzato in alcuni schemi, usati dallo stesso architetto per la progettazione del nuovo Villaggio Matteotti.

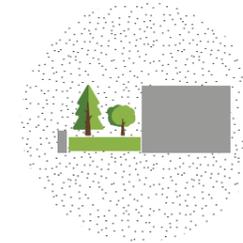
⁹ Giancarlo De Carlo, L'architettura della partecipazione, Quodlibet, a cura di Sara Marini

I SEI PUNTI DI GIANCARLO DE CARLO



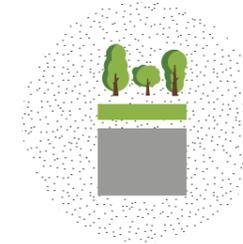
MOBILITÀ:
distinzione tra pedonale e carrabile

Stretto contatto tra i due sistemi di viabilità, con particolare attenzione volta ai punti di incontro delle due.



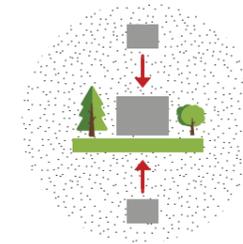
VERDE PRIVATO:
assegnato a ogni alloggio, sottratto il più possibile al controllo collettivo.

Nell'architettura sociale ha meno rilevanza rispetto alle aree destinate allo spazio collettivo.

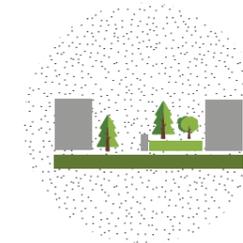


VERDE PUBBLICO:
disegno di aree d'aggregazione, una soluzione è la terrazza giardino.

Di particolare rilevanza sono queste aree, predisposte per promuovere l'idea di spazio condiviso.

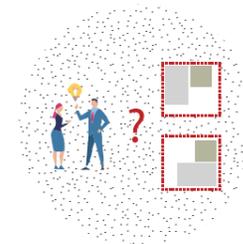


QUARTIERE:
L'obiettivo è quello di essere un luogo di servizio e attrattivo per i quartieri prospicienti, candidandosi a diventare un centro attrattivo di scambio sociale.



TIPOLOGIA ABITATIVA:
incontro tra lo spazio privato e quello collettivo di ogni nucleo sociale.

Le soluzioni tipologiche devono essere tali da offrire una organizzazione funzionale all'ambiente circostante.



TIPOLOGIA DEGLI ALLOGGI:
variabile a seconda delle esigenze.

Varia a seconda delle prevalenti composizioni familiari con la possibilità di organizzare gli interni in modo flessibile, tali da rendere variabile l'uso degli spazi proprio a seconda delle singole esigenze.

L'HOUSING SOCIALE

Dinamiche che caratterizzano questo settore

Cos'è l'housing sociale?

Attribuire una definizione al *social housing* è piuttosto complesso, a causa della variabilità che il concetto assume nei diversi luoghi. La definizione di conseguenza assume diverse sfaccettature, generalmente si fa riferimento a quella che gli ha attribuito il Cecodhas Housing Europe¹⁰. Secondo tale definizione, con il termine *housing* sociale si intende l'insieme di tutte le attività utili a fornire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, adeguati a soddisfare il bisogno abitativo a coloro che per ragioni economiche, per altre incapacità di ottenere credito o per l'assenza di offerta adeguata sul mercato non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

Questa definizione ha un approccio multidimensionale e attribuisce particolare attenzione non soltanto ai fattori che riguardano esclusivamente la dimensione immobiliare, ma cerca di sviluppare dei progetti sostenuti da programmi di supporto che migliorano la condizione degli utenti e favoriscono la convivenza e la condivisione all'interno di questi luoghi.

In Italia la definizione, assume un significato più circoscritto, identificandosi come un insieme di interventi di interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e associano a questo tipo di interventi, azioni di accompagnamento sociale.

Esso, attraverso la partecipazione e collaborazione di istituzioni, soggetti privati e *no-profit*, promuove la coesione sociale sul territorio, intervenendo prioritariamente su un'area di disagio sociale esclusa dai benefici pubblici a favore dei più bisognosi che al contempo non sono in grado di accedere agli standard di mercato.

Per affrontare queste problematiche e comprendere a pieno i reali bisogni, occorre prediligere, come codificato dalla Fondazione Housing Sociale¹¹ un approccio multimimensionale¹², dove attraverso lo sviluppo di un progetto

¹⁰ insieme di attività volte a fornire con determinate regole di assegnazione, un alloggio idoneo a famiglie che a causa di particolari difficoltà economiche, hanno difficoltà a trovare un alloggio a condizioni di mercato

¹¹ A partire dagli ultimi anni del secolo scorso, Fondazione Cariplo ha affrontato con determinazione il tema dell'emergenza abitativa intervenendo nel settore dell'Edilizia Privata Sociale con l'approccio tradizionale delle erogazioni a fondo perduto, sulla base di bandi. Nel 2004 affrontò in maniera sistematica il Progetto Housing Sociale, con la partecipazione e il sostegno della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia. FHS ha avuto un ruolo di primo piano nello sviluppo del settore dell'housing sociale in Italia, promuovendo 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. Nel corso del 2013, FHS si è trasformata in fondazione di partecipazione, con lo scopo di diventare un riferimento per gli operatori dell'housing sociale, consentendo una partecipazione più diretta all'attività e agli strumenti della Fondazione, che continua a mantenere la funzione di laboratorio e di presidio per la qualità degli interventi.

¹² Per approccio multidimensionale si intende un modo di affrontare gli "aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e immateriale dei servizi, prevedendo quindi progetti che siano affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione della convivenza, con l'obiettivo non solo di rispondere al bisogno abitativo dei singoli ma anche di rafforzare le comunità locali", cfr. Giordana Ferri (ed.), Il gestore sociale. Amministratore gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale, Fondazione Housing Sociale, Altraeconomia Edizioni, Milano 2011, p. 22

gestionale integrato, si monitorizzano tutti gli aspetti legati a questo settore. Essi riguardano:

Aspetti legati a questo settore

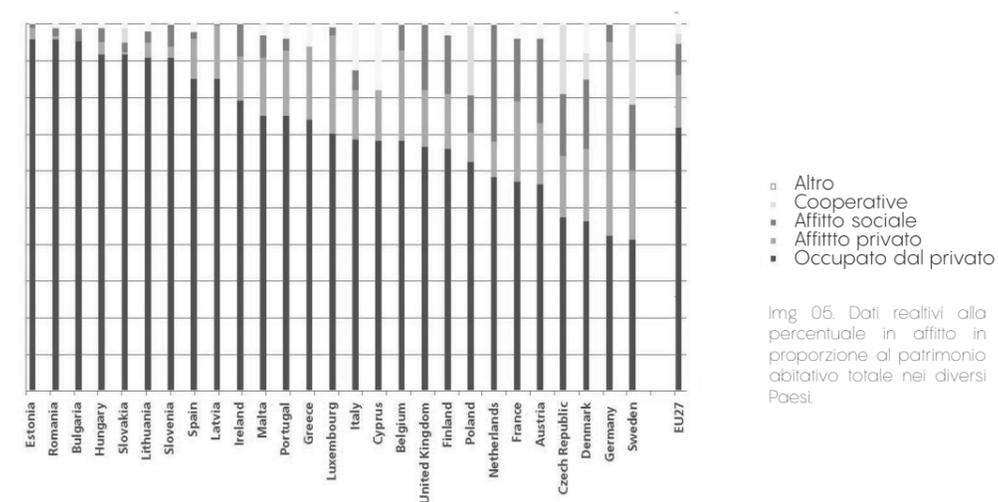
- la pianificazione economico finanziaria;
- la gestione sociale che verrà condotta dai futuri fruitori;
- la definizione di un profilo della comunità futura che assicuri un *mix* sociale equilibrato e orientato alla formazione di criteri verosimili per l'assegnazione e la gestione progettuale;
- la progettazione dei servizi collaborativi e dei locali urbani all'interno del quartiere che favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza;
- la progettazione architettonica;
- definizione di un programma di avvio e gestione per una durata di molti anni con la relativa collaborazione e coordinazione con le politiche gestionali.

I progetti di *housing* sociale sono la combinazione di differenti fattori che caratterizzano i relativi contesti ove gli stessi si determinano. Ad accrescere la volontà di intraprendere questo tipo di scelte si schierano i fondi erogati dagli istituti di credito pubblici o privati specializzati nel settore.

Sebbene questa tipologia di alloggi è prevalentemente assegnata in affitto, esistono anche altri tipi di soluzioni, che prevedono la vendita o, come nel caso del Regno Unito, la costituzione di proprietà intermedie, dove gli inquilini oltre a pagare l'affitto, acquistano una quota della loro abitazione.

Date però le difficoltà di individuare statisticamente l'insieme di alloggi sociali di proprietà, i dati del *social housing*, come indicato nel grafico successivo, sono relativi alla percentuale di affitto in proporzione all'insieme totale di alloggi presenti all'interno di un paese.

Percentuali di affitto in proporzione al patrimonio abitativo



Da circa vent'anni è in crescita un altro tipo di soluzione che apre una corsia preferenziale alla parziale privatizzazione degli alloggi sociali. La stessa prevede in *primis*, di soddisfare gli affittuari che, impossibilitati di accedere ai prezzi di mercato, desiderano diventare proprietari di un alloggio, generando in secondo luogo una quantità di risorse economiche da investire nella ristrutturazione di nuovi alloggi.

Accordi per il sociale

In seguito, sono indicati altri tipi di accordo che hanno lo stesso fine:

- accordo tra investitori e Comuni. Quest'ultimi rendono disponibili alcune aree, destinate a servizi per la collettività e promuovono grazie anche agli investitori, programmi di recupero del patrimonio immobiliare esistente o la realizzazione di nuove residenze di stampo sociale che verranno assegnate in secondo luogo in locazione a canone calmierato;
- il Terzo settore in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare realizzato, promuovendo azioni di accompagnamento sociale e gestione programmata.
- Accordi tra Comuni e settore delle costruzioni finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare a edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione.

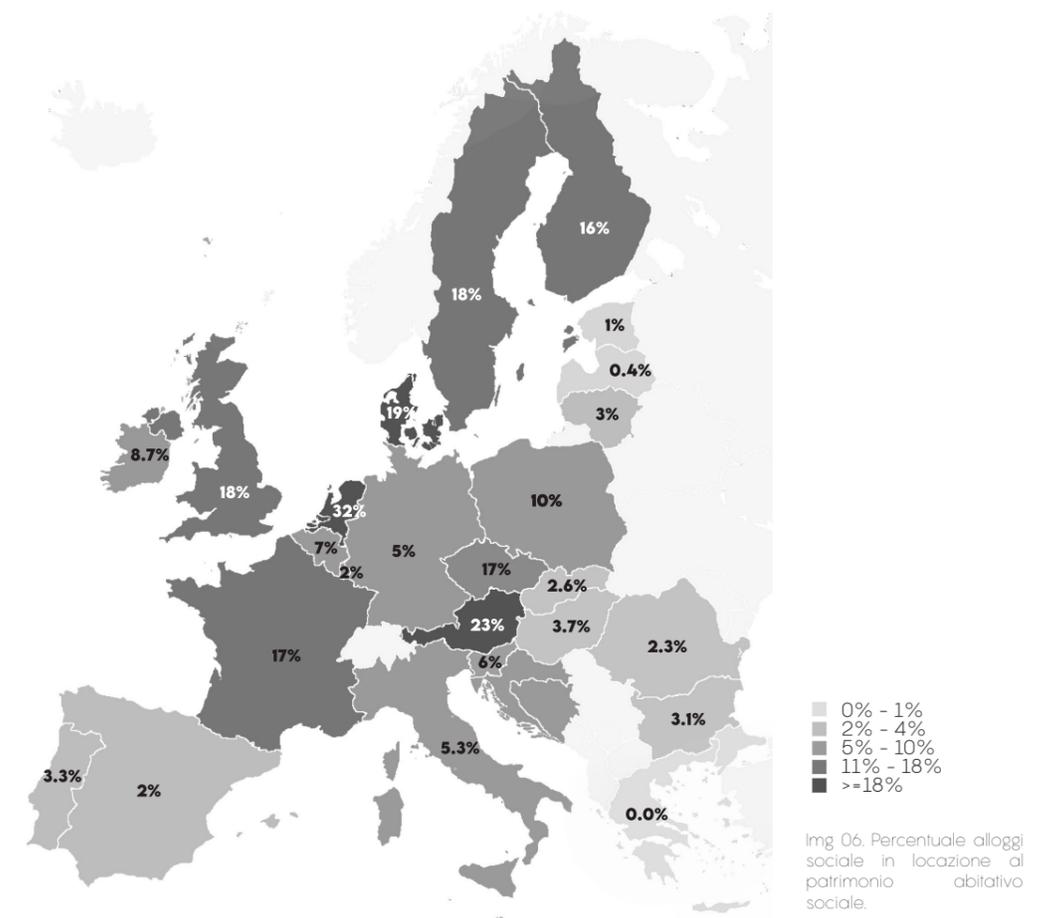
Si tratta quindi di progetti che presentano una compartecipazione tra pubblico e privato e che si avvalgono di strumenti finanziari in grado di generare un ritorno economico e reddituale, facendo così del *social housing* non solo uno strumento di natura assistenziale, ma uno strumento in grado di produrre anche benefici economici.

Il *social housing* presenta un rendimento in linea con le esigenze e i nuovi bisogni abitativi e per tale motivo occorre prendere in considerazione che interventi di questo tipo richiedono un sostanzioso impegno finanziario, dall'acquisizione del terreno e la successiva costruzione o recupero delle abitazioni.

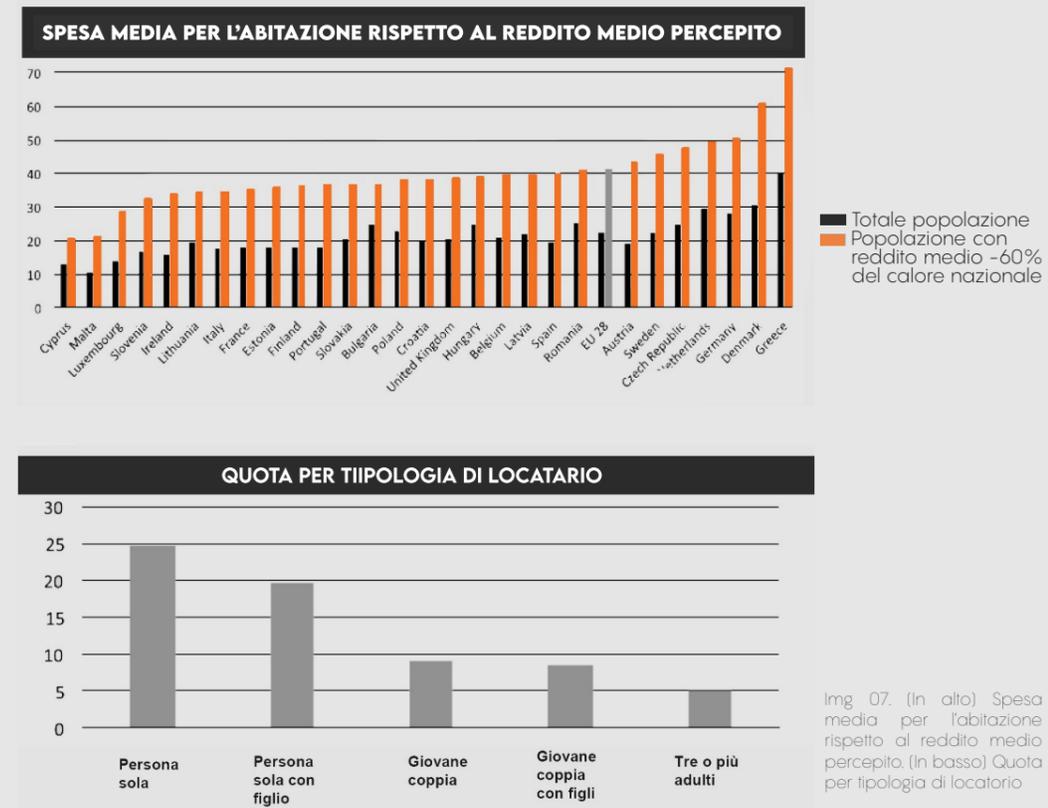
In generale, a fronte di una disponibilità di risorse economiche, che si sono ridotte sempre di più negli ultimi anni, si ricorre sempre più spesso a finanziamenti privati esterni.

Il settore dell'edilizia sociale è oggi di fronte a una duplice sfida, da un lato esso è chiamato a rispondere alle crescenti esigenze abitative che non sono soddisfatte dal mercato, dall'altro deve fronteggiare la diminuzione delle risorse, anche in Paesi che storicamente hanno una grande quota di alloggi sociali.

Percentuali alloggi sociali in locazione al patrimonio abitativo totale



Img 06. Percentuale alloggi sociali in locazione al patrimonio abitativo totale.



Nel 2013, la spesa media per l'abitazione nell'ambito della popolazione europea si attestava al 22,2% del reddito percepito, al 41% focalizzandosi sulla sola quota di abitanti in condizioni di disagio economico. I valori più significativi si registrano in Grecia, Danimarca, Paesi Bassi, Germania, Romania, Repubblica Ceca e Svizzera.

In Europa, circa l'11% della popolazione è ritenuta *overburdened*, ovvero sostiene una spesa per l'abitazione superiore al 40% del reddito disponibile. Il dato supera il 37% qualora si prenda in considerazione la sola quota di popolazione in condizioni di disagio economico.

I dati al 2013 collezionati dall'Osservatorio europeo (Housing Europe), mostrano inoltre che nell'ambito degli *overburdened*, la quota preponderante è costituita dai soggetti in regime di locazione privata (25,7%), seguiti dai locatari con affitto agevolato (10,6%), proprietari con rate di mutuo da versare (7,6%) e solo per il 6,8% da soggetti in regime di proprietà assoluta.

Inoltre, i soggetti maggiormente gravati dall'incidenza del costo sono prevalentemente le persone che vivono da sole (24,7%), seguite dalle persone sole con un figlio a carico (19,5%), successivamente da giovani coppie con o senza figli.

Fonte: The State of Housing in the EU 2015, Housing Europe review 2015.

La possibilità di possedere un alloggio di qualità, oltre a soddisfare uno degli obiettivi trascendentali di ogni individuo, costituisce la conseguente inclusione dello stesso all'interno della società. Per molto tempo, tuttavia, la questione abitativa è rimasta ai margini delle agende politiche, sia per l'elevato numero delle case di proprietà, che hanno reso indipendente il mercato immobiliare, sia perché si ipotizzava che la povertà abitativa fosse destinata ad essere assorbita anno dopo anno con lo sviluppo economico. Così non è stato, al contrario, a partire dagli anni settanta - ottanta, la questione abitativa si è involuta assieme all'offerta di alloggi, che ha aperto una corsia preferenziale in molti paesi europei all'espansione della proprietà della casa, con la conseguente contrazione del prezzo di affitto e delle soluzioni collettive.

D'altro canto, la domanda ha evidenziato la povertà abitativa, vittima delle continue trasformazioni demografiche e del continuo aumento dello *status* abitativo di benessere minimo.

Proprio all'interno di questo ambito, possiamo sottolineare questo cambiamento segnato dal passaggio dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia sociale.

Il *social housing* può infatti essere ricompreso nel secondo *welfare* grazie a questi aspetti innovativi, uno su tutti il desiderio di più persone di andare oltre un classico stile di vita condominiale cioè alla ricerca di una nuova realtà che per molti anni in Italia è stata trascurata. Il desiderio di vivere in un ambiente dove lo spirito collaborativo va oltre i redditi pro-capite ne incoraggia le relazioni sociali miste, determinandone l'identità.

Quando si parla di queste realtà occorre deviare l'aspetto monetario, considerando che il più delle volte questo tipo di soluzioni nascono con un intento *no-profit*. L'invito è quindi volto ad una predisposizione progettuale che favorisca la collaborazione tra i fruitori, ma anche tra le diverse associazioni che intercorrono per garantire questo tipo di progetti e, facendo riferimento a De Carlo, attuare un processo partecipativo, con uno scambio verbale tra i diversi committenti privati e le associazioni politiche per garantire e incentivare questo tipo di soluzioni.

L'attuale pandemia ha implementato la crisi e ha puntato i riflettori sull'accessibilità economica, sottolineando in particolar modo il divario di qualità tra le diverse famiglie. Questa situazione ha evidenziato l'urgenza di affrontare determinate circostanze e la necessità di introdurre una gamma di alloggi di emergenza per applicare misure di prevenzione e di sostegno a seconda delle diverse situazioni. Trascurare queste condizioni implementa il numero di persone che vivono in alloggi di scarsa qualità o/e di sovraffollamento, aumentando i rischi per la salute e la sicurezza.

Un altro aspetto emerso è legato alla difficoltà economica: le persone

per forze di cause maggiori o bruschi avvenimenti (l'attuale pandemia), subiscono gravi perdite economiche con la conseguente difficoltà di coprire l'affitto mensile, il mutuo o altre utenze di assistenza e in casi estremi di garantirsi una casa di proprietà.

In questa situazione di emergenza il mercato immobiliare si prepara a assorbire un duro colpo in quanto si prevede un calo importante delle compravendite e dei prezzi.

La programmazione economica

Prima di entrare nel merito della programmazione economica e della futura gestione di queste realtà progettuali, occorre specificare che esistono diversi fini a cui le stesse sono rivolte. Una differenza fondamentale è legata alla popolazione a cui l'edilizia sociale si rivolge - il *target* - ovvero la maggior parte delle famiglie che non possono permettersi l'elevato tasso di mercato di alloggi che sta subendo in questi ultimi anni un'inflazione.¹³

Secondo questa distinzione possiamo classificare i sistemi di edilizia sociale in universalisti o mirati. I primi sono rivolti a un'ampia fascia di popolazione, senza esclusioni e offrono la possibilità di una *mixité* sociale. I modelli mirati, invece, concentrano l'allocatione dell'edilizia sociale principalmente a popolazioni vulnerabili e a basso reddito, in particolare i senzateo che continuano a dover affrontare sfide considerevoli per accedere agli alloggi sociali. Le distinzioni tra questi sistemi non sono sempre nette e molti di essi che erano nati come universalisti si sono poi trasformati gradualmente.¹⁴

Ciò che resta invariato è il fine ultimo di questi sistemi, al di là delle loro ramificazioni, cioè quello di offrire alloggi dignitosi e convenienti a coloro che non si possono permettere di accedere a nessun tipo di immobile attraverso il mercato privato.

Gli ultimi risultati

Negli ultimi anni le associazioni e i mercati collaborativi sia pubblici che privati hanno riscontrato ottimi risultati. A favore di questi si registra l'invito Europeo del Green Deal¹⁵, rivolto ai responsabili politici e ai fornitori edilizi.

Essi dovranno in *primis* impegnarsi a garantire efficienza abitativa e discrete condizioni di vita, affinché non si verifichi lo sfollamento dalle città da parte dei residenti a basso reddito e diminuisca il potere di acquisto che incide sull'aumento dell'onerosità delle spese, gravando sul problema dell'*affordability*¹⁶

Tutto ciò quindi, oltre a incrementare una crisi economica, grava sul reddito familiare a causa della drastica diminuzione dei costi abitativi, che generano

¹³ Storicamente non è sempre stato così, in generale, le politiche abitative in Europa sono passate a modelli più orientati al mercato, tuttavia, il settore dell'edilizia sociale si è evoluto in modo molto diverso da un paese all'altro.

¹⁴ Nei Paesi Bassi il passaggio a un approccio più mirato è seguito a una decisione della Commissione europea sugli aiuti di Stato che richiedeva una definizione più chiara dell'assegnazione degli alloggi sociali. La Commissione ha approvato la successiva proposta secondo la quale, le associazioni edilizie dovrebbero rivolgersi a famiglie al di sotto di un certo livello di reddito. Tuttavia, più della metà della popolazione olandese rimane ammissibile agli alloggi sociali con il nuovo reddito.

¹⁵ La nozione di *affordability* si riferisce dal livello di onerosità dei costi che le famiglie devono sostenere per far fronte al pagamento delle spese abitative: in sostanza, la sostenibilità di una casa. Possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisce, a giudizio di terzi - di solito la pubblica amministrazione - un peso irragionevole rispetto al reddito familiare. (Palvarini 2010).
Fonte: https://secondowellfare.it/edi/file/1R2W_CAP8_LODI_RIZZINI_Social_housing_e_nuovi_bisogni_abitativi.pdf

¹⁶ esprime il grado di accessibilità all'acquisto di un'abitazione residenziale da parte di una famiglia, con un occhio di riguardo destinato alle famiglie con un capofamiglia di giovane età che non possiede una casa di proprietà.

di conseguenza una riduzione dei consumi o delle relative possibilità di risparmio.

Le variabili si riferiscono a:

- **dimensioni della struttura familiare**
- **reddito**
- **partecipazione al mercato del lavoro**
- **istruzioni**
- **bisogni e/o singole richieste**

In secondo luogo, dovranno impegnarsi a offrire un alloggio dignitoso, in quanto, come dichiarato dalla Commissione Europea, la manifestazione più seria della povertà e di conseguenza dell'esclusione sociale è legata a tanti fattori, uno su tutti, quello di possedere una casa di proprietà. Essa ha un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone, poiché è l'ambito nel quale trova risposta un'ampia gamma di bisogni.

L'identità si autodetermina?

L'idea di possedere una casa di proprietà porta l'uomo a trarre delle conclusioni legate a una percezione sensoriale egocentrica rispetto ai sani criteri dell'architettura.

Esso però perde di vista il rapporto con il collettivo, cerca invano rifugio all'interno dei beni materiali, la casa ad esempio, trascurando che la nostra identità non si autodetermina, ma è legata a un aspetto figurativo del contesto dove nasciamo. Occorre scalficare la competitività e cercare attraverso l'architettura il concetto di luogo figurativo, stimolando la nostra sensibilità per l'ambiente circostante e individuando dei valori essenziali, cercando di non possedere fisicamente quei luoghi, ma assomigliargli interiormente, in virtù della loro bellezza, stimolando così una sensibilità rivolta al collettivo e non a soddisfare esclusivamente i proprio bisogni.

"Il principio stesso dell'architettura religiosa ha origine dal concetto di luogo figurativo, esso determina ciò che siamo in grado di credere. Apprezziamo certi edifici per la loro capacità di riequilibrare la nostra natura sbilanciata e stimolare emozioni che i nostri impegni ci costringono a sacrificare. La competitività, l'invidia, l'aggressività sono sentimenti che sarebbe bene non sviluppare, mentre l'umiltà, in un universo immenso e sublime, il desiderio di tranquillità quando cala la sera o l'aspirazione alla compostezza e alla bontà non sono elementi altrettanto costanti nel nostro paesaggio interiore: ciò spiega forse il bisogno di legare emozioni come queste al tessuto delle nostre case. L'architettura può richiamare le nostre inclinazioni più timide e passeggiare, amplificarle e consolidarle, garantendoci quindi un accesso permanente a una serie di trame emotive che altrimenti avremmo vissuto solo in maniere occasionale¹⁷"

¹⁷ Alain de Botton, Architettura e Felicità, Ugo Guanda Editore, 2006, p. 119.

I dati dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

Come è possibile notare all'interno dei dati dell'Istituto Nazionale di Statistica, ISTAT, nonostante il reddito netto medio delle famiglie nel 2017 è cresciuto, sia in termini nominali sia come potere di acquisto, la disuguaglianza non si è ridotta: il reddito totale delle famiglie più abbienti continua a essere più di sei volte quello delle famiglie più povere.

Per valutare la disuguaglianza tra i redditi individuali una delle misure più frequenti è l'indice di concentrazione di Gini.

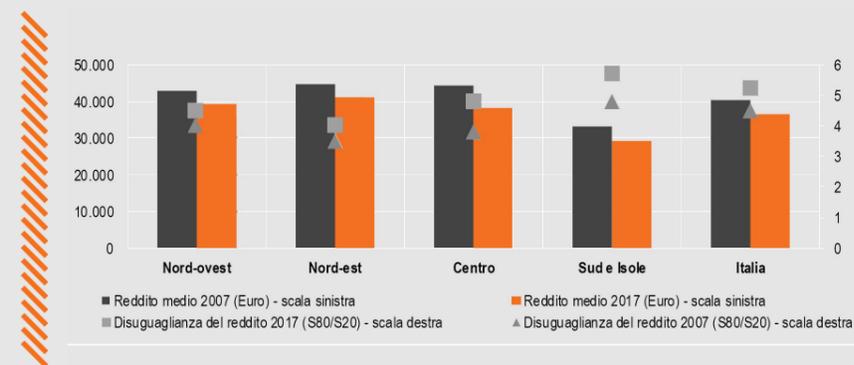
Sulla base dei redditi netti senza componenti figurative e in natura il valore stimato per l'Italia, che occupa la ventunesima posizione nella graduatoria crescente dei Paesi Europei, nel 2017, è pari a 0,334. Il valore risulta stabile rispetto al 2016, ma più alto nei confronti dei grandi Paesi europei.

In Italia l'indice di Gini è differente da regione a regione, come viene riportato dai dati dell'Istituto Nazionale di Statistica:

- **0,346 Sud e Isole**
- **0,326 Centro**
- **0,312 Nordovest**
- **0,289 Nordest**

L'articolazione per area geografica mostra come il livello di disuguaglianza tenda a ridursi al crescere del reddito medio familiare con affitti figurativi. Il grafico successivo evidenzia che il Mezzogiorno ha un valore minimo più basso rispetto alla media Italiana e presenta il livello di disuguaglianza più elevato, che nel Nord-est è più basso.

Rapporto tra redditi (anno 2007-2017)



Img 08. Reddito netto familiare medio e disuguaglianza del reddito netto con affitto figurativo riferito all'anno 2007-2017. Valori in Euro 2017.

Le percentuali del rischio di povertà

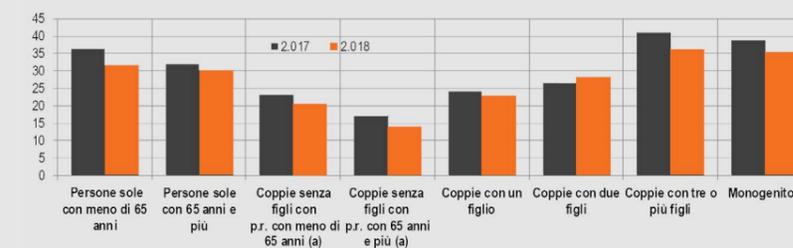
Le differenze sostanziali oltre che per area geografica variano anche a seconda del nucleo familiare più o meno numeroso. In quest'ultimo caso il rischio di povertà o esclusione sociale è molto alto. Nonostante un sensibile miglioramento, essa è più elevata tra gli individui delle famiglie di coppie con tre o più figli e in quelle mono genitore. Rispetto al 2017 si registra un'attenuazione di tutte le tipologie familiari tranne che per le coppie con due figli per le quali aumenta. Importante è la crescita tra gli individui in famiglie di coppie con tre o più figli, di monogenitori e per le persone sole e in particolare, tra queste ultime, quando la persona di riferimento ha una fascia di età inferiore ai 65 anni. Tale miglioramento è associato a una diminuzione della grave perdita materiale per gli individui di famiglie monogenitore e le persone che vivono da sole, mentre gli individui che vivono in famiglie di coppie con tre o più figli sperimentano una sensibile riduzione del rischio di povertà.

Segnali di miglioramento rispetto al 2017 si sono avuti anche per chi vive in famiglie numerose con cinque o più componenti e in famiglie con tre o più minori.

Pur rimanendo un valore elevato, si riduce il rischio di povertà o esclusione sociale tra coloro che vivono in famiglie con un solo percettore.

Analogamente al 2017, le famiglie con almeno un cittadino straniero presente all'interno del nucleo, presentano un rischio di povertà o esclusione sociale sensibilmente più elevato rispetto a famiglie composte solamente da italiani. Indicatore di povertà o esclusione sociale per tipologia familiare

Indicatore di povertà o esclusione sociale per tipologia familiare



Img 09. Indicatore di povertà o esclusione sociale per tipologia familiare. Anno di riferimento 2018, per 100 individui

Fonte dati: Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

MODELLI DI FINANZIAMENTO

Le periferie e la concentrazione spaziale possono coesistere?

Prima di analizzare le diverse tipologie di finanziamento è interessante evidenziare una pratica sempre più diffusa, quella di destinare all'interno di nuovi interventi di sviluppo una percentuale minima di alloggi sociali, ponendola come condizione indispensabile per ottenere permessi di costruire¹⁸.

Questi tipi di pratiche sono state adottate con l'intento di incentivare questa tipologia di intervento e, di conseguenza, aumentare il *mix* sociale ed evitare la segregazione sociale e spaziale che si verifica quando gli alloggi sociali sono concentrati in alcune aree piuttosto che in altre. L'obiettivo comune è quello di sdoganare la comune diciture secondo cui le periferie, sviluppatesi a seguito della rivoluzione industriale, sono frutto dell'espansione urbana e ad oggi sono associate sempre più frequentemente a significati attinenti l'isolamento e il degrado.

Normalmente contrapposte ai centri storici, in Europa, le periferie hanno storicamente avuto meno valore economico rispetto ai centri più interni.

Le popolazioni si distribuivano sul territorio prioritariamente in base alle loro possibilità economiche, aumentando di conseguenza la segregazione all'interno delle città e rendono sempre meno appetibili le aree periurbane. Negli anni ottanta sulla scia di tali tendenze queste aree sono divenute sempre più luoghi di relegazione sociale, carenti di trasporti pubblici e servizi commerciali.

Secondo la credenza di molte persone, le periferie sono caratterizzate da una popolazione con fascia di età media elevata e da persone di origine straniera.

La conseguente segregazione spaziale, che coinvolge direttamente o indirettamente i gruppi sociali che fanno parte di questi contesti, ha degli effetti negativi sia dal punto di vista economico (ridotte opportunità lavorative) sia dal punto di vista sociale (scarsa possibilità che si palesi una *mixité* sociale all'interno di questi luoghi, con scarsa occasione di contatto e condivisione). Questi luoghi rischiano così di essere marginalizzati, dando vita a dicotomie urbane e stimolando lo sviluppo e la riproduzione di stereotipi a livello sociale che ne esaltano negativamente il distacco rispetto al resto della città.

"La structure sociale de quartiers bien délimités fait le plus souvent apparaître un groupe social dominant qui, formant la moitié environ de la population du quartier, « donne le ton » et définit le style des relations prévalant dans le quartier, bref impose ses normes à la communauté[...]"¹⁹

¹⁸ In Inghilterra vige l'accordo Sezione 106. Esso è un accordo giuridicamente vincolante tra l'Autorità di pianificazione locale e gli sviluppatori. Il suo fine è quello di ridurre al minimo gli impatti negativi sulla comunità locale e di svolgere delle attività da cui la stessa possa trarre profitto. Le autorità di pianificazione territoriale locali possono richiedere agli sviluppatori privati di contribuire a rispondere a questa esigenza. Quando gli sviluppatori decidono di dare un contributo, questi sono resi legalmente vincolanti ai sensi della Sezione 106 del Town & Country Planning Act del 1990 come parte del processo per ottenere il permesso di costruzione. Meccanismi simili sono in atto in molti altri paesi, in Irlanda (il 20% degli alloggi deve essere messo a disposizione dell'edilizia sociale), in Spagna (il 30% della superficie edificabile deve essere utilizzato per il social housing), in Francia, la solidarietà e la legge di rinnovamento urbano (SRU) stabilisce l'obbligo di avere almeno il 20% di alloggi sociali in ogni Comune che conta più di 3500 abitanti.

¹⁹ Claire Bidart, L'amitié, un lien social, La Découverte, 1997

Oggi la concentrazione spaziale, grazie anche a un radicale cambiamento, viene osservata come ambito di risorsa e opportunità, interrogandosi quali siano le condizioni migliori da attuare per diminuire la disparità sociale e giustificare a tal proposito come questo tipo di soluzioni non sono di minore rilevanza, al contrario promuovono fattori di crescita culturale e di confronto al di là della fascia reddituale pro-capite.

Il costo di investimento e di finanziamento del recupero o della nuova costruzione di alloggi però, grava e si somma alle rispettive cifre per eventuali acquisti di terreno o altro.

Per questo motivo, data l'impossibilità da parte dei fornitori di coprire totalmente le spese per la realizzazione di questo tipo di progetti, esistono diversi regimi di accordi o di aiuti pubblici che incentivano a scegliere queste tipologie di intervento. Mutui, sovvenzioni pubbliche/prestiti, fondi di organizzazioni per l'edilizia e, talvolta, anche i contributi degli inquilini, che spinti dall'interesse generale finanziano questo tipo di progetti affinché si possano realizzare alcune richieste personali, ad esempio gli spazi di condivisione e altri fattori a favore di altri utenti.

Perché scegliere l'housing sociale? I vantaggi per i fornitori

Nella maggior parte dei Paesi, l'assistenza finanziaria per promuovere e sostenere i costi di investimento in nuovi alloggi popolari avviene attraverso fondi pubblici, prestiti o sovvenzioni.

Una prima forma di sostegno è rappresentata dai Comuni che possono fornire finanziamenti aggiuntivi e/o terreni a prezzo ridotto per la costruzione di alloggi sociali.

I benefici per i fornitori di *housing* sociale e iniziative pubbliche sono:

Quali sono i benefici dell'housing sociale?

- riduzione delle vendite
- riduzione delle tasse di proprietà
- esenzione dall'imposta sui redditi
- aliquota IVA ridotta
- quote di ammortamento
- riduzione di aliquote finanziarie

L'altra fonte principale di finanziamento di nuovi progetti di *social housing* è di tipo privato il cui mercato si è indebolito e attua prezzi accessibili.

In molti Paesi europei la forma tradizionale di finanziamento del debito è legata o al settore pubblico, che consente finanziamenti da fornire a tassi di interesse 'senza rischi', o a contributi dei proprietari sociali indipendenti. Tuttavia, in *primis*, l'edilizia sociale in quasi tutti i paesi europei dipendeva da canali di finanziamento speciali, dove venivano registrati costi inferiori

rispetto al libero mercato. In seguito sono stati ridotti molti sussidi e trattamenti di interesse, spingendo i costruttori a finanziarsi sul mercato privato²⁰.

Ottenere prestiti bancari diventa sempre più difficile in termini di disponibilità, a causa dell'enorme disparità dei prezzi e l'elevata difficoltà di ottenerli. Le società spesso si avvalgono di valutazioni internazionali e di *rating* per verificare alle banche che dispongono dei requisiti minimi e buone condizioni affinché i prestiti vengano deliberati, ottenendo però il più delle volte esiti negativi.

Un'altra strategia attuata dalle società negli ultimi anni è l'innovativa condivisione dei rischi. Un esempio, introdotto in Austria nel 1993, è il circuito di capitali, che comporta la vendita di obbligazioni tramite «banche abitative» per incanalare gli investimenti in nuovi alloggi a prezzi accessibili e a tassi di interesse favorevoli²¹.

Nel corso degli ultimi venti anni, poiché i mercati finanziari sono stati liberalizzati e le opportunità di finanziamento sono aumentate, ci sono stati anche tentativi di privatizzare il patrimonio esistente e quindi di utilizzare il capitale proprio come garanzia per ulteriori prestiti.

La vendita selettiva dell'edilizia sociale è diventata uno strumento fondamentale, sia per soddisfare le richieste degli affittuari, che aspirano a possedere un'abitazione ma non riescono a permetterselo nel libero mercato, sia per generare risorse supplementari per il miglioramento o la costruzione di nuovi alloggi sociali. Inoltre diverse organizzazioni di edilizia sociale cercano di diversificare i possibili introiti futuri destinando una quota degli spazi a attività commerciali o locali in affitto.

In quasi tutti i Paesi troviamo un *mix* delle diverse fonti di finanziamento e le differenze sono così importanti che è impossibile fare riferimento a un tipico modello di finanziamento per l'edilizia sociale. Il peso relativo di tutti gli elementi dipende da diversi fattori:

- capacità dei proprietari di indebitarsi sul mercato
- patrimonio abitativo
- strutture normative
- grado di impegno del governo
- disponibilità di investire da parte di soggetti terzi
- concorrenza sul mercato

I costi di gestione sono coperti prevalentemente dagli affitti degli inquilini e la restante parte deriva da alcuni locali commerciali. Essi assumono delle differenze significative, ma l'approccio più utilizzato è quello basato sul costo

²⁰ Ghekiere (Ghekiere and Laurent, 2009) definisce questo fenomeno come «banalizzazione» del finanziamento dell'edilizia sociale, vale a dire la tendenza, spinta politicamente ed economicamente verso la soppressione degli intermediari, mettendo il fornitore a diretto contatto con gli attori del mercato finanziario.

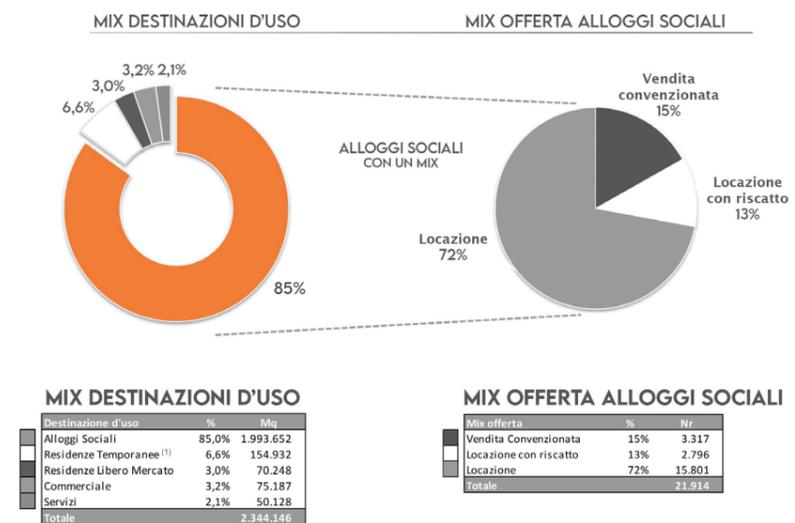
²¹ Come evidenziato da Ghekiere (Ghekiere, 2009), la crisi finanziaria ha dimostrato che un elemento chiave per la sostenibilità di qualsiasi modello di finanziamento per l'edilizia sociale è l'esistenza di un sistema di intermediazione, che si configura in strutture aventi lo scopo di creare il collegamento tra il mercato ed i fornitori, sotto la supervisione di un'autorità pubblica e con l'obbligo di fornire finanziamenti per l'edilizia sociale.

di costruzione. Esso richiede ai costruttori il pareggio, valutato sia al costo storico che a quello attualizzato.

Tuttavia esistono anche sovvenzioni dal lato della domanda, principalmente sotto forma di sussidi per gli alloggi agli inquilini a basso reddito. Tali sussidi non hanno un impatto diretto sulla disponibilità di alloggi, poiché qualora gli stessi venissero resi disponibili anche per inquilini nel mercato privato, potrebbero far lievitare il prezzo di locazione.

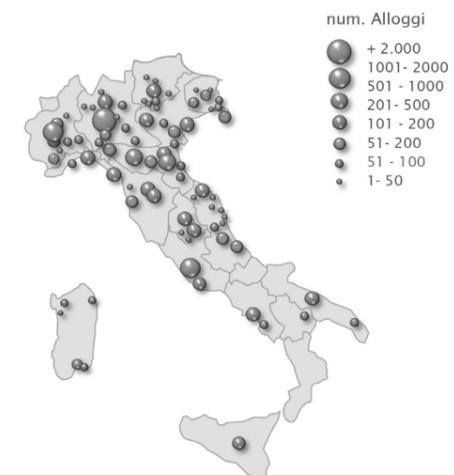
Fonte dati e informazioni: Edilizia sociale nell'Unione Europea, Alice Pittini, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels

Indicatore destinazioni d'uso e mix offerta di alloggi sociali



Img 10. Attività di investimento del FIA: localizzazione e mix delle attività e delle offerte degli alloggi sociali

Localizzazione degli investimenti



Img 11. Localizzazione degli investimenti e numero degli alloggi in ambito Nazionale.

BENEFICIARI DELL'EDILIZIA SOCIALE

A seguito di una decisione della Commissione Europea del 2010, il sistema è stato recentemente riformato, assegnando gli alloggi solo a persone o gruppi sociali svantaggiati, nonché a talune categorie di lavoratori con reddito inferiore alla media o con occupazioni lavorative precarie.

I criteri di accesso a queste tipologie di abitazione, sono destinate a *target* ben definiti, ad esempio giovani, anziani, persone disabili che richiedono particolare assistenza, famiglie numerose, famiglie mono genitoriali, dipendenti di alcune imprese e possono essere definiti secondo i seguenti criteri di necessità:

- **condizioni abitative al momento della domanda**
- **assenza di una dimora fissa**
- **convivenza forzata**
- **alloggio insalubre**
- **condizioni di sovra-occupazione**

L'assegnazione in base a questi criteri mira a garantire che le persone con maggiori esigenze, siano servite per prima o comunque abbiano dei vantaggi rispetto a coloro che hanno la possibilità di accedere al libero mercato, destinando questo tipo di abitazioni a *target* con un reddito medio-basso. Un altro tipo di assegnazione è legato a soddisfare altre tipologie di richieste, ad esempio con l'intento di attirare lavoratori fuori sede, fornire alloggi per studenti e giovani coppie. La destinazione minima riservata a questa fascia media di età ha l'obiettivo di rivitalizzare le aree e sopperire l'invecchiamento della popolazione, favorendo una *mixité* sociale e culturale all'interno di questi ambiti.

Aumento dell'età media: problema o risorsa?

L'aumento dell'età media della popolazione è ormai noto a tutti, esperti e non. Nel panorama del ventunesimo secolo, ciò che colpisce maggiormente è la distribuzione demografica senza precedenti, che tenderà entro il 2050 a raddoppiare la proporzione di anziani²².

Nel prossimo quinquennio, per la prima volta nella storia dell'umanità, il numero di individui di età uguale o superiore a 65 anni sarà maggiore di quello dei bambini al di sotto dei 5 anni.

Questo fenomeno interessa gran parte della popolazione, non da meno in Italia i numeri tendono a essere maggiormente sviluppati.

Occorre però analizzare nel complesso questi dati, considerare se l'aumento dell'età media sia una risorsa o un problema. Da un lato l'aumento della longevità, la ricerca di un continuo miglioramento delle condizioni di vita e i grandi progressi tecnologici, rappresentano sicuramente

²² Come dimostrano i dati dell'epidemiologia per la sanità pubblica, dell'Istituto Superiore di Sanità, essa passerà dall'11% al 22% della popolazione totale.

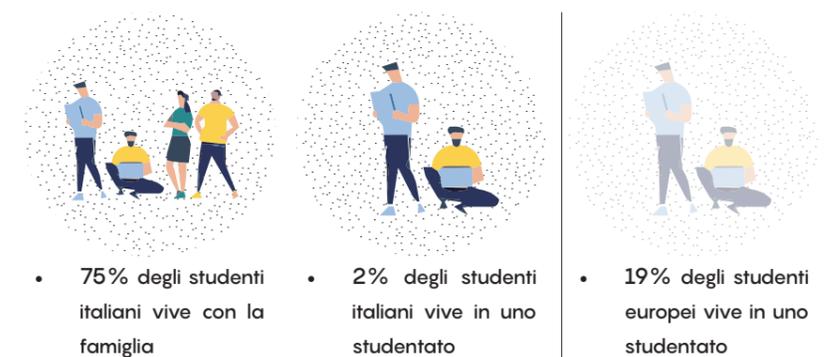
una grande conquista dell'uomo e della medicina in particolare, dall'altro questo fenomeno potrebbe trasformarsi in una minaccia per l'immediato futuro, qualora non si intervenisse controbilanciando attraverso un rinnovato programma di natura politico sanitaria legato all'assistenza degli anziani.

È opportuno disporre finanziamenti di carattere assistenziale sociale, ambientale e economico che favoriscano l'invecchiamento in buona salute. Inutile nascondere che negli ultimi anni si sta via via progredendo verso questa direzione e la medicina è in continua trasformazione per soddisfare al meglio le richieste. Anche l'architettura dovrebbe prendere in considerazione queste tematiche, affrontandole in modo oggettivo, proponendo delle soluzioni consone per una società sempre più abbinata. Riconoscere l'enorme ritorno che gli investimenti in tal senso potrebbero assicurare alla stessa, oltre a una prospettiva legata ad un *mix* sociale socio-economico equilibrato.

Un evidente ostacolo a questo tipo di ricerca è rappresentato dall'attuale crisi economica e la conseguente riduzione dei finanziamenti a essa destinati. L'altro aspetto riguarda la fascia corrente opposta, i giovani. Per analizzare al meglio questo problema occorre introdurre le tematiche riguardanti lo studio e le offerte lavorative che determinano la crescita lavorativa degli studenti. Quest'ultimi, date le scarse possibilità di occupazione all'interno del proprio Paese sono costretti a migrare all'estero o dal Sud al Nord.

"Se negli anni cinquanta e sessanta si emigrava al Nord con la valigia di cartone oggi lo si fa con una laurea in tasca. Dal 2000 sono stati almeno 200mila i giovani laureati che hanno lasciato il Meridione per trovare casa e lavoro da Roma in su. Un *brain drain* per il Sud (e *brain gain* per il Nord) con un costo non indifferente: 30 miliardi. A stimare la perdita netta degli investimenti in istruzione delle Regioni meridionali è uno studio contenuto nel numero monografico della Rivista economica del Mezzogiorno diretta da Riccardo Padovani ed edita dalla Svimetz.²³"

Analizzando la ragione che spinge molti studenti a migrare in cerca di una sistemazione, emergono dati che si contrappongono.



²³

da, Il sole 24 ore, articolo di Marzio Bartoloni, del 21 febbraio 2018

Questi dati fanno emergere due fattori importanti. Il primo è legato probabilmente alla medio-bassa presenza di istituti universitari nel Mezzogiorno, che costringono buona parte degli studenti a migrare al Nord in cerca di una formazione universitaria adeguata. Il secondo invece è legato a una questione monetaria ed è relativo alle offerte residenziali private che, a causa della bassa concorrenza sul libero mercato, paradossalmente aumentano la richiesta, spingendo i giovani a adattarsi a soluzioni precarie per venire incontro a prezzi meno abbienti e il più delle volte gli spinge a non intraprendere una carriera universitaria autosostenuta.

Negli ultimi anni, l'aumento del livello medio di istruzione della popolazione, fa riscontrare dei buoni risultati in ambito lavorativo, facendo lievitare le domande di assunzione per professioni qualificate da parte di imprese, con la conseguente crescita produttiva del sistema economico del mercato basato sugli affitti. A giovare di questo aspetto economico in continua crescita, sono senza dubbio le città che anni fa hanno promosso programmi legati al settore universitario, ampliando progressivamente l'offerta formativa, sempre più qualificata e di conseguenza costruendo sedi subordinate per venire incontro alle continue richieste di immatricolazione. Questo aspetto ha aumentato il divario tra prime e le neo sedi universitarie, che non potendo competere hanno via via abbandonato l'idea di finanziare questi progetti

L'orientamento dei giovani nei percorsi scuola-lavoro

Negli ultimi anni si assiste al paradosso che vede le imprese, in relazione alle proprie esigenze produttive, lamentare difficoltà nel reperire forza lavoro qualificata nell'immediato. Tale circostanza si manifesta per la scarsa collaborazione esistente tra la domanda e l'offerta e la debolezza delle istituzioni deputate all'orientamento dei giovani a favore di percorsi scuola-lavoro.

Gli scarsi benefici a favore dell'assunzione giovanile porta il datore di lavoro a aprire una corsia preferenziale alla bassa manodopera, il più delle volte affidandosi a individui poco esperti nel settore, con forti conseguenze negative per il mancato ritorno economico e sociale degli investimenti sostenuti a livello collettivo.

Una delle ragioni della migrazione è ...

In particolare, un sistema produttivo come quello italiano, caratterizzato da una elevata frammentazione e da scarsi programmi di utilizzo del capitale umano, non è in grado di offrire un congruo numero di offerte lavorative e di prospettare delle progressioni di carriera adeguate, portando sempre più individui, soprattutto i giovani più istruiti, a migrare o da regione a regione o all'estero.

A sottolineare questa tendenza vi è il rapporto annuale sull'economia e sulla società del Mezzogiorno della Svimez²⁴. Secondo l'ente, la vera emergenza italiana non è l'ondata di immigrazione, ma l'emigrazione.

Questo aspetto è sottolineato dal maggior numero di meridionali, con meno di trentacinque anni di età, che emigrano, rispetto agli stranieri immigrati regolari che scelgono di vivere nel Mezzogiorno. Inutile precisare che oltre al danno sociale e alla netta disparità media dell'età rispetto alle regioni

²⁴ SVIMEZ - Associazione per lo sviluppo dell'industria nel Mezzogiorno, privata senza scopi di lucro, il cui oggetto sociale è lo studio delle condizioni economiche del Mezzogiorno al fine - come recita il suo statuto - di proporre concreti programmi di azione e di opere intesi a sviluppare nelle regioni meridionali quelle attività industriali che meglio rispondono alle esigenze accertate.

setentrionali, il Sud soffre anche questa situazione a livello economico.

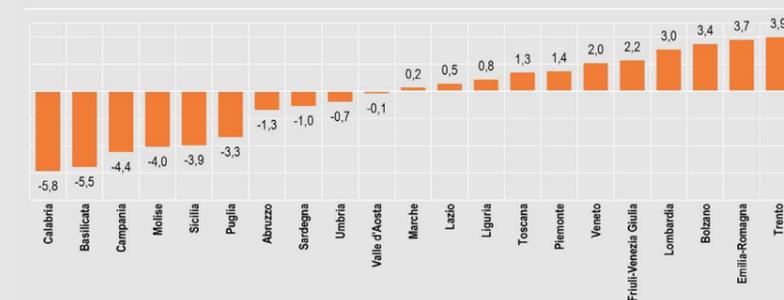
Ogni studente beneficia direttamente o indirettamente di alcuni servizi pubblici della Regione in cui è locato, fino alla conclusione degli studi e talune volte, grazie alla maggiore offerta lavorativa del Nord preferisce intraprendere una carriera lavorativa nella medesima zona.

La stima effettuata dall'Agenzia e dell'Ocse dimostra come vi sia una netta perdita di investimenti pubblici per tentare di arginare questa situazione, della quale a causa della migrazione non si riescono a raccogliere i frutti.

In termini di risorse secondo i dati emersi, le università meridionali infatti nonostante ricevano il 31% circa dei fondi pubblici, registrano dei ricavi complessivamente inferiori a quella somma, circa il 29%.

Una causa di questa disparità può essere associata al minor profitto derivato dalle tasse studentesche, inferiori rispetto alle università più rinomate del Nord, che incide negativamente sia sui profitti, sia sugli investimenti da soggetti pubblici locali o privati, sempre meno interessati a investire senza un tornaconto. Nel complesso tutto ciò, ha una forte conseguenza sulle risorse economiche, che, in rapporto agli studenti iscritti regolari, risultano di circa l'11% inferiori alla media nazionale. Uno squilibrio che è lievitato da qualche anno a questa parte, causa la riduzione delle risorse pubbliche e il calo delle iscrizioni agli atenei del Sud, che rischia di dividere le università in due categorie, aumentando la disparità, già elevata, tra gli atenei del Nord e quelli del Sud. Ragion per cui uno studente, causa scarse offerte formative e bassa carenza di fondi per borse di studio e incentivi, sceglie di migrare.

I dati dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)



Img 12. Saldo migratorio interno per Regione. Anno di riferimento 2019. Stima sulla base di mille residenti.

Le migrazioni interne. Uno dei motivi dello spopolamento nel Mezzogiorno

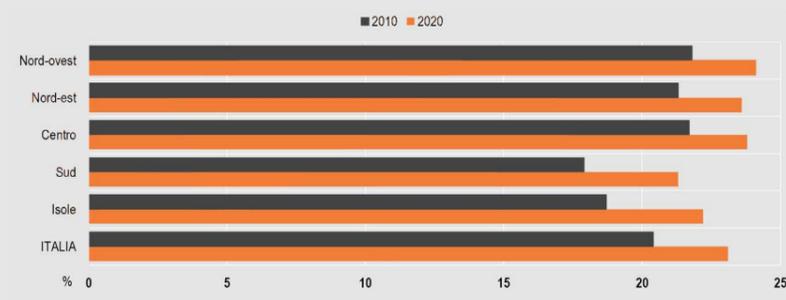
Nel Mezzogiorno, dal 2014 a questa parte, il bilancio demografico complessivo presenta valori negativi. A sottolineare questa situazione concorre sia la dinamica naturale (-2,9 per mille) sia quella rivolta alle migrazioni interne, superiore a quella precedente (-3,8 per mille circa).

Come è emerso nel corso dello scorso 2019, circa 418.000 individui hanno lasciato il comune di residenza per trasferirsi in un altro comune.

Questa dinamica ha generato un saldo negativo, sempre maggiore rispetto agli anni precedenti e con ottiche di continua crescita. La questione della migrazione riguarda tutte le regioni del Mezzogiorno. Il range negativo

è compreso dal -1 per mille della Sardegna al -5,8 per mille della Calabria. Le regioni del centro contano circa un +0,6 per mille, nella media rispetto alle mete più attrattive dei flussi, il Nord, dove in esse si riscontra nella maggior parte dei casi un tasso positivo del +2,5 per mille, con picchi registrati nelle provincie di Bolzano (+3,4), dell'Emilia-Romagna (+3,7) e di Trento (+3,9).

Popolazione residente con 65+ anni



Img. 13. Popolazione residente con 65+ anni. Anno di riferimento 2010 e 2020. Dati e valori in percentuali

Mezzogiorno più giovane ma a grandi passi verso un profilo per età più anziano

Negli ultimi anni la fascia di età media sta lievitando gradualmente.

Nell'ultimo decennio le persone con una fascia di età superiore ai sessantacinque anni è cresciuta notevolmente, arrivando fino a 1,8 milioni di unità in più rispetto alle 12,1 contate in precedenza.

Questi dati fanno emergere i grandi passi da gigante che hanno fatto la medicina e la tecnologia, con il conseguente miglioramento dello stile di vita e le condizioni di assistenza relative agli anziani che ad oggi rappresentano il 23,1% della popolazione. Il 63,9% della popolazione, ha età compresa tra 15 e 64 anni mentre solo il 13% ha meno di 15 anni.

Il Mezzogiorno presenta una popolazione più giovane rispetto al Centro-Nord. La popolazione ultrasessantacinquenne incide per il 21,6% del totale, nel Nord e nel Centro risulta rispettivamente pari al 23,9% e al 23,8%.

Ancora una volta, si può rilevare come quest'ultimo registri come l'età media della popolazione sia inferiore rispetto a quella del Centro e del Nord di circa un anno e mezzo. (44,6 -46,2 anni).

Nonostante ciò, è opportuno segnalare che le distanze, seppur dimostrano come il Mezzogiorno abbia avuto un'età media inferiore, si stiano pian piano riducendo. Nel 2010 la differenza con il Centro-Nord era di circa due anni e mezzo inferiore, segno di una evidente trasformazione dinamica demografica, alimentata da una bassa natalità e dalla fuga dei giovani verso il Centro-Nord.

Fonte: Indicatori demografici Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

I caratteri dell'housing sociale

Le caratteristiche principali dell'housing sociale si possono sintetizzare come segue:

Costo medio di affitto:

- 3 euro/mq nelle zone del Sud Italia, isole e piccoli centri urbani
- 4-5 euro/mq nelle periferie e nei centri urbani di medie dimensione
- 6-7 euro/mq nelle grandi città e nelle zone più semicentrali

Requisiti di accesso:

Il reddito deve avere una soglia minima di 15.000 euro annui a una massima che si attesta intorno ai 25.000/30.000 euro annui. I criteri di definizione degli individui viene calcolato secondo la scala Oeced. Il reddito viene concepito come pro-capite e viene diviso per il numero dei componenti, pesando ognuno di essi come 0.5 per ogni adulto e per 0.3 per ogni bambino con età inferiore ai 14 anni.

Affitto/ acquisto

Diverse opzioni che possono portare l'affittuario a diventare proprietario. La prima è alla scadenza del lungo periodo di locazione. Un'altra ipotesi è il patto di futura vendita in fase preliminare di affitto che prevede il pagamento di un super canone per un periodo che varia tra gli 8-12 anni. Al termine del periodo di locazione è possibile acquistare in un'unica soluzione la differenza tra la somma di affitto accumulata nel corso degli anni e il prezzo di acquisto dell'immobile

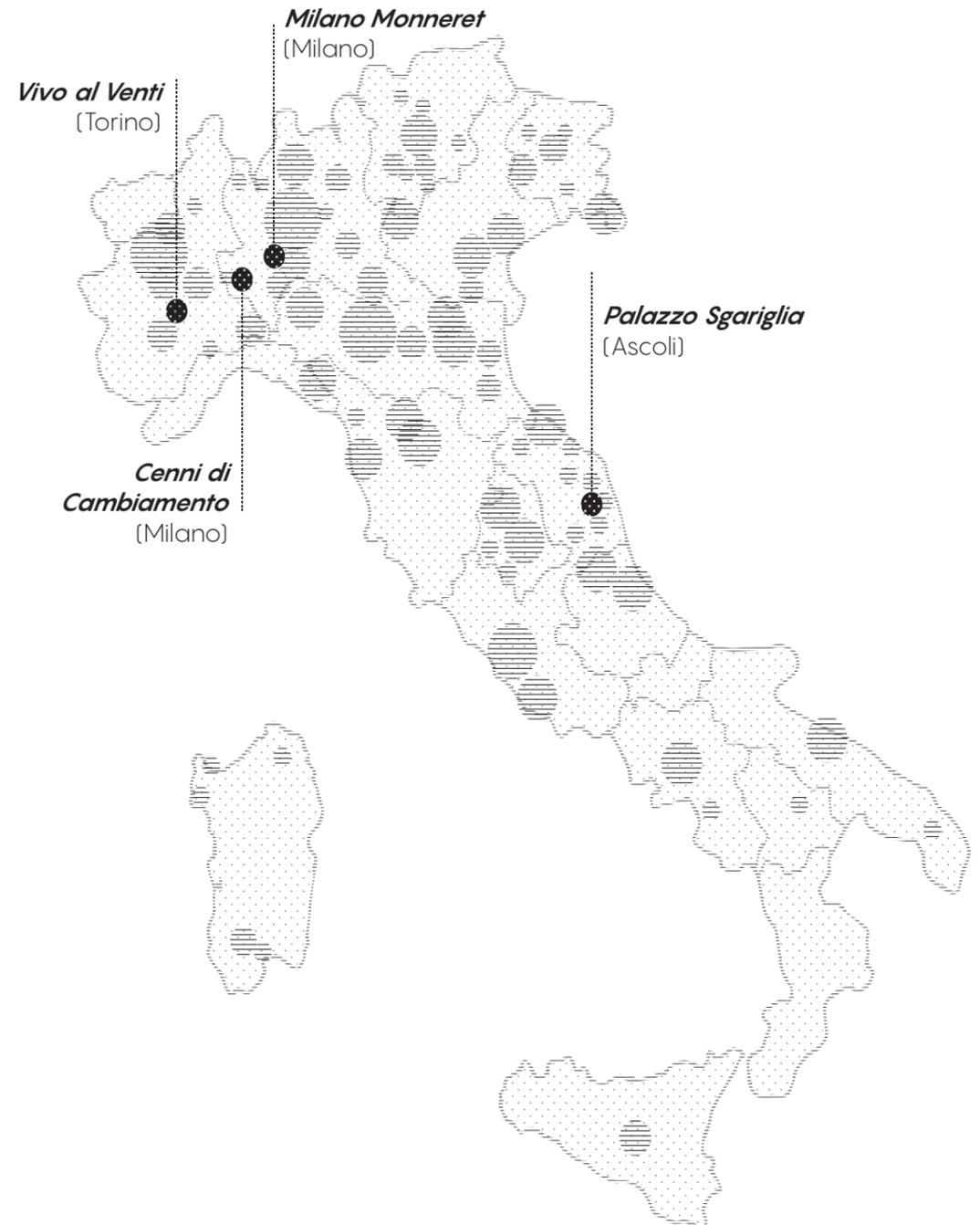
[TERZA PARTE]

ANALIZZARE

Conclusa una prima analisi riguardo l'*housing* sociale ci si predispone con un occhio oggettivo verso quali sono, o potrebbero essere i punti di partenza a livello progettuale all'interno di questo ambito. Per comprendere al meglio i processi progettuali si sceglieranno alcuni esempi di *housing* sociale a livello nazionale, che saranno poi messi a confronto per costruire un quadro formativo progettuale dinamico.

Quali sono le caratteristiche che contraddistinguono questo tipo di interventi? Quale è il *target* a cui sono rivolti? Sono processi nati a seguito di una trasformazione urbana o sono stati gli stessi a agevolare un cambiamento? Fondamentale all'interno di questa scelta è stato analizzare non le operazioni tecniche di intervento architettonico, ma i processi primari e per gli interventi realizzati, le dinamiche di trasformazione urbana che hanno generato.

I casi studio



Le aree messe in evidenza all'interno di questo grafico sintetizzano quali sono le regioni dove esiste una percentuale più alta di intervento mirato all'*housing* sociale. In evidenza i 4 casi studio presi in esame.



Img 14. Vista esterna dal cortile del Palazzo Sgariglia

PALAZZO SGARIGLIA

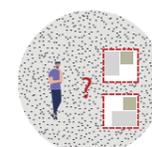
Corso Giuseppe Mazzini, 81, Ascoli Piceno, Marche, ITALIA

Anno di costruzione:	2013 - 2015
Progettista:	Studio Bioedil Progetti, Roma Studio Archdoc, Ascoli Piceno
Interventi di riqualificazione:	30 unità immobiliari, di cui <ul style="list-style-type: none"> • 24 destinate ad <i>housing</i> sociale • 6 destinati alla vendita nel libero mercato
Funzione attuale:	Uno dei pochi interventi di <i>housing</i> sociale in Italia su un edificio vincolato. L'obiettivo ha riguardato la rifunzionalizzazione del manufatto e la promozione delle attività commerciali, culturali, con annessi servizi collettivi.
Target:	giovani coppie, studenti a canone calmierato
Servizi e aree comuni:	<ul style="list-style-type: none"> • spina centrale del cortile dove verranno organizzati eventi e mostre rivolte a tutti gli abitanti di Ascoli • ristorazione a chilometro zero • aree commerciali

Caratteri rilevanti:



Monumentalità



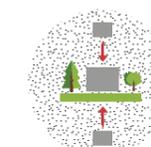
Reversibilità



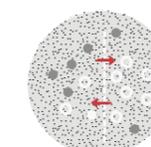
Condivisione



Mixité sociale



Nuova centralità



Permeabilità



Img 15(sx)-Img 16 (dx).
Confronto a seguito
dell'intervento
di rifunzionalizzazione
del Palazzo.

Carta di identità - Palazzo Sgariglia

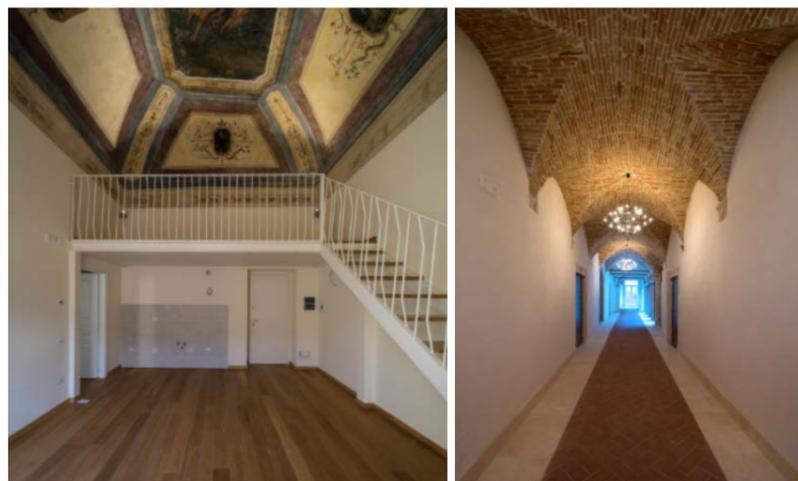
Il Palazzo è stato di proprietà comunale fino all'estate del 2012, poi conferito dal Comune di Ascoli e affidato al Fondo Immobiliare Housing Sociale-Italia Centrale. L'intervento fu realizzato nel centro storico di Ascoli Piceno a seguito del degrado in cui versava il complesso. Degni di nota, sono oltre agli interventi di rifunzionalizzazione nel pieno rispetto delle caratteristiche storiche del manufatto, i restauri a livello pittorico.

Processo e obiettivi dell'intervento

Il caso studio preso come riferimento, è situato all'interno del centro storico di Ascoli Piceno. La scelta è ricaduta su questo intervento poiché la storia che lega il manufatto all'area progettuale scelta all'interno di questa analisi è analoga.

Negli archivi non sono state ritrovate tracce di interventi postumi a quello effettuato nel 2004 nell'ala Ovest del fabbricato. Inoltre alcuni lavori che prevedevano il ripristino delle volte, l'inserimento di collegamenti verticali e altri interventi non furono mai terminati.

Di conseguenza tutto il manufatto fu abbandonato a causa di lesioni e



Img 17. (sx) Costruzione
di soppalchi ove era
possibile per sfruttare al
meglio gli spazi interni.

Img 18. (dx) Ingresso
distributivo

cedimenti; è stato utilizzato solo per alcune funzioni temporane.

L'abbandono ha portato a un ulteriore stato di degrado, aggravando la situazione già critica.

Esso rappresenta uno dei pochi interventi di *housing* sociale in Italia su un edificio vincolato, sia per la storia, sia per la posizione nevralgica all'interno del centro storico. Obiettivo di questo intervento non ha riguardato solo la rifunzionalizzazione del manufatto, ma anche la promozione della attività commerciali, culturali, con annessi servizi collettivi. Una volta ultimati i lavori, l'area commerciale fu affidata a un gestore sociale, mentre gli appartamenti furono oggetto di un programma sociale per i successivi vent'anni, con una quota destinata successivamente a essere inserita nel libero mercato.

Gli obiettivi generali dell'intervento furono:

Obiettivi generali

- **identificare le funzioni più idonee al contesto urbano, considerando la qualità storico-culturale del manufatto**
- ***mixité* sociale, fondamentale all'interno di questo ambito e espressamente richiesta dalla Committenza;**
- **ottimizzare il ruolo del manufatto in relazione alla città (servizi annessi e spazi collettivi)**
- **rifunzionalizzare il sistema dei percorsi, connettendoli con il sistema urbano generale**
- **programmazione e gestione sociale adeguata**

La suddivisione delle unità immobiliari è stata effettuata nel rispetto dell'impianto architettonico, senza alterare le unità strutturali e cercando di far coincidere le richieste dei futuri fruitori con l'impostazione del manufatto, col fine di esaltarlo. Da segnalare il sistema delle volte connesse, strutturali o camorcanne, che nella maggior parte dei casi sono state ripristinate mediante alcuni interventi di restauro. In corrispondenza delle stanze, su Corso Mazzini, caratterizzate da soffitti in camorcanna decorati a tempera, sono stati realizzati dei monolocali nei quali è stato creato il nucleo dei servizi al centro.

altri aspetti importanti...

Interessante è sottolineare all'interno del percorso progettuale il confronto con diverse associazioni di categoria del settore per verificare alcune scelte adottate, rispetto alle richieste dei possibili futuri fruitori. In *primis*, considerando lo sviluppo architettonico di vecchio stampo del manufatto, in linea con la normativa, si è scelto di rendere accessibili tutti gli spazi interni e le aree comuni dell'edificio con connessioni verticali e orizzontali, distribuendo inoltre alcune mappe tattili che orientano i possibili fruitori con disabilità sensoriale. Le caratteristiche del bene non hanno però consentito il superamento di tutte le barriere anche se il novanta per cento delle aree sono accessibili.

A tal proposito la Fondazione Housing Sociale Italia Centrale ha voluto dedicare due appartamenti, siti al piano primo, completamente fruibili e dotati di impianto domotico per agevolare l'utilizzo degli stessi a utenti con disabilità.

È risultata interessante la strategia di comunicazione e condivisione sociale attuata dalla committenza con i fruitori. Gli stessi infatti, mediante l'utilizzo di un apposito sito e telecamere presenti in cantiere, hanno potuto monitorare il regolare svolgimento dei lavori in qualsiasi momento.



Img 19. Stanze su Corso Mazzini. I soffitti in camorcanna decorati a tempera, sono stati ripristinati e all'interno di queste stanze si è creato un monolocale con un nucleo di servizi al centro.



Img 20. Foto effettuata nella fase di costruzione di alcuni solai. Fondamentale è stato per i futuri utenti seguire attivamente il processo esecutivo dei lavori mediante l'utilizzo di telecamere e un apposito sito.

Fonte dati : <https://www.bioedilprogetti.com/progetti-realizzati/palazzo-sgariglia-ascoli/>



Img 21. Vista esterna del complesso.

VIVO AL VENTI
via Milano 20, 10122, Torino, Piemonte, ITALIA

Anno di costruzione: **2012 - 2014**

Progettista: **Filippo Juvarra (Realizzazione)
Studio 421 (Rifunionalizzazione)**

Interventi di riqualificazione: **Il progetto di recupero prevedeva:**

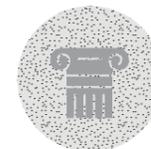
- **mantenimento destinazione commerciale per le unità localizzate al piano terreno;**
- **cambio di destinazione d'uso di alcune unità localizzate al piano primo da commerciale a residenziale;**
- **il cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale per le unità localizzate al piano secondo;**
- **modifica a tutti i piani del *layout* distributivo delle unità esistenti**

Funzione attuale: **34 appartamenti in locazione a canone calmierato giovani coppie, studenti a canone calmierato**

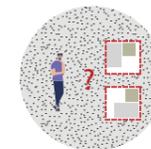
Target:

Servizi e aree comuni:

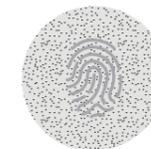
Caratteri rilevanti:



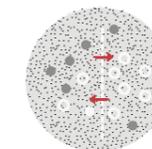
Monumentalità



Reversibilità



Nuova identità



Permeabilità



Mixité sociale



Img 22. Particolare di un vano con volta cassettonata. Visibile come l'intervento di restauro non risulta invasivo nei confronti della preesistenza.

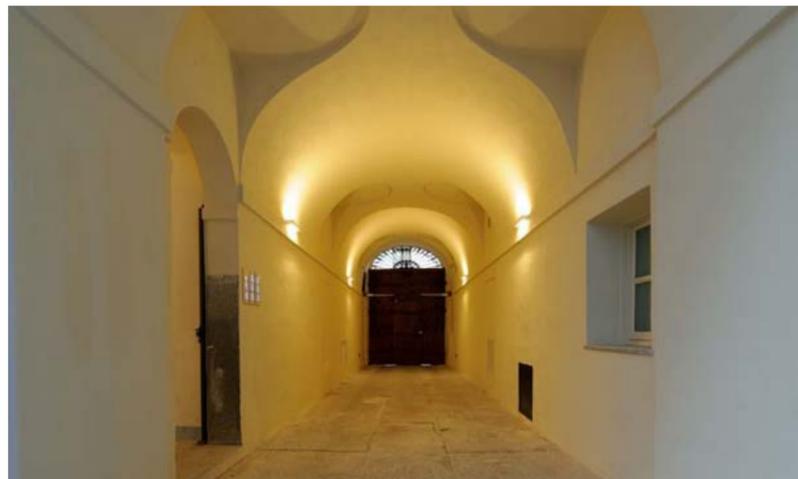
Carta di identità - Vivo al Venti

Vivo al Venti sito a Torino è un edificio storico progettato dall'architetto Filippo Juvarra. Il manufatto si trova in una posizione nevralgica in quanto è ben servito sia a livello commerciale, sia grazie alla posizione incernierata tra il Quadrilatero Romano, il centro cittadino e l'area di Porta Palazzo.

L'area del Quadrilatero già nota a un processo di riqualificazione eseguito negli anni Novanta è sede di spazi culturali condivisi da artisti. Il centro cittadino parallelamente, attraverso la pedonalizzazione di alcune aree, ha subito un processo di riqualificazione che ne hanno rilanciato le attività culturali. Oggetto recente di riqualificazione urbana e sociale è stata anche l'area di Porta Palazzo, grazie al progetto coordinato dal Comitato Progetto Porta Palazzo The Gate. A seguito di queste riqualificazioni, sono aumentate le opportunità di connessione e condivisione con i centri prospicienti, tra cui via Milano.

Processo e obiettivi dell'intervento

In considerazione del valore culturale, storico, oltre che artistico, sono state eseguite, in accordo con la Soprintendenza, delle indagini sullo stato di conservazione delle strutture e del patrimonio decorativo. A seguito



Img 23. Ingresso con volte a botte.

si è realizzata una mappatura dinamica con lo stato di fatto e ciò che doveva essere oggetto di restauro. Un occhio di riguardo è stato posto al piano nobile, caratterizzato da soffitti a cassettoni, in gran parte recuperati in accordo con gli enti di tutela.

Questo tipo di intervento coniuga l'aspetto storico-culturale del manufatto con le future esigenze dei fruitori. Molto simile al processo che ha riguardato il caso studio precedente, esso costituisce un modo di abitare innovativo, promuovendo forme dell'abitare condiviso mediante la partecipazione attiva degli abitanti.

L'edificio è articolato in diverse unità abitative a canone calmierato, con spazi comuni ove i residenti possono organizzare delle attività e condividere il loro tempo libero. Il piano terra è destinato a ospitare attività artigianali e commerciali.

Obiettivi generali Gli obiettivi prefissati riguardavano:

- **ricerca della funzione più idonea al contesto urbano, considerandone la qualità storico-culturale**
- **restauro delle volte cassettonate e di altri elementi di notevole pregio**
- **mixité sociale, fondamentale all'interno dell'ambito sociale**
- **ottimizzare il ruolo del manufatto in relazione alla città (servizi annessi e spazi collettivi)**
- **connessione con le aree prospicienti**
- **nuovo centro polivalente, con attività artigianali e centri commerciali posti al piano terra**
- **programmazione e gestione sociale adeguata**

Riassumendo quanto realizzato, possiamo descrivere come gli obiettivi prefissati, sono stati in gran parte raggiunti, con un intervento consono e in linea con le richieste.



Img 24. Particolare di un vano con volta cassettonata. Visibile come, l'intervento di restauro non risulta invasivo nei confronti della preesistenza. Attenzione minuziosa per i particolari che ne esaltano le forme attraverso la luce.

Fonte dati e immagini: www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/
<http://www.vivoalventi.it/>



Img 25. Vista esterna dell'area di condivisione tra le residenze.

CENNI DI CAMBIAMENTO

Via Giuseppe Gabetti 15, 20147, Milano , ITALIA

Anno di costruzione: **2012-2013**

Progettista: **architetto Fabrizio Rossi Prodi**

Interventi di riqualificazione: **Cenni di cambiamento ha attivato un sistema di servizi in grado di coinvolgere e includere il quartiere circostante e la città. Tale apertura è stato possibile anche grazie al recupero della Cascina Torrette di Trenno, situata all'interno dell'area di pertinenza del progetto e oggetto di una ristrutturazione conservativa.**

Funzione attuale: **122 alloggi in classe energetica A, proposti in locazione a canone calmierato e con patto di futura vendita.**

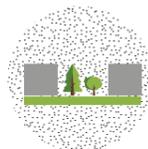
Target: **famiglie e giovani coppie a basso reddito**

Servizi e aree comuni: **aree comuni e spazi polifunzionali**

Caratteri rilevanti:



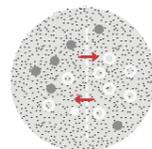
Nuova costruzione



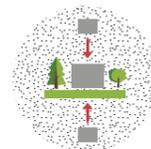
Condivisione



Grande area verde



Permeabilità



Nuova centralità



Img 26. Area esterna limitrofa alle residenze. Grande occasione di svago e condivisione.

Questo caso studio è stato scelto sia per la dimensione spaziale, sia per la posizione geografica ove è ubicato.

I dati - Cenni di Cambiamento

Cenni di cambiamento è il più grande progetto residenziale in Europa, realizzato con un sistema di strutture portanti in legno. L'area, oggetto di un concorso internazionale di progettazione, promossa da FHS nel 2009, si sviluppa complessivamente per 17.000 metri quadri.

Processo e obiettivi dell'intervento

Basato su un'idea di *mixed development* il progetto nasce da un concetto base di condivisione in un contesto urbanistico monofunzionale incardinato tra la città e la campagna. Inoltre è stato deciso di costruire uno spazio verde, che oltre ad essere simbolo di sostenibilità, mette in relazione i futuri residenti dell'area.

Oggetto di recupero e punto di partenza progettuale è stata la cascina, presente nella zona di via Cenni che pur trattandosi di una nuova costruzione, presentava un rapporto di continuità con la memoria del luogo. La ristrutturazione, ha attivato un sistema di servizi ricreativi in grado di



Img 27. Vista complessiva dell'area residenziale.

coinvolgere e includere la città diventando così un nuovo polo urbano. Grazie alla tipologia del sistema costruttivo scelto, la distribuzione degli alloggi presenti all'interno è stata molto flessibile per soddisfare le singole richieste di ogni fruitore rispettando una modalità partecipata. La dimensione privata è ben definita e incontra la dimensione pubblica delle logge e delle terrazze. Lo schema insediativo prevede una grande corte centrale dove sono collocate tutte le attività condivise. Per esprimere al meglio il concetto di densità abitativa si è ricorso a una tipologia a torre, con uno spazio aperto al centro che garantisce uno spazio condiviso tra i residenti, tale da poter considerare e garantire un giusto *mix* sociale. Per incentivare questo obiettivo sono state progettate sale polivalenti, aree gioco per bambini, che diventano veri e propri spazi di aggregazione, condivisione e di relazione sociale.

Gli obiettivi progettuali prefissati sono stati:

Obiettivi generali

- ristrutturazione della cascina nei pressi di via Cenni, che diventerà spazio polifunzionale per la città
- *mixité* sociale, fondamentale all'interno dell'ambito sociale
- ottimizzare il ruolo del manufatto in relazione alla città (servizi annessi e spazi collettivi)
- nuovo centro polivalente, con attività artigianali e centri commerciali posti al piano terra
- programmazione adeguata affidata ad un gestore sociale



Fonte dati e immagini: <http://www.housing-sociale.it/it/progetti/investimenti/fondo-immobiliare-lombardia-comparto-uno/cenni-di-cambiamentohtm/>

Img 27. Alcune delle attività sociali organizzate all'interno di questi contesti.



Img 28. Vista esterna dell'area di condivisione tra le residenze.

MILANO MONNERET

Via Ugo Monneret de Villard, 1, 20134 Milano, ITALIA

Anno di costruzione:	2011 Studio di prefattibilità 2013-2015 Lavori di ristrutturazione
Progettista:	GAS STUDIO
Interventi di riqualificazione:	Il recupero dell'immobile già esistente ha raggiunto l'obiettivo di offrire soluzioni abitative temporanee di standard elevato a prezzi calmierati
Funzione attuale:	137 alloggi per un totale di 268 posti letto
Target:	famiglie e giovani coppie a basso reddito
Servizi e aree comuni:	cucine, area <i>relax</i> , sale studio, palestra

Caratteri rilevanti:



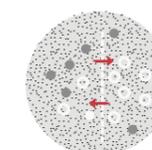
Nuova costruzione



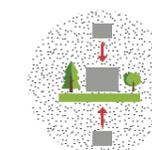
Condivisione



Pubblico - privato



Permeabilità



Nuova centralità



Mixité sociale



Img 29. Particolare della facciata e della scelta dei materiali.

Questo caso studio è stato scelto oltre alle caratteristiche di impronta solidale, per l'analogia destinazione d'uso.

Processi e sviluppo del progetto solidale - Monneret

Milano Monneret, ristrutturata da parte della Fondazione Housing Sociale, è una nuova residenza studentesca. In precedenza il manufatto, di proprietà della Fondazione Cariplo, aveva la medesima funzione.

La struttura si trova in un'area prospiciente a centri ospedalieri di eccellenza, l'Istituto dei Tumori e l'Ospedale San Raffaele e il polo universitario del Politecnico. La collocazione urbana privilegiata, la connessione alla rete stradale facilmente raggiungibile grazie alle tangenziali, abbinata a una completa riqualificazione tecnologica efficiente dell'immobile, rendono lo studentato ideale a soddisfare la richiesta abitativa di coloro che, per motivi di lavoro o altre ragioni, vivono la città in maniera transitoria.

Elemento di eccellenza all'interno del progetto è la qualità della ristrutturazione, sia dal punto di vista costruttivo sia dalla promozione solidale che lo stesso si è predisposto di incentivare. Tutti gli alloggi infatti, oltre a disporre di aule



Img 30. Ingresso alle residenze di via Monneret

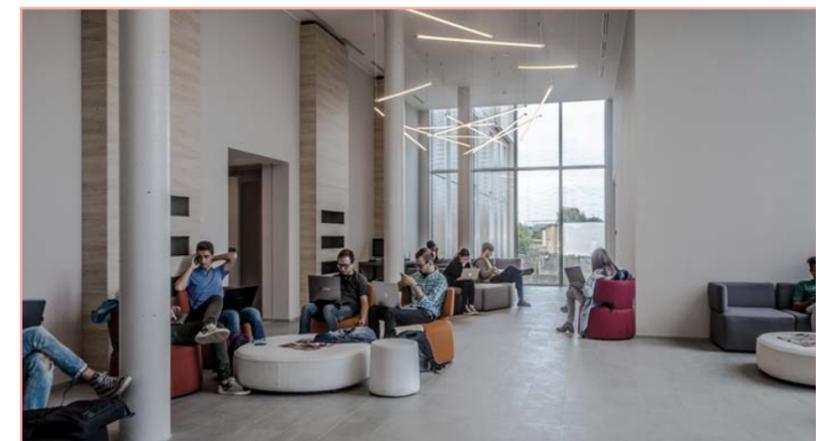
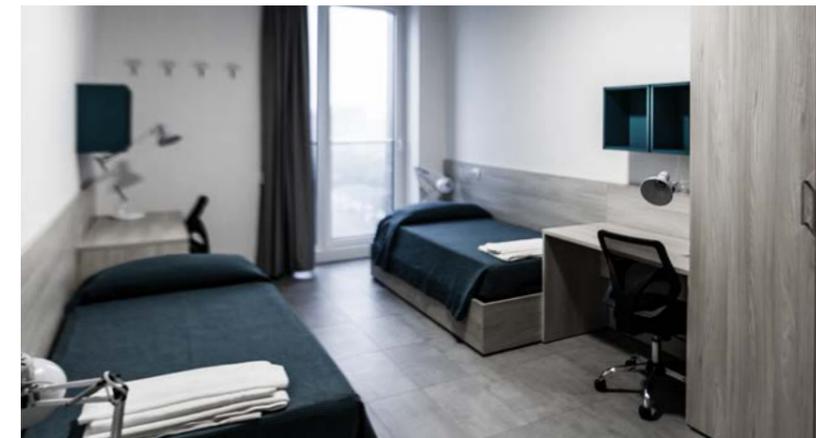
studio, sono dotati di numerose aree comuni:

- aule studio
- palestra
- aree *relax*
- cucina comune

Le soluzioni abitative sono numerose tali da rendere, grazie anche alla possibilità di offrire uno *standard* elevato, flessibile a seconda delle richieste a prezzo calmierato, un punto di riferimento per le residenze studentesche a Milano. Gli obiettivi prefissati sono stati i seguenti:

Obiettivi generali

- ristrutturazione della precedente residenza studentesca
- *mixité* sociale
- ottimizzare il ruolo del manufatto in relazione alla città (servizi annessi e spazi collettivi)
- nuovo centro polivalente, con aree comuni
- offrire diversi tipi di alloggio a seconda delle singole richieste grazie alla flessibilità di quest'ultimi



Img 31. (In alto)
Una delle camere presenti all'interno delle residenze.

Img 32. (In basso)
Aree comuni destinate all'aggregazione e alla condivisione

Fonte dati e immagini: <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>

[QUARTA PARTE]

CONOSCERE

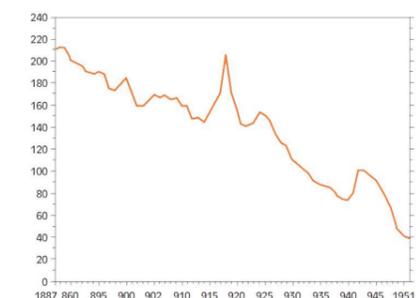
Compito di questa fase è la conoscenza del caso studio. Occorre analizzare l'aspetto storico e le successive fasi che lo hanno predisposto allo stato attuale.

Saranno individuate le diverse problematiche, che potranno trasformare gli elementi che contraddistinguono il manufatto in punti di forza e in spunti progettuali. Inoltre sarà valutato l'approccio tecnologico.

Cosa sono i sanatori antitubercolari?

"Questo mirabile mondo che ci sta dinanzi cominciava a seccare per la sua monotonia da cartolina illustrata²⁵"

Questa citazione, è uno dei tanti testi descritti da protagonisti destinati alla cura elioterapica all'interno dei Sanatori. Essi si ritrovano a vivere per mesi un periodo della loro vita lontana dal mondo reale, molto simile alle restrizioni conseguenti l'attuale pandemia. Il lungo decorso assistenziale trascorso all'interno di questi sanatori, ha portato l'architettura a rivedere le scelte progettuali che avevano determinato quei luoghi, cadenzati da una quotidianità e cure elioterapiche. Un'architettura conforme ai canoni del Movimento Moderno che cerca di soddisfare le richieste di quegli ambienti assistenziali, dove gran parte del suo merito all'aria. La tipologia architettonica dei sanatori, si allontana dai progetti ospedalieri di carattere tecnicistico e dall'aspetto taumaturgico, rivelando come questi luoghi invece erano concepiti in base alla collocazione altimetrica, l'esposizione solare, la qualità dell'aria e altre caratteristiche naturali che promuovevano la cura all'interno di questi luoghi.



Img 33. Mortalità per TBC in Italia dal 1887 al 1951 (dati proporzionali a 100.000 abitanti). Deflessione verificata nel periodo 1900-1914, in coincidenza con la diffusione della diagnostica radiologica, della collassoterapia secondo Forlanini e con la creazione delle prime istituzioni sanatoriali e dei dispensari antitubercolari; nel 1927-1940 grazie all'istituzione dei Consorzi Provinciali Antitubercolari e dell'assicurazione obbligatoria contro la TBC; nel 1945 ed anni seguenti grazie alla diffusione della terapia antibiotica antitubercolare ed all'applicazione della schermografia a livello di massa nella diagnostica precoce.

Nel 1927 a seguito dei dati che emergevano riguardo i malati di tubercolosi, furono emanate la Legge n. 1276 e il Regio Decreto Legge n.2055, per sopperire almeno parzialmente a un problema socio sanitario con margini di crescita molto grave dell'epoca.

Nel particolare, la prima legge istituì l'obbligo di costruzione di dispensari provinciali attraverso un'azione preventiva di coordinazione tra ospedali e reparti assistenziali.

La seconda invece prevedeva di attuare finanziamenti per la cura dei malati, promossi attraverso iniziative di raccolta fondi. I dispensari, durante il periodo del dopoguerra, ebbero un importante ruolo di riferimento dovuto alla conoscenza e alla prevenzione della tubercolosi a livello nazionale.

Storia e morfologia dei sanatori antitubercolari

Le prime circolari che fornivano indicazioni generali ai progettisti riguardo i

²⁵ Stefano Rossattini, Un villaggio straordinario. Litostampa Istituto Grafico, Bergamo 2002

sanatori furono emanate a partire dal 1928 dal Ministero dell'Interno. Esse dichiaravano quali forme e quale misure preventive dovevano disporre questi luoghi. In sintesi le caratteristiche che dovevano assumere i sanatori sono:

- distribuzione degli ambienti all'interno del dispensario. L'edificio per cui doveva essere inteso come un centro per la ricerca e l'assistenza
- disporre di differenti stanze a seconda delle esigenze, fornite tutte di servizi igienici generali
- ingresso e una sala d'aspetto per infermi
- superficie esterna scoperta almeno di pari metratura a quella coperta
- accessi non costruiti su vie molto frequentate o piazzali di gioco
- edificio arretrato rispetto al fronte stradale
- verande e aree di degenza all'aperto

Il dispensario più famoso è quello progettato nel 1938, da Ignazio Gardella, ad Alessandria che fu un esempio molto interessante sia per la tipologia, sia perché è considerato una delle più importanti architetture dell'avanguardia razionalista.

La veranda

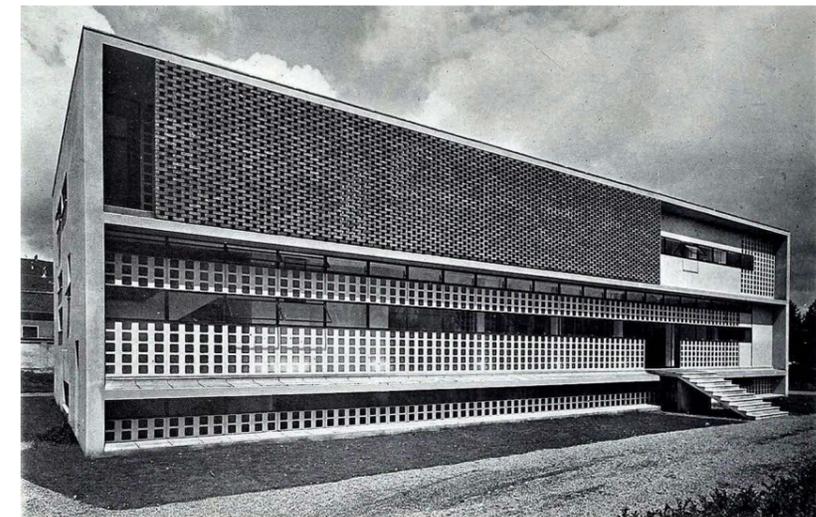
Fino al secondo dopoguerra, l'unica cura alla tubercolosi era affidata a lunghissime degenze di due-tre anni all'interno dei sanatori con la somministrazione di cinque pasti quotidiani e interminabili ore trascorse sulla veranda per la 'cura d'aria'. Questo spazio diventa fulcro della cura sanatoriale, a tal punto da estendere un massiccio intervento statale negli anni '30 a tutto il territorio nazionale. Il fisiologo valtellinese Eugenio Morelli con le sue *equipe* mette a punto una serie di indicazioni attorno alla veranda. Si elaborano accorgimenti per il dimensionamento delle aperture, dei serramenti e delle superfici, per garantire al meglio la praticità e la sicurezza all'interno di questi spazi. Vengono definiti due modelli da impiegare in relazione all'esposizione, la tipologia Nord e quella Sud.

La trasformazione

La recente storiografia ha individuato le radici della modernità all'interno dell'architettura sanatoriale proprio in questo periodo di sperimentazione, espedienti che animano l'approccio dell'architettura sociale e promuovono i precetti di igiene, salute, sicurezza, sole ed aria.

Negli anni '60 però, i grandi passi in avanti della medicina ha ridotto la terapia farmacologica, di conseguenza sono diminuiti i tempi della guarigione. Alcuni casi, grazie alla delocalizzazione delle A.S.L., sono stati riconvertiti e destinati ad uso sanitario e assistenziale, altri, date le dimensioni, hanno costretto a misurarsi con eccessive spese di riqualificazione e successiva gestione, ambienti incompatibili con alcune tipologie progettuali hanno reso i sanatori improvvisamente inutili.

Inoltre l'approccio patrimoniale non è semplice, poiché l'immagine che evocavano questi luoghi assistenziali avevano un forte significato di malattia e abbandono nei confronti delle realtà in cui sono stati impiantati, ragione per cui negli anni '60, molti sanatori furono abbandonati.



Img 34. Ignazio Gardella e Luigi Martini, Sanatorio Antitubercolare Alessandria, Italia 1933-1938



Img 35. Pazienti all'aria aperta su una veranda di un sanatorio a Davos. Fotografia realizzata dall'atelier Gysi, 1897 ca. (Stadimuseum Aarau, Album Gysi/Hergert, Inv. 61728).



Img 36. Sedute di elioterapia presso il Trotter di Milano (foto di: Proprietà dell'Archivio Storico della C.R.I. di Bergamo).



Img 37.
Vista esterna del
Sanatorio Antitubercolare

SANATORIO ANTITUBERCOLARE ANTONIO GALATEO

viale Rossini 73100, Lecce , ITALIA

(immagine tratta da:)

Anno di costruzione: **1932 - 1934**

Funzione originaria: **Sanatorio antitubercolare**

Progettista: **Impresa Nervi e Nebbiosi**
Ing. Oronzo Pellegrino
Ing. Giovanni Bortoli

Interventi di riqualificazione: **alla fine degli anni '90 per l'edificio venne previsto un intervento di recupero funzionale e un nuovo ruolo nel panorama ospedaliero pugliese.**

Funzione attuale: **Il Galateo è rimasto in funzione fino alla metà degli anni 90 poi fu definitivamente abbandonato**

Attuale proprietario: **Puglia valore immobiliare**

Localizzazione e storia del Sanatorio Antitubercolare



Img 38.
Aereofotogrammetria
dell'area analizzata.
Il sanatorio si trova
in un'area periferica
nella città di Lecce,
limitrofa all'ingresso
Sud della città.



SANATORIO ANTITUBERCOLARE ANTONIO GALATEO

Morfologia del Sanatorio Antitubercolare

L'ospedale sanatoriale "Galateo" nasce nel ventennio fascista sulla scia dei programmi adottati dal governo per la lotta alla tubercolosi.

A sottolineare questo aspetto, si costituiscono l'INFP, successivamente INPS, che istituisce l'assicurazione antitubercolare obbligatoria con la legge 1132 del 1928. Da quel momento lo stato avvia un piano nazionale per la realizzazione dei sanitari. Questo ha rappresentato un vero e proprio strumento di cura, la cui architettura si è trasformata e si è adattata ai bisogni della cura terapeutica, al punto che durante la progettazione uno dei ruoli fondamentali era svolto proprio dai medici che indicavano quali fossero le esigenze primarie all'interno di questi contesti. Il complesso è un immobile pubblico, di proprietà di Puglia Valore Immobiliare.



Img 39. Foto storica del Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo, Lecce.

L'edificio, attualmente in disuso, è inserito all'interno di un grande parco urbano, oggetto di un intervento di riqualificazione urbana. Gli interventi hanno riguardato il ridisegno di alcuni spazi pubblici limitrofi: il manufatto e la riconnessione con gli assi viari posti a Est e Ovest della linea ferroviaria. Oltre a vivere uno stato di completo abbandono l'area appare isolata rispetto ai centri limitrofi, in quanto è delimitata da un'alta recinzione muraria che definisce un 'limite' con la città.

Questo aspetto è da tenere in considerazione poichè alcune scelte progettuali riguarderanno proprio questo elemento che potrebbe avere delle forti ripercussioni di inclusione sociale. L'intervento deve porre le condizioni necessarie affinché sia garantito un sistema organico, tale da risollevere la qualità del paesaggio, realizzando una proposta abitativa integrativa e creare uno stretto rapporto identitario con ciò che è la memoria del luogo, seppur la stessa non riaffiora dolci ricordi.

L'obiettivo primario è quindi la predisposizione di nuovi legami tra spazi dell'abitare e di un nuovo nucleo vitale nella città di Lecce, in una zona potenzialmente promettente. Il tutto risponde alle diverse esigenze emerse dalle analisi svolte all'interno di questa tesi.

Stato di conservazione del Sanatorio Antitubercolare

L'architettura è legata all'epoca di costruzione, il Movimento Moderno, molto razionale è composto da forme semplici che si articolano negli spazi.

In elevato il complesso è articolato con volumi aggettanti, con balconate e al piano di copertura una pensilina su *pilotis*.

Sui prospetti anteriori le tradizionali cornici delle finestre lasciano il posto a riquadri incassati rispetto al piano della facciata, creando un lieve gioco di luci ed ombre che conferisce movimento.

Il prospetto principale presenta le stesse caratteristiche di quello anteriore, fatta eccezione per gli unici elementi di decoro: due sculture in terracotta raffiguranti le allegorie della medicina, alloggiata in due nicchie poste al di sopra del pronao, che evidenzia l'ingresso principale all'interno del sanatorio.



Img 40. Schema prospetti posteriore e principale (in basso). Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma 'La Sapienza', di Claudia Pedone

Da sottolineare il sistema innovativo di avvolgimento elettrico delle serrande, che movimentano il prospetto posteriore arricchito da sinuosi profili metallici che ombreggiano le verande e fungono da sistema di sostegno. Su questo lato sono collocati tutti gli ambienti destinati alle aree di degenza esposte a sud e in direzione della grande area verde che delimita il lotto.

La continuità della facciata è alterata da corpi accessori che ospitano i locali igienici per le camere. All'esterno inoltre sono stati realizzati alcuni interventi di adeguamento alle normative antincendio, con la realizzazione di tre scale di sicurezza in cemento armato faccia a vista. All'interno invece tutti i piani sono serviti da due ampie scale in vani a pianta esagonale.

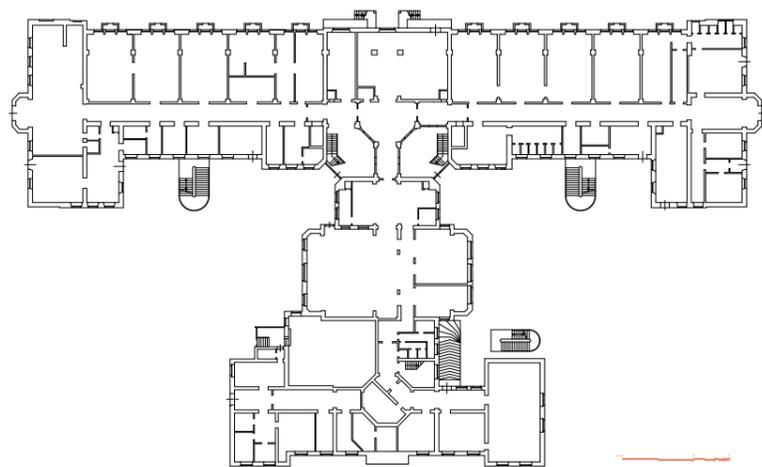
L'ultimo piano è costituito quasi nella sua interezza da un'ampia e panoramica terrazza.

Analizzando i vari aspetti emersi all'interno di questa breve analisi si evidenziano i punti di forza e i relativi problemi, che si trasformeranno successivamente in occasione di confronto progettuale.

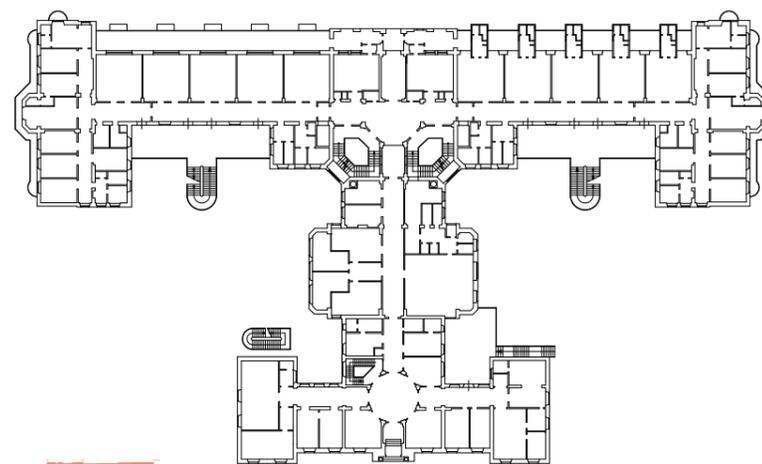


Img 41. Vista complessiva aerea dell'area del sanatorio A. Galateo di Lecce

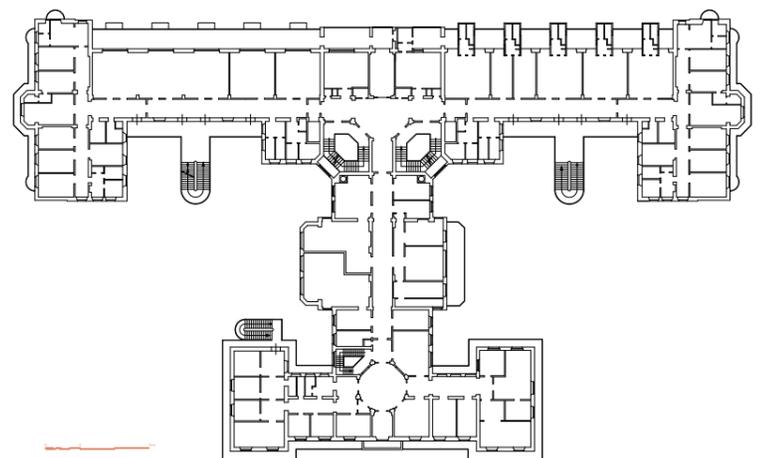
Fonte dati e immagini: <https://www.leccesocialhousing.it/dati/> e dalla relazione di vincolo DLgs 22 gennaio 2004 Mibact Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Province di Lecce, Brindisi e Taranto



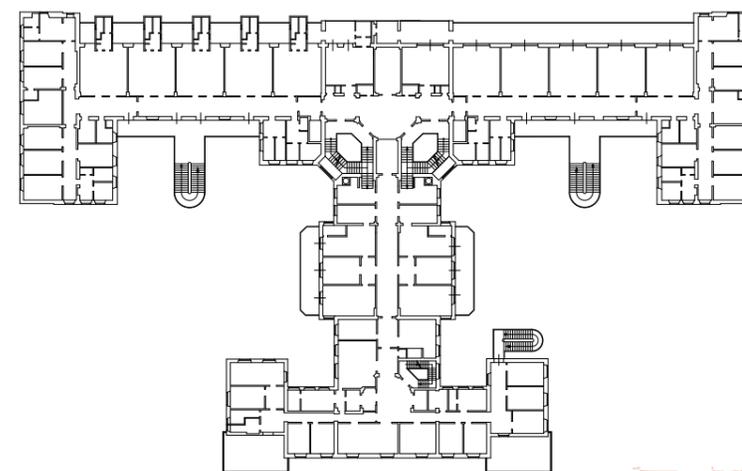
Img 42. Schema planimetrico piano seminterrato. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



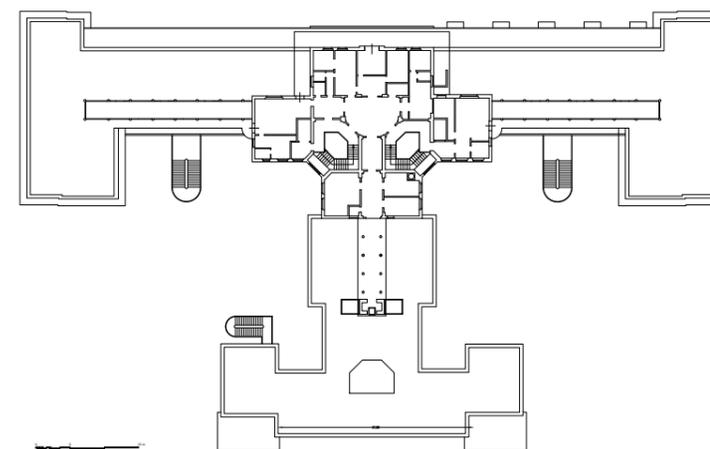
Img 43. Schema planimetrico piano rialzato. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



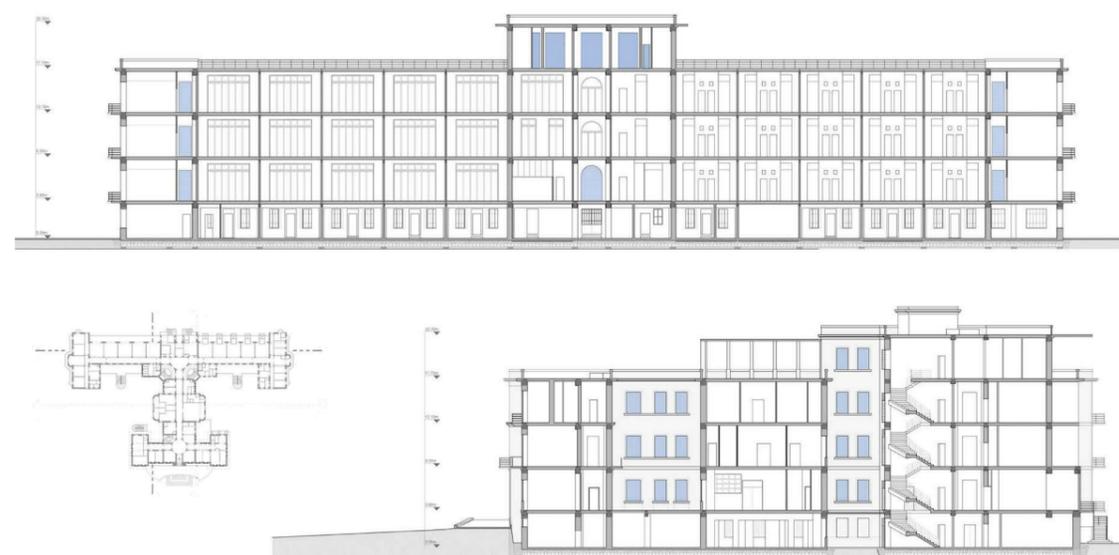
Img 44. Schema planimetrico piano primo. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



Img 45. Schema planimetrico piano secondo. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



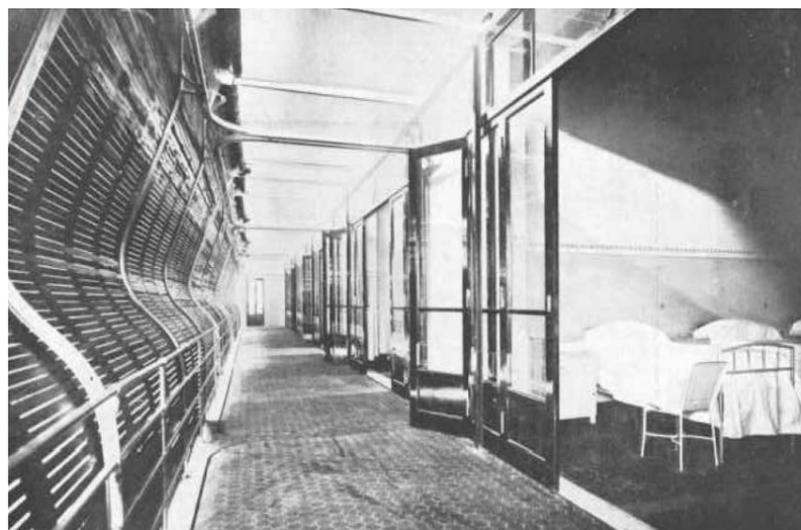
Img 46. Schema planimetrico piano copertura. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



Img 47. Schema sezione longitudinale e sezione trasversale. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone



Img 48. Immagine che racconta lo stato di abbandono del Sanatorio Antonio Galateo, Lecce.



Img 49. Le verande che si affacciano sul parco. Come è emerso precedentemente questi spazi erano l'emblema dei sanatori, in quanto i malati in degenza trascorrevano gran parte della loro quotidianità all'interno degli stessi.



Img 50. Scale in cemento armato faccia a vista, inserite a seguito di un intervento di adeguamento alle normative di sicurezza antincendio.



Img 51. Area verde antistante il Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo, Lecce

Intervento di riqualificazione dell'area verde

"Ex Galateo, la riapertura di un parco abbandonato sarà simbolo di ripartenza per la città di Lecce. Abbiamo pensato di restituirvi un po' di questa bellezza, in attesa di rivederci tutto lì, quando questo brutto momento sarà alle nostre spalle, vogliamo ripartire da qui²⁶"

Nel 2015, la Regione con l'assessore Loredana Capone stanziò 1,2 milioni di euro per la riqualificazione del Parco. Nel luglio successivo è stato firmato il protocollo di intesa tra il Comune e Puglia valore Immobiliare, che affidava la gestione dell'area a titolo gratuito per i successivi venticinque anni.

A seguito di un sopralluogo avvenuto con l'assessore all'Urbanistica e alla Pianificazione del Verde e l'amministratore Aldo Balducci di Puglia Valore Immobiliare, proprietario del Sanatorio Antitubercolare si affidò il progetto all'Ingegnere Edmondo Scrimieri.

L'intervento, quasi ultimato, è dotato di due ingressi, uno su via Camassa e l'altro su via Malta. Lo stesso prevede una grande area di circa trentamila metri quadri, con un giardino storico colmo di alberi spontanei, al cui interno vi sono: un chiosco adibito a bar, fornito di postazioni interattive e informazioni mirate sui siti di interesse del territorio per i turisti, un'area giochi per bambini e per attività all'aria aperta e infine una piccola area anfiteatro per manifestazioni.

Il parco ha il chiaro intento di sviluppare le giuste predisposizioni all'interno di un'area collettiva di svago, che promuove la condivisione spaziale.

²⁶

Condivisione del Sindaco, Carlo Maria Salvemini, della Città di Lecce sulla piattaforma Facebook

[QUINTA PARTE]

CONFRONTARSI

All'interno della scelta del caso studio è risultato interessante il bando istituito lo scorso febbraio del 2020, con una realtà nei pressi del mio Paese di residenza.

La scelta dell'ex Sanatorio Antitubercolare, delle quali si era a piena conoscenza delle diverse problematiche che si sono susseguite nel corso degli anni, ha permesso in *primis* di sviluppare una proposta progettuale coerente con il tema della tesi sin qui sviluppato e in secondo luogo grazie al bando, si è verificata la possibilità di confrontarsi con le diverse scelte progettuali proposte dai candidati. Successivamente si analizzeranno il bando e alcune delle proposte che hanno concorso alla fase finale dello stesso, cercando di far emergere quali fossero gli obiettivi.

IL CONCORSO

A seguito dell'abbandono nel corso degli anni, il Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo è stato oggetto di un concorso internazionale bandito nel febbraio 2020. Esso prevedeva la candidatura da parte di esperti nel settore per la riqualificazione urbana del quartiere Leuca e la conseguente conversione del manufatto, sito in un parco pubblico di circa trentamila metri quadri, oggetto anch'esso di un recupero appena completato.

Questo progetto, nasce dalla volontà di un *team* istituzionale creatosi qualche anno prima, tra la Società Puglia Valore Immobiliare, proprietaria dell'immobile, la Regione e il Comune, che sin dal principio hanno condiviso lo stesso obiettivo, quello di rigenerare un'area con ottime prospettive di crescita, che però per molti anni è stata vittima di soprusi causa l'abbandono.

Come è articolato il concorso? A chi è rivolto?

Il bando ha un'impronta innovativa e mira a riferimenti internazionali di ricerca e sperimentazione dell'*housing* sociale, come occasione di promuovere nuove forme dell'abitare misto a spazi di condivisione.

Il concorso si è sviluppato in due *step* differenti. Il primo è servito a selezionare sulla base delle prime idee progettuali, un gruppo di progettisti, che avrebbero successivamente proposto in un secondo momento le ipotesi progettuali.

Lo stesso ha visto l'assegnazione di cinque premi, per un valore complessivo di circa centoventimila euro, da una giuria composta dall'architetto Simone Sfriso, già curatore del Padiglione Italia alla Biennale di Architettura 2016, designato dal Comune di Lecce, Prof. arch. Pierre Alain Croset, Professore di Architettura e Design Urbano al Politecnico di Milano, già caporedattore di Casabella, designato dall'Ordine degli architetti della provincia di Lecce, Prof. arch. Arturo Cucciolla, designato da Puglia Valore Immobiliare, Prof. arch. Carlo Cecere, designato da ARCA Sud Salento, Prof.ssa ing. Maria Antonietta Aiello, designato dall'Ordine degli ingegneri della provincia di Lecce.

Tra le varie proposte, i cinque gruppi finalisti, hanno incluso molti giovani professionisti, alcuni anche legati al territorio, tra cui i vincitori Archistart Studio e Alcotec. Si analizzeranno in seguito le varie proposte dei cinque gruppi candidati al secondo *step*. Ecco la classifica in ordine di arrivo:

- Archistart Studio
- Stefano Pujatti, Alberto Del Maschio, Serena Nano
- Fabiano Spano, Antonio Presicce, Giulia Marocchi, Giulio Vito Ciccorese
- A piùM2a Architects, Alessandra Rampazzo, Marcello Galeotto
- Roberto Murgia

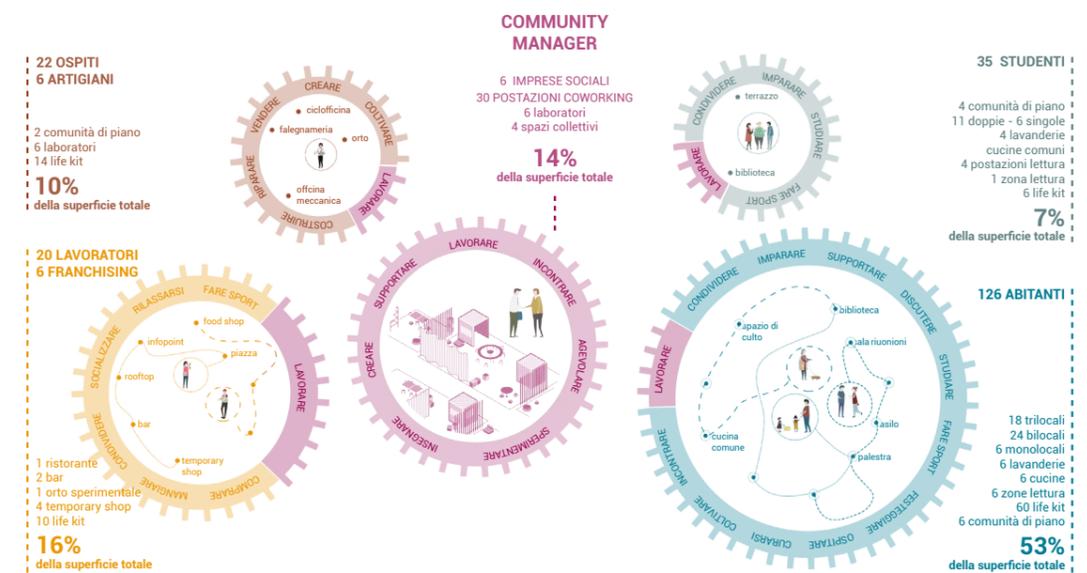
Analisi dei candidati alla fase progettuale

Archistart Studio- Primo classificato

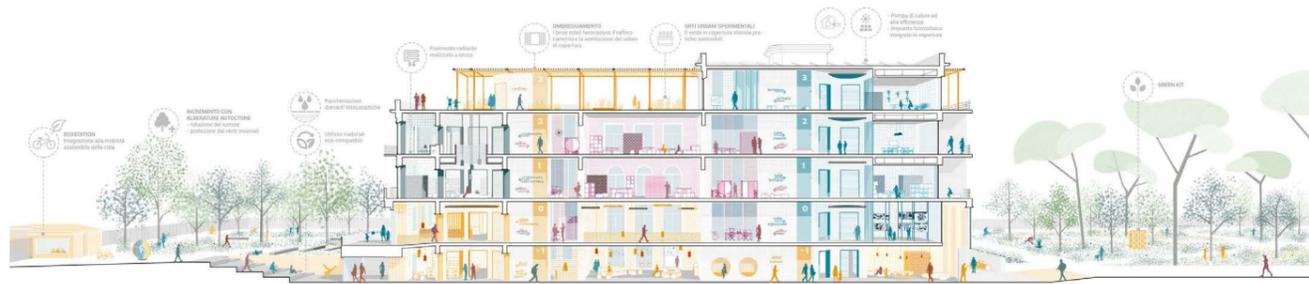


Img 52. Proposta progettuale Archistart Studio. Primo classificato del concorso per la riqualificazione dell'ex Sanatorio Antonio Galateo, Lecce.

Di notevole interesse, oltre alla proposta progettuale, sono gli schemi esplicitati che denunciano le attività che si svolgeranno all'interno del nuovo complesso residenziale.



Img 53. Proposta progettuale Archistart Studio. Studio e indicazione delle attività svolte all'interno del nuovo complesso residenziale. Estratto tavola concorso.



La proposta progettuale di Archistart Studio, gruppo vincitore del concorso internazionale per la riqualificazione dell'ex Galateo di Lecce, ha un valore sociale molto importante, un modello sostenibile per l'abitare condiviso che crea opportunità di lavoro e spazi condivisi al suo interno. Questa proposta progettuale propone di insediare all'interno un incubatore di imprese sociali, associazioni e cooperative *freelance* che hanno come fine quello di promuovere le diverse attività che si svolgeranno negli ambienti e di conseguenza daranno possibilità di occupazione.

La comunità sarà partecipe delle scelte che si prenderanno in fase di realizzazione progettuale, infatti durante la fase di avvio del cantiere si stabiliranno degli incontri.

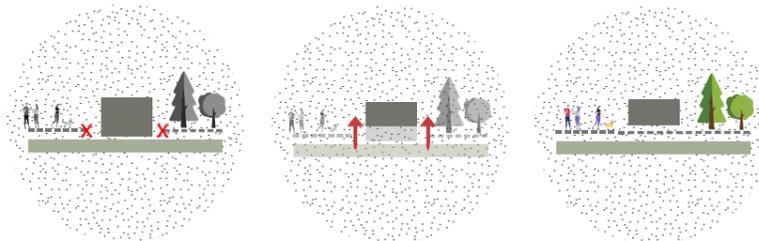
Gli obiettivi generali prefissati all'interno del progetto sono:

- dotare la nuova comunità di tutti gli strumenti che daranno modo di sviluppare opportunità lavorative
- sviluppare uno stile di vita sostenibile
- bilanciare la necessità di *privacy* abitativa con la dimensione pubblica
- *mix* funzionale grazie alla flessibilità degli spazi
- eliminare tutte le barriere architettoniche
- rendere il manufatto energeticamente sostenibile

Importante è lo sventramento che rende fruibile a tutti gli effetti l'ex Galateo alla dimensione pubblica. L'attraversamento è enfatizzato da una gradonata di accesso che connette l'ingresso con il parco retrostante.

La copertura invece diventa uno spazio pubblico di riferimento che consente di moltiplicare i punti di vista e la relazione con la città.

Il progetto, attraverso il ricorso a materiali specifici e l'implementazione di coperture di ombreggiamento, si candida a ridurre drasticamente le isole di calore.



Img 55. Schemi illustrativi autoprodotti che analizzano la proposta progettuale evidenziata in precedenza. Lo sventramento dell'edificio permette di far dialogare la zona d'ingresso con il parco antistante.

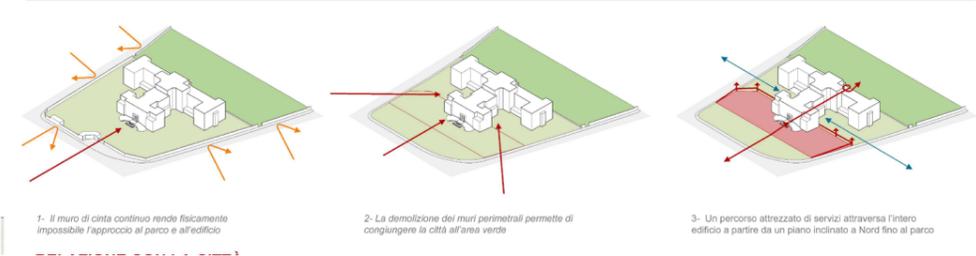
Secondo classificato

Stefano Pujatti, Alberto del Maschio, Serena Nano



Img 56 e Img 57. Proposta progettuale Stefano Pujatti, Alberto del Maschio, Serena Nano. Secondo classificato del concorso per la riqualificazione dell'ex Sanatorio Antonio Galateo, Lecce. Estratto tavola proposta progettuale.

All'interno di questa proposta, è interessante sottolineare il ruolo del verde nella riqualificazione dell'ex Galateo. Esso si incunea dalla campagna fino al tessuto urbano e ha il compito di relazionare il manufatto con i centri limitrofi. Il verde quindi ha una doppia funzione: congiungere lo spazio urbano e fungere da filtro per l'edificio.



1- Il muro di cinta continuo rende fisicamente impossibile l'approccio al parco e all'edificio

2- La demolizione dei muri perimetrali permette di congiungere la città all'area verde

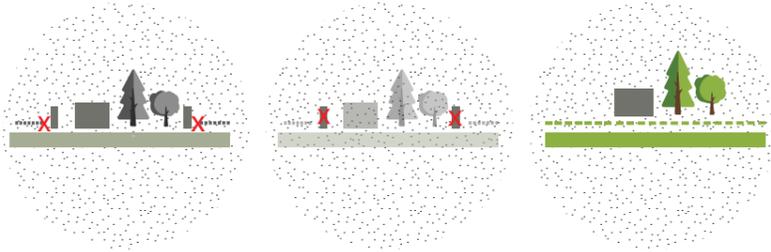
3- Un percorso attrezzato di servizi attraversa l'intero edificio a partire da un piano inclinato a Nord fino al parco

Img 58. Schemi illustrativi che dimostrano come l'intervento si relaziona con la città, candidandosi a essere sia un nuovo polo attrattivo, sia uno spazio.



img 59. Sezione longitudinale. Secondo classificato del concorso per la riqualificazione dell'ex Sanatorio Antonio Galateo, Lecce. Estratto tavola concorso.

Per attuare questo tipo di soluzione, di primo ordine è la demolizione del sistema murario che cinge l'area.



img 60. Schemi illustrativi autoprodotti che analizzano la proposta progettuale evidenziata in precedenza. La rimozione del muro perimetrale permette al verde di collegare il nuovo polo urbano ai centri limitrofi.

Gli obiettivi generali prefissati all'interno del progetto sono:

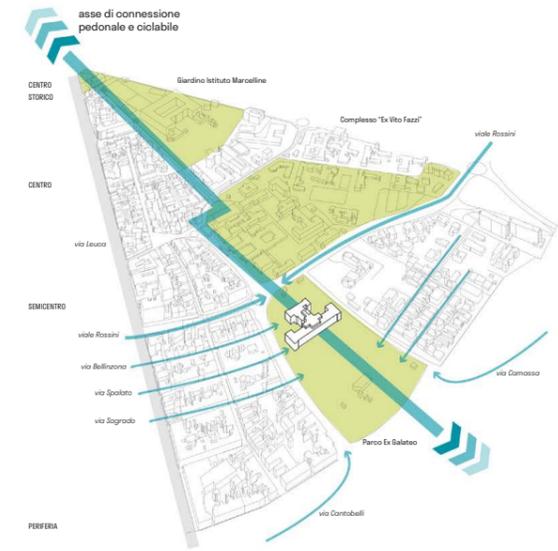
- connettere il giardino Nord con il Giardino Sud
- area verde diventa un fulcro che collega il nuovo polo attrattivo con il resto della città
- disporre le funzioni all'interno in modo efficace, evitando interazioni di difficile gestione tra le parti
- dotare l'edificio di aree comuni collocate a livello dell'attuale copertura
- *mixité* sociale
- sistema di passerelle

Terzo classificato

Fabiano Spano, 3+ progetti, Antonio Presicce, Giulia Marocchi, Giulio Vito Ciccarese



img 61. Proposta progettuale Fabiano Spano, 3+ progetti, Antonio Presicce, Giulia Marocchi, Giulio Vito Ciccarese. Terzo classificato del concorso per la riqualificazione dell'ex Sanatorio Antonio Galateo, Lecce. Estratto tavola proposta progettuale.

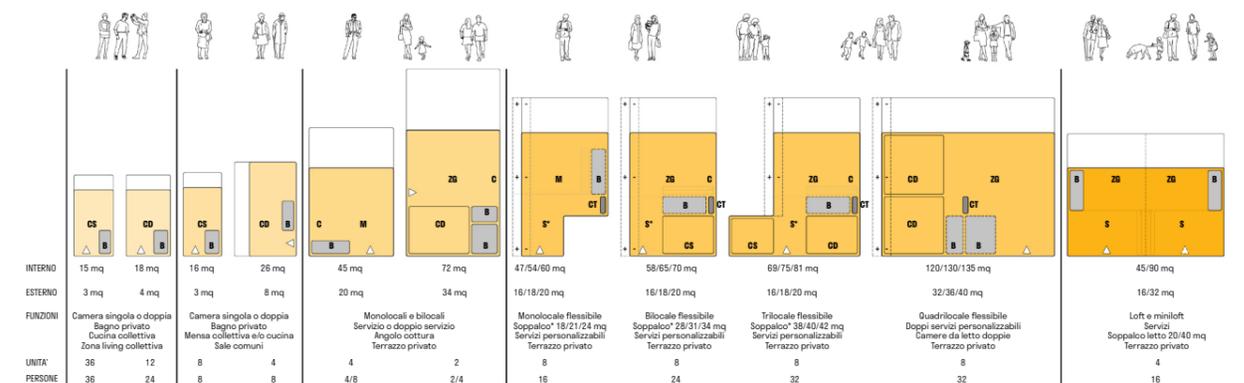


img 62. Schemi illustrativi che analizzano la proposta progettuale. L'area diventerà un nuovo polo attrattivo e sarà collegata con il centro della città.

La seguente proposta ha un'impronta urbana che si occupa di un modello abitativo fondato sul concetto di supporto e allestimento. Questo tipo di approccio coinvolge simultaneamente diversi aspetti che concorrono alla realizzazione dell'edificio. Lo stesso non inteso come un prodotto finito da consegnare a seguito della fine del cantiere, ma come un organismo vivente, che dialoga con i fruitori ed è in continua trasformazione per soddisfare le continue richieste a cui fanno carico. Questo tipo di processo è reversibile e promuove un'identità quasi autosostenuta con conseguenti ripercussioni positive di carattere economico e ambientale.

Gli obiettivi generali prefissati all'interno del progetto sono:

- connessione dell'area riqualificata al centro città
- *mixité* sociale
- strategia di fruizione degli spazi di interfaccia tra pubblico e privato
- apertura di nuovi varchi di accesso pedonale e carrabile intervallati dalle mura che cingono il lotto
- funzioni aperte all'interno del parco
- integrazione della vegetazione con specie autoctone
- modello abitativo flessibile



img 63. Schemi illustrativi che analizzano le diverse tipologie di abitazione, flessibili a seconda delle singole richieste. Estratto tavola proposta progettuale.

[SESTA PARTE]

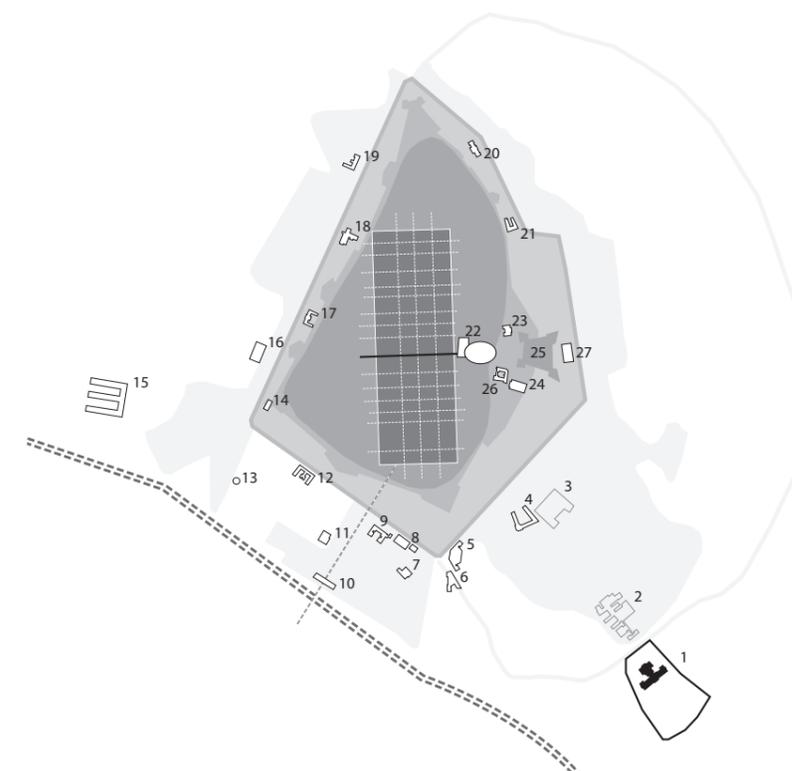
PROPORRE

Questa fase sarà caratterizzata da schemi che enunciano quali sono gli obiettivi finali che hanno riguardato il progetto e i conseguenti vantaggi che potranno emergere a seguito di una futura realizzazione.



Morfologia della città di Lecce

In seguito si analizza la morfologia della città di Lecce, partendo dai primi insediamenti e dai luoghi di cultura storici della città.



Img 64 . Luoghi di maggiore interesse e primi insediamenti urbani.
1. Ex Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo **2.** Ospedale Civile **3.** Educantato Vittorio Emanuele **4.** Regio Istituto Magistrale **5.** Regia Questura e Provveditorato agli Studi **6.** Casa della Madre e del Bambino **7.** Consorzio Agrario e Casa del latte **8.** Consiglio Provinciale delle Corporazioni **9.** Casa Littoria **10.** Stazione ferroviaria **11.** Istituto Nazionale fascista infortuni **12.** Case INCIS **13.** Serbatoio dell'acqua **14.** Mercato di Porta Rudiae **15.** Magazzino Tabacchi **16.** Scuole elementari **17.** Liceo musicale Tito Schipa **18.** Casa della G.I.L. **19.** Istituto per la Tabacchi cultura **20.** Scuola Artistica Industriale G. Pellegrino **21.** Liceo scientifico C. De Giorgi **22.** Palazzo INA **23.** Banco di Napoli **24.** Teatro **25.** Castello **26.** Palazzo INPS **27.** Palazzo delle Poste

Lecce sorge su un insediamento messapico, testimoni sono i ritrovamenti di tombe e piccoli tratti della cinta muraria che delimitavano il piccolo villaggio costruito nei pressi dell'Antica Rudiae.

Durante l'impero di Adriano vennero costruiti alcuni monumenti storici, tra cui l'Anfiteatro Romano, oggi in parte scoperto e il Teatro. In questo periodo inoltre fu costruito un'asse viario che collega la città di Lecce con l'attuale marina di San Cataldo, all'epoca porto di Adriano.

Lecce conobbe la successione di diverse dominazioni, dai Normanni agli Svevi, dagli Angioini ai Brienne, ma per circa cinque secoli la città è stata governata dall'impero Romano.

Durante il Rinascimento, grazie a Carlo Quinto, ha acquisito un benessere economico notevole, tanto da avere una forte espansione edilizia. Vennero edificati il Castello, le Mura di cinta, un arco di Trionfo, l'attuale Porta Napoli e l'Ospedale dello Spirito Santo.

Durante il periodo spagnolo, Lecce si arricchì di edifici e monumenti in arte Barocca, diventando un punto di riferimento per l'arte nel panorama nazionale. Del periodo sono le chiese di S. Teresa, S. Chiara, S. Angelo, il palazzo dei Celestini e piazza Duomo con all'interno il campanile, il Seminario e il Palazzo Vescovile. Un altro centro di aggregazione è identificato nella Piazza Sant'Oronzo, dove nel 1592 venne costruito il Sedile e qualche decennio dopo la colonna di S. Oronzo, simbolo della città.

A seguito dell'unità d'Italia, Lecce si sviluppò ulteriormente, grazie alle numerose opere pubbliche realizzate in questi anni. Il 1927 fu un anno importante per la città, oltre a divenire indipendente rispetto alle provincie di Taranto e Brindisi, iniziò un percorso di crescita economica e culturale non indifferente.



Img 65. Luoghi di maggiore interesse e servizi per la città nei pressi dell'area di intervento.
1. Istituto Marcelline **2.** Liceo Statale P.Siciliani **3.** ASL Dipartimento Prevenzione **4.** Istituto Tecnico Professionale A. De Pace **5.** Provincia di Lecce **6.** ASL Direzione **7.** Scuola secondaria di primo grado A. Grandi **8.** Campi Ex Opis **9.** Poliambulatori ex "Vito Fazzi"
10. Istituto di istruzione superiore E. Fermi **11.** Ufficio scolastico Provinciale **12.** Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo **13.** Parco urbano **14.** Palestra **15.** Dimeglio **16.** Istituto Professionale di Stato per i servizi commerciali A. De Pace **17.** INPS **18.** Conad
19. Conad City **20.** Banca **21.** Campo sportivo Don Pasquale **22.** IV Circolo Didattico S. Castromediano **23.** Centro profilassi viaggiatori

Nuova centralità locale

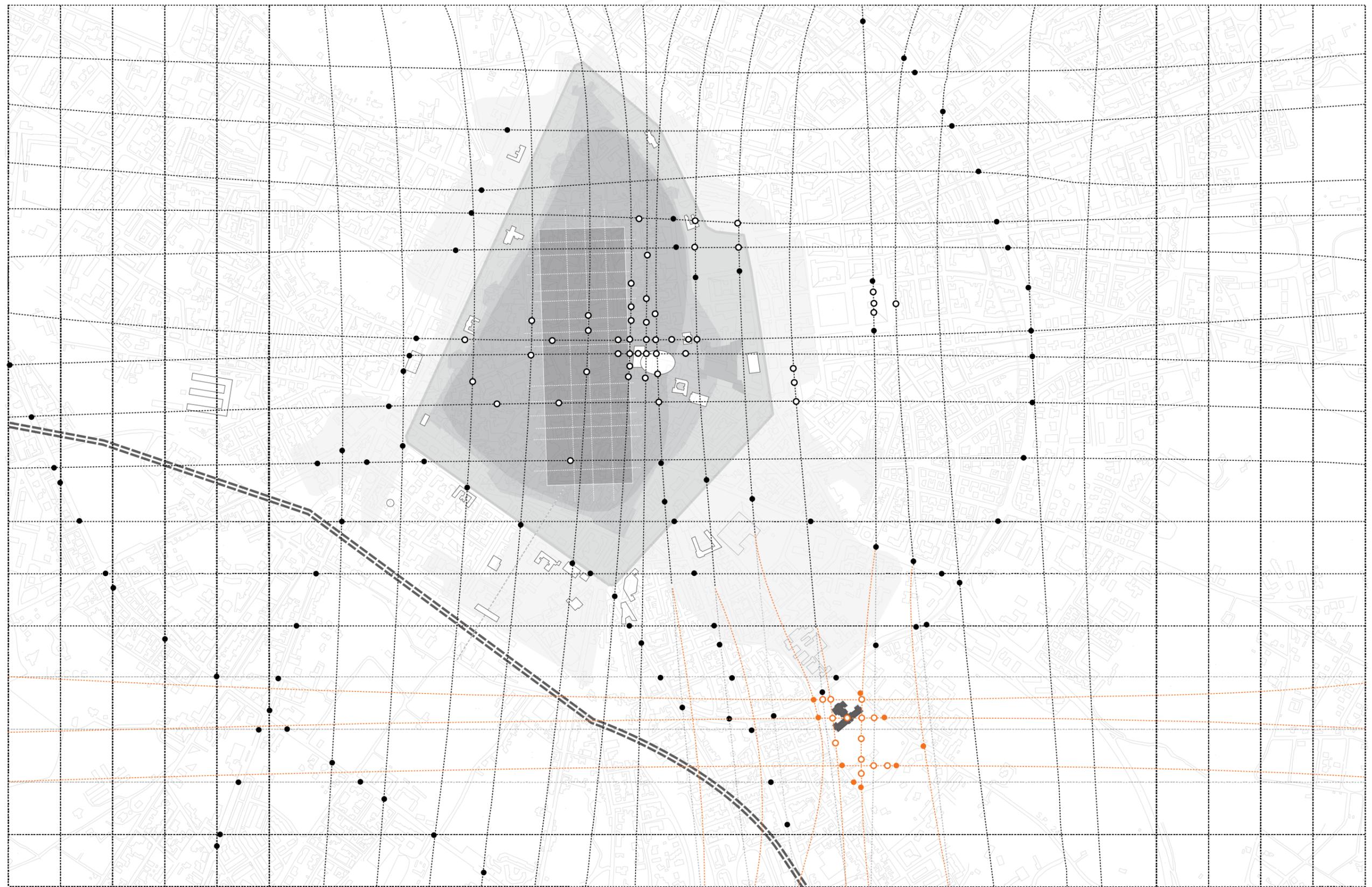
Analizzando la storia e la cultura che hanno generato la morfologia della città è opportuno predisporre con un'ottica diversa da quella tradizionalmente monocentrica. Il recupero dell'ex Sanatorio Antitubercolare non deve essere fine a sé stesso, ma un'occasione per trasformarlo in una nuova centralità locale, ove saranno localizzate le attività e le funzioni più importanti al servizio dell'intera comunità. Una riqualificazione urbana che passi attraverso una riconsiderazione complessiva della struttura insediativa e dei suoi elementi di centralità, mette in rilievo eventuali problematiche che hanno portato nel corso del tempo allo stato d'abbandono dell'immobile. Tra le principali cause, oltre al leggero deflusso che ha avuto la malattia e i conseguenti metodi di cura, vi è sicuramente la natura isolata della struttura.

La stessa è stata progettata per rispondere alle esigenze di isolamento delle vittime della tubercolosi e per ospitare determinate funzioni, lontane dalle altre attività quotidiane.

La seguente proposta ha l'obbligo di mutare radicalmente la natura dell'edificio, cercando di diventare uno spazio inclusivo e una nuova centralità locale per la città.

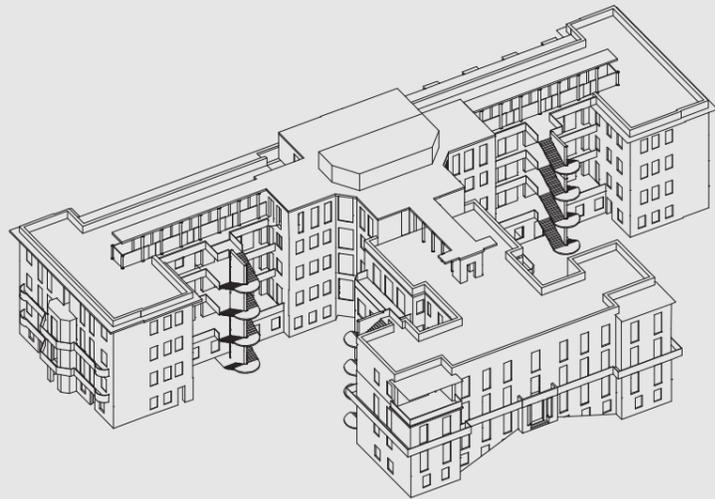
Il grafico proposto successivamente mette in evidenza la localizzazione degli attuali spazi di aggregazione e delle aree più frequentate all'interno della città. La griglia regolare di base si deforma in prossimità delle aree più frequentate. Si nota come il nucleo con più flussi pedonali risulterebbe essere il centro storico, grazie anche alle principali attrazioni turistiche, i monumenti e alcuni luoghi di ritrovo storici.

Per i flussi carrabili invece emergono le tangenziali costruite negli anni duemila, che delimitano e cingono la fine del centro storico con l'inizio della periferia, dividendo in due zone la città. Le aree al di fuori di questo limite, sono meno frequentate e per lo più appaiono distaccate dal resto della città. Le due tangenziali, a tal proposito, nonostante abbiano risolto una moltitudine di ingorghi nelle ore di punta, permettendo di attraversare la città nel minor tempo possibile, si sono dimostrate uno strappo tra il centro storico e le nuove periferie. Per questo motivo il progetto nasce con la volontà di formare un nuovo spazio cerniera, che cerca di comunicare in modo diretto con i luoghi storici già esistenti, per predisporre i giusti propositi di una architettura non destinata a un determinato pubblico, ma che favorisce lo scambio sociale all'interno di questi luoghi collettivi, cercando di estendere l'invito non solo ai residenti della zona ma anche al resto della città.



- Viabilità principale pedonale
- Viabilità principale carrabile
- Nuova viabilità carrabile
- Nuova viabilità pedonale
- Griglia di base
- - - Nuova griglia

Img 66. Schema illustrativo. La griglia di base si deforma in prossimità delle aree attrattive e di aggregazione della città.



Img 67. Assonometria del Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo, Lecce



IL SANATORIO

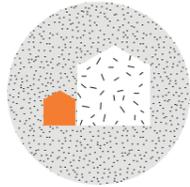
Dati dell'ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo

	superficie coperta lorda	terrazze
Piano seminterrato:	mq 3288,00	
Piano rialzato:	mq 2854,03	mq 484,91
Piano primo:	mq 2705,08	mq 589,41
Piano secondo:	mq 2592,92	mq 542,27
Piano terzo:	mq 639,80	mq 2193,39
TOT:	mq 12.080,00	mq 3790,00

Aspetti critici emersi:



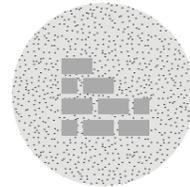
Età dell'immobile



Grandi dimensioni



Conseguenti costi elevati

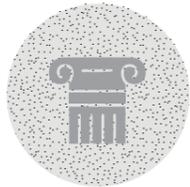


Recinzione

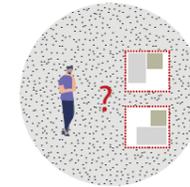
Potenzialità emerse:



Posizione



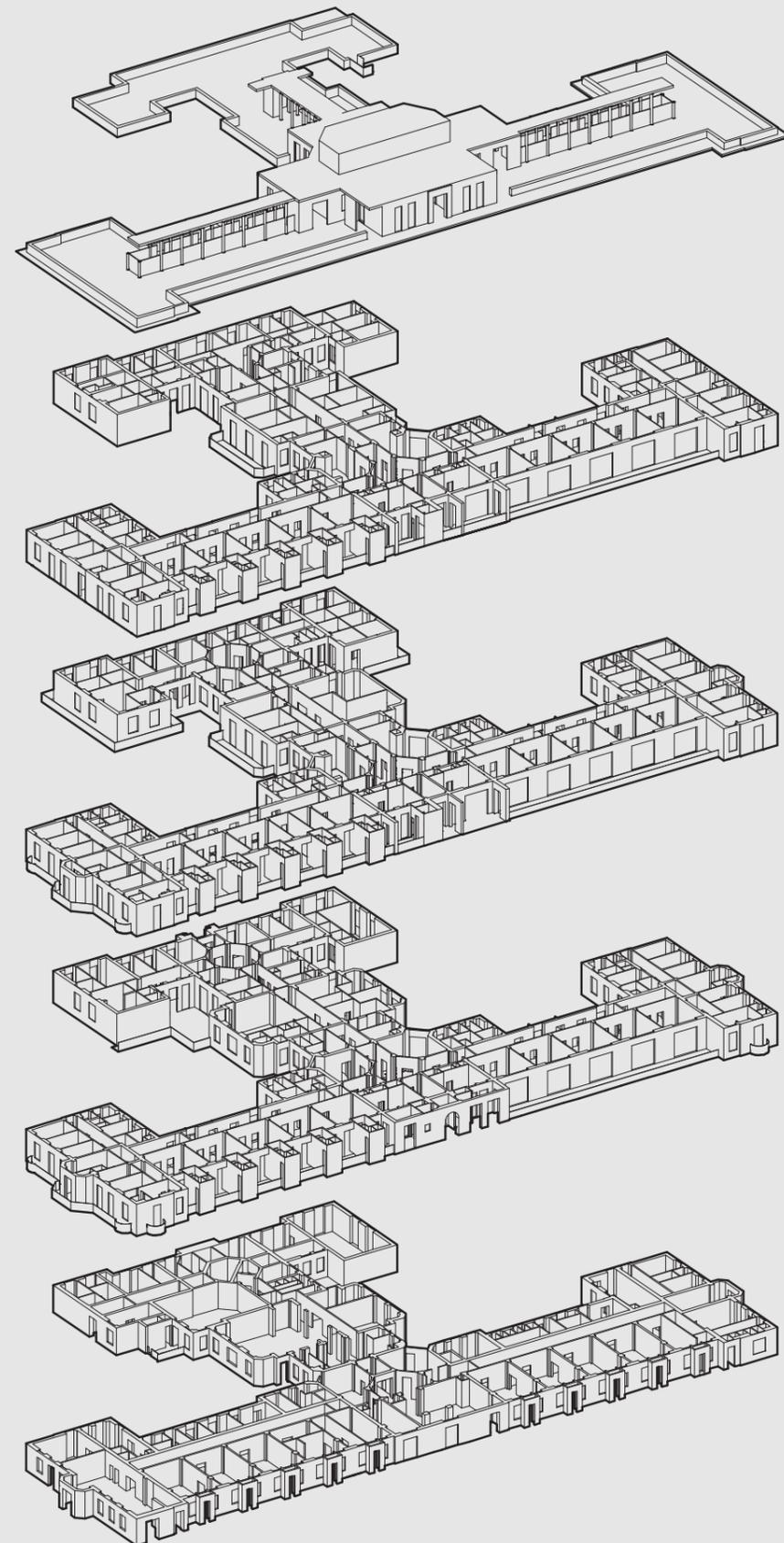
Monumentalità



Reversibilità



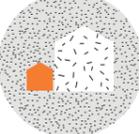
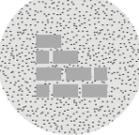
Grande area verde

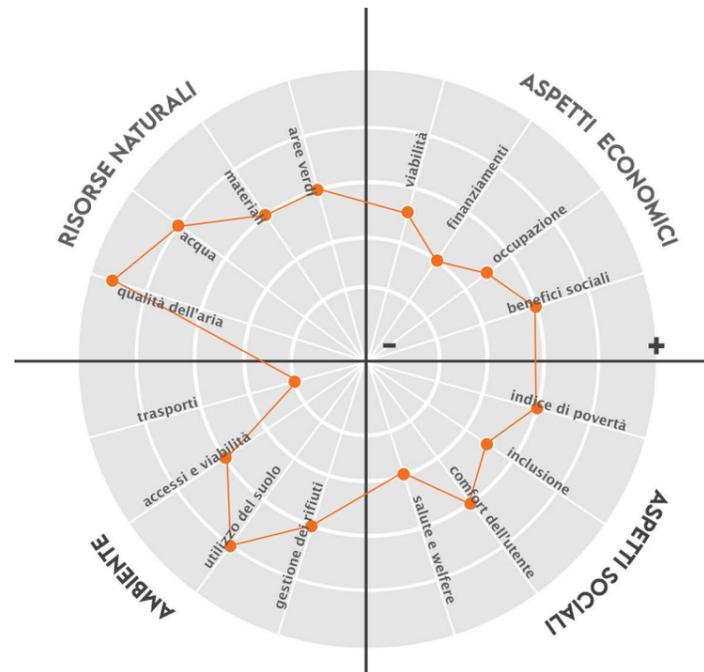


Img 68. Esploso assonometrico del Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo, Lecce

Valutazione dell'area prima dell'intervento

Problematiche emerse

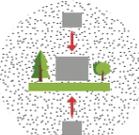
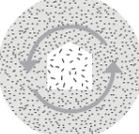
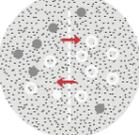
-  **stato di abbandono dell'immobile**
a seguito della trasformazione nel campo della cura antitubercolare
-  **età dell'immobile**
conseguenti costi elevati per il ripristino
-  **grandi dimensioni**
conseguenti costi elevati
-  **muro di recinzione**
scarsa inclusione con l'area limitrofa

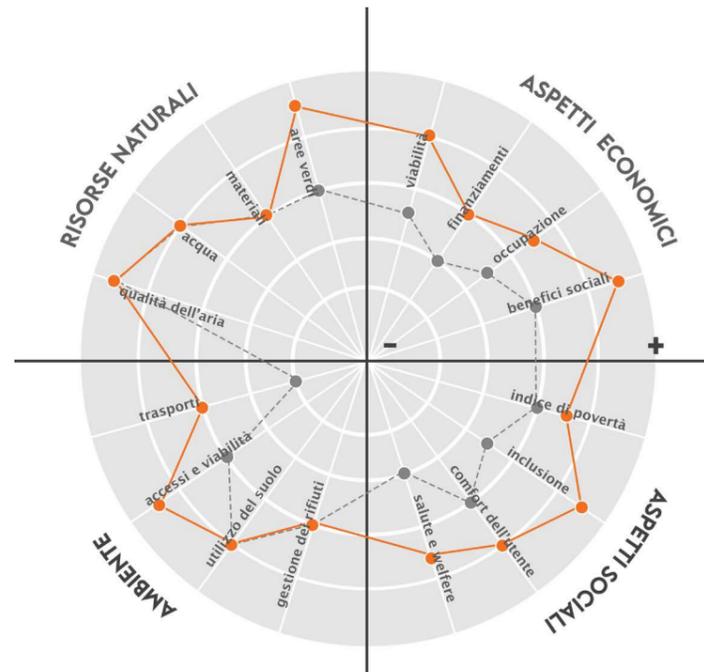


Img 69. Analisi delle problematiche emerse. Grafico dello stato attuale del Sanatorio

Valutazione dell'area post intervento

Primi spunti progettuali a seguito delle analisi

-  **Nuova centralità locale**
Creazione di un nuovo polo attrattivo
-  **Identità**
Sviluppo di un'identità di quartiere legata ai giovani e all'autopromozione
-  **Valorizzazione dei servizi**
Aumentare la coesione sociale valorizzando i servizi già presenti all'interno del quartiere
-  **Permeabilità**
Rimozione del muro di recinzione che delimita l'area e garantire un intervento che preservi l'attraversabilità e la permeabilità dell'area

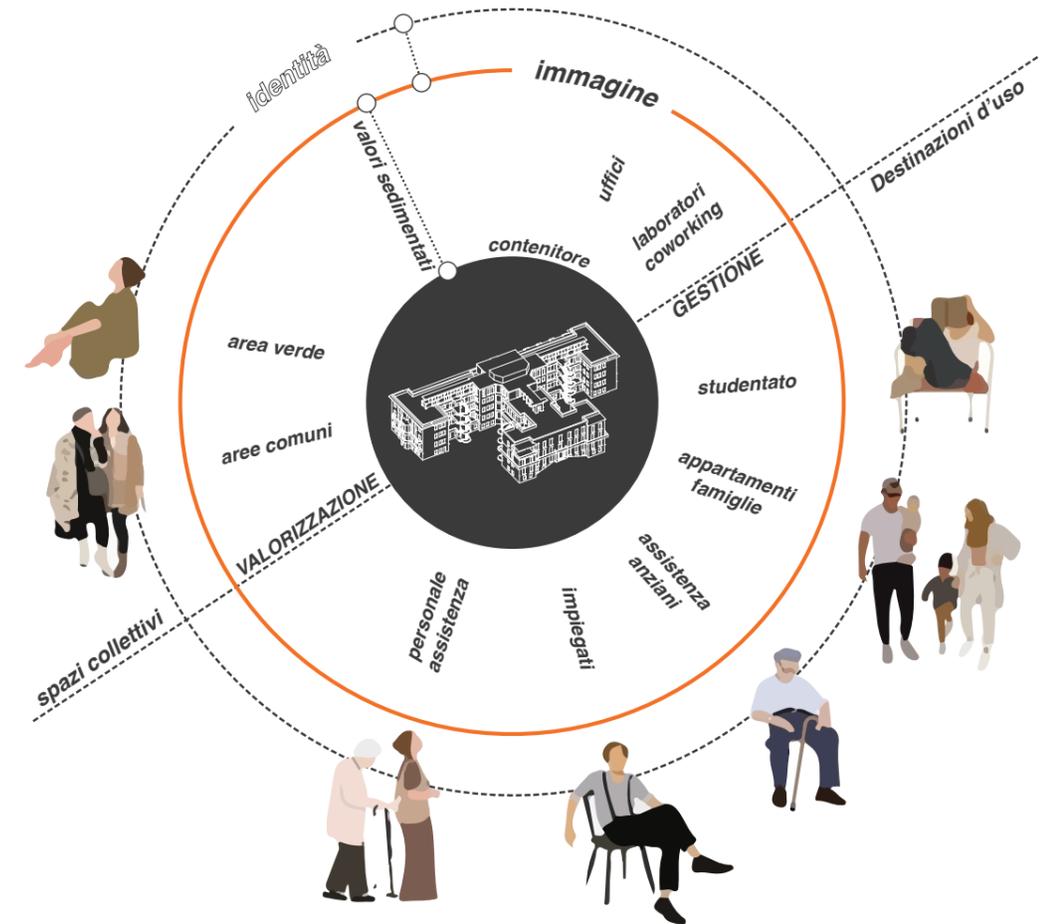


Img 70. Primi spunti progettuali. Grafico a seguito dell'intervento di riqualificazione del Sanatorio.

Nuova identità urbana

Obiettivo progettuale è quello di sviluppare un'identità di quartiere legata ai giovani e all'autopromozione, tipico dell'*housing* sociale.

È importante studiare un programma aggregativo che permetta a tutti i fruitori di soddisfare i propri bisogni all'interno di un'ottica di collettivo che li lega, suddividendo inoltre gli spazi di aggregazione sociale a quelli privati, sviluppando un'impronta sociale che caratterizzerà l'aspetto progettuale.



Img 71. Schemi illustrativi legato all'identità di quartiere

Valorizzazione dei servizi

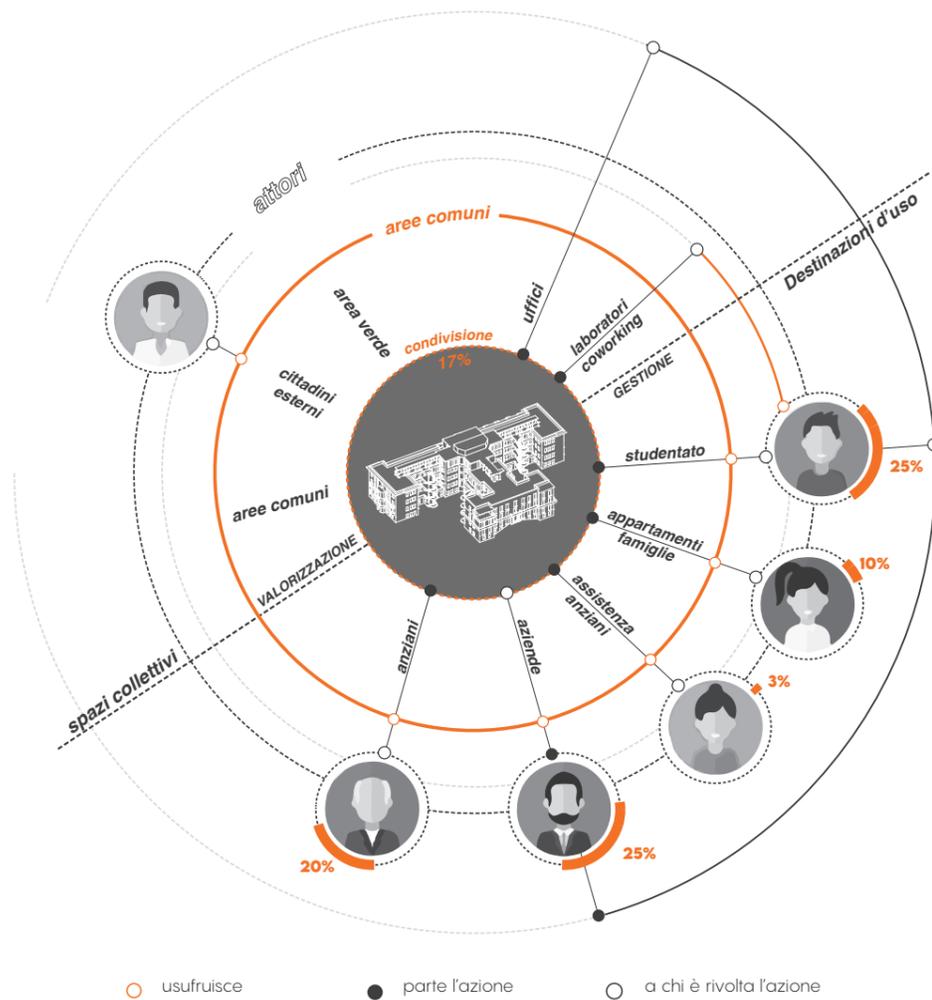
La coesione sociale tra i diversi fruitori è un elemento molto importante per la riuscita del progetto. Seppur le destinazioni d'uso sono varie, i servizi presenti all'interno del quartiere saranno valorizzati in modo tale che si possa stipulare un rapporto di condivisione duraturo tra i diversi attori. L'area verde esterna, che cinge il perimetro dell'immobile, sarà frutto di rigenerazione urbana per permettere una trasformazione di tutta l'area, attualmente abbandonata e

dissociata dalla città, in un nuovo centro polifunzionale.

Nel predisporre uno schema grafico, includendo i vari aspetti che si legheranno alle diverse destinazioni, emerge un aspetto che unisce tutti i soggetti: la condivisione, condizione questa necessaria affinché si possa verificare l'aspetto sociale.

Tra le varie figure dei protagonisti inseriti in questo contesto oltre a quella dei futuri fruitori viene sottolineata la figura del gestore, che collaborerà con essi e si farà carico delle diverse iniziative che vengono proposte.

Altre figure che emergono sono di natura economica e di sostegno della macchina solidale. Le diverse aziende, le *start-up* e i diversi fondi di sostegno, saranno cruciali per garantire un adeguato mantenimento delle diverse iniziative e richieste dei singoli fruitori, riducendo inoltre i costi di natura economica degli affitti della struttura, rendendola accessibile a più utenti.



Img 72. Schemi illustrativi di natura gestionale e amministrativa del nuovo quartiere

La definizione del masterplan

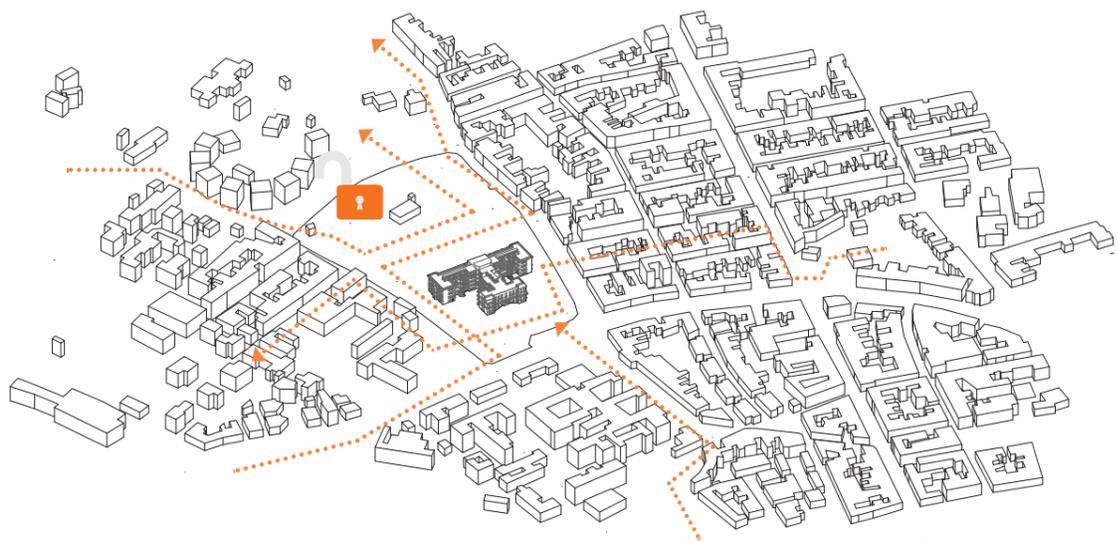
L'obiettivo generale del progetto è quello di creare un nuovo polo attrattivo all'interno della città, dove si districano i diversi ambiti e le relative funzioni legate all'*housing* sociale. Nonostante le vistose condizioni di periferia urbana della zona, gli ultimi interventi di rigenerazione, uno su tutti l'attuale riqualificazione del parco antistante, mirano a costruire una qualità urbana capace di ricucire la vivibilità di questi luoghi con quelli più centrali della città.

Lo schema planimetrico, si connette con il tessuto urbano e coglie alcuni assi per il disegno di alcune piazze su più livelli che risolvono i problemi di quota legati al punto più alto d'accesso e in particolar modo differenziano i percorsi pedonali da quelli carrabili. È risultato importante sviluppare uno studio dei percorsi che si generano all'interno di questi spazi, che pur avendo differenti destinazioni d'uso, sono a stretto contatto e condividono diversi spazi collettivi. I diversi piani scandiscono le differenti funzioni presenti all'interno della 'macchina sociale'. Gli alloggi sono calibrati per soddisfare le differenti esigenze abitative e sono stati realizzati nel pieno rispetto della struttura che non è stata eccessivamente alterata. Importante è sottolineare il giusto connubio tra lo spazio abitativo privato e la necessità di alcune aree di condivisione, fondamentali all'interno di questi contesti per promuovere un sistema articolato di servizi ricreativi e multiculturali.

Un altro passo fondamentale all'interno del progetto inoltre è la demolizione parziale, in alcuni punti strategici, del muro che delimita il lotto, affinché lo stesso sia poroso e permetta il libero accesso senza vincoli.

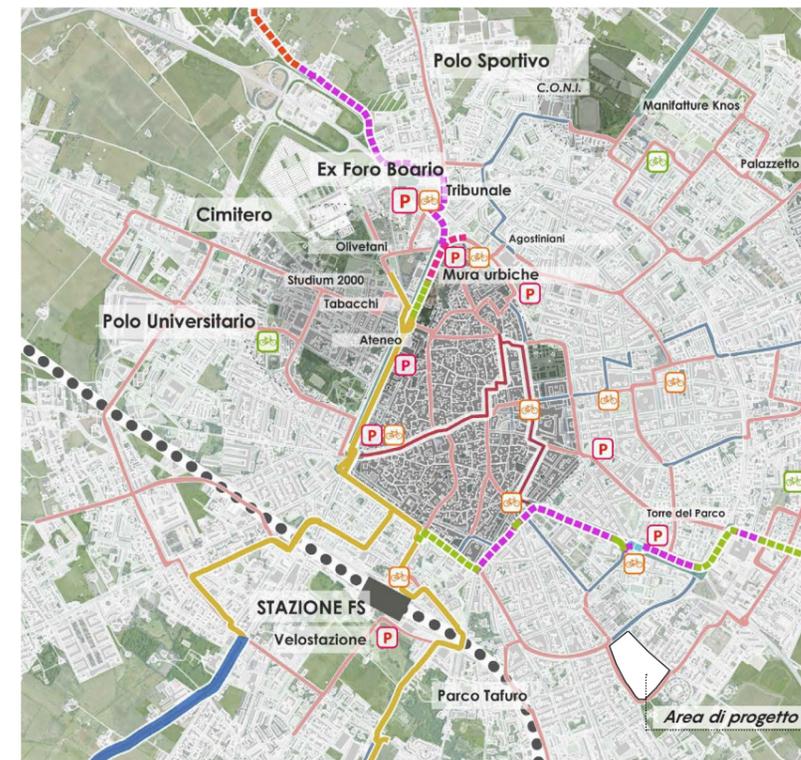


Img 73. Concept concettuale dell'attuale situazione riguardante il muro che cinge il lotto dell'Ex Galateo



Img 74. Concepti concettuale della proposta progettuale. La totale o parziale rimozione del muro potrebbe aprire nuovi scenari e avere maggiore inclusione urbana dell'edificato, attualmente dissociato dalla città

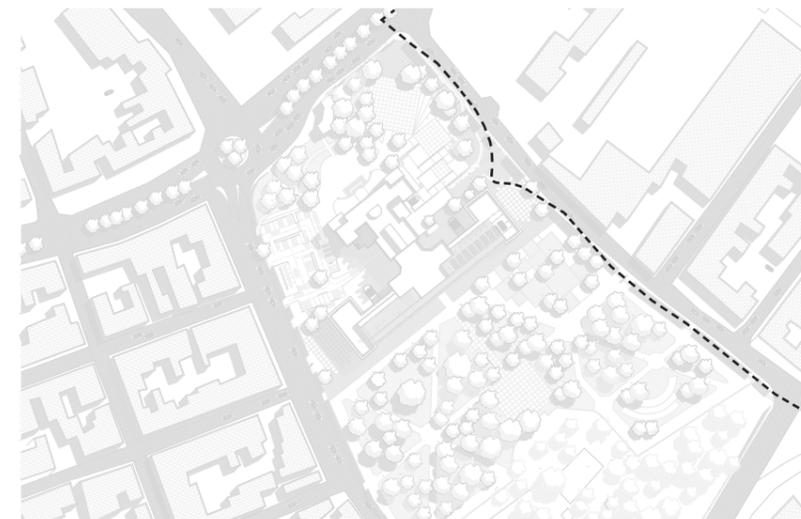
Con l'abbattimento del muro il nuovo ingresso principale sarà quello collocato a Nord-Est e distribuirà, grazie a un sistema di impianti verticali, l'accesso a tutta la struttura. Vi saranno altri accessi secondari diretti che sostituiranno in parte gli accessi storici alla struttura. La zona a Nord-Est sarà quella destinata ad uso prevalentemente pedonale rispetto all'ala opposta del fabbricato che si affaccerà in un sistema di parcheggi prospicienti la struttura. La zona a Sud, già oggetto di riqualificazione urbana, da sottolineare oltre alla presenza del grande parco, è il sistema di orti urbani gestiti dalla comunità di anziani che ospita la struttura. Anche una parte del piano copertura sarà destinata alla coltura di piante autoctone e di autosostentamento. Attraversando il parco si accederà alla grande 'veranda urbana', una vasta area pavimentata immersa nel verde, che si dissocia dal grande traffico urbano e permette ai fruitori di rilassarsi all'interno di questo "eden" che ricorda con un filo conduttore l'identità dell'immobile, attraverso una prova tangibile del passato che permane, seppure lo stesso riaffiori infausti ricordi di circostanze legate ai metodi di cura all'interno di questi luoghi. All'interno del progetto è prevista anche una pista ciclabile, che si connette ai sistemi ciclopedonali già presenti all'interno della città.



Contesto urbano e periurbano di LECCE_Inquadratura su Carta Tecnica Regionale

Ciclovia Adriatica	↔	Itinerario ciclabile del Centro Storico (corsie ciclabili/aree pedonali/zone a traffico limitato)	→
Ciclovia dei Tre Mari	↔	Pista ciclabile in fase di realizzazione	→
BICIPLAN_Piano quadro della Mobilità Ciclistica (approvazione DCC n. 44 del 09.06.2011)		Proposta progettuale oggetto di finanziamento	
Percorsi esistenti	↔	Pista ciclabile in sede propria bidirezionale (quota strada)	↔
Percorsi di progetto	↔	Pista ciclabile in sede propria bidirezionale (quota marciapiede)	↔
Parcheggi di interscambio	P	Pista ciclabile in sede propria monodirezionale quota strada e/o quota marciapiede	→
Stazioni di Bike Sharing esistenti	BS	Zona a velocità limitata (30 km/h)	→
Stazioni di Bike Sharing di progetto	BS	Pista ciclopedonale	↔
Rete ferroviaria FS	●●●●		
Stazione ferroviaria FS	■		

Img 75. Rete ciclabile della città di Lecce. Alcune reti sono ancora da realizzare ma sono previste all'interno del progetto di riqualificazione della rete ciclabile approvato dal comune.



Img 76. Rete ciclabile prevista all'interno del progetto dell'ex Galateo. La stessa si connette alla ciclovia dei Tre Mari e al percorso di progetto non ancora realizzato.

La macchina solidale

La riqualificazione dell'ex Galateo ha come oggetto la definizione di una macchina solidale che promuove le diverse iniziative legate a questo ambito e cerca di soddisfare al proprio interno tutte le esigenze abitative dei fruitori. Il complesso è articolato in un sistema di aree condivise al servizio di famiglie, anziani con sistemi di servizio integrato, studentato, spazi ludici e ricreativi, locali commerciali e spazi per il lavoro condiviso e autopromosso. I diversi livelli del manufatto scandiscono le diverse funzioni collocate all'interno di ogni piano, che hanno diverse aree in comune, una su tutte la grande *hall* di ingresso, che suddivide gli spazi e gli rende accessibili mediante i diversi sistemi verticali posti all'interno.

Gli spazi comuni potranno diventare veri e propri luoghi di relazione, con delle funzioni sempre più utili all'abitare contemporaneo. Al fine di garantire il giusto equilibrio, si affiderà come in tutti gli esempi di questi contesti, la gestione a una persona o una associazione *no profit*, che cercheranno di promuovere le diverse iniziative. All'interno sono previsti: la palestra, spazi tv, sale informatiche, aree condivise di *relax*, orti urbani.

La grande *hall* di ingresso distribuisce mediante gli attuali accessi i diversi piani e si serve di uno dei vani scala a pianta esagonale per la distribuzione all'interno degli ambienti. L'altro corpo scala gemello anteposto è stato rifunzionalizzato, in quanto a seguito della rimozione dei solai si sono create le giuste condizioni per adibire lo spazio ad una arrampicata artificiale, collegata alla palestra ubicata nel piano rialzato. Quest'ultimo, accessibile su più fronti, è attraversato da una strada carrabile che permette l'accesso diretto allo stesso piano e a quelli superiori.

Esso ospita a Nord spazi di *co-working* per piccole aziende e *start-up* con varie soluzioni per uffici, delimitati da un grande spazio distributivo che si trasforma in un locale di autopromozione di mostre e eventi. All'interno dello stesso piano si trovano una sala informatica multifunzione e la palestra con l'arrampicata. A Sud invece sono collocati gli appartamenti destinati alle famiglie e i locali di spazio condiviso a essi destinati. Tali, assieme alla grande *hall* di ingresso, hanno una funzione aggregativa e svolgono un ruolo importantissimo all'interno di questi contesti.

Al piano superiore, occupato prevalentemente dallo spazio distributivo della grande *hall* di accesso, sono collocati a Sud gli appartamenti per le famiglie e a Nord la residenza per gli anziani, con i relativi spazi a essa adibiti: locali per le terapie e per l'assistenza medica, cucine condivise e mensa, luoghi che permettono di offrire un servizio ottimale all'interno della struttura, riducendo il numero degli spostamenti. Il piano primo, strettamente comunicante con la *hall* che si sviluppa su due piani, è del tutto simile al piano rialzato e ospita le medesime funzioni, fatta eccezione per lo studentato, che prende il posto degli appartamenti destinati agli anziani. Sono presenti due tipologie di camere, la singola e la doppia. La prima è dotata dei servizi igienici in camera, ma è priva dell'angolo cottura, pertanto gli studenti condividono una cucina

collocata nel medesimo piano. La tipologia camera doppia, dispone dei servizi igienici e di un piccolo soggiorno con angolo cottura. Inoltre le camere si affacciano su un balcone, rivolto verso l'ampia zona parco presente sul retro. Nello studentato sono presenti anche la sala tv, le aule studio e la *reception*. Il secondo piano è congruente con il primo, fatta eccezione per le differenti caratteristiche che assumono i diversi appartamenti. Importante è sottolineare che la disposizione degli stessi è avvenuta nel massimo rispetto della preesistenza, cercando di ridurre al minimo la demolizione della struttura dell'ex Galateo.

Il piano di copertura è quasi interamente dedicato a tutte le utenze: la zona ristoro, il locale espositivo e la sala conferenze. L'ampia terrazza è arredata con zone d'ombra, sdraio e tavolini. La zona a Sud-Est è esclusiva degli anziani che soggiornano ai piani inferiori. La stessa, accessibile mediante un impianto verticale automatizzato, permette di accedere a una zona di cura d'aria e un ampio spazio di coltura, arricchito da essenze arboree autoctone commestibili, gestite, grazie all'impiego di risorse idriche, dalla comunità di anziani.

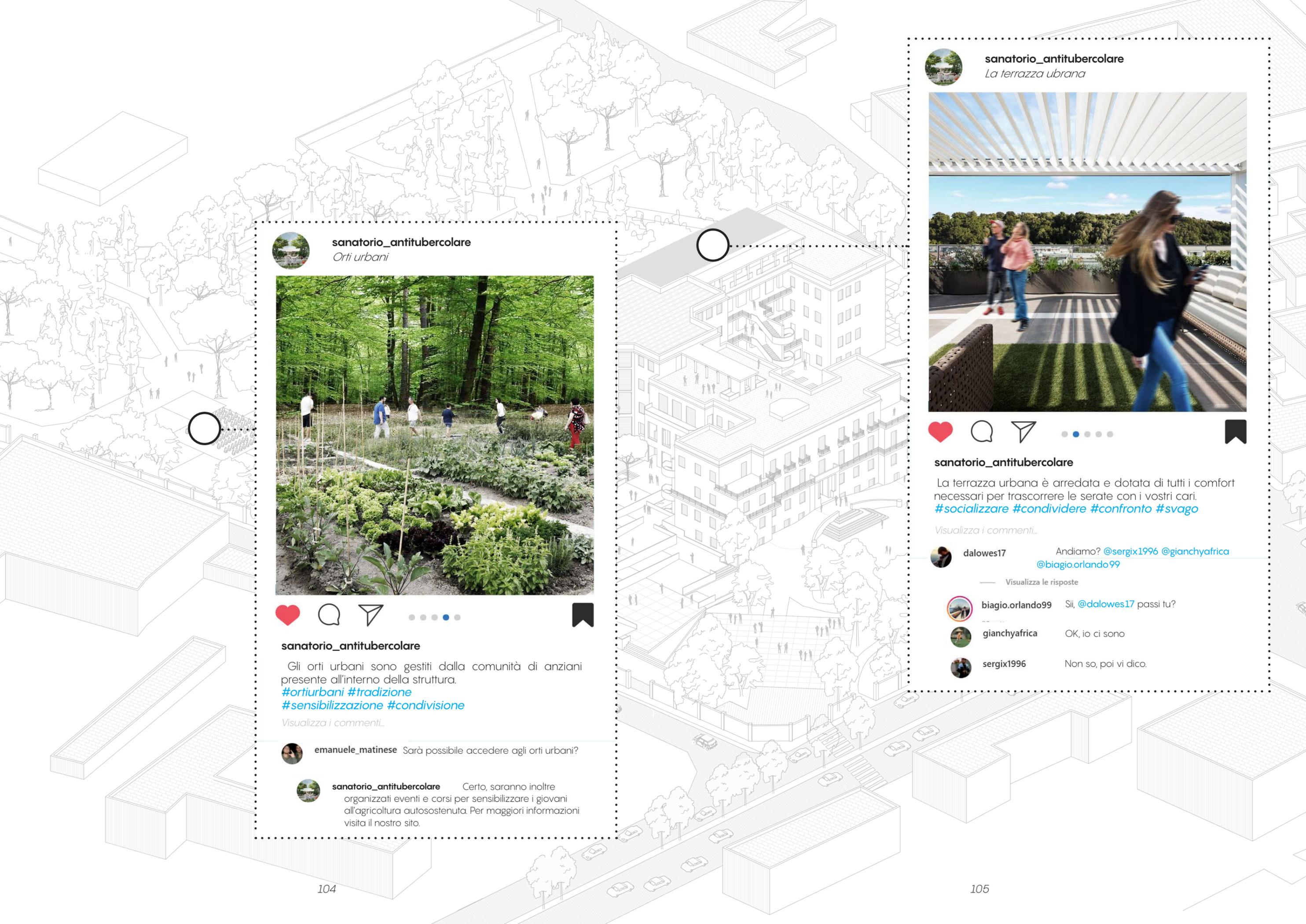
I tetti verdi, oltre ad una funzione prettamente di svago, offrono moltissimi vantaggi alla struttura: la isolano dal caldo e dal freddo, riducendo drasticamente l'impatto delle isole di calore e, mediante il sistema di riutilizzo dell'acqua piovana, permettono di ridurre gli sprechi.

[SETTIMA PARTE]

SINTASSI PROGETTUALE

Sintassi progettuale che racchiude in breve la promessa progettuale a seguito delle analisi effettuate per l'ex Sanatorio Antitubercolare Antonio Galateo.





sanatorio_antituberculare
Orti urbani



sanatorio_antituberculare

Gli orti urbani sono gestiti dalla comunità di anziani presente all'interno della struttura.

[#ortiurbani](#) [#tradizione](#)
[#sensibilizzazione](#) [#condivisione](#)

Visualizza i commenti...



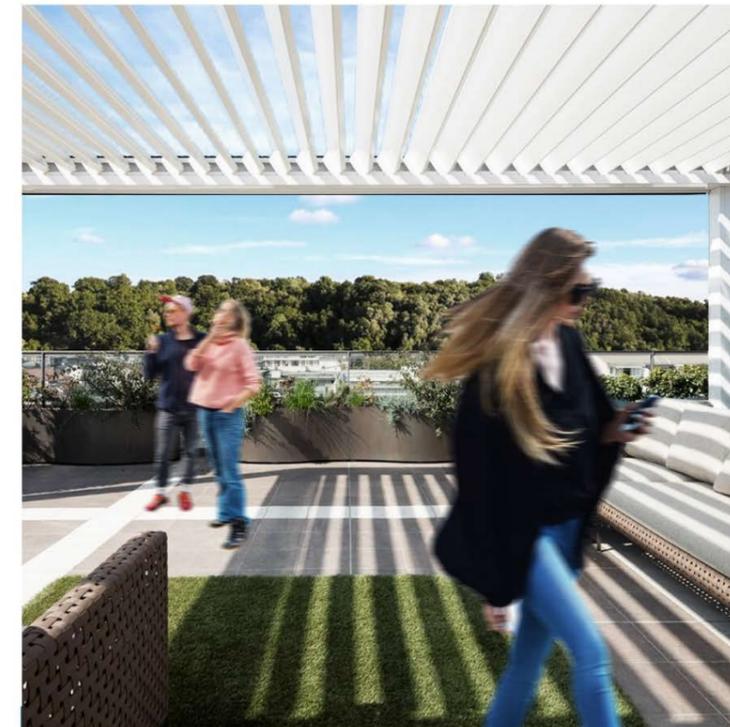
emanuele_matinese Sarà possibile accedere agli orti urbani?



sanatorio_antituberculare Certo, saranno inoltre organizzati eventi e corsi per sensibilizzare i giovani all'agricoltura autosostenuta. Per maggiori informazioni visita il nostro sito.



sanatorio_antituberculare
La terrazza ubrana



sanatorio_antituberculare

La terrazza urbana è arredata e dotata di tutti i comfort necessari per trascorrere le serate con i vostri cari.

[#socializzare](#) [#condividere](#) [#confronto](#) [#svago](#)

Visualizza i commenti...



dalowes17

Andiamo? [@sergix1996](#) [@gianchyafrica](#)
[@biagio.orlando99](#)

Visualizza le risposte



biagio.orlando99

Sii, [@dalowes17](#) passi tu?



gianchyafrica

OK, io ci sono



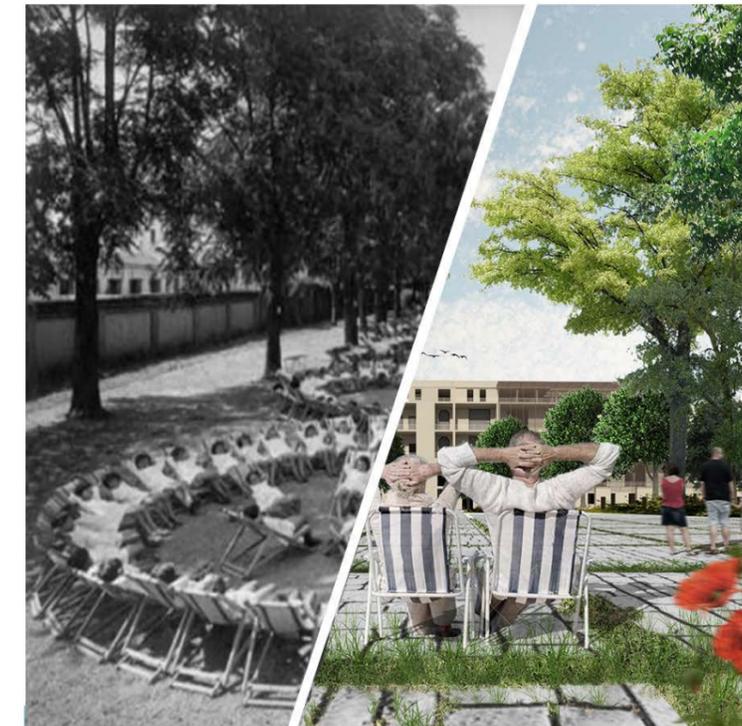
sergix1996

Non so, poi vi dico.



sanatorio_antitubercolare

En plein air



sanatorio_antitubercolare

Questa piazza è il riepilogo del seguente lavoro di tesi, in quanto racchiude uno dei sani principi che il social housing offre, la condivisione. Ricorda inoltre con un filo conduttore l'identità dell'immobile, attraverso una prova tangibile del passato che permane, seppur lo stesso riaffori infausti ricordi di circostanze legate ai metodi di cura all'interno di questi luoghi.

La nuova piazza è simbolo di spensieratezza, di distacco dalla continua freneticità delle città e si presenta spoglia, evidenziando come i sani criteri di questo tipo di architetture sia legato all'aspetto sociale e non materiale.

[#socializzare](#) [#condividere](#) [#confronto](#) [#svago](#)
[#memoria](#) [#cura d'aria](#) [#identità](#) [#enpleinair](#)

Visualizza i commenti...



sanatorio_antitubercolare

I balconi



sanatorio_antitubercolare

I balconi, che riprendono le cure presenti all'interno dei sanatori, saranno oggetto di studio. Il progetto di una schermatura permetterà di sfruttarli in qualsiasi ora della giornata

[#balcone](#) [#cura d'aria](#) [#condivisione](#) [#schermatura](#)
[#ricordo](#)

Visualizza i commenti...



sanatorio_antitubercolare
L'arrampicata



sanatorio_antitubercolare

L'arrampicata, accessibile dalla palestra presente al piano rialzato, sarà un'attrazione urbana. La stessa darà la possibilità di mettersi alla prova grazie al sostegno dei nostri tutor. Sarete inoltre sostenuti da alcuni spettatori, non paganti, che avranno la possibilità di seguire le vostre performance.

[#arrampicata](#) [#attrazione](#) [#svago](#) [#condivisione](#)

[Visualizza i commenti...](#)



gli_anziani Adoriamo trascorrere i pomeriggi a sostenere i ragazzi a compiere queste imprese.



sanatorio_antitubercolare
Il nuovo ingresso



sanatorio_antitubercolare

La progettazione di alcune piazze su differenti livelli è stato fondamentale per creare un nuovo ingresso alla struttura, capace di granatire la giusta riservatezza di uno spazio privato all'interno di uno pubblico e in particolar modo per colmare il dislivello. La nuova piazza sarà luogo di incontro e svago, che aspetti? Vieni a trovarci!

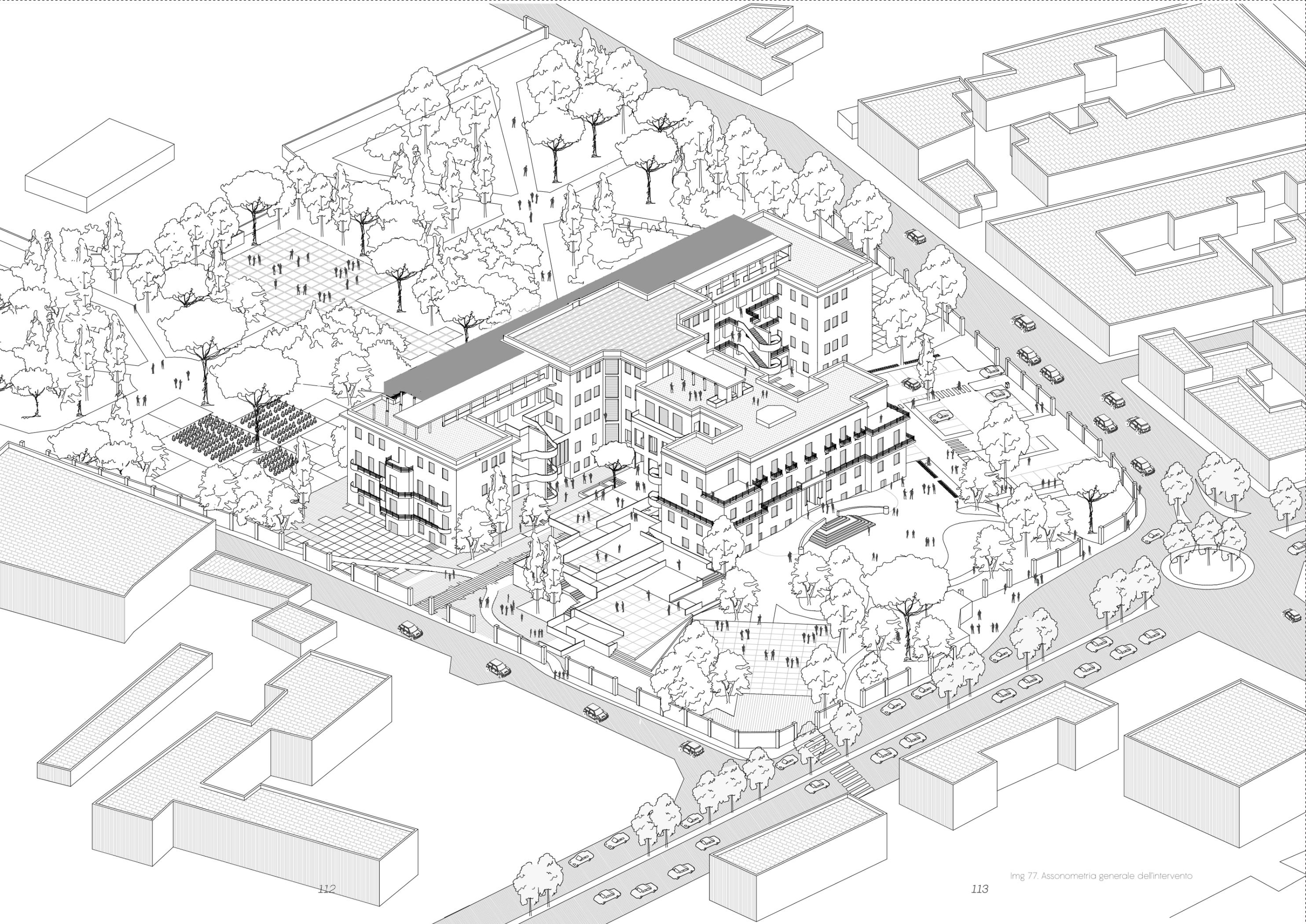
[#socialhousing](#) [#condividere](#) [#svago](#) [#piazze](#)
[#pubblico](#) [#privato](#) [#fulcro](#)

[Visualizza i commenti...](#)

[OTTAVA PARTE]
**PROMESSA
PROGETTUALE**

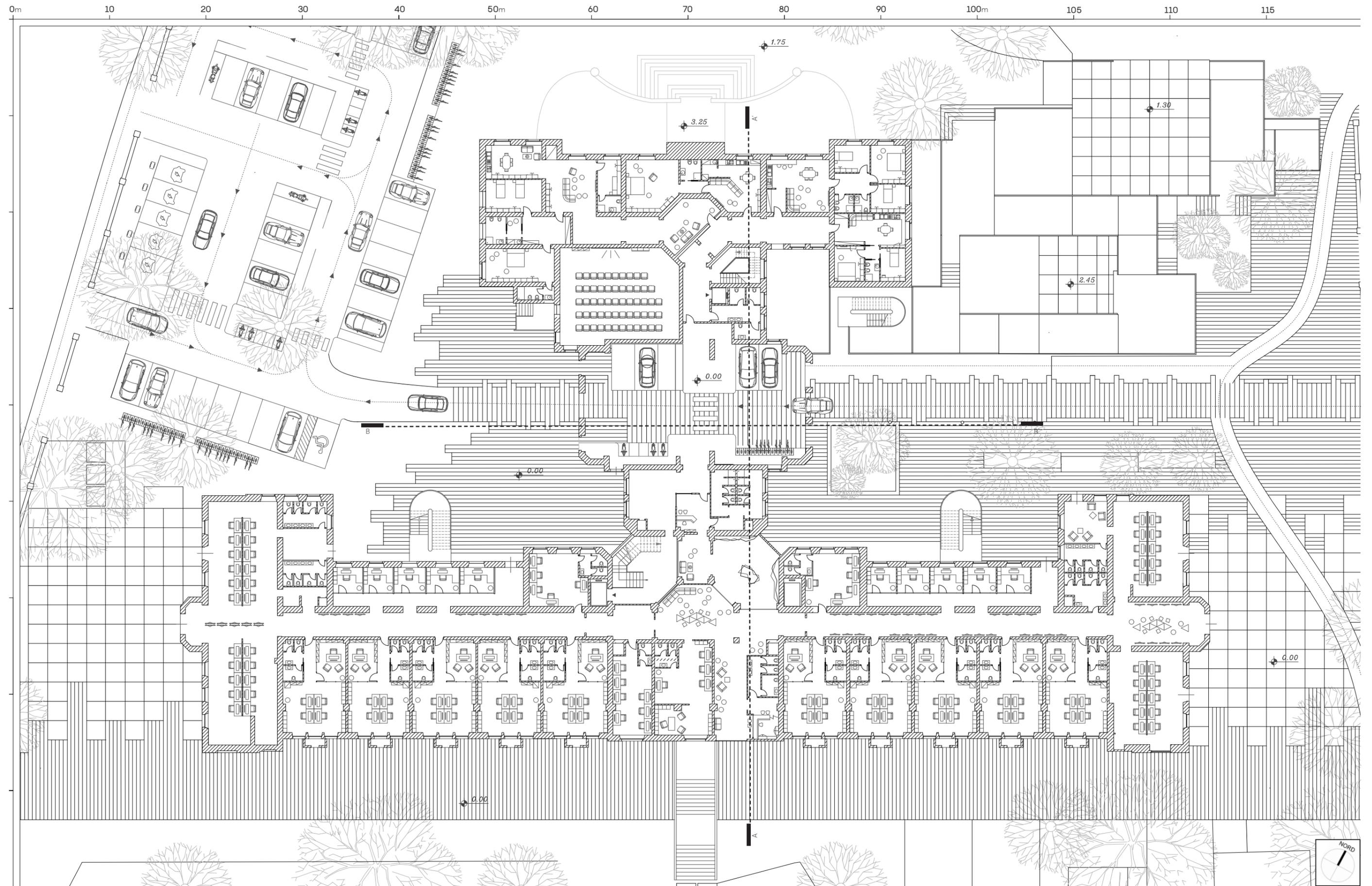
Seguiranno planimetrie, sezioni e viste
assonometriche che chiariranno l'idea
progettuale sviluppata all'interno di questa
analisi.

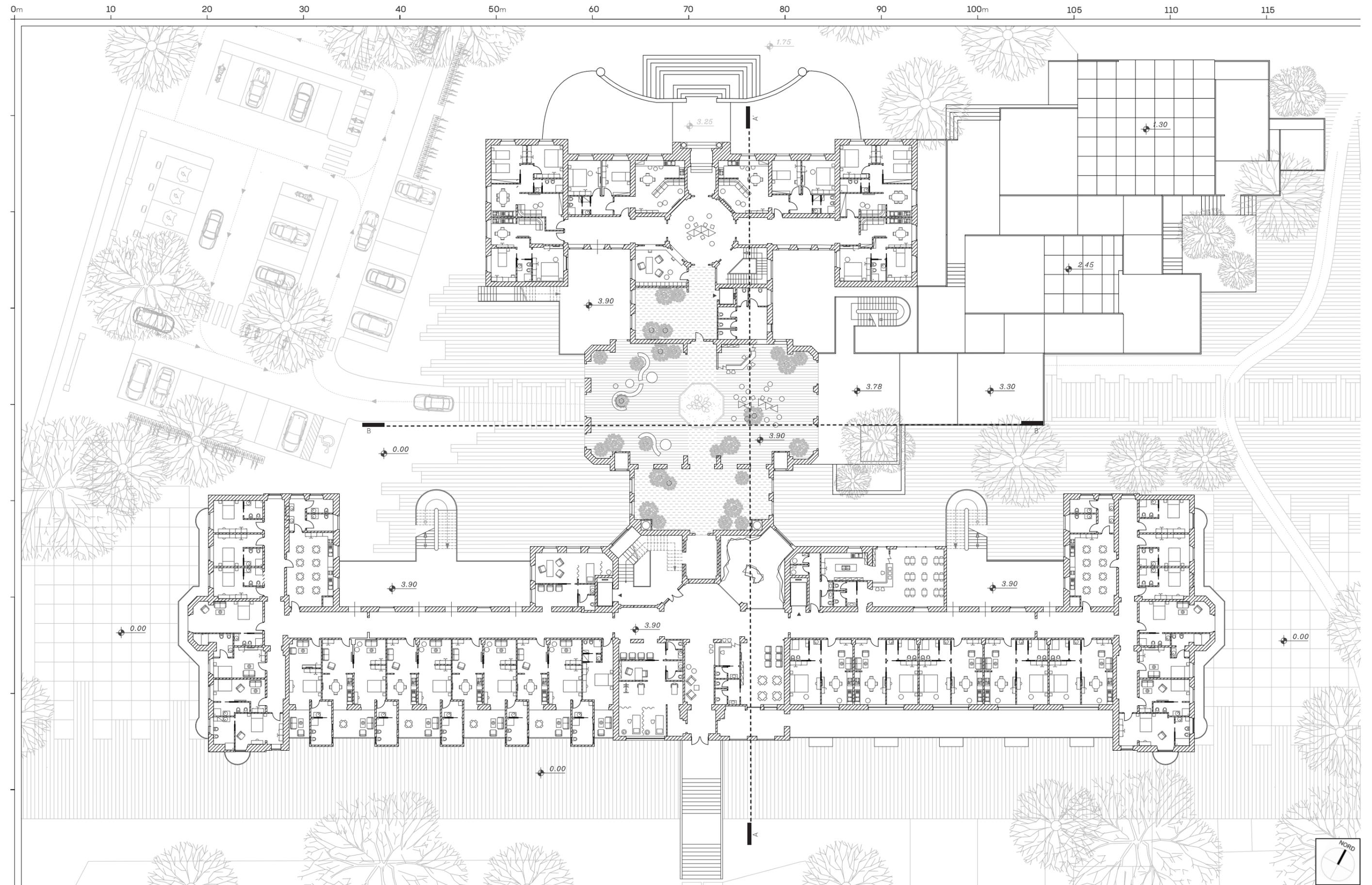


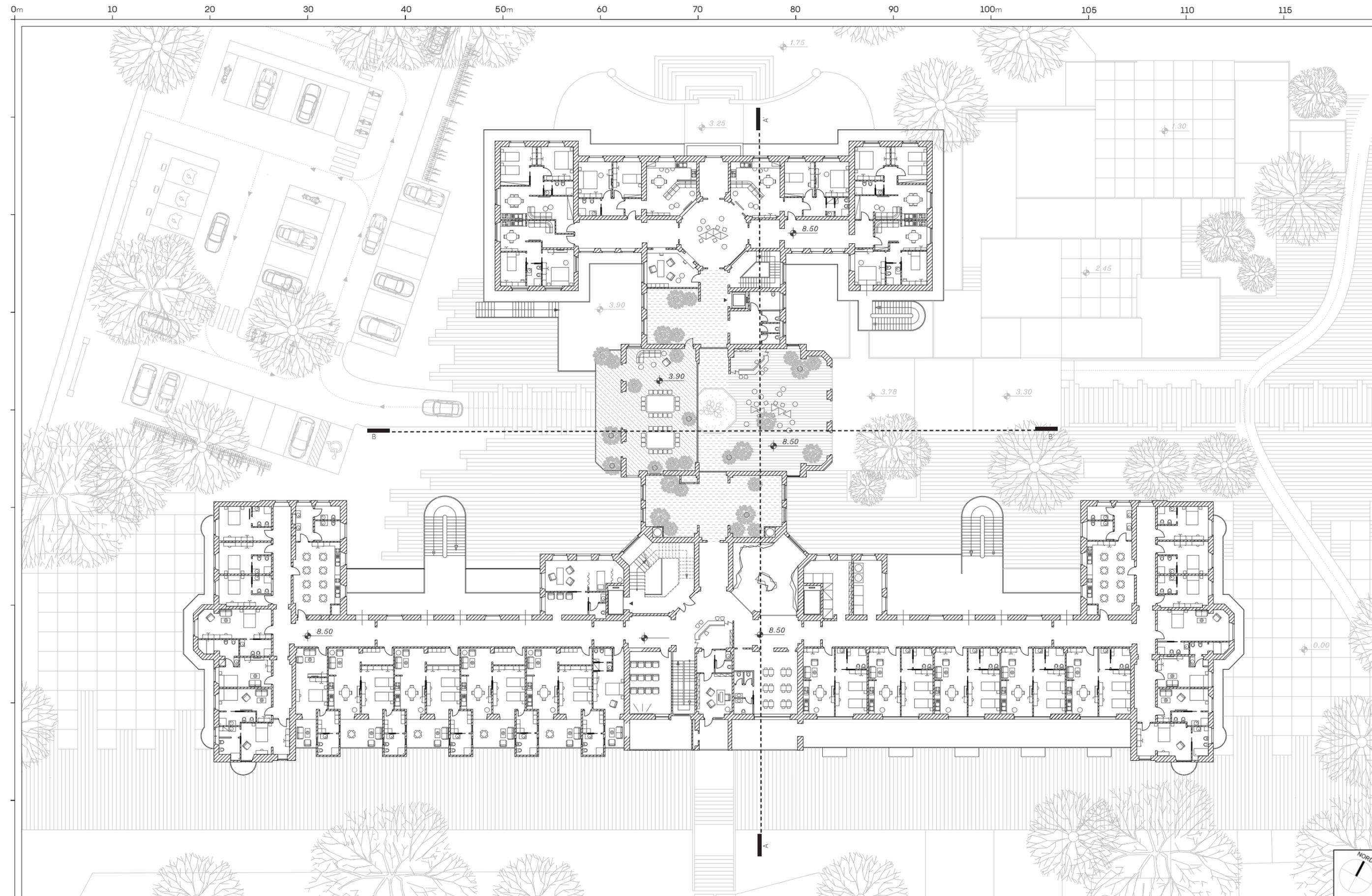


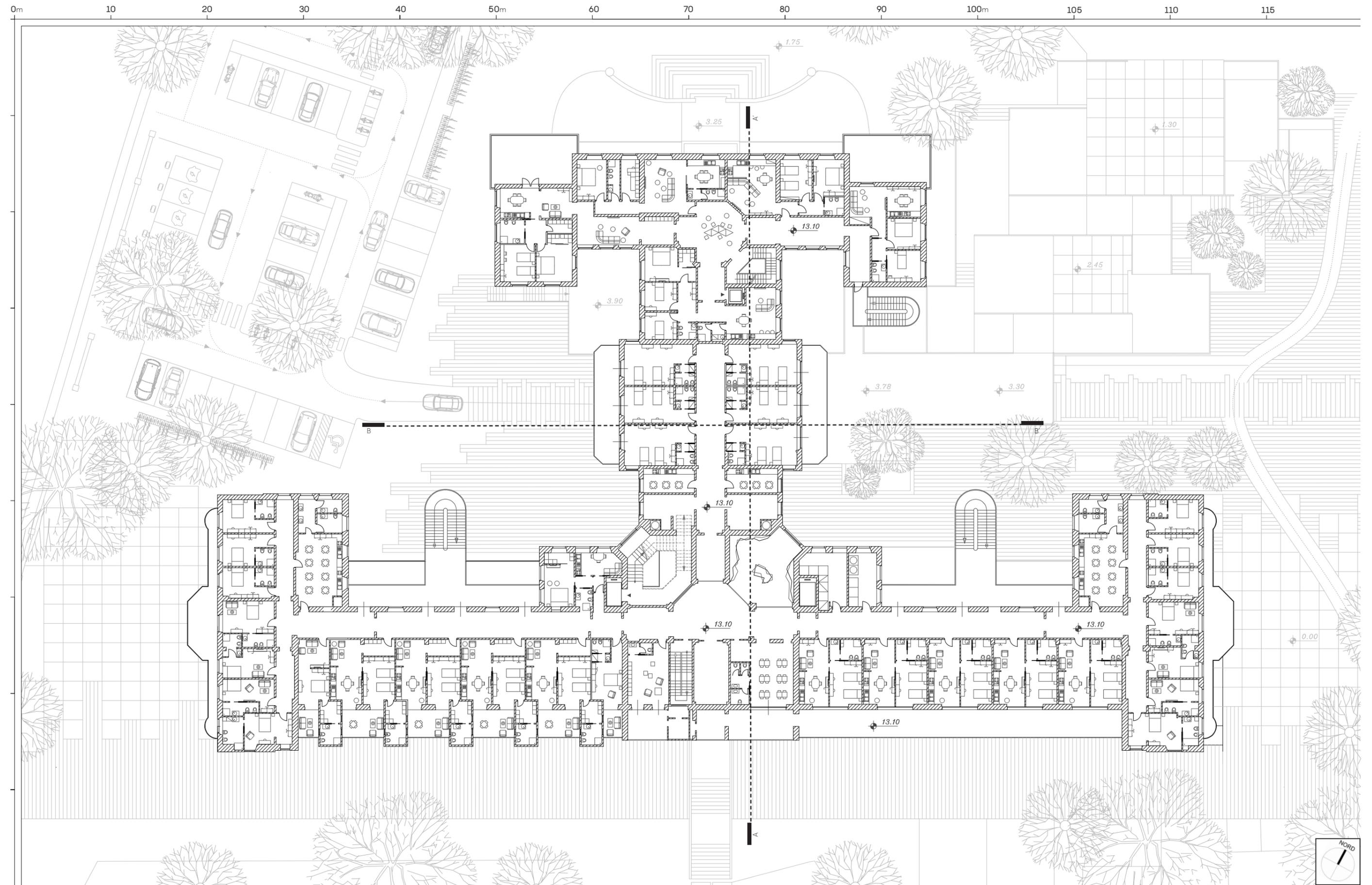


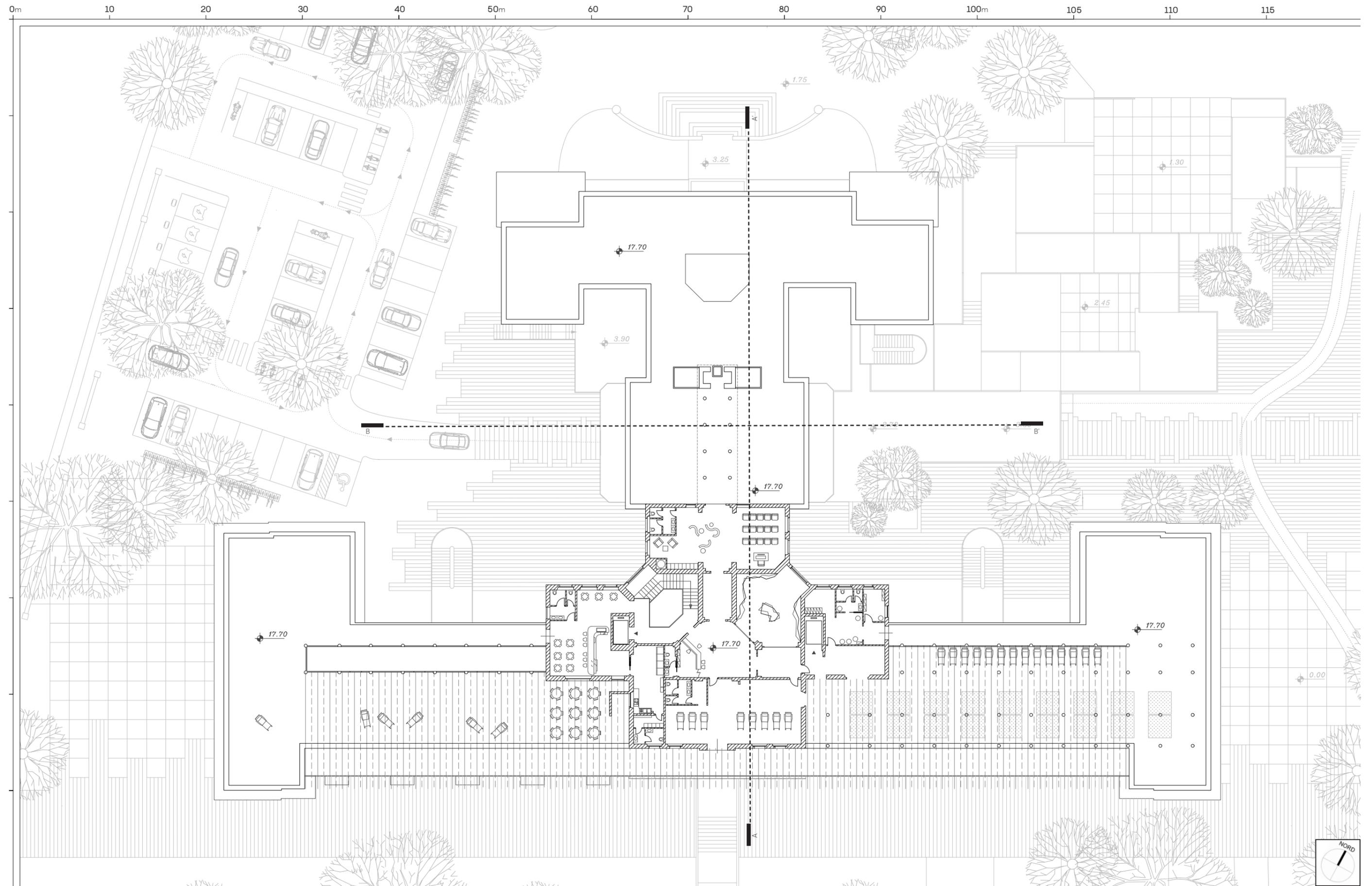
Img 78. Masterplan

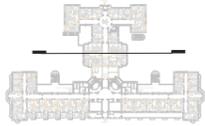






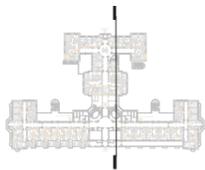






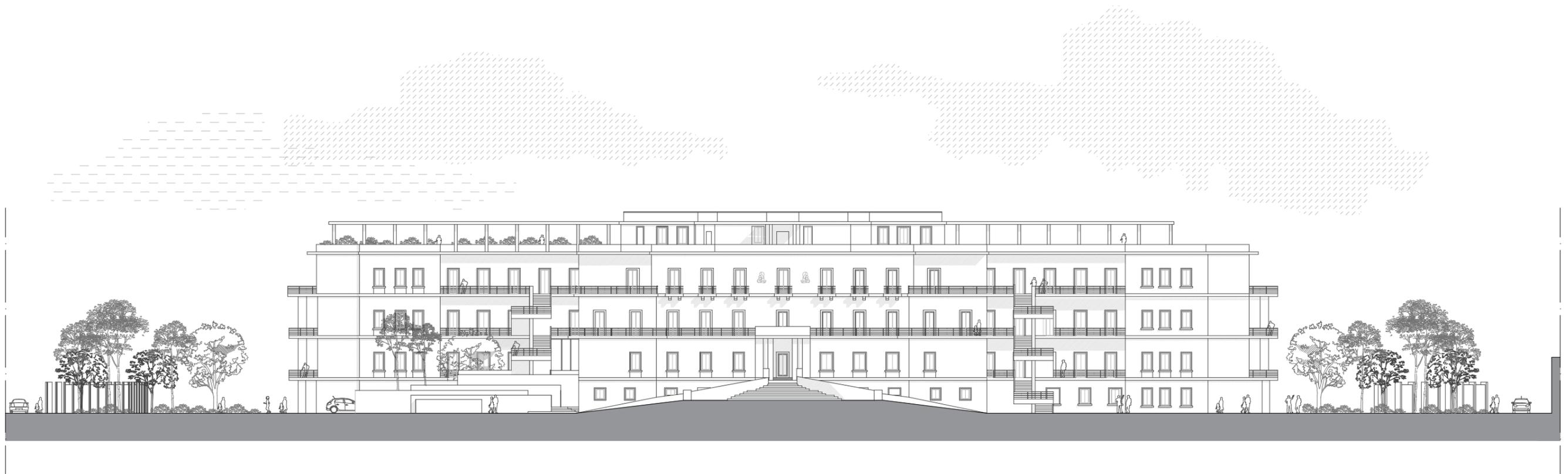
0 4 8 15

Img 84. Sezione longitudinale B-B'



0 4 8 15

Img 85. Sezione trasversale A-A'



0 4 8 15

Img 86. Prospetto Sud



0 4 8 15

Img 87. Prospetto Nord



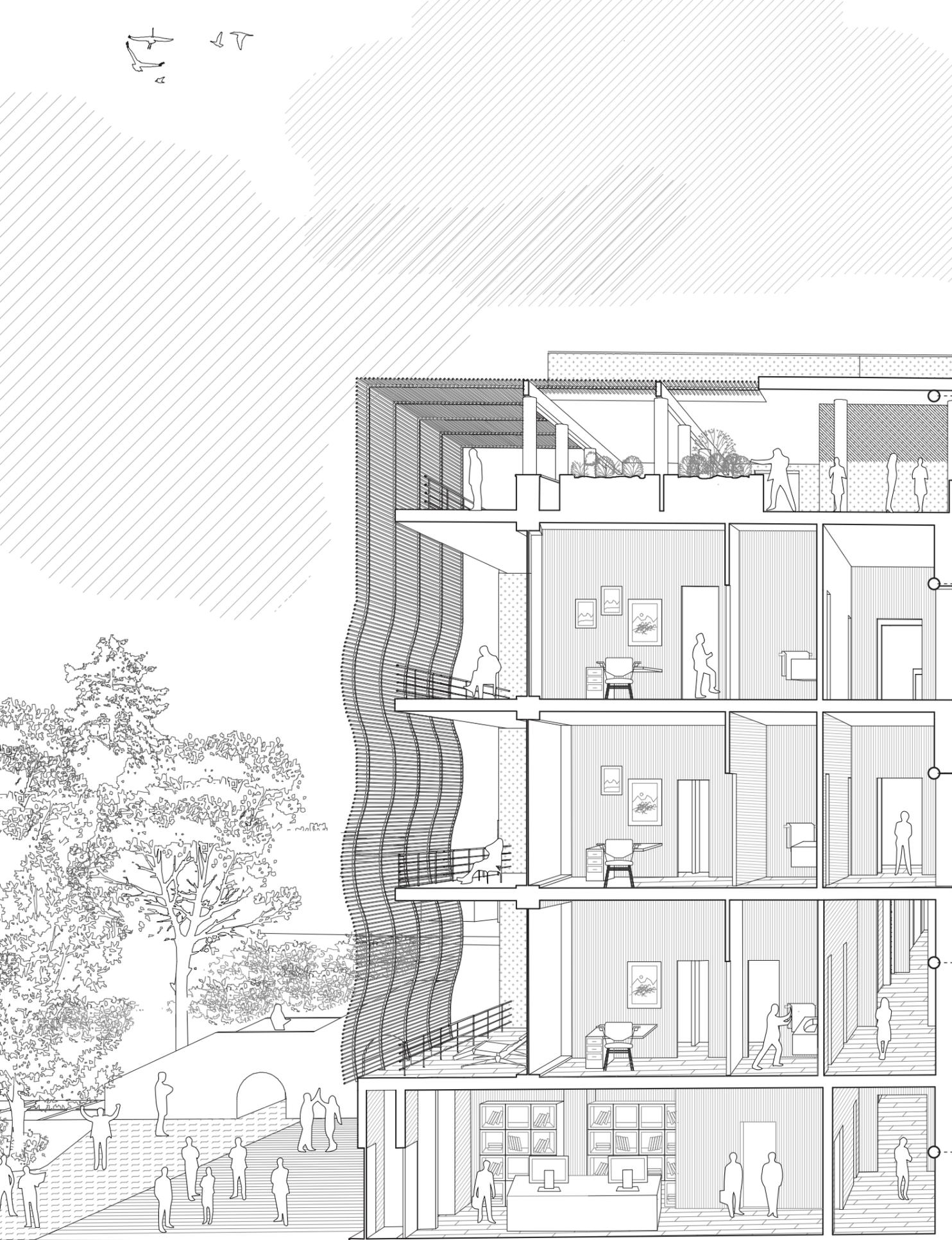
Img 88. Spaccato assometrico che evidenzia il nuovo ingresso alla struttura. Il dislivello come è possibile notare è stato risolto mediante la creazione di alcune piazze sopraelevate



Img 89. Spaccato prospettico che evidenzia diverse attività all'interno dei piani



Img 90. Spaccato prospettico

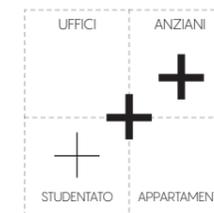
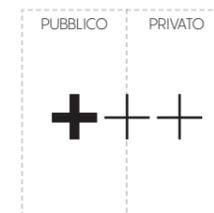


Img 91. Spaccato prospettico che scandisce le diverse attività all'interno dei piani

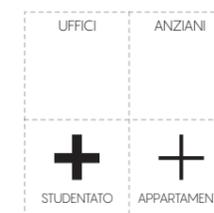
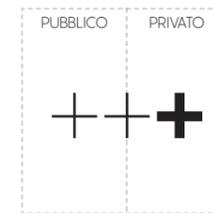
Numeri della nuova proposta progettuale

La sezione prospettica mette in evidenza tutte le attività e le diverse sfaccettature che ogni piano assume. Si cercherà inoltre di calcolare forfettariamente il numero dei futuri fruitori considerando la completa occupazione del manufatto. Sarà indispensabile inoltre stabilire il giusto compromesso tra il pubblico e il privato, in un contesto come quello del *social housing*, fondato sulla condivisione.

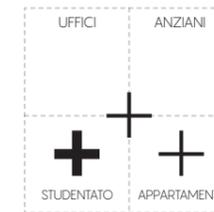
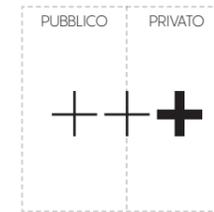
Piano copertura



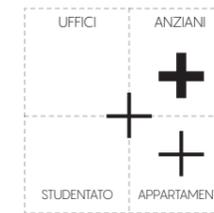
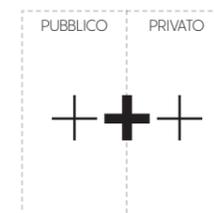
Secondo piano



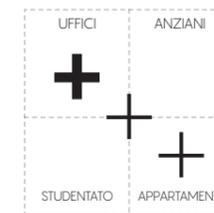
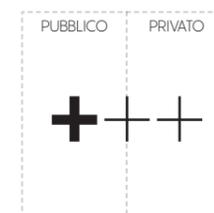
Primo piano

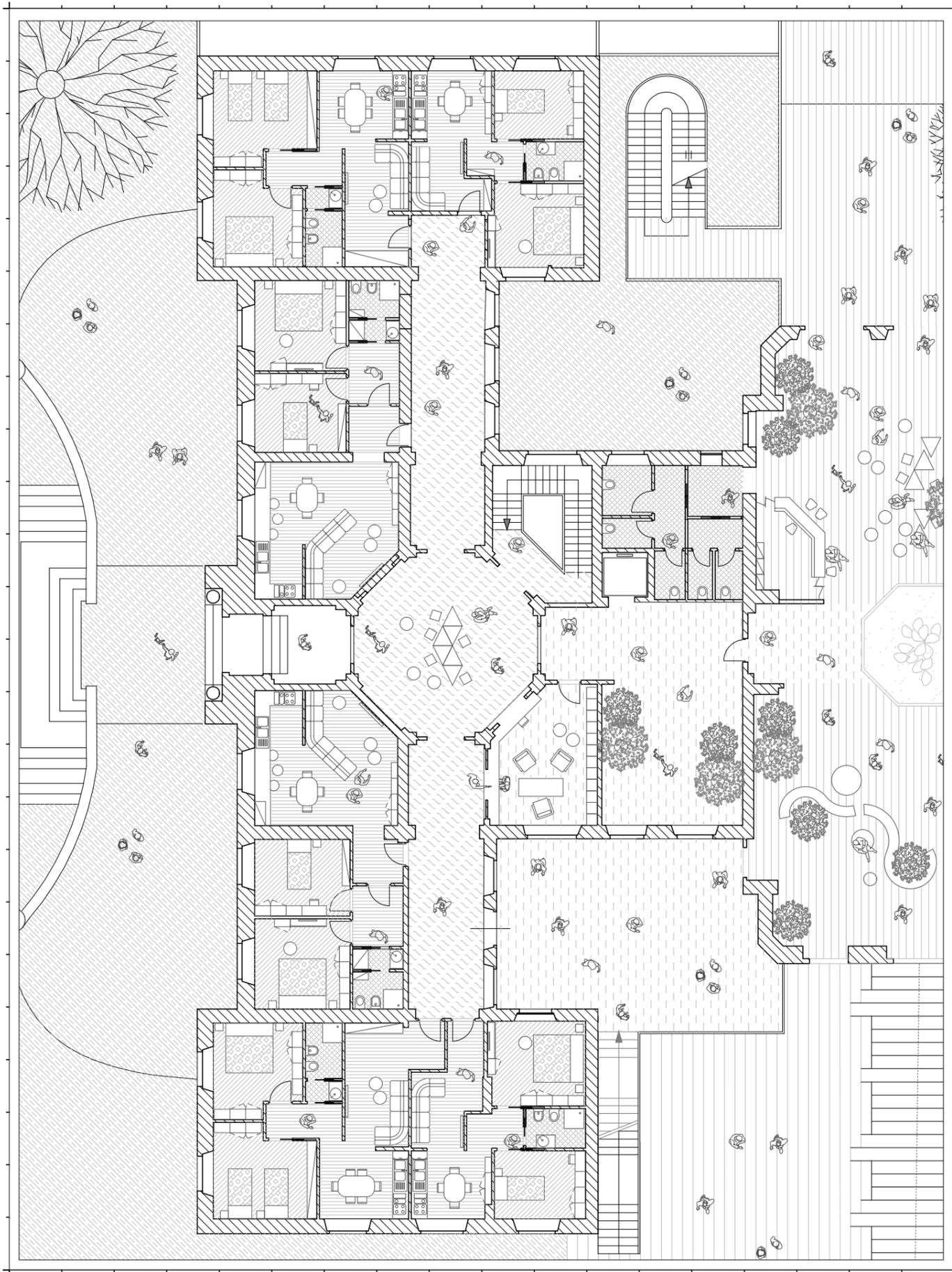


Piano terra



Piano rialzato





Img 92. Planimetria che evidenzia il taglio degli appartamenti.
Il riferimento è il piano terra

Gli appartamenti a canone calmierato

All'interno del progetto una buona percentuale dell'ex Sanatorio Antitubercolare è dedicata agli appartamenti a canone calmierato. Essi assumono diverse sfaccettature e il disegno distributivo dei vani si adatta ove possibile alla struttura preesistente, senza alterarne le forme. Importante è stata la ricerca di un giusto equilibrio tra pubblico e privato e di conseguenza la gestione delle aree condivise presenti all'interno, che saranno utilizzate per svago e come occasione di confronto. Gli appartamenti avranno differenti dimensioni, per rispondere alle differenti necessità di ogni nucleo familiare. Essi rispondono ai requisiti tecnologici e alle dimensioni minime, in quanto la reale necessità del progetto è quello di offrire degli alloggi a prezzi vantaggiosi, rispetto al libero mercato. Il piano terra preso come riferimento, come riportato in planimetria a sinistra, è molto simile agli altri. All'interno è possibile mettere in evidenza come gli spazi presenti abbiano un giusto equilibrio tra lo spazio pubblico distributivo e la privacy degli alloggi. A sottolineare questo aspetto vi è una zona filtro presente tra la *hall* di ingresso e l'accesso agli appartamenti, che hanno la maggior parte degli affacci sul fronte Sud-Est. In seguito si analizzano a campione i diversi nuclei abitativi:

Campione: S



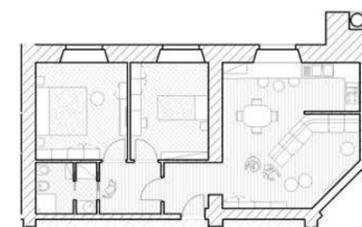
 × 3
 nucleo familiare
 dimensioni:
 (al netto dei muri perimetrali)
47 mq

Campione: M



 × 4
 nucleo familiare
 dimensioni:
 (al netto dei muri perimetrali)
60 mq

Campione: L



 × 3
 nucleo familiare
 dimensioni:
 (al netto dei muri perimetrali)
68 mq

Soluzioni tecnologiche progettuali

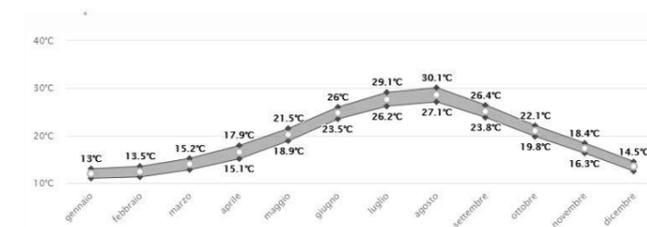
L'analisi dei dati relativi alla temperatura esterna annuale, le precipitazioni, la percentuale di umidità presente nell'aria e le ore di sole al giorno saranno necessari per stabilire delle proposte tecnologiche a favore del recupero del manufatto, che a causa dell'abbandono, attualmente non risponde ai requisiti energetici.

Sarà necessario lo studio delle condizioni di soleggiamento, essenziale all'interno di un clima, quello del Mezzogiorno, molto mite a causa della vicinanza del mare e particolarmente soleggiato nei periodi estivi.

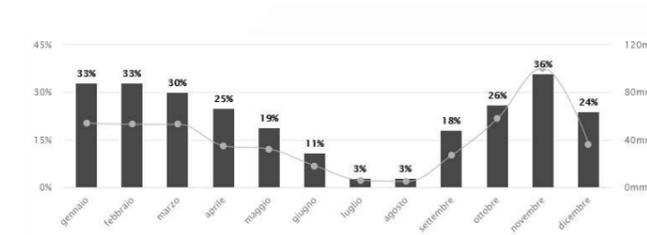
Verranno in seguito segnalati alcuni aspetti fondamentali all'interno del progetto e i punti che emergeranno saranno trattati con accuratezza dal punto di vista architettonico, col fine di proporre una soluzione tecnologica adeguata e nel pieno rispetto della preesistenza.

I contesti presi in esame saranno: il prospetto sul fronte Sud-Est e il piano di copertura.

Temperatura esterna annuale



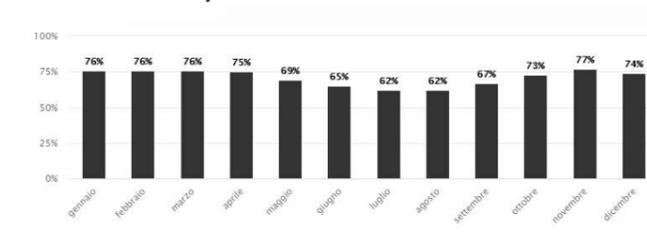
Precipitazioni annuali



Ore di sole al giorno

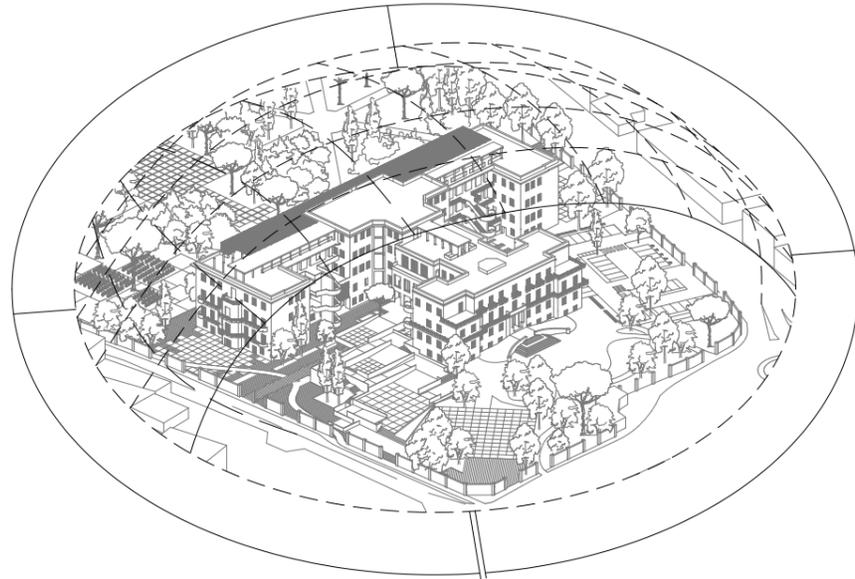


Percentuale di umidità presente nell'aria



Img 93. I grafici consentono di visualizzare le norme stagionali per la città di Lecce: la temperatura esterna minima e massima, il rischio e il volume mensile di precipitazioni, la luce solare giornaliera media, l'umidità relativa per ogni mese dell'anno. Fonte: <https://www.dove-e-quando.it/when/europa/italia/lecce/>

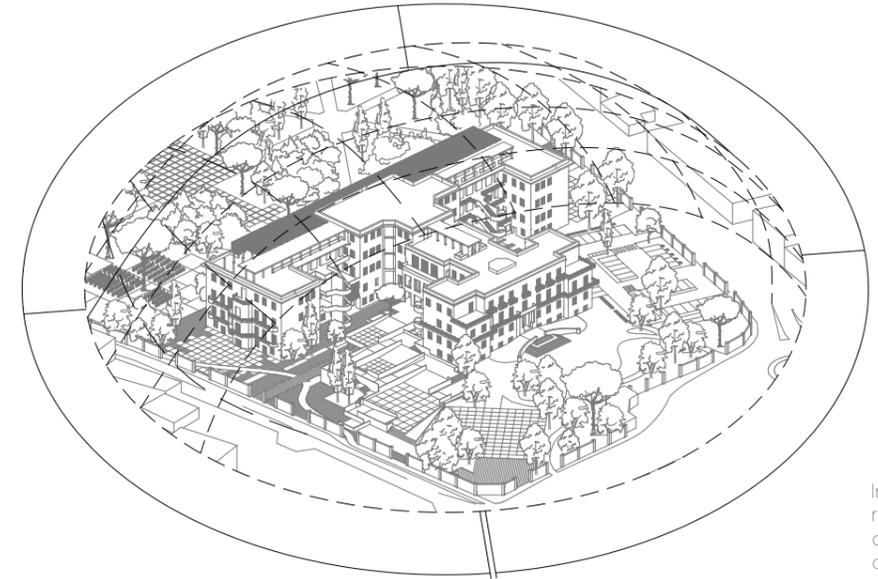
Condizioni di soleggiamento
21 Giugno



NORD

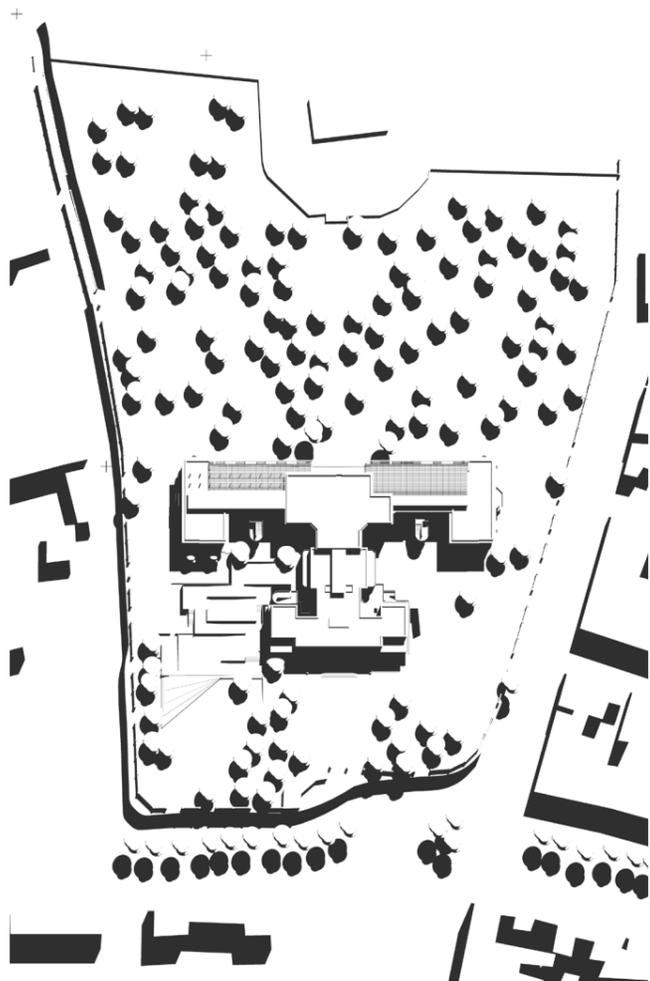
Img 94. Schema rappresentativo delle condizioni di ombreggiamento riferite al 21 Giugno.

Condizioni di soleggiamento
21 Dicembre

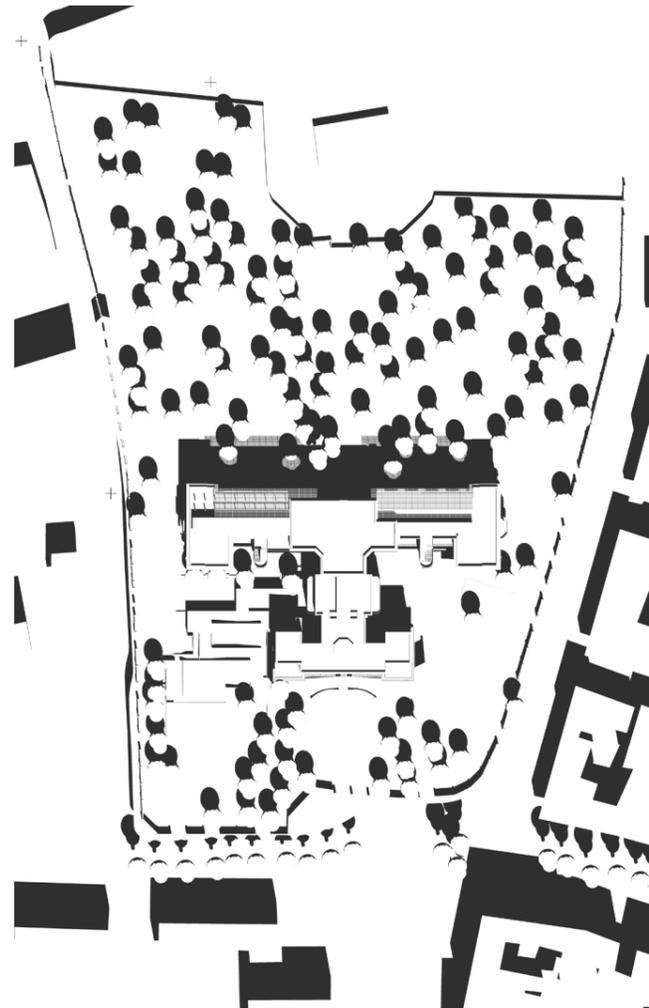


NORD

Img 95. Schema rappresentativo delle condizioni di ombreggiamento riferite al 21 Dicembre.



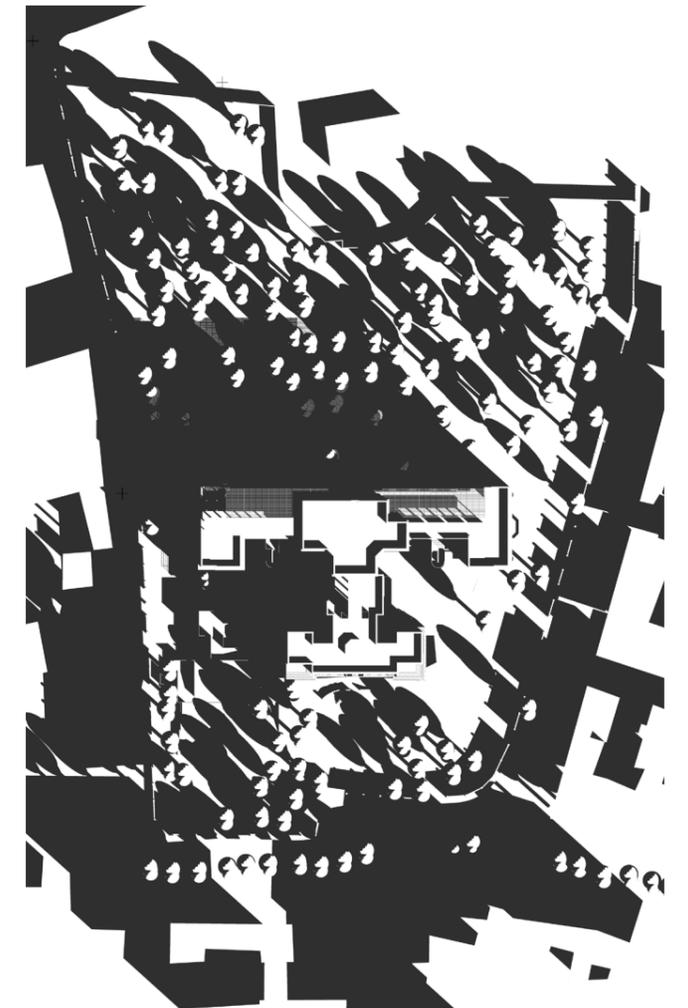
10:00



15:00



10:00

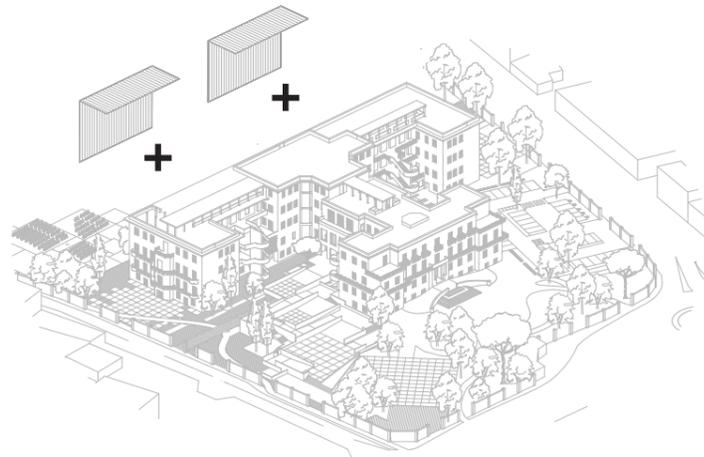


15:00

La schermatura sul fronte Sud-Est

La scelta e il posizionamento di questa tipologia di sistema schermante deriva dalle analisi condotte all'interno delle condizioni di soleggiamento. La facciata più esposta alle radiazioni solari risulta quella a Sud-Est e trattandosi di un fronte molto frequentato, in quanto uno dei punti principe all'interno del progetto, la veranda, è per lo più esposta su questo lato, si è scelto di porre una schermatura per diminuire le radiazioni solari dirette, soprattutto nelle prime e nelle ultime ore della giornata. Le radiazioni oltre a essere molto fastidiose, se perenni incidono negativamente in particolar modo nei periodi estivi, quando all'interno del fabbricato è presente una temperatura già elevata.

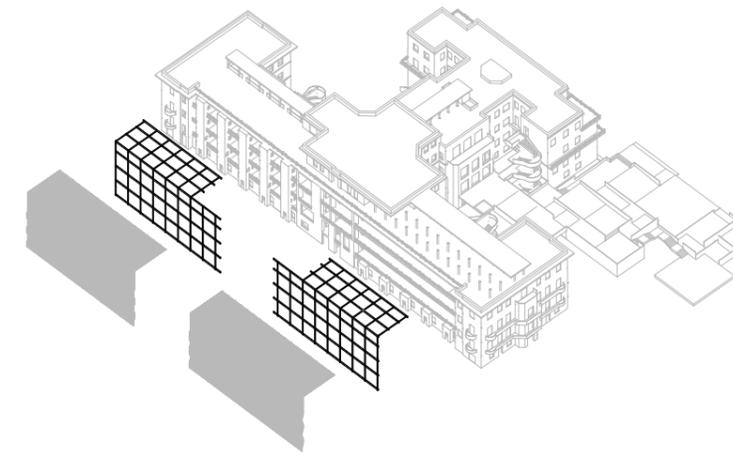
La schermatura ha una *silhouette* sinuosa e renderà la facciata molto dinamica alternando luci e ombre. La possibilità di avere un sistema orizzontale mobile, permette di evitare i sovraccarichi, garantendo la presenza di zone d'ombra anche nei periodi più caldi. Gli elementi schermanti sono costituiti da sistemi di lamelle in legno e la loro struttura di supporto non è invasiva ma si viene a creare un secondo involucro, leggermente distanziato dal limite del fronte, che favorisce la canalizzazione dell'area tra le due superfici. Il sistema mobile, attraverso l'uso di meccanismi manuali o elettrici, consente alla struttura di performare nel migliore dei modi, ottimizzando la quantità di luce che inciderà sulla parete.



Img 96. Schema rappresentativo che evidenzia come sia necessario a seguito delle analisi svolte, l'inserimento di un sistema di ombreggiamento per il propetto Sud.

Il sistema di ombreggiamento coprirà inoltre un terzo del piano copertura per una duplice funzione. La prima di natura tecnologica avrà dei riscontri positivi sulle radiazioni che aumentano la temperatura interna del piano, riducendola e di conseguenza incidendo sull'abbassamento della stessa. La seconda riguarderà la vivibilità del piano, ove sono collocate diverse funzioni, la zona ristoro e la zona destinata alla coltura delle piante autoctone commestibili, condizione che renderà quest'area utilizzabile in tutte le ore del giorno come occasione di confronto e di svago.

Scheda tecnica della tipologia adottata



Img 97. Schema rappresentativo che evidenzia la struttura del sistema di ombreggiamento per il propetto Sud.

Frangisole Sb300 a pale orientabili Comando Motorizzato

Frangisole composto da pale in alluminio estruso di forma ellissoidale dimensioni 300x56mm, testate laterali sagomate in alluminio complete di accessori. Profilo tubolare appositamente sagomato e strutturato in alluminio estruso dimensioni 60x60mm attrezzato a passo con perni diametro 15mm di sostegno e rotazione pale. Barra orientamento in alluminio estruso dimensioni 30x20mm lavorata a passo completa di accessori per il fissaggio alle testate pale.

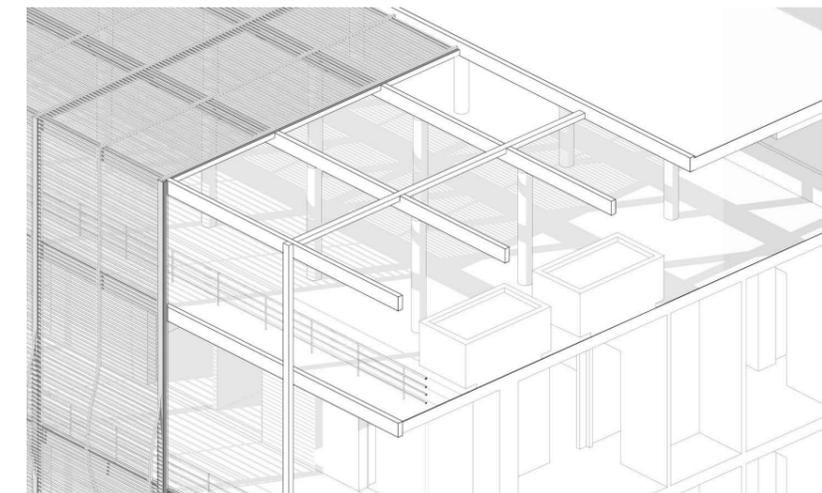
Comando a motore 24V completo di gruppo fine corsa, escluso trasformatore. (max 12 mq.)

Caratteristiche del prodotto

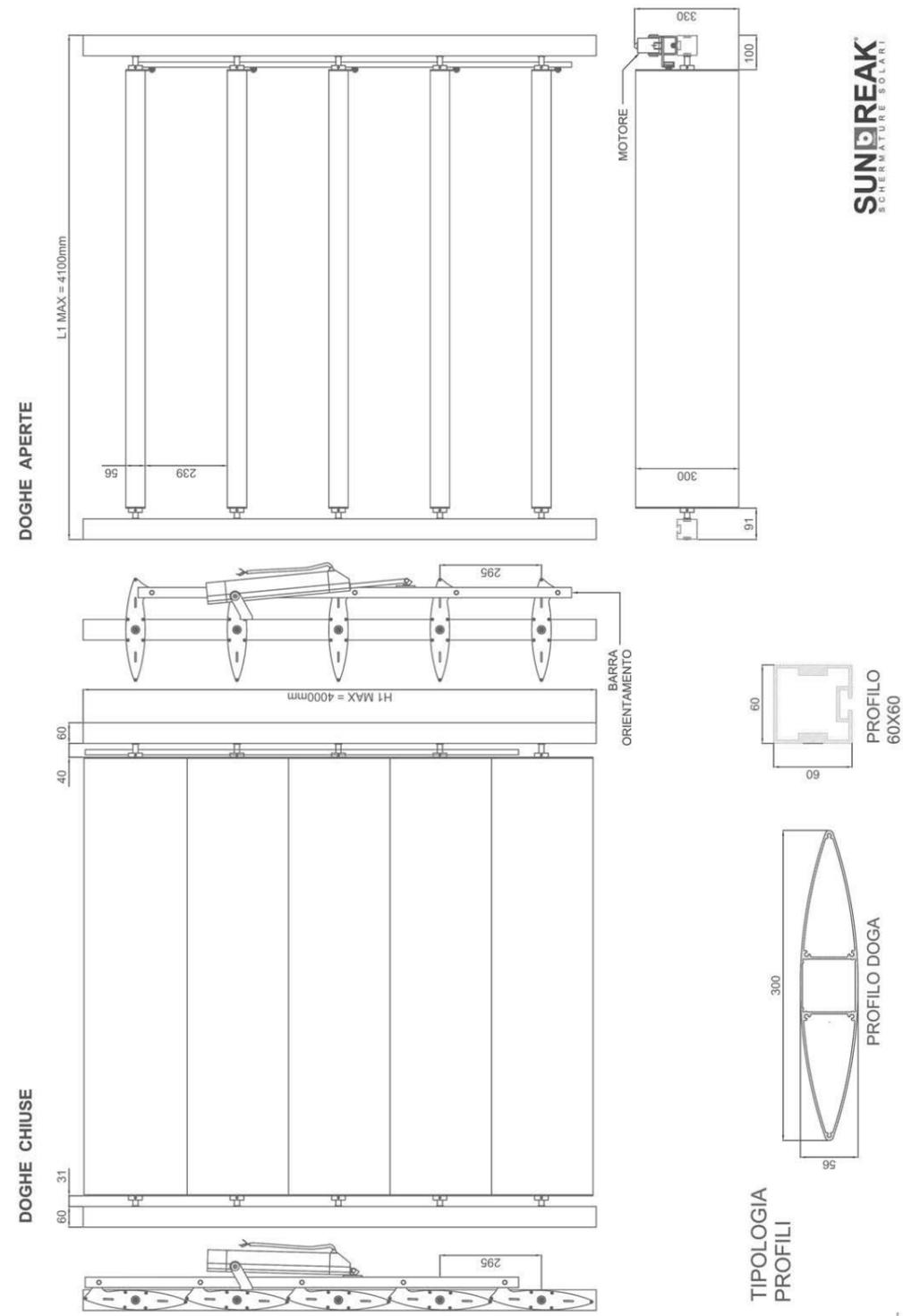
Colori RAL standard : 8017 – 9006 – 9010

L1 dimensione massima in larghezza: 4100mm

H1 dimensione massima in altezza: 4000mm



Img 98. Studio delle ombre a seguito dell'inserimento del sistema di ombreggiamento.



Img 99. Scheda tecnica del prodotto. Fonte: <https://d2tym3qbzgev2k.cloudfront.net/uploads/sites/5/2019/11/Schede-tecniche-pala-Sb-300.pdf>

Conclusioni

A conclusione dell'analisi del progetto si è arrivati a evidenziare i caratteri più rilevanti e i conseguenti benefici che il progetto presentato potrebbe avere.

Continuità storica

Seppur la storia del manufatto rivendica alcune situazioni poco piacevoli a causa del periodo di isolamento per lunghi periodi, il progetto riprende alcuni aspetti fondamentali dei metodi di cura, rivisitandoli e cercando di creare una continuità storica con l'ex Sanatorio Antitubercolare.

Canoni di affitto inferiori

Rispetto alla media, la seguente tipologia di affitto vede dei prezzi nettamente inferiori rispetto a quelli presenti sul mercato. Questa condizione permette di ampliare il margine di utenza e a evitare il flusso migratorio verso altre zone, offrendo nuove possibilità di lavoro agli abitanti del posto.

Perché scegliere l'housing sociale?

Questa formula sempre più in voga negli ultimi anni, cerca di sdoganare il comune malcontento secondo cui questo tipo di soluzioni sono destinate esclusivamente a ceti di famiglia medio-bassi e per tale ragione offrono poche possibilità di rilancio sociale. Al contrario, queste realtà sono delle macchine solidali capaci di gestire con particolare efficacia e un giusto compromesso le diverse necessità. Lo stretto rapporto con il settore terziario e le differenti fasce di età presenti all'interno permettono un confronto diretto tra le diverse utenze.

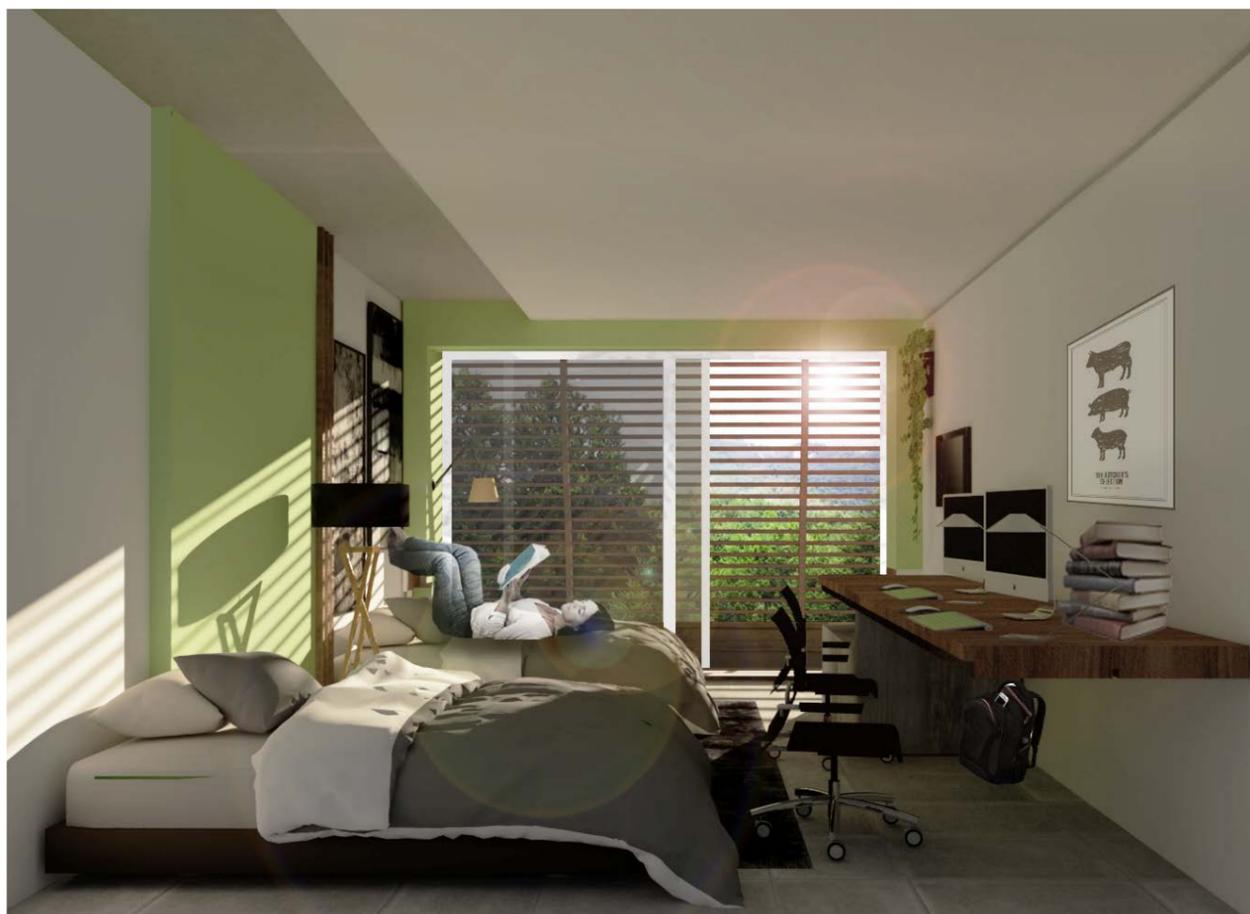
Inoltre saranno presenti una moltitudine di iniziative, affidate a un gestore, che avranno lo scopo di promuovere alcuni aspetti importanti all'interno di tali contesti, uno su tutti la condivisione.



Img 100. Vista generale che evidenzia l'ingresso carrabile alla struttura.



Img 101. Vista generale che evidenzia l'ingresso pedonale alla struttura.



Img 102. Vista che mette in evidenza una delle camere dello studentato.



Img 103. Vista generale che evidenzia l'arrampicata e il piano destinato agli anziani. Gli stessi durante le ore della giornata, possono godere delle performance degli atleti.

Img 104. Vista generale all'interno della nuova piazza antistante la struttura. Questa piazza è il riepilogo del seguente lavoro di tesi, in quanto racchiude uno dei sani principi che il *social housing* offre, la condivisione. Ricorda inoltre con un filo conduttore l'identità dell'immobile, attraverso una prova tangibile del passato che permane, seppur lo stesso riaffori infausti ricordi di circostanze legate ai metodi di cura all'interno di questi luoghi. La nuova piazza è simbolo di spensieratezza, di distacco dalla continua freneticità delle città e si presenta spoglia, evidenziando come i sani criteri di questo tipo di architetture sia legato all'aspetto sociale e non materiale.



[NONA PARTE]
RIFERIMENTI



Riferimento immagini utilizzate

- Img 01. <https://www.atlantearchitettura.beniculturali.it/quartiere-matteotti-terni/>
- Img 02. <https://www.atlantearchitettura.beniculturali.it/quartiere-matteotti-terni/>
- Img 03. <https://www.atlantearchitettura.beniculturali.it/quartiere-matteotti-terni/>
- Img 04. Giancarlo De Carlo, L'architettura della partecipazione, Quodlibet, 2015, a cura di Sara Marini
- Img 05. <https://www.wistat.it/>
- Img 06. <http://www.borgatarosa-sassii.it/Housing%20Sociale%20in%20Europa%20-%20LA%20FILAN DA.pdf>
- Img 07. The State of Housing in the EU 2015, Housing Europe review 2015
- Img 08. <https://www.wistat.it/>
- Img 09. <https://www.wistat.it/it/files/2019/12/Condizioni-di-vita-reddito-carico-fiscale-famiglie-.pdf>
- Img 10. http://www.unioneinquinii.it/public/doc/cassa_depositi_e_prestiti_dati_su_social_housing_in_italia_e_in_europa.pdf
- Img 11. http://www.unioneinquinii.it/public/doc/cassa_depositi_e_prestiti_dati_su_social_housing_in_italia_e_in_europa.pdf
- Img 12. Fonte: https://www.wistat.it/it/files/2020/02/Indicatori-demografici_2019.pdf reddito-carico-fiscale-famiglie-.pdf
- Img 13. Fonte: https://www.wistat.it/it/files/2020/02/Indicatori-demografici_2019.pdf reddito-carico-fiscale-famiglie-.pdf
- Img 14. <https://www.warchilovers.com/projects/161492/gallery?1376260>
- Img 15. https://www.bioedilprogetti.com/wp-content/uploads/2017/05/palazzo-sgariglia-ascoli-do-po-lintervento-di-bioedil_7.jpg
- Img 16. https://www.bioedilprogetti.com/wp-content/uploads/2017/05/palazzo-sgariglia-ascoli-do-po-lintervento-di-bioedil_7.jpg
- Img 17. <https://www.warchilovers.com/projects/161492/gallery?1376264>
- Img 18. <https://www.warchilovers.com/projects/161492/gallery?1376270>
- Img 19. <https://www.warchilovers.com/projects/161492/gallery?1376275>
- Img 20. <https://www.wimpresedilnews.it/housing-sociale-su-un-edificio-vincolato/>
- Img 21. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>
- Img 22. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>
- Img 23. https://www.fhs.it/wp-content/uploads/2016/03/Vivo20_01-800x400.jpg
- Img 24. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>
- Img 25. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/cenni-di-cambiamento/>
- Img 26. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/cenni-di-cambiamento/>
- Img 27. <http://www.fhs.it/progetti/residenze/cenni-di-cambiamento/>
- Img 28. <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>
- Img 29. <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>
- Img 30. <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>
- Img 31. <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>
- Img 32. <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/>
- Img 33. https://www.infezmed.it/media/journal/Vol_13_2_2005_10.pdf
- Img 34. <https://www.pinterest.it/pin/446208275582700678/>
- Img 35. <https://hls-dhs-dss.ch/it/articles/014073/2017-05-04/>
- Img 36. <http://www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede/MM-1s020-0000695/>
- Img 37. <https://static-www.leccenews24.it/wp-content/2017/12/03143206/ex-galateo-lecce-ph-germano-caprioli-30.jpg>
- Img 38. Aereofotogrammetria (autoprodotta)?
- Img 39. Rilievo documentazione fotografica fornita dal bando
- Img 40. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 41. <https://www.affaritaliani.it/puglia/lecce-l-ex-galateo-trasformato-in-un-living-urban-space-644740.html>
- Img 42. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 43. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 44. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 45. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 46. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 47. Estratto tesi, Recupero e risanamento dell'ex sanatorio A. Galateo di Lecce. Progetto di un social housing, Università degli studi di Roma "La Sapienza", di Claudia Pedone
- Img 48. Rilievo documentazione fotografica fornita dal bando
- Img 49. Rilievo documentazione fotografica fornita dal bando
- Img 50. Rilievo documentazione fotografica fornita dal bando
- Img 51. <https://static-www.leccenews24.it/wp-content/2017/12/03142448/ex-galateo-lecce-ph-ger>

- lmg 52. mano-caprioli-21-653x367.jpg
- lmg 53. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 54. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 55. Immagine autoprodotta
- lmg 56. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 57. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 58. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 59. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 60. Immagine autoprodotta
- lmg 61. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 62. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 63. <https://www.leccesocialhousing.it/>
- lmg 64. Immagine autoprodotta
- lmg 65. Immagine autoprodotta
- lmg 66. Immagine autoprodotta
- lmg 67. Immagine autoprodotta
- lmg 68. Immagine autoprodotta
- lmg 69. Immagine autoprodotta
- lmg 70. Immagine autoprodotta
- lmg 71. Immagine autoprodotta
- lmg 72. Immagine autoprodotta
- lmg 73. Immagine autoprodotta
- lmg 74. Immagine autoprodotta
- lmg 75. <https://www.comune.lecce.it/docs/default-source/notizie/rete-ciclabile.pdf>
- lmg 76. Immagine autoprodotta
- lmg 77. Immagine autoprodotta
- lmg 78. Immagine autoprodotta
- lmg 79. Immagine autoprodotta
- lmg 80. Immagine autoprodotta
- lmg 81. Immagine autoprodotta
- lmg 82. Immagine autoprodotta
- lmg 83. Immagine autoprodotta
- lmg 84. Immagine autoprodotta
- lmg 85. Immagine autoprodotta
- lmg 86. Immagine autoprodotta
- lmg 87. Immagine autoprodotta
- lmg 88. Immagine autoprodotta
- lmg 89. Immagine autoprodotta
- lmg 90. Immagine autoprodotta
- lmg 91. Immagine autoprodotta
- lmg 92. Immagine autoprodotta
- lmg 93. <https://www.dove-e-quando.it/when/europa/italia/lecce/>
- lmg 94. Immagine autoprodotta
- lmg 95. Immagine autoprodotta
- lmg 96. Immagine autoprodotta
- lmg 97. Immagine autoprodotta
- lmg 98. Immagine autoprodotta
- lmg 99. <https://d2tym3qbzge2k.cloudfront.net/uploads/sites/5/2019/11/Schede-tecniche-pala-Sb-300.pdf>
- lmg 100. Immagine autoprodotta
- lmg 101. Immagine autoprodotta
- lmg 102. Immagine autoprodotta
- lmg 103. Immagine autoprodotta
- lmg 104. Immagine autoprodotta

BIBLIOGRAFIA

LIBRI DI TESTO

- Lamberto Rossi, Giancarlo De Carlo, *Architetture*, Milano, Mondadori, 1988
- Franco Buncuga, *Conversazioni con Giancarlo De Carlo. Architettura e libertà*, Milano, Eleuthera, 2000
- A. Mioni, Etra Connie Occhialini(a cura di), *Giancarlo De Carlo:immagini e frammenti*, Milano, Electa, 1995
- Giancarlo De Carlo, *L'architettura della partecipazione*, Roma, Quodlibet, 2020
- Alfonso Pecoraro Scanio, *Turismo sostenibile retorica e pratiche*, Torino, Aracne, 2016
- Perocco F., *Trasformazioni globali e nuove diseguaglianze. Il caso italiano*, Franco Angeli, Milano, 2012
- Colin Ward, *Architettura del dissenso. Forme e pratiche alternative dello spazio urbano*, Eleuthera, 2016
- Franco Bunčuga, *Conversazioni con Giancarlo De Carlo. Architettura e libertà*, Elèuthera, Milano, 2000
- Michelina Venditti, *Logica sociale e approccio economico-aziendale*, Franco Angeli, 2015
- Paciullo Giovanni, *Il diritto all'abitazione nella prospettiva dell'housing sociale*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2008
- Negri N., Saraceno C., *Le politiche contro la povertà in Italia*, Il Mulino, Bologna,1996
- Delera A., *Ri-Pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Hoepli, Milano, 2009
- Cittalia, *I comuni e la questione abitativa, Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Fondazione ANCI Ricerche, Roma, 2010
- Calvino Italo, *Le città invisibili*, Torino, Einaudi, 1972
- Brandolini A., Schizzerotto A., Saraceno C. (a cura di) *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute e abitazione*, Il Mulino, Bologna, 2009
- Baldini M., Federici M., *Il Social Housing in Europa*, CAPPaper n.49, novembre 2008

Giordana Ferri, Zaccaria Rossana, Angela Silvia Pavesi, *Cambiare l'abitare cooperando. Il gestore sociale cooperativo infrastruttura dell'housing sociale e del welfare urbano*, Mondadori Bruno, 2018

Paolo Duret (a cura di), *Nuove sinergie per il «social housing»*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2020

Oscar Eugenio Bellini, Laura Daglio, *Il verde tecnologico nell'housing sociale*, Franco Angeli, 2015

Rossiprodi Associati (a cura di), *«Social housing». Milano, via Cenni, Quodlibet*, 2016

Giordana Ferri; Luciana Pacucci, *Realizzare housing sociale. Promemoria per chi progetta*, Mondadori Bruno, 2015

Benjamin F. Henwood, Deborah K. Padgett, Sam J. Tsemberis, *Housing First. Una storia che cambia le storie*, Franco Angeli, 2018

G. Ferri, *Starting up communities*, Mondadori Bruno, 2016

Micol Bronzini, *Nuove forme dell'abitare: l'housing sociale in Italia*, Carocci editore, Roma, 2014

Vincenzo Cazzato, Marcello Fagiolo, *Lecce. Architettura e storia urbana*, Congedo, 2013

Raffaella Angelino (a cura di), *L'ecce. Architettura e storia urbana*, Typimedia Editore, 2019

G. Ferri, L. Pacucci, *Realizzare housing sociale. Promemoria per chi progetta*, Mondadori Bruno, 2015

Meardi P., *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo Editore, Milano, 2005

Fondazione Housing Sociale (a cura di), *Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale*, Altreconomia, Milano, 2011

TESI DI LAUREA (formato elettronico)

- <https://webthesis.biblio.polito.it/11928/1/tesi.pdf>
- <https://comunivirtuosi.org/wp-content/uploads/2018/08/Delle-Monache.pdf>
- [file:///D:/Documenti/Download/tesi%20finale%20\(2\).pdf](file:///D:/Documenti/Download/tesi%20finale%20(2).pdf)
- http://www.sitda.net/downloads/image/TECHNE/Techne%2004_HOUSING%20SOCIALE.pdf
- https://amslaurea.unibo.it/5305/1/Milandri_Marco_tesi.pdf (consultata il 19/03/2021)

SITOGRAFIA

- <a.it/2014/12/hotel-fuenti-il-primo-ecomostro-della-storia/> (consultato il 24/03/2020)
- <https://www.wikicasa.it/news/social-housing-cose-funziona-rivolto-fenomeno-edilizia-sociale/> (consultato il 24/03/2020)
- <https://www.notiziarioimmobiliare.it/social-housing-edilizia-sociale-residenziale-5514> (consultato il 24/03/2020)
- <https://wisesociety.it/piaceri-e-societa/social-housing/> (consultato il 24/03/2020)
- <https://www.witalpress.com/social-housing-cos-e-come-funziona/> (consultato il 24/03/2020)
- <https://www.professionearchitetto.it/concorsi/notizie/27331/Ex-Galateo-di-Lecce-un-social-housing-per-far-rivivere-l-antico-ospedale> (consultato il 24/03/2020)
- <https://opcit.it/cms/?p=127> (consultato il 27/03/2020)
- https://it.wikipedia.org/wiki/Giancarlo_De_Carlo (consultato il 28/03/2020)
- <https://www.atlantearchitettura.beniculturali.it/architetture-per-la-collettivita/> (consultato il 28/03/2020)
- <https://www.architetturaecosostenibile.it/architettura/progetti/coste-italiane-abusivismo-edilizio-840> (consultato il 28/03/2020)
- http://www.fedoa.unina.it/2038/1/Ferrentino_Urbanistica.pdf (consultato il 29/03/2020)
- https://www.academia.edu/36171885/IL_RUOLO_DELL_ARCHITETTURA_NEL_CONFRONTI_DELLA_SOCIET%C3%80_L_ATTUALIT%C3%80_DI_GIANCARLO_DE_CARLO (consultato il 30/03/2020)
- <http://www.housing-sociale.it/it/housing-sociale/che-cosa-e-housing-sociale/cos-e-l-housing-sociale.html> (consultato il 12/10/2020)
- <http://www.fhs.it/progetti/residenze/borgo-sostenibile/> (consultato il 13/10/2020)
- <http://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/> (consultato il 13/10/2020)
- <http://www.housing-sociale.it/it/progetti/investimenti/fondo-immobiliare-lombardia-comparto-uno/cenni-di-cambiamento.html#:~:text=L'intervento%20Cenni%20di%20Cambiamento,promosso%20da%20Fondazione%20Housing%20Sociale.> (consultato il 13/10/2020)
- <http://www.fhs.it/residenza-universitaria-campus-monneret/via-monneret-de-villard/> (consultato il 13/10/2020)
- https://secondowelfare.it/edt/file/1R2W_CAP8_LODI_RIZZINI_Social_housing_e_nuovi_bisogni_abitativi.pdf (consultato il 15/10/2020)
- <https://www.istat.it/it/files/2019/12/Condizioni-di-vita-reddito-carico-fiscale-famiglie-.pdf> (consultato il 16/11/2020)
- <https://valori.it/housing-sociale-risposta-emergenza-casa/> (consultato il 17/11/2020)
- <https://www.epicentro.iss.it/ben/2012/aprile/2> (consultato il 17/11/2020)
- <https://www.istat.it/storage/rapporto-annuale/2019/Rapportoannuale2019.pdf> (consultato il 17/11/2020)
- http://www.unioneinquilini.it/public/doc/cassa_depositi_e_prestiti_dati_su_social_housing_in_italia_e_in_europa.pdf (consultato il 18/11/2020)
- <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=53184> (consultato il 18/11/2020)
- <https://iris.unipa.it/retrieve/handle/10447/74394/122570/Techne%204%20germana%20con%20cop%20e%20ind.pdf> (consultato il 18/11/2020)
- https://www.econopoly.ilsole24ore.com/2019/08/05/giovani-lasciano-ezzogiorno/?refresh_ce=1 (consultato il 25/11/2020)
- <https://www.ilsole24ore.com/art/la-fuga-200mila-laureati-nord-cos-sud-ha-perso-30-miliardi-AEsJqk3D> (consultato il 25/11/2020)
- <https://www.panorama.it/news/economia/perche-i-giovani-meridionali-tornano-a-emigrare>

- (consultato il 25/11/2020)
- <https://www.openonline/2019/08/01/svimez-lo-studio-emigrazione-dal-sud-italia/> (consultato il 25/11/2020)
 - <http://lnx.svimez.info/svimez/conosci-la-svimez/la-storia-della-svimez/> (consultato il 25/11/2020)
 - https://www.istat.it/files/2020/02/Indicatori-demografici_2019.pdf (consultato il 28/11/2020)
 - http://www.unioneinquilini.it/public/doc/cassa_depositi_e_prestiti_dati_su_social_housing_in_italia_e_in_europa.pdf (consultato il 28/11/2020)
 - [https://www.cosedicasa.com/news/social-housing-anche-in-italia-avanza-ledilizia-Privata-sociale-70623](https://www.cosedicasa.com/news/social-housing-anche-in-italia-avanza-ledilizia-privata-sociale-70623) (consultato il 28/11/2020)
 - <https://www.ingegno-web.it/29153-riqualificazione-ex-galateo-di-lecce-i-trentenni-di-archistart-studio-si-aggiudicano-il-progetto-ecco-come-sara> (consultato il 04/12/2020)
 - https://www.archiportale.com/news/2020/12/architettura/ex-galateo-di-lecce-svelati-i-vincitori-del-concorso-internazionale_79968_3.html (consultato il 04/12/2020)
 - <https://www.lecceprima.it/attualita/progetto-vincitore-galateo-innovazione-social-housing.html> (consultato il 04/12/2020)
 - <https://www.artribune.com/progettazione/architettura/2020/12/archistart-ex-galateo-lecce/> (consultato il 12/12/2020)
 - <https://docplayer.it/59094207-Il-nuovo-villaggio-matteotti-a-terni-di-giancarlo-de-carlo-partecipazione-fallita-e-capolavoro-di-architettura.html> (consultato il 22/01/2021)
 - <http://www.iuav.it/Ricerca1/ATTIVITA-/aree-temati/costruttiv/arte-del-c/chi-siamo/02-curricu/schlimme/index.htm> (consultato il 25/01/2021)
 - <https://www.epicentro.iss.it/tubercolosi/> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.humanitas.it/malattie/tubercolosi/> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.ordineinfermieribologna.it/2015/tubercolosi-tutta-la-storia-di-una-malattia-infettiva.html> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.totaldesign.it/social-housing/> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.ediliziaalavoro.com/finanziamenti-casa/social-housing.html> (consultato il 25/02/2021)
 -
 - https://www.pediatria.it/storiapediatria/p.asp?nfile=storia_della_tubercolosi (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.area-pediatria.it/archivio/2726/articoli/27800/> (consultato il 25/02/2021)
 - https://www.infezmed.it/media/journal/Vol_13_2_2005_10.pdf (consultato il 25/02/2021)
 - <https://centrostoricoputignano.it/angoli-e-scorci-da-visitare/ex-sanatorio-tbc/in-europa-e-italia.html> (consultato il 25/02/2021)
 - https://www.researchgate.net/publication/310799836_La_costruzione_della_rete_sanatoriale_italiana (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.officinadellastoria.eu/it/2018/09/18/lattualita-degli-archivi-i-consorzi-provinciali-antitubercolari-prevenzione-e-cura-di-una-vecchia-malattia-ancora-nuova/> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://docplayer.it/3615911-Il-bello-che-cura-l-architettura-dei-dispensari-antitubercolari-e-dei-sanatori-in-italia-tra-le-due-guerre.html> (consultato il 25/02/2021)
 - <https://www.comune.lecce.it/news/dettaglio/2020/06/05/rete-ciclabile-della-citt%C3%A0-di-lecce-dalla-regione-s%C3%AC-al-finanziamento-per-690mila-euro> (consultato il 25/02/2021)
 - https://www.infezmed.it/media/journal/Vol_13_2_2005_10.pdf (consultato il 01/03/2021)
 - http://www.astrid-online.it/static/upload/2018/2018_06_25_presentazione_rem_padovani.pdf (consultato il 17/03/2021)
 - https://it.wikipedia.org/wiki/Storia_di_Lecce (consultato il 17/03/2021)
 - <https://www.leccenelsalento.it/storia-lecce/> (consultato il 17/03/2021)
 - <http://www.portocesareoesalento.com/blog/la-storia-lecce-conquiste-leggende-splendore-artistico/> (consultato il 17/03/2021)
 - <https://www.laterradipuglia.it/benvenuti-in-puglia/i-luoghi-della-puglia/il-salento/lecce/breve-storia-di-lecce> (consultato il 17/03/2021)

- https://www.researchgate.net/publication/281645874_L'housing_sociale_e_il_senso_della_citta (consultato il 25/03/2021)
- https://siev.org/wp-content/uploads/2020/02/19_03_Camoleto-et-al.pdf (consultato il 25/03/2021)
- http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/wp-content/uploads/2015/06/U3_quaderni_06.pdf (consultato il 25/03/2021)
- https://www.cdpsigr.it/includes/pdf/SH_LAB_publicazione.pdf (consultato il 25/03/2021)
- <https://d2tym3qbzgev2k.cloudfront.net/uploads/sites/5/2019/11/Schede-tecniche-pala-Sb-300.pdf> (consultato il 25/05/2021) <https://ioabitosocial.it/la-piattaforma-di-housing-sociale-in-italia> (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.infobuildenergia.it/approfondimenti/schermature-solari-tutte-le-soluzioni-per-proteggersi-dal-sole/> (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.my-personaltrainer.it/salute-benessere/elioterapia.html> (consultato il 25/05/2021)
- https://www.qualenergia.it/sites/default/files/articolo-doc/Speciale-schermature-solari_qualenergia_0.pdf (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.teknoring.com/guide/guide-architettura/schermature-solari-guida-a-una-corretta-progettazione/> (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.sprilux.com/frangisole/> (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.sunbreak.it/> (consultato il 25/05/2021)
- <https://www.mit.gov.it/index.php/temi/casa/housing-sociale/progetti> (consultato il 25/05/2021)

RINGRAZIAMENTI

Vorrei dedicare questo spazio all'interno della mia tesi a tutti coloro che mi sono stati vicino in questo percorso di crescita personale e professionale.

Un sentito grazie va al mio relatore Silvia Gron, per la sua infinita disponibilità e tempestività dimostratami in questo periodo di ricerca.

Un sentito grazie va a papà e mamma, che durante il percorso non mi hanno fatto mancare nulla, senza il loro supporto morale, e non solo, non sarei mai potuto arrivare fin qui. **GRAZIE!**

Un sentito grazie va ai miei fratelli, Marco e Mattia, loro solo partecipi a livello morale, ma fondamentali durante i periodi di maggiore sconforto. **GRAZIE!**

Un sentito grazie va ai miei amici, sempre presenti e pronti a motivarmi durante il mio percorso.

Un sentito grazie va ai miei colleghi/amici salentini, con voi ho condiviso moltissime esperienze, e nottate, che hanno formato il mio percorso universitario e segneranno la mia carriera lavorativa.

Un sentito grazie va a tutti coloro che anche se non ho nominato, si sentono parte di me o del mio percorso universitario.

Infine vorrei dedicare questo lavoro di ricerca ai miei nonni. Grazie a voi che mi avete motivato sempre di più e mi avete insegnato lo spirito di sacrificio e la forza di andare sempre avanti nonostante tutto e tutti.

In particolare a te, che osservi da una barca in mezzo al mare il sole che in questa giornata, per me importante, splende sempre di più.

Grazie a tutti voi!

