

SOCIAL HOUSING

il modello viennese
e il caso Das Stadtregal

Chiara Denti



Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile
A.a. 2021/2022, sessione dicembre
Tesi di Laurea

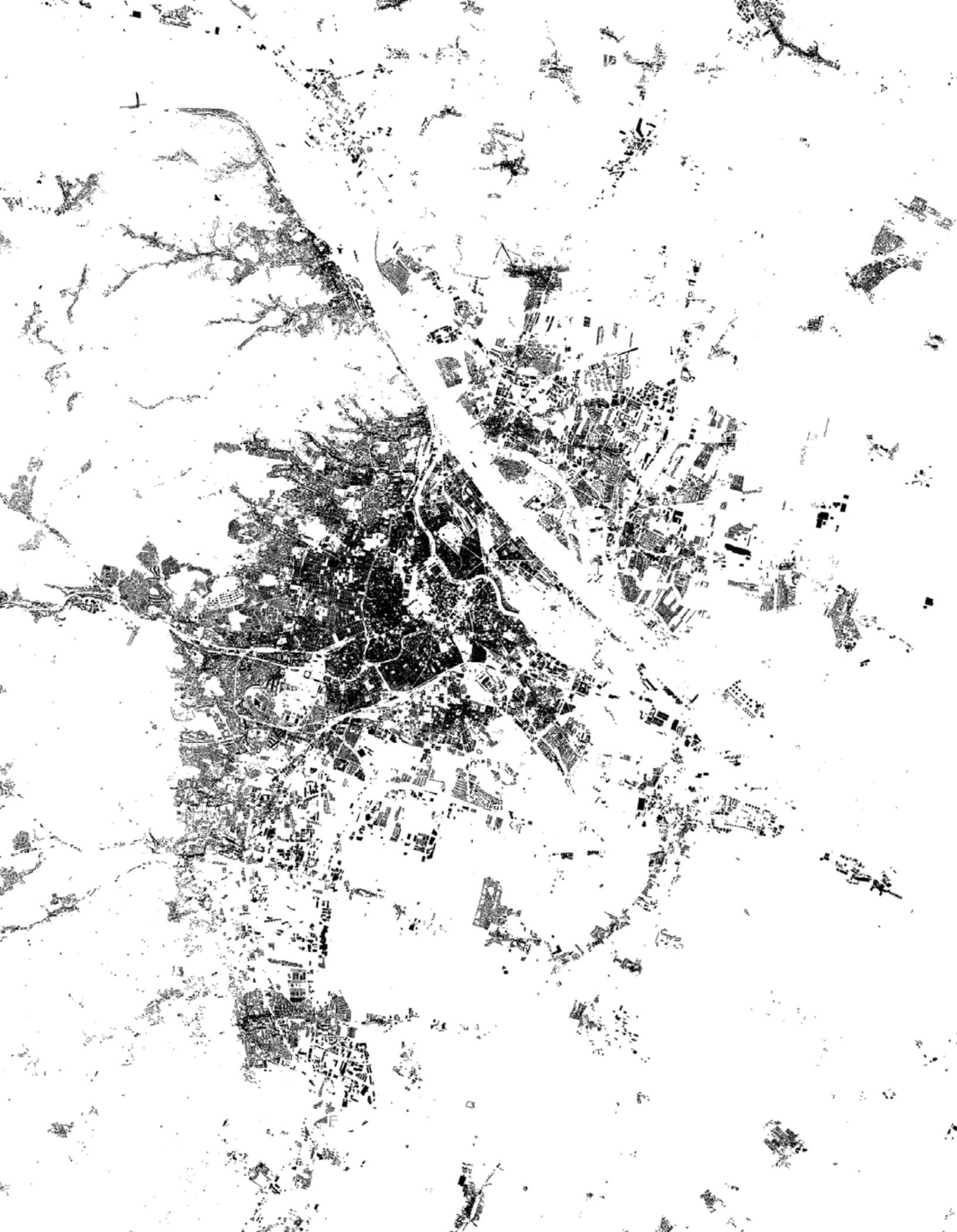
Social Housing: il modello viennese e il caso Das Stadtrehal

Relatore
Correlatore

Silvia Crivello
Ilaria Ariolfo

Candidato

Chiara Denti



Indice

_Introduzione	6		
1_Social Housing		2_Le Persone	98
1.1_Definizione	8	2.1_La campagna di interviste	100
1.2_Origini ed evoluzione nel contesto europeo	16	2.2_L'esperienza dell'abitare	134
1.2.1_L'Europa post Rivoluzione Industriale tra nuove problematiche ed inedite soluzioni	20	3_Casi studio	136
1.2.2_Il primo dopoguerra e il ruolo dello Stato moderno	27	3.1_L'evoluzione tipologica delle <i>Social Housing</i> viennesi	138
1.2.3_Il secondo dopoguerra tra ricostruzione e rinnovata coscienza sociale	32	3.1.1_Metzleinstalerhof	140
1.2.4_La fine del secolo breve e le sfide del nuovo millennio	36	3.1.2_Reumannhof	144
1.2.5_Il ruolo dell'abitazione nell'epoca contemporanea	40	3.1.3_Matzleindorfer Hochhaus	148
1.3_Vienna e la sua storia	44	3.1.4_Wohnpark Alt-Erlaa	152
1.3.1_Da capitale imperiale a moderna metropoli europea	50	3.1.5_Wohnen Morgen	156
1.3.2_Vienna Rossa	60	3.2_ <i>Social Housing</i> come campo di sperimentazione	162
1.3.3_Il secondo dopoguerra e la tensione tra urgenza di ricostruire e ricerca stilistica	70	3.2.1_Wohnprojekt	164
1.3.4_La municipalità e il suo nuovo ruolo a cavallo del secolo	80	3.2.2_JAspern	168
1.3.5_La solidità del modello viennese nell'epoca contemporanea	84	3.2.3_WILLDA Wohnen	172
1.4_Il modello viennese	86	3.2.4_Seeparq	176
		3.2.5_Frauenwohnprojekt ro*sa	180
		3.2.6_Que(e)rbau Arsporn D22	184
		3.3_Das Stadregal	188
		_Bibliografia	196
		_Sitografia	197

Introduzione

“Vienna è la culla di una rivoluzione culturale destinata a sconvolgere la tradizionale concezione dell'uomo, portando alla luce le sue contraddizioni e mettendone in discussione le certezze”

di M. Tafuri⁽¹⁾

Camminando per le vie di Vienna risulta semplice ad un occhio attento leggerne la sua storia e le sue contraddizioni, con la sua anima conservatrice, legata alle tradizioni di un passato fatto di prosperità e dominio su un ampio e ricco impero, così come quella più progressista nata dall'incrocio nelle sue vie di tante culture, lingue e pensieri.

Nel giro di pochi metri si possono scorgere gruppi di piccole case dai tetti segnati da falde pronunciate, testimoni dei villaggi che un tempo circondavano la città storica e dei quali si tiene memoria con il nome dei distretti, magnifici palazzi dalle facciate bianche adorne di ricchi decori e tetti dalle lastre di rame ossidato risalenti al più prospero periodo imperiale, complessi dalle linee semplici e toni più caldi spesso ravvivati da pitture e bassorilievi dai temi più vari con le scritte arancioni o rosse *Gemeindebau* o *Hof* a segnare la presenza di una residenza di edilizia sociale del secolo scorso, e infine le nuove costruzioni moderne.

Il tutto si fonde in un'armonia in qualche modo

inaspettata, ma chiara e distesa, in grandi *boulevard* e zone pedonali dalla pavimentazione lastricata, grandi e piccoli parchi disseminati ovunque, nuovo e antico, semplicità e opulenza, colore e impeccabile bianca purezza.

L'intricato legame che si è così formato è tanto stretto e insolubile che risulta naturale, spontaneo, e si ripercuote in ogni aspetto della vita che scorre tra quelle strade.

L'abbondanza di forme architettoniche diventa ricchezza di culture e lingue degli abitanti, contatto e convivenza di generazioni diverse, accettazione di stili di vita opposti.

Uno dei vanti della città di Vienna è proprio come conoscere l'indirizzo di una persona non sia indice delle sue sostanze o status sociale. In tutto questo, il proliferare di complessi di *Social Housing* gioca un ruolo chiave, sia nella sua struttura sociale interna, sia nel modo in cui la pianificazione urbana è andata con questi edifici a colmare i vuoti urbani prodotti da guerre e morfologie urbane.

Affrontando la tematica del *Social Housing* intendo portare a compimento la carriera universitaria e racchiudere l'esperienza maturata durante il lavoro di due anni presso lo studio viennese di architettura *Heri&Salli*, affrontando così il passo tra studi e professione con nuova consapevolezza.

Il tema di tesi è infatti sorto in maniera naturale, grazie alla possibilità di occuparmi in prima persona della progettazione di un nuovo complesso di *Social Housing*, ovvero *Das Stadtriegel*, proposto qui a coronamento del lavoro. Gli interrogativi così sorti, assieme all'inserimento personale nella realtà viennese, hanno innescato il desiderio di approfondire questa tematica.

Seguendo un approccio etnografico di osservazione diretta, si è cercato di capire meglio il contesto, ponendosi delle domande quali il tipo di influenza che il *Social Housing* ha avuto sulla città in 100 anni di storia, se questo sia o meno uno dei fattori del primato mondiale di Vienna in quanto a qualità della vita, e se sia questo il caso, cosa poter imparare ed applicare nelle nuove progettazioni.

Si è ripercorsa dunque la storia, prima quella europea per capire il contesto e poi quella della città, scendendo così di scala e cercando di capirne le premesse, l'evoluzione e gli obiettivi fino ad oggi.

Ultimato il lavoro iniziale di ricerca sulle fonti ci si è dunque immersi in prima persona, attraverso una campagna di interviste su 16 inquilini di complessi di *Social Housing* viennesi. Si è cercato così di capire la dimensione sociale del fenomeno, in che modo influenzi l'individuo e quali siano i fattori che portino a una minore o maggiore soddisfazione dello stesso.

In parallelo si è portato avanti lo studio di 11 casi studio, 5 relativi all'evoluzione del *Social Housing* in modo da chiarirne con ancora più chiarezza i punti chiave che ne hanno segnato l'evoluzione, 6 riguardanti nuove forme di abitare, *co-housing*, *co-living* e *intentional community*, nate proprio come risultato di quella storia. Si è cercato in questo modo di fare un costante

raffronto tra realtà sociale e compositiva/progettuale, nella ricerca di punti in comune che possano guidare la progettazione futura.

In conclusione si presenta il caso *Das Stadtriegel*, oggetto di lavoro degli ultimi due anni, dandone ora una lettura più matura e consapevole, applicando quanto imparato e capendo quanto esso si avvicini o meno ai progetti e speranze espresse da tanti architetti, urbanisti, politici e cittadini prima di oggi.

⁽¹⁾M.Tafuri, *Architettura contemporanea*, Electa, Milano, 1976

1.1

DEFINIZIONE

La molteplicità di linguaggi e le condizioni storiche nelle quali essi si sono evoluti e arricchiti, rende ad oggi difficile dare una definizione unica e sempre veritiera che racchiuda tutte le forme di *Social Housing* esistenti. Cambiano i criteri, gli attori in gioco e le forme, per cui ogni paese ha il suo personale modello di sviluppo che di conseguenza descrive in maniera diversa, per quanto simile alle altre.

Si trova dunque che il termine inglese *Social Housing* viene riproposto ad esempio sotto forma di *Almene Boliger*, *Habitations à loyer modéré*, *Sozialbau*, *Vivienda social* o *Case popolari*. Queste rispettivamente potrebbero essere tradotte come “case comuni” dal danese, “abitazioni a canone moderato” dal francese, “costruzioni sociali” dal tedesco, “alloggi sociali” dallo spagnolo, con significati come si può intuire ogni volta leggermente diversi o più propri di una particolare connotazione del fenomeno stesso.

Risulta dunque necessario dare una dimensione spaziale e in molti casi anche temporale, soprattutto nel momento in cui si ripercorre la storia del *Social Housing* e si analizzano le fonti dirette.

Gli stessi termini cambiano significato negli anni, come ad esempio la formula “salute pubblica” la quale, rispetto alla concezione moderna, in passato aveva una ben più ampia connotazione non solo propriamente legata alla salute fisica, ma anche alla sfera morale e sociale. Non bisogna inoltre dimenticare che in fase di traduzione si rischia di dare a un determinato termine una serie di sfumature e sovrastrutture differenti che non gli appartengono nell'idioma originale.

Per riuscire ad avere un'idea complessiva risulta dunque fondamentale ricercare e confrontare diverse definizioni, di cui si riportano di seguito alcuni esempi:

Anno Paese	Fonte	Definizione / Descrizione	Criteri chiave
2010 Germania	Haffner & Oxley	In teoria, un affitto più basso rispetto ai prezzi di mercato o un affitto legato a un sistema di allocazione legato alle individuali necessità, sono gli unici aspetti del Social Housing ad essere stabiliti (=In theory, a lower-than-market price or rent in combination with a needs-based allocation system may be the only aspects about Social Housing that are predestined).	gruppo target
2010 Olanda	Blessing A.	Locazione temporanea, dipendente dal reddito o in forma continuativa, di alloggi di affitto al di sotto dei prezzi di mercato, offerti da enti pubblici, privati no-profit o privati a scopo di lucro, secondo un mandato sociale definito dal governo, in cambio di sussidi, garanzie, agevolazioni fiscali o altre forme di sostegno finanziario (=Temporary, income-dependent or ongoing tenure of below market rental housing provided by public, private non-profit or private for-profit entities according to a government defined social mandate, in return for state-provided 'object subsidies', guarantees, tax concessions or other forms of financial support).	finanziatore, condizioni
2010 Danimarca	Danimarca	Con Social housing si intendono abitazioni date in affitto a prezzo di costo da associazioni immobiliari no-profit (= housing for rent provided at cost prices by not for profit housing associations)	finanziatore, condizioni
2012 EU	CECODHAS, (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale)	Alloggi in affitto o in proprietà per i quali esistono norme definite che regolano l'accesso alle famiglie con difficoltà a trovare un alloggio. Elementi fondamentali dell'edilizia sociale: l'accessibilità economica, l'esistenza di regole per l'assegnazione degli alloggi, un forte legame con le politiche pubbliche a livello locale, la sicurezza della locazione, gli standard di qualità e un forte coinvolgimento delle famiglie beneficiarie. (=Housing for rent or accession to ownership for which there are defined rules governing access to households with difficulties in finding housing. Core elements of social housing: affordability, the existence of rules for the allocation of dwellings, a strong link with public policies at the local level, security of tenure, quality standards and a strong involvement of the benefiting households.)	finanziatore, condizioni, gruppo target
2013 Italia	Treccani	Edilizia sociale, che fornisce soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione.	gruppo target

Anno Paese	Fonte	Definizione / Descrizione	Criteri chiave
2013 Olanda	Priemus H.	Definiamo il Social Housing come un alloggio destinato ad ospitare prevalentemente famiglie con un debole potere di negoziazione nel mercato immobiliare, come famiglie a basso reddito, disabili fisici e/o mentali, minoranze etniche, immigrati e richiedenti asilo politico. I fornitori di Social Housing dovrebbero dare la priorità a famiglie che non sono in grado di provvedere da sole ai servizi abitativi senza assistenza. In generale, esiste un quadro pubblico che regola la posizione dei fornitori di alloggi sociali (=We define social housing as housing that is aimed to house predominantly households in a weak negotiating position in the housing market, such as low-income households, physically and/or mentally handicapped, ethnic minorities, immigrants and asylum seekers. The social housing providers are supposed to give priority to households who are not able to provide housing services for themselves without assistance. In general, there is a public framework in place which governs the position of social housing providers)	condizioni, gruppo target
2017 UK	Dizionario Cambridge	Case messe a disposizione dallo stato per permettere a persone con entrate economiche modeste di affittare a prezzi inferiori (=Homes provided by the government for people with low incomes to rent cheaply).	finanziatore, condizioni, gruppo target
2021 versione italiana	Wikipedia	L'edilizia residenziale pubblica (anche edilizia popolare) è un'espressione con la quale ci si riferisce comunemente a tre tipi di operazioni edilizie che vedono l'attivazione della pubblica amministrazione, a livello statale e/o regionale e/o locale, per offrire ai consociati dei beni immobili abitativi in proprietà, in locazione o in superficie.	finanziatore, condizioni
2022 versione inglese	Wikipedia	Il Social Housing è qualsiasi alloggio in affitto che può essere posseduto e amministrato dallo Stato, da organizzazioni non-profit, o da una combinazione di queste, solitamente allo scopo di fornire alloggi a prezzi accessibili (=Social Housing is any rental housing that may be owned and managed by the state, by non-profit organizations, or by a combination of the two, usually with the aim of providing affordable housing).	finanziatore, condizioni

Anno Paese	Fonte	Definizione / Descrizione	Criteri chiave
2022 versione francese	Wikipedia	Un alloggio sociale in Francia , è un alloggio progettato a seguito di un'iniziativa pubblica o privata, a persone il cui reddito non supera determinati limiti nelle classi lavoratrici e nella classe media. L'espressione riguarda sia la costruzione di alloggi, sia l'occupazione e la gestione di questo patrimonio. (= Un logement social, en France, est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certaines limites au sein des couches populaires et la classe moyenne. L'expression concerne à la fois la construction de logements, l'occupation et la gestion de ce patrimoine)	finanziatore, condizioni
2022 versione spagnola	Wikipedia	L'edilizia sociale è un termine generico che si riferisce agli alloggi che possono essere affittati o locati a spese e di proprietà dello Stato, di un'organizzazione senza scopo di lucro o di una combinazione di entrambi, oppure agli alloggi costruiti in tutto o in parte dallo Stato e forniti ai beneficiari, generalmente allo scopo di fornire alloggi a prezzi accessibili. Sebbene l'obiettivo comune dell'edilizia residenziale pubblica sia quello di fornire alloggi a prezzi accessibili, i dettagli, la terminologia, le definizioni di povertà e altri criteri di assegnazione variano. (=Vivienda social es un término global que se refiere a la vivienda que puede ser de renta o alquiler a cargo y de propiedad del estado, de una organización sin fines de lucro, o de una combinación de ambas, o de una vivienda construida total o parcialmente por el Estado y cedida a beneficiarios, en general con el objetivo de proveer una vivienda económica. Aunque la meta común de la vivienda pública es proveer vivienda económica, los detalles, la terminología, las definiciones de pobreza y otros criterios para la asignación varían).	finanziatore, condizioni
2022 versione austriaca	Wikipedia	L' edilizia sociale è la costruzione di alloggi sovvenzionata dallo stato , in particolare per i gruppi sociali che non possono coprire i propri bisogni abitativi nel libero mercato immobiliare. (=Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können)	finanziatore, gruppo target

Anno Paese	Fonte	Definizione / Descrizione	Criteri chiave
2022 Austria	Stadt Wien (città di Vienna)	L'edilizia sociale, nota anche come edilizia municipale in Austria, è un'abitazione la cui costruzione è stata sovvenzionata dallo stato e che viene costruita per le persone bisognose. Questi non possono superare un determinato limite di reddito e devono soddisfare vari criteri. Le regole variano da sviluppatore a sviluppatore. (=Sozialwohnungen, in Österreich auch als Gemeindebau bekannt, sind Wohnungen, deren Bau staatlich gefördert wurde und die für sozial bedürftige Menschen errichtet werden. Diese dürfen eine gewisse Einkommensgrenze nicht überschreiten und müssen verschiedene Kriterien erfüllen. Die Regelungen sind von Bauträger zu Bauträger unterschiedlich)	finanziatore, condizioni, gruppo target

Come si denota dalle definizioni sopra riportate esistono dei criteri ricorrenti:

GRUPPO TARGET

I possibili beneficiari cambiano a seconda del sistema messo in atto dal paese preso in esame.

In alcuni stati quasi l'intera popolazione può virtualmente accedere ad appartamenti in *Social Housing*, ottenendo inoltre nel suo complesso un indiretto effetto di calmierazione dei prezzi anche sul libero mercato, oltre a favorire la mixité sociale nei complessi e quartieri. Questo avviene soprattutto quando si dispone di grandi numeri in termini di unità abitative, risultato generalmente di una lunga e consolidata tradizione, come nel caso austriaco.

In altri casi, la maggioranza in Europa, laddove si sta procedendo ora a investire nel settore per compensare gravi carenze o uno stock abitativo per lo più datato e in pessime condizioni, si restringe il gruppo target, in modo da dare una risposta a chi altrimenti si troverebbe senza casa e non solo in difficoltà economiche.

Esistono poi casi specifici nei quali, riscontrando nel territorio situazioni particolarmente problematiche, si decide di rivolgersi a un gruppo specifico di persone, come senz'altro, genitori single, anziani e persone che vivono da sole, ovvero persone che sul mercato libero avrebbero un debole potere di negoziazione.

FINANZIATORI (o PROVIDERS)

Per quanto normalmente si tenda a collegare il *Social Housing* con un intervento della pubblica amministrazione, in realtà si hanno molti più attori in campo. Prima di tutto nel pubblico si può incorrere in providers di diverso livello, da interventi statali, passando per regionali, provinciali, per arrivare alla scala locale cittadina. Si aggiungono poi tutta una serie di finanziatori e fornitori privati, spesso organizzati in società dette no-profit o limited-profit a seconda delle specifiche del caso. A questi due provider maggiori si uniscono poi tutta una serie di realtà minori come public for-profit, public non-profit, private for-profit or private non-profit. In termini più propriamente finanziari, nella maggior parte dei casi si tratta di fondi pubblici, ai quali ci si rivolge per la totalità dei costi o per coprirne una parte poi compensata da investimenti privati o fondi provenienti da enti no-profit. Risulta chiaramente fondamentale il sistema di regolamentazione dei canoni d'affitto.

CONDIZIONI

I termini contrattuali dietro ai quali viene fornita una residenza sembrano essere il punto meno controverso nell'intera questione e l'Unione Europea stessa dice che si tratta di unità abitative date in affitto (nella maggior parte dei casi si specifica su lungo termine) con la possibilità in alcuni casi dell'acquisizione con un riscatto finale.

Rispetto all'equilibrio stabilito tra le variabili di questi tre criteri di definizione si conformano i diversi modelli caratteristici di ogni paese, oltre a diverse forme di abitare.

Si nota infatti come il termine *Social Housing* sia spesso utilizzato come forma di semplificazione, intendendo una varietà di tipologie accomunate dal non rispettare i normali meccanismi del mercato proiettati al profitto. Fra questi si annoverano forme quali:

CO-HOUSING

Significa letteralmente co-abitare, ma non ha una traduzione specifica in italiano in quanto forma non diffusa nel paese. Con esso si intende la condivisione di spazi e servizi al di fuori delle singole e private unità abitative che nella maggior parte dei casi sono comunque provviste di tutto.

L'idea è quella di avere delle aree all'interno del complesso nelle quali potersi incontrare e così favorire lo scambio e il crearsi di legami interpersonali. Alla progettazione delle unità abitative si aggiungono dunque cucine in condivisione con sale nelle quali organizzare cene o feste, zone relax e terrazze, sale polivalenti e giardini comuni

INTENTIONAL COMMUNITY

Si tratta in questo caso di complessi nei quali si intende mettere in comunicazione individui in qualche modo legati da interessi, storie o stili di vita in comune.

Nascono così complessi che accolgono migranti da tutto il mondo, oppure persone facenti parte della comunità LGBTQIA+, o uomini e donne più o meno della stessa età. Si rendono così più semplici gli scambi interpersonali e la nascita di legami, per quanto bisogna stare attenti a non incorrere in fenomeni di segregazione.

CO-LIVING

Risulta essere una forma di abitare molto simile al co-housing, con appartamenti privati e numerosi spazi in condivisione, con la differenza che in questo caso non ci si concentra solo sulla sfera ricreativa/ricettiva, ma anche su quella lavorativa, con ampi spazi dedicati di co-wor-

king, in dotazione con gli appartamenti o affittati a prezzi vantaggiosi.

Quando ci si riferisce al *Social Housing* dunque si procede a una semplificazione, in modo da mettere tutti nella condizione di capire di che cosa si stia per trattare. Si può ora pertanto provare a darne una definizione a partire dai punti in comune riscontrati nelle varie formulazioni:

"Il Social Housing, tenendo conto dei diversi possibili aspetti epistemologici, si riconosce nella comune volontà di uno stato, società limited-profit o baugruppe (associazione di cittadini e futuri inquilini), di costruire un posto nel quale poter vivere. L'obiettivo finale non è il profitto, ma la concretizzazione di un più sostenibile stile di vita, da un punto di vista economico, sociale ed ambientale."

Bibliografia/Sitografia

- _ H.Priemus, *The Future of Social Housing. The Dutch Case*, Springer, 2013
- _ G.Espring-Anderson, *The three worlds of welfare capitalism*, Princeton University Press, 1990
- _ N.Caruso, *Policies and Practices in Italian Welfare Housing: Turin, up to the Current Neo-Liberal Approach and Social Innovation Practices*, Springer, 2017
- _ A.G.Hansson e B.Lundgren, *Defining Social Housing: a Discussion on the Suitable Criteria*, in *Housing, Theory and Society*, p.149-166, 2019
- _ S.Chung, S.Kim, S.Park, H.Kim, *Past, Present, and Future of Social Housing in Seoul: Where Is Social Housing Heading to?*, in *Sustainability (Switzerland)*, 12(19), 2020
- _ CECODHAS Housing Europe, report *Housing Europe Review 2012: the Nuts and Bolts of European Social Housing System*", in *Research CECODHAS*, 2012
- _ A.Blessing, *Cracks in the Foundations: Institutional Change in Social Housing*, 2010
- _ M.Haffner e M. Oxley, *Private Sector Involvement in Social Rented Housing*, in *Palgrave MacMillan Publishers*, 2010

www.housingeurope.eu
www.treccani.it
www.wikipedia.com
www.oxfordlearnersdictionaries.com
www.dictionary.cambridge.org

1.2

ORIGINI
ED EVOLUZIONE
NEL CONTESTO
EUROPEO

La difficoltà nel dare una definizione unica al *Social Housing* e la conseguente necessità di fornirne una qualifica connessa alla realtà geografica di provenienza, è dovuta a un'evoluzione della realtà stessa che intende definire e al significato dato in un preciso momento storico a quella terminologia.

"There are several dangers in looking back at the origins of social policies and reform from the vantage point of the late twentieth century."⁽¹⁾

Così affermava Harloe nel 1995, formulando un pensiero oggi ancor più giustificato dal trascorrere del tempo. Il significato stesso delle parole evolve, aprendosi a nuove sfumature o, al contrario, restringendo il campo d'azione di un'espressione, scendendo dunque nel dettaglio rispetto a quella che è la realtà storica contemporanea a cui si riferisce.

Si cercherà dunque in questo capitolo di vedere non solo come le politiche relative all'edilizia sociale siano evolute nel corso degli anni, ma anche come la sua definizione stessa sia cambiata fino ad assumere i contorni di quanto conosciamo oggi, per quanto ancora impreciso ed aperto ad interpretazioni.

Rispetto alle valutazioni fatte in fase di studio, si è deciso di concentrarsi in particolare sulla realtà europea e di dividere dal punto di vista temporale la storia del *Social Housing* in cinque fasi: prima della Grande Guerra (1850-1914), primo dopoguerra (1914-1939), secondo dopoguerra (1945-1975), gli anni a cavallo del millennio (1975-2008) e l'epoca contemporanea (2008-2022).

L'importanza dei due conflitti mondiali così come delle crisi economico-sociali, è ritenuta da

molti studiosi quali ad esempio Michael Harloe and Maartje Martens determinante, in quanto acceleratori di processi di riforma che divengono improrogabili in tali tempi eccezionali.⁽²⁾

I cambiamenti sociali, economici e politici e le richieste di riforma innescati dalle due Rivoluzioni Industriali di fine Settecento e Ottocento, in chiusura dell'età moderna dominata dai grandi regni europei, videro un primo compimento nella Grande Guerra.

Molte istituzioni e sovrastrutture sociali, prima ostacolo a un nuovo e progressista periodo di cambiamento, mutarono o decadde, inducendo nuove relazioni tra stato ed economia ed accelerando la diffusione di nuove tecnologie e processi di produzione, riducendo per la prima volta le distanze tra classi sociali.

Nel primo dopoguerra le istituzioni nazionali si videro così costrette a prendere provvedimenti eccezionali di interventismo statale, non potendo ignorare il collasso del libero mercato e l'alta possibilità di disordini sociali, valvola di sfogo di intere popolazioni sfinite dai lunghi anni di guerra.

Si trattava però ancora di forme sperimentali e su piccola scala, in quanto tentativo di bloccare la crisi economica per poi tornare il prima possibile allo status quo.

I nuovi legami tra lavoro, capitale e Stato innescati e forgiati in tempo di guerra fornirono comunque un'eredità di riferimento per le strategie di ripresa nei successivi periodi di crisi economica e sociale, come la Grande Depressione del 1929 e durante e dopo la Seconda Guerra Mondiale.

L'edilizia sociale, emersa in forma embrionale già ben prima del 1914, viene in quest'epoca delineata nei possibili metodi e strutture, divenendo una questione di rilievo nelle ricorrenti discussioni di riforma sociale e urbana. Quando negli anni '50 e '60 nuovi programmi di edilizia sociale su larga scala emersero, furono fortemente influenzati dai presupposti, dalle strutture e dalle pratiche del periodo precedente.

Le politiche sociali messe in atto in questi anni ebbero però la particolarità di puntare a soluzioni nel breve periodo, peccando di scarsa lungimiranza.

Per quanto a questo punto gli stati europei avessero accettato il loro ruolo di comando nelle questioni sociali ed economiche, gli interessi dettati dal diffondersi di politiche neoliberali e dalla globalizzazione, con la rincorsa al profitto e all'ideale di benessere dettato dai paesi più avanzati, portarono ad un nuovo aumento delle distanze sociali sul finire del XX secolo.

Oggi, un nuovo periodo di instabilità di natura prima economica, poi sanitaria e infine geopolitica, sembra aver innescato ancora una volta le condizioni necessarie e determinanti per un cambio di rotta nelle politiche nazionali e internazionali.

La crescita del gap tra fasce ricche e povere, con l'assottigliamento della classe media impoverita, mette gli stati di fronte a nuove/vecchie problematiche che riemergono in quanto mai risolte concretamente per il lungo periodo. Allo stesso tempo si fa sempre più pressante la sfida ecologica, che richiede resilienza da parte dei nostri sistemi sociali ed economici per sopravvivere in un ambiente che sta chiaramente già cambiando irreversibilmente e per il quale possiamo e dobbiamo cercare in ogni modo di arginare e ridurre lo stravolgimento degli ecosistemi.

⁽¹⁾ M. Harloe, *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, John Wiley and Sons, p.22, New York, 1995

-Si fornisce qui la seguente traduzione:
"Ci sono numerosi pericoli nel guardare alle origini delle politiche sociali e delle riforme dal punto di vista della fine del ventesimo secolo."

⁽²⁾ B. Michael, M. Harloe e M. Martens, *Housing and Social Change in Europe and the USA*, Routledge, Londra, 1988

1.2.1_L'Europa post Rivoluzione Industriale tra nuove problematiche ed inedite soluzioni

fino al 1914

Prima della seconda metà dell'Ottocento si hanno sporadici esempi di abitazioni costruite appositamente per la classe dei lavoratori più umili nelle campagne e nelle fabbriche. Si trattava in questo caso perlopiù di aziende ed industrie che fornivano alloggi ai propri dipendenti, così legati anche spazialmente e socialmente all'impresa, lontani possibilmente dai centri abitati e dalle idee di rivalsa e ribellione per le classi più povere.

Numerosi sono i report dell'epoca che lamentano le condizioni di scarsa igiene, densità abitativa e generali cattive condizioni di quegli immobili costruiti con il preciso intento di massimizzare il profitto di affitto con il minimo investimento. ^{(3) (4) (5) (6) (7) (8)}

Rarissimi casi si hanno inoltre di comunità di lavoratori gestite invece da famiglie secondo una visione più filantropica, ma anche spesso strettamente religiosa. Un esempio è l'ancora esistente quartiere *Fuggerei* ad Augusta in Baviera, il quale fin dal 1521 accoglie famiglie indigenti alla condizione che queste siano cattoliche, lavorino nella gestione della comunità e sottostiano alle rigide regole di "buon costume" e preghiera.

Una prima reale fase della moderna concezione di *Social Housing*, seppur embrionale, si avrà in seguito alla Seconda Rivoluzione Industriale, quindi a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, momento cruciale di rottura rispetto al passato.

Le rivoluzioni industriali ebbero infatti effetti molto più ampi della pura innovazione tecnologica, cambiando per sempre il ruolo dell'uomo nel lavoro e rendendo alcune professioni obsolete a

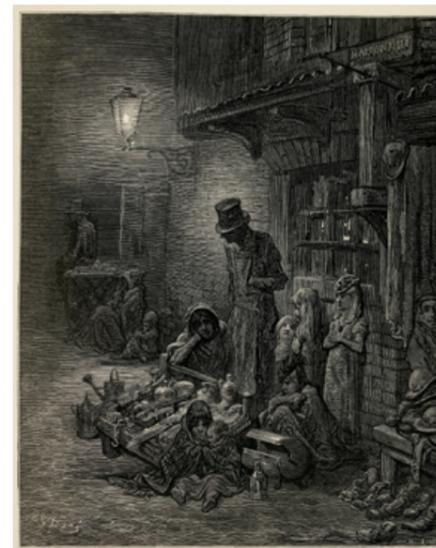
favore di nuove figure specializzate.

Questo produsse uno stravolgimento nell'equilibrio tra centro città, periferia e campagna, polarizzando le opportunità di occupazione nelle aree industrializzate e inducendo grandi migrazioni, creando nuovi equilibri sociali, e manipolando spazio e società in base alle necessità delle nuove industrie, in un generale processo di urbanizzazione e progresso ad ampio spettro. Il fermento portò alla nascita di organizzazioni quali partiti, sindacati, associazioni e movimenti, i quali rivendicavano una propria voce a livello decisionale, nuove riforme e diritti, cavalcando il momento di progresso e seguendo un ideale processo di emancipazione e diffuso benessere.

Parallelamente agli sconvolgimenti sociali, politici e produttivi, le rivoluzioni industriali favorirono profondi cambiamenti nella cultura, nelle abitudini e nei modelli di consumo di grandi masse di uomini e donne.

La diffusione dei prodotti industriali, disponibili a un pubblico sempre più vasto per via dei bassi costi di produzione, produsse un notevole miglioramento delle condizioni di vita in ambito domestico, permettendo alle donne di iniziare un lento processo di emancipazione anche attraverso le nuove opportunità di lavoro e di vita sociale al di fuori del proprio nucleo familiare.

Le rivoluzioni industriali arrivarono a cambiare la percezione stessa del tempo e la sua visione in relazione alle dimensioni della vita quotidiana, ora scandita tra "tempo di lavoro", "tempo di produzione" e "tempo di vita".



⁽³⁾G.Doré, rappresentazioni da *Pilgrimage*, di W.B. Jerrold, Londra, 1872

⁽⁴⁾J.Elmes, *Metropolitan Improvements: or London in the Nineteenth century*, Londra, 1827

⁽⁵⁾H.Mayhew, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1849

⁽⁶⁾C.Dickens, *Oliver Twist*, in *Bentley's*, Londra, 1838

⁽⁷⁾T.A.Trollope, *What I Remember*, University of Michigan Library, Ann Arbor, 1887

⁽⁸⁾H. Mayhew, *Home is home, be it never so homely*, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1852

Il momento si presentava dunque caotico, in luce di nuove necessità ed equilibri antichi ora messi in discussione, producendo grande fermento nel dibattito portato avanti dagli intellettuali dell'epoca.

Ad esempio, nelle grandi città inglesi commentatori quali Charles Booth ⁽⁹⁾ e Octavia Hill ⁽¹⁰⁾, riportarono dello squallore, malattie e immoralità dilaganti in conseguenza del sovraffollamento dei centri abitati e della mancata risposta adeguata da parte dei governi. Henry Mayhew, in visita a Bethnal Green scrisse in *The Morning Chronicle*:

"The streets were unpaved, often simple alleys, the houses small and without foundations, [...] around unpaved courtyards. The almost total lack of drainage and sewage was made worse by the ponds formed by the flow of water through the raw earth. Pigs and cows in the courtyards, noxious work such as boiling and melting animal fat or preparing meat in the slaughterhouses, piles of dust and 'lakes of rotten night soil' added to the filth." ⁽¹¹⁾

Dal problema sociale delle abitazioni per la classe operaia iniziarono a nascere interessanti soluzioni da parte di alcuni industriali inglesi, filantropi che si assunsero la responsabilità di costruire delle colonie operaie, le *Company Towns*, vicino alle fabbriche.

Queste città-fabbriche, rappresentavano un tentativo di prendere le distanze dalla complicata situazione dei grandi centri urbani, dividendo politicamente e funzionalmente città e campagna urbanizzata, attraverso una gestione capitalistica di questa seconda, e assumendo dunque un monopolio che permettesse di mantenere bassi i prezzi e giovasse al consumo.

L'intento con questi esperimenti era di dimostrare che l'industria non comporta per forza l'anonimato e la disumanità delle periferie urbane, ma che un connubio tra ambiente rurale e industria è possibile, nell'ottica di un villaggio tradizionale con il vantaggio di nuovi servizi adeguati alle moderne necessità.

Questa impostazione si ritrova ad esempio nel nucleo di Saltaire ⁽¹²⁾, progettato da Lockwood e Mawson nel 1850-63 per incarico dell'industriale Salt: a 4 miglia da Bradford ospitava fino a 4356 abitanti i quali potevano usufruire di servizi pubblici come ospedali, giardini e la vicina ferrovia. Le residenze, aventi un minimo di 2 stanze da letto oltre la zona giorno e cucina, erano allineate secondo una rigida disposizione a scacchiera, in un severo stile neorinascimentale che dava austerità, rigore e formalità al complesso, specchio del rigore lavorativo che animava l'insediamento, modello di vita sana e convivenza civile.

Un altro esperimento molto interessante dell'epoca, per quanto non legato alla classe operaia, è rappresentato dalle *Building Societies*, ossia imprese che raccoglievano i risparmi dei loro soci impiegandoli nella costruzione di nuove abitazioni.

Si trattava in questo caso di veri e propri investimenti dunque, grazie ai quali vennero costruite numerose villette extraurbane che quando non cedute in proprietà ai soci stessi, venivano vendute o affittate, producendo dunque un profitto per l'emergente classe piccolo borghese.

Questi esperimenti diventarono la norma a fine '800: esempi ne sono gli ancora esistenti centri di Bournville ⁽¹³⁾ e Port Sunlight ⁽¹⁴⁾.

A Bournville realizzata per conto di George Cadbury nel 1895, il suolo edificato è appena il 25% a favore del verde pubblico nel quale le abitazioni sono immerse, che si somma a orti e giardini privati in dotazione con ogni singola casa; un altro esempio di come l'industria dimostri di essere capace di creare un rapporto idilliaco con il territorio.

Anche a Port Sunlight, inaugurata da Lord Leverhulme nel 1888, domina il pittoresco: i cottage romantici uniti alla bassa densità e all'aderenza orografica, con strade sinuose e grandi parchi comuni, danno un'idea di pace e tranquillità. Questi villaggi costituiscono la principale fonte d'ispirazione per le successive città-giardino del '900.



⁽⁹⁾ C.Booth, *Life and Labour of the People*, Charles Booth, Londra, 1889

⁽¹⁰⁾ O.Hill, *Homes of the London poor*, in *Fortnightly Review* e *Macmillan's Magazine*, New York, 1875

⁽¹¹⁾ H.Mayhew, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1849

-Si fornisce qui la seguente traduzione:

"Le strade erano sterrate, spesso semplici vicoli, le case piccole e senza fondamenta, [...] intorno a corti non pavimentate. La mancanza quasi totale di drenaggio e di fognature era peggiorata dagli stagni formati dallo scorrere

dell'acqua nella terra cruda. Maiali e mucche nei cortili, lavorazioni nocive come bollire e sciogliere il grasso animale o preparare la carne nei macelli, cumuli di polvere e "laghi di terra notturna putrefatta" (escrementi) si aggiungevano alla sporcizia."

⁽¹²⁾ ⁽¹³⁾ ⁽¹⁴⁾ Dall'alto in basso:

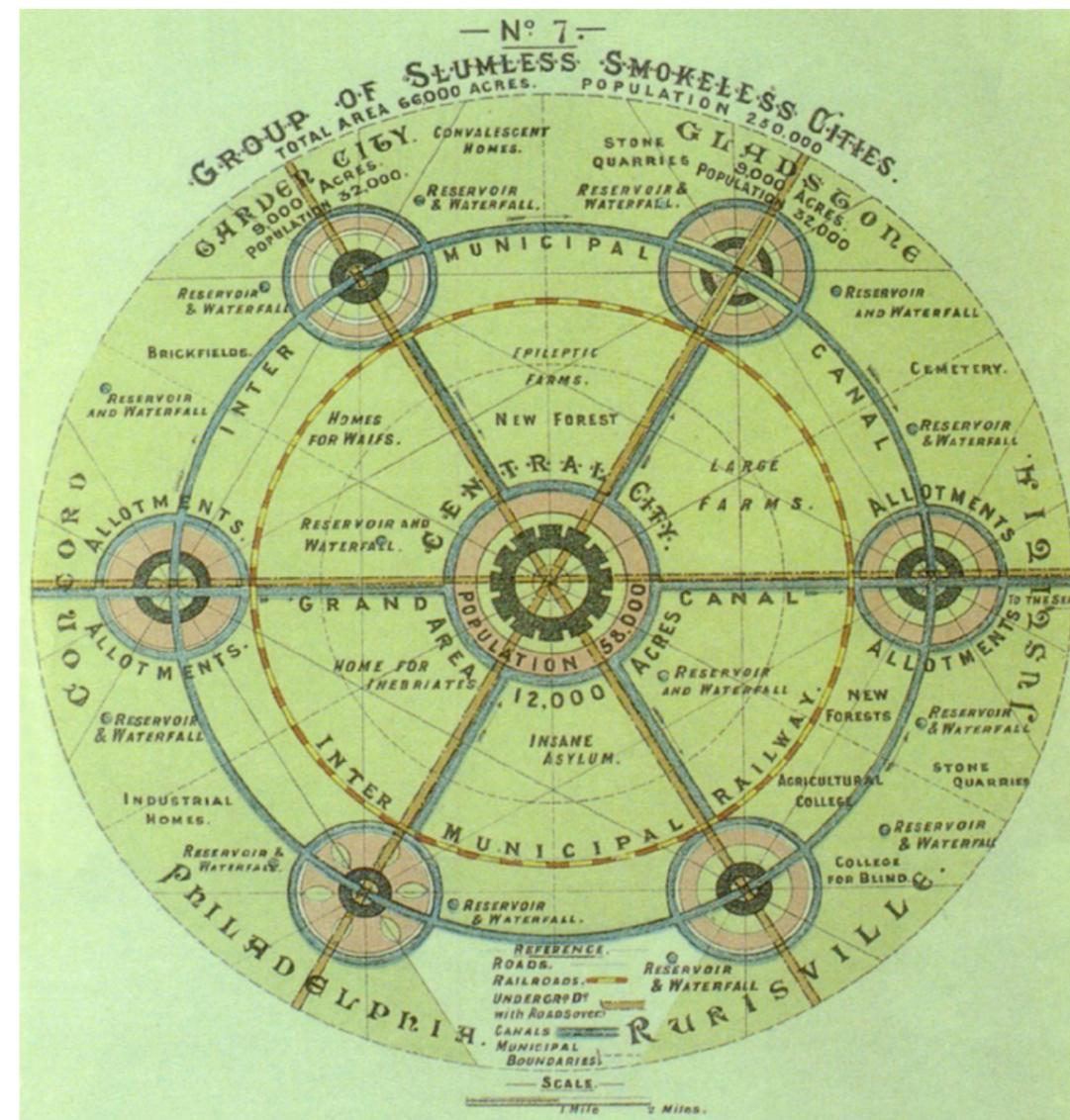
Company town di Saltaire, foto di R. Meyer
Building Society di Bournville, foto di D.Geezer
Building Society di Port Sunlight, foto di M.Vyi

La prima figura che introdurrà l'idea delle città-giardino, o meglio *Garden City*⁽¹⁵⁾, sarà Ebenezer Howard, che con le sue teorie basate su un assetto dei suoli capace di eliminare la speculazione fondiaria e il latifondo, intendeva creare modelli di comunità economicamente autosufficienti e immersi nel verde, dunque poli centralizzati tra industria e popolazione, prima di allora divisi o confinati nelle campagne o all'interno del nucleo urbano. Howard propose un modo per frammentare la metropoli in nuclei di eguali dimensioni, allontanando così la paura dell'alienazione urbana e fondendo le esigenze della civiltà capitalistica alla nostalgia per le comunità medievali a misura d'uomo. La prima città giardino è Letchworth, fondata nel 1903 a 55 km da Londra in base al progetto di Barry Parker e Raymond Unwin, parte della Green Cities Association fondata da Howard nel 1890. Questo primo esempio non avrà il successo economico che Howard sperava, per il semplice fatto che vi si stabilirono solo intellettuali e piccole industrie in quanto la dimensione ridotta del sistema urbano costituiva un deterrente per i ceti più alti. Le architetture di Unwin e Parker erano semplificate e attente alle funzioni, mantenendo un attaccamento per i modelli e le tecniche tradizionali, nell'ottica di un'onestà formale e morale che segue la tradizione Arts and Crafts. Sarebbe però incorretto pensare che queste prime esperienze siano semplicemente il risultato di filantropi, progressisti e poi conseguentemente riformatori in più alte posizioni di potere magari spronati dai risultati ottenuti. La realtà è ben più complicata e gli interessi economici risultano spesso predominanti in sede decisionale.

Esiste dunque una serie di fattori scatenanti che sono riusciti nell'insieme a portare alle riforme all'origine del *Social Housing*. In primo luogo si ebbe una generale presa di coscienza conseguente i moti rivoluzionari della prima metà dell'Ottocento, i quali avevano stravolto le istituzioni e gli equilibri sociali, rendendo i singoli individui più consapevoli dei propri diritti, oltre che del potenziale e della reale capacità della classe operaia e dei ceti più poveri di

mobilitarsi contro lo sfruttamento da parte della classe dominante. I grandi cambiamenti dell'epoca, uniti alle diverse velocità di assimilazione e diffusione delle nuove idee, portarono ogni nazione a raffrontarsi diversamente rispetto alle questioni sociali. Punti di discussione e spaccatura furono ad esempio l'importanza data all'industria rispetto agli interessi di proprietà, alla vita rurale rispetto a quella urbana, ai beni temporali rispetto all'eternità in ambito religioso, al bene privato rispetto a quello della comunità. I diversi pensieri e preferenze nel costruire questo nuovo equilibrio, ebbero poi riscontro nella tendenza a procedere con riforme strutturali o a emarginare coloro i quali chiedevano un cambiamento. Una terza questione riguardava la concreta necessità di abitazioni, data dalla crescita demografica così come dal desiderio di incentivare l'immigrazione di nuova forza lavoro per sopprimere alla richiesta delle nascenti industrie. Esisteva poi effettivamente una questione di igiene e sicurezza pubblica, in quanto lo spostarsi incontrollato di grandi masse nelle città aveva portato alla nascita di baraccopoli nelle periferie, laddove sarebbe stato invece più conveniente costruire industrie, infrastrutture e generalmente impianti più prolifici economicamente, e creando dunque la necessità per un più ampio senso di "pulizia" e organizzazione. Nonostante tutto ciò, le richieste della classe operaia per investimenti riguardanti l'edilizia sociale continuavano a scontrarsi con gli interessi di chi gestiva il capitale immobiliare, che ovviamente preferiva avere un maggior controllo del mercato grazie alla propria diretta fornitura di beni, strategia molto più remunerativa.

Nonostante gli sforzi, ad ogni modo, gli alti costi di costruzione e manutenzione in questi primi tentativi di dare una risposta alla carenza di abitazioni, soprattutto di sufficiente qualità, portarono all'impossibilità da parte delle classi più povere ad averne accesso, interessando invece la classe operaia più qualificata e la piccola borghesia. Proprio questa difformità tra la questione sociale e quella economica sarà la base della discussione successiva al 1918.



(15) Illustrazione rappresentante teorizzazione spaziale *Garden City* di E. Howard

La possibilità di realizzare alloggi sovvenzionati dallo stato, tranne che da pochi riformisti socialisti, non era ancora vista come soluzione di rilievo per il problema principale delle grandi masse. Le élite riformiste promossero una varietà di schemi risolutivi che, come si è visto, nella maggior parte dei casi non comportava altro che incursioni marginali nei diritti di proprietà privata e nel mercato immobiliare privato. Sotto questi aspetti, la prima storia dell'edilizia sociale rifletteva le strutture sociali e i regimi politici che caratterizzavano il capitalismo liberale dell'anteguerra.

1.2.2_ Il primo dopoguerra e il ruolo dello Stato moderno

1918-1939

La Prima Guerra Mondiale costituì un momento di spartiacque e nuovo step di definizione del *Social Housing*, in visione dei nuovi equilibri internazionali, del ridisegno di molte istituzioni e identità statali, delle mutate relazioni sociali e delle conseguenze ideologiche oltre che economiche di un conflitto dall'impatto senza precedenti.

Questo periodo di passaggio vide alternarsi una serie di fasi di crescita, stasi e decrescita, esplicative della scarsa effettività degli accordi raggiunti a Versailles e dell'instabilità che porterà ad un secondo conflitto di scala mondiale a distanza di pochi anni dal primo.

A un'iniziale e inaspettato periodo di boom economico tra il 1919 e il 1921, indotto dal riprendere di investimenti e consumi prima oppressi, seguirono cinque anni di decrescita causati dal collasso del sistema economico per una generale mancanza di materie prime necessarie a soddisfare le nuove richieste di mercato. Ad un'apparente stabilità si ritornerà nel 1925, con nuove liquidità concesse dalle banche e investimenti azionari che però, non corrispondendo a un reale aumento della produzione e vendita di beni, produrranno una bolla speculativa poi esplosa nel 1929, che insieme a una sovrapproduzione in campo agrario per le nuove tecnologie in uso e il conseguente accumulo di scorte invendute e debiti, porterà alla Grande Depressione. Il decennio che ne seguirà, caratterizzato da povertà e malcontento, porterà poi alla crescita di movimenti nazionalisti, regimi totalitari e infine alla Seconda Guerra Mondiale.

Si vede in generale come, in forte contrasto con quanto accadrà nel secondo dopoguerra,

in questa occasione mancò un coordinamento internazionale per risanare il sistema economico, in un momento particolarmente delicato non solo per le conseguenze del conflitto, ma anche per i cambiamenti che avevano segnato la fine della Belle Époque.

Uno dei fattori più significativi fu, ad esempio, il passaggio da un sistema fondato su agricoltura ed industria pesante ad uno detto di industria leggera e servizi, con la necessità di più personale qualificato rispetto al passato fatto di grandi masse lavoratrici. Questa transizione mise in discussione tutto il mondo del lavoro concorrendo al dilagare della disoccupazione.

Per quanto concerne la questione sociale, la guerra aveva reso obsolete alcune questioni ricorrenti in precedenza nel dibattito pubblico inerenti la questione abitativa. Le classi sociali prima ritenute "pericolose", in quanto mosse da povertà e disperazione, avevano ora lottato per il proprio paese in una lunga e logorante guerra senza precedenti, guadagnando in qualche modo il diritto di rivendicare una maggiore attenzione da parte delle autorità nei confronti delle loro condizioni di vita.

In molti paesi il nuovo suffragio universale maschile aveva fornito finalmente un ben più ampio accesso alla vita politica, dando una voce a chi fino ad allora non ne aveva avuto, marcando dunque l'inizio di una piena incorporazione dei partiti socialdemocratici all'interno delle istituzioni politiche tradizionali.

Per queste ed altre ragioni, le richieste di una pur minima protezione sociale da parte dello Stato non poteva più essere ignorata dopo la guerra. Bisognava stabilire nuovi equilibri in

maniera controllata per non incorrere in caos e rivoluzione, riducendo in particolare la distanza sociale tra classe operaia ed elitaria ora divenuta anacronistica. Incoraggiati dalle nuove condizioni, i riformisti riuscirono a sostenere con ancor maggior vigore le proprie idee di rinnovamento, spegnendo le più estreme idee rivoluzionarie e spingendo in particolare la richiesta di una maggiore fornitura di servizi sociali da parte degli stati, includendo ovviamente la possibilità del *Social Housing*.

Tra i più significativi cambiamenti vi fu un generalizzato abbandono delle politiche economiche di stampo liberale, con un'estensione della regolamentazione e del controllo statale in molte aree dell'economia e della società dove la sua presenza sarebbe stata fino ad allora impensabile.

Questo divenne necessario per bilanciare il crollo di investimenti da parte dei privati, i quali negli anni di conflitto avevano perso proprietà, personale e, in generale, mercato per qualunque bene che non fosse fondamentale in quel momento di sforzi convogliati solo alla difesa/attacco e al mantenimento di un minimo livello di sussistenza. Il blocco di finanziamenti per la costruzione di nuove abitazioni lasciò gli investitori con proprietà in fase d'opera che perdevano valore e debiti crescenti, costretti dunque ad aumentare gli affitti negli altri immobili e a sfruttare coloro che non potevano pagare.

La crisi sociale conseguentemente acuita da questi fatti richiedeva ora un intervento da parte dello Stato, con un impegno più ampio e profondo nel fornire un grado di sicurezza nella povertà, nella malattia, nella disoccupazione e nella vecchiaia, molto più di quanto non fosse garantito prima del 1914.

Questi cambiamenti economici e sociali raramente vennero considerati altro se non una soluzione temporanea necessaria per invertire la grave crisi conseguente al conflitto. All'interno della classe dirigente, mentre una minoranza riteneva il nuovo ruolo dello stato come un passo in avanti rispetto a nuove forme di capitalismo modernizzato o socialismo, la maggior parte

auspicava un rapido ritorno degli affari come in precedenza. Gli stessi regimi del dopoguerra cercarono di invertire questi cambiamenti, ma, per le ragioni sopra menzionate, non fu mai possibile rinunciare completamente alle maggiori responsabilità che lo stato aveva esercitato nell'economia e nella società civile in tempo di guerra, nemmeno sotto sistemi totalitari.

Il motivo per cui l'impegno da parte dei governi nella questione abitativa divenne irreversibile anche dopo l'immediato dopoguerra, non è da attribuire solo a bisogni e pressione sociale, ma anche e soprattutto alla mancanza di condizioni politicamente convincenti nell'affidarsi unicamente al mercato privato.

Il soddisfare determinati bisogni veniva considerato strategicamente importante per garantire le basi di uno sviluppo ben più ampio, in una presa di coscienza della interconnessione tra abitare, sicurezza sociale ed economia, come venne realizzato pienamente quando si dovettero affrontare le cause e le conseguenze della Grande Depressione.

L'interconnessione tra crisi sociale ed economica rispetto alla questione dell'abitare si fece tanto evidente da non poter più ignorare quello che fino ad allora era stato un problema mai affrontato seriamente su larga scala.

Nel tentativo di considerare la questione come temporanea, i governi centrali si affidarono però ad amministrazioni locali ed istituzioni già esistenti. Questi nell'intervenire si rivolsero tendenzialmente ai poveri nelle aree urbane, ai quali vennero destinate abitazioni ad alta densità e bassa qualità e costo di costruzione, in quartieri non periferici e ben pianificati, quanto in aree in centro città vicino alle industrie o alle compagnie per le quali lavoravano.

La gestione così delineata rifletteva gli impulsi repressivi e disciplinari di una società che pur nel cambiamento continuava ad imporre rigide sovrastrutture nella distinzione di masse più o meno meritevoli di diritti.

Ad ogni modo, l'assunzione di istituzioni esistenti come braccio esecutivo di una nuova politi-

ca statale inevitabilmente finì per cambiare le stesse. Queste crebbero rapidamente di numero, sviluppando nuove forme di organizzazione federativa per permettere un più sicuro dialogo con i governi, rappresentare con più forza i propri interessi e sviluppare una serie di procedure e standard di pianificazione e messa in opera dei progetti. Allo stesso tempo, in risposta alle numerose critiche mosse dall'opinione pubblica riguardo l'inefficienza delle esperienze fino ad allora sviluppate, i governi crearono apparati di supervisione, consulenza e regolamentazione statale, che sancirono un legame ancora più stretto e una dipendenza reciproca tra le istituzioni investitrici e il sostegno statale, che non poteva dunque limitarsi a una semplice disponibilità di sussidi.

Il *Social Housing* passò dall'essere considerato una mera alternativa al mercato immobiliare privato all'essere una soluzione integrativa, supplementare, andando dunque a ridurre o addirittura chiudere le questioni aperte in opposizione dagli investitori del settore.

In entrambi i periodi, prebellico e postbellico, però, l'assistenzialismo statale nella questione abitativa fu visto come una possibile risposta selettiva e limitata a specifici casi, dunque non una risposta di massa a dei bisogni insoddisfatti di ampie fasce della popolazione, o tantomeno di più ampio significato e impatto per lo sviluppo sociale. Solo a partire dagli anni '50, quelli che fino a quel momento erano semplici esperimenti nella ricerca di una possibile soluzione alle problematiche presenti, divennero progetti di edilizia pubblica di diffusione globale, assumendo un ruolo decisivo nella ripresa post conflitto.

Tra i due conflitti mondiali, infatti, le soluzioni proposte andarono più che altro a definire nuovi standard abitativi per la classe operaia, ma non nella sua interezza, quanto la parte che si era più distinta negli anni per "rispettabilità", quindi livello di istruzione e affidabilità. Questo rifletteva ancora la netta divisione di classe pre-guerra che si cercava ancora una volta di applicare per

premiare quelli ritenuti in qualche modo più meritevoli. Mentre gli stranieri e le donne sole venivano allocati in ostelli temporanei situati vicino alle industrie per poter essere meglio controllati, agli uomini capaci e le loro famiglie venivano assegnate abitazioni nei nuovi sobborghi delle città che si rifacevano alle *Garden City* nelle sue linee chiave, come la presenza di verde e servizi nella progettazione totale dell'area, nel tentativo di migliorare sensibilmente la qualità di vita di coloro i quali l'avrebbero abitata.

Il fatto che i programmi di *Social Housing* non andassero incontro alla maggior parte di quelle fasce di popolazioni più in difficoltà perché meno pagate, disoccupate o non facenti parte della forza lavoro, era generalmente riconosciuto e spesso analizzato e discusso dai contemporanei.

Mentre da alcuni questa limitatezza veniva aspramente criticata, dai più, molti dei quali interessati in quanto impegnati come professionisti nel settore delle costruzioni, non veniva espresso un desiderio di allargare questa realtà oltre i lavoratori cosiddetti "rispettabili" e alla classe media.

In realtà la disponibilità di migliori abitazioni per suddette fasce di popolazione innescò comunque dei cambiamenti e miglioramenti di più ampia scala, per quanto per via indiretta. Infatti, si assistette a uno spostarsi verso l'alto nella "catena abitativa", per cui la classe media si spostò nelle nuove abitazioni di edilizia sociale lasciando le vecchie case private di minor qualità, occupate ora da lavoratori più umili incentivati da un calo di prezzo.

Solo verso la fine degli anni 30, grazie al coinvolgimento di amministrazioni locali, l'attenzione del *Social Housing* inizierà a spostarsi verso i poveri delle aree urbane designando quello che sarà il pensiero e l'indirizzo futuro. Non ci sono evidenze di impulsi etici e filantropici per questa evoluzione, che per quanto esistessero non avevano abbastanza forza da produrre un cambiamento reale. Le testimonianze dell'epoca sembrano piuttosto suggerire un cambio di direzione per via di una nuova e aggiornata "politica

sanitaria”, la quale intendeva rinnovare le città in termini di funzionalità e armonia degli spazi, investendo dunque per creare un ambiente che potesse accogliere tanto il lavoro quanto il piacere del cittadino e dunque incentivare investimenti nel crescente settore dei servizi. Questo voleva dire che, per il piacere delle fasce medio alte, non si potevano più accettare aree popolari in centro cittadino che andava dunque ristrutturato, mentre le case degli operai andavano ripensate anch'esse o spostate altrove, in un parallelismo di approcci assunti a seconda del paese in questione.

Gli anni tra i due conflitti furono segnati da profondi cambiamenti come già visto, in cui si ruppero paradigmi non più sostenibili nel mondo che si stava creando. La messa in discussione di quanto vissuto e fatto fino ad allora rappresentò nuova linfa per il pensiero dell'epoca, che vedrà nascere idee che anche se inizialmente sopresse sotto i regimi totalitari vedranno poi luce, dando forma al mondo contemporaneo in termini di diritti di uomini e donne, rapporti sociali e stili di vita.

Uno dei temi centrali del dibattito riguardava proprio la qualità dell'abitare, con particolare attenzione alla classe operaia. Lo sperimentalismo di questi anni portò a sviluppare concetti in architettura quali la tipizzazione e razionalizzazione, che potevano ridurre i costi di realizzazione anche per nuove costruzioni dal comfort moderno aprendosi alle classi meno abbienti, in una generale riforma dell'idea di abitazione e di vita caratterizzata dall'idea di praticità ed efficienza. Esempi ne sono le mostre dedicate all'abitare che si svolsero a Stoccarda (1927), Breslavia (1929) e Vienna (1932), in cui designate aree urbane vennero utilizzate da prominenti architetti e urbanisti dell'epoca per realizzare concretamente nuove soluzioni abitative, dando la possibilità di sviluppare il dibattito attorno al tema.

Tra esperimenti di più o meno ampia scala, realtà locali e discussioni sul tema, si andarono delineando diverse possibili alternative concernenti

il *Social Housing*, ognuna mossa da premesse etiche ed economiche diverse ⁽¹⁶⁾.

La prima risulta essere la più prossima a un normale rapporto tra affittuario e padrone di casa privato, ovvero con una relazione di tipo puramente economico, ma con la condizione di poter selezionare la famiglia che occuperà l'abitazione all'interno della parte più “rispettabile” della classe operaia. Si tratta dunque di un primo passo come già visto, ma ben lontano dalle intenzioni più ambiziose dei riformisti, in quanto limitata e non impattante in forma rilevante sulla questione sociale.

La seconda soluzione è legata invece al modello delle cooperative, per cui associazioni di costruttori e proprietari di aziende collaborano per fornire ai dipendenti di queste ultime, abitazioni per le proprie famiglie. In questo caso il nesso tra affittuario e inquilino è ovviamente molto più stretto in quanto sancito anche da un contratto lavorativo, elemento ovviamente fondamentale per poter accedere a tale servizio.

L'ultima casistica si proietta su una più grande sfida, ovvero affrontare il problema delle masse più povere, non solo per quanto riguarda la pura questione abitativa, ma anche cercando nuove strategie per elevarne la posizione sociale. Si muove l'attenzione verso i più emarginati all'interno delle città, cercando per loro il riscatto e offrendo in supplemento una serie di servizi, quali ad esempio scuole e centri sociali, per procedere a una sorta di reintegrazione che garantisca in generale maggiore sicurezza sociale.

Ad ogni modo, per quanto ci si rivolgesse alla classe media più affermata, a operai o emarginati, il *Social Housing* cresceva e parallelamente cresceva la consapevolezza della validità di questa opzione.

Anche se si trattava di programmi su piccola scala, questi anni diedero la possibilità a riformatori e professionisti dell'edilizia di provare le proprie idee e segnarono i primi passi nello sviluppo di politiche statali riguardanti la progettazione, il finanziamento e l'amministrazione del *Social Housing*, rendendo chiaro che il mercato privato non poteva assumersi il carico dell'intera questione abitativa.

Tutti questi aspetti, prefigurarono e fornirono una base per i successivi programmi di edilizia sociale e delinearono il suo futuro target di utenza, la parte forse più emarginata della popolazione, ovvero i poveri delle città.

⁽¹⁶⁾ M. Harloe, *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, John Wiley and Sons, New York, 1995

1.2.3_Il secondo dopoguerra tra ricostruzione e rinnovata coscienza sociale

1945-1975

Memori di quanto avvenuto nel primo dopoguerra, in tutto il mondo le nazioni affrontarono diversamente questo nuovo momento di crisi post conflitto, in un atteggiamento generale di rinnovamento e non semplice nostalgico tentativo di ritornare alle dinamiche passate come invece accaduto in precedenza. Nemmeno le fazioni più conservatrici poterono infatti ignorare quanto erano state proprio una serie di scelte sbagliate di tendenza restauratrice a condurre alla rapida escalation di eventi che avevano disintegrato i già delicati equilibri economici e sociali. Fu dunque il momento per le idee riformiste, sviluppatasi in precedenza ma represses dai regimi totalitari, di scendere in campo e aprire un nuovo dialogo e una nuova era di cambiamento e crescita, anche nell'ottica di un'etica e rispetto reciproco particolarmente sensibile ora, a seguito della condivisione su scala mondiale delle atrocità commesse in tempo di guerra.

Prendiamo qua in considerazione un periodo di circa tre decenni, fino a metà degli anni 70 dunque, in quanto caratterizzati da una generale crescita economica, ben più stabile e significativa rispetto alla precedente e definita da alcuni come "Età dell'oro". Sono tanti i fattori, gli avvenimenti e personalità che intercorrono alla formazione e definizione della nuova società post conflitto, in un dialogo complesso tanto quanto stimolante in ogni suo campo. Saranno *"years of extraordinary economic growth and social transformation, which probably changed human society more profoundly than any other period of similar brevity"* come scrive Hobsbawm nel suo *Secolo breve* ⁽¹⁷⁾.

Una visione tanto idilliaca e positiva sarebbe però non veritiera, in quanto alla cooperazione di Europa, Giappone e Stati Uniti, legati dal Piano Marshall prima e dalla nascita delle Nazioni Unite poi con l'obiettivo di ricostruire quanto perduto ed evitare conflitti futuri, si contrappone una profonda ostilità nei confronti dell'Unione Sovietica.

Si trattava di una contrapposizione di tipo ideologico politico-economico che vedeva da una parte la democrazia-capitalista degli USA e dall'altra il socialismo reale-comunismo dell'URSS, superpotenze vincitrici del conflitto mondiale ma di opinioni opposte riguardo a come gestire e mantenere la sicurezza post-bellica in Europa.

Nel tentativo di portare dalla propria parte i paesi dell'Europa occidentale, particolarmente importanti politicamente e strategicamente per sostenere il capitalismo e arrestare l'avanzata comunista, gli USA riversarono qui miliardi di dollari di prestiti per sostenere la ricostruzione. La guerra infatti aveva comportato ancor più del conflitto precedente incalcolabili perdite in termini di proprietà distrutte, per via di molteplici bombardamenti a tappeto che andarono a colpire infrastrutture, industrie e centri amministrativi. In alcuni casi, purtroppo troppo diffusi, i centri abitati furono colpiti indiscriminatamente, radendo al suolo intere città e provocando centinaia di migliaia di morti. La seconda guerra mondiale ha infatti il triste primato di numero di vittime, non solo di militari impegnati al fronte, ma anche e soprattutto di civili per un totale, ancora incerto, che si aggira tra i 60 e i 68 milioni di persone durante i sei anni di conflitto. La tragedia umana e il trauma subito dai tanti

in questa guerra ha segnato un'intera generazione, per quanto ognuno fosse più o meno coinvolto direttamente, traducendosi in un desiderio di pace e di fuggire ogni possibile conflitto futuro, collaborando globalmente per la ripresa e crescita delle nazioni coinvolte.

I miliardi erogati dagli USA a favore degli alleati, il cosiddetto Piano Marshall o European Recovery Program (ERP), furono tanto efficaci da riportare entro la fine degli anni 40 le economie nazionali al pareggio di bilancio statale e dare stabilità monetaria, oltre a un risveglio dell'attività produttiva, punti chiave per la successiva crescita e sviluppo.

Ma questo schierarsi da parte dei paesi europei non fece altro che innescare ben presto una tensione tale tra URSS e USA da essere denominata "Guerra Fredda", un equilibrio militare segnato da una continua corsa al riarmo nucleare tra le due superpotenze, che si allentò solo negli anni '70 con il riconoscimento dell'Europa divisa e la progressiva distensione e allentamento dello scontro.

La fine di questo bipolarismo giunse solo nel 1991 con la dissoluzione del blocco comunista, per quanto possiamo vedere che le ostilità non siano mai realmente cessate ma piuttosto continuino seppur in maniera meno evidente e dichiarata.

La rivalità sovietico-americana non venne giocata soltanto su un piano di minaccia militare, in quello che venne chiamato poi "equilibrio del terrore", ma anche su un piano scientifico, ideologico e socio-culturale, delineando progressivamente la società nella quale viviamo oggi. All'esterno dell'ortodossia sovietica, nell'Europa occidentale degli anni '60, si sviluppò una visione idealizzata del modello comunista inteso come rivoluzione culturale per la parità delle masse, opposto alla oppressiva tradizione di classe occidentale, considerata violenta e autoritaria solo in maniera più implicita rispetto ai totalitarismi da molti giovani, che diedero così vita alle agitazioni studentesche del '68 ⁽¹⁸⁾ ⁽¹⁹⁾. All'interno del blocco occidentale esisteva infatti



⁽¹⁷⁾ E. Hobsbawm, *The Age of Extremes: The Short Twentieth Century, 1914-1991*, Michael Joseph, Londra, 1994

-Si fornisce qui la seguente traduzione:

"anni di straordinaria crescita economica e di trasformazione sociale, che probabilmente hanno modificato la società umana più profondamente di qualunque altro periodo di analoga brevità."

⁽¹⁸⁾ in alto: manifesto esposto a Bologna durante proteste

⁽¹⁹⁾ in basso: manifestazione a Berlino ovest contro guerra in Vietnam

una malcelata frustrazione nei confronti della nuova supremazia statunitense e alla perdita centralità del Vecchio Continente, oltre l'aristocratico disdegno per la nuova influenza degli Stati Uniti nella cultura europea.

Nonostante la nuova impetuosa spinta alla modernizzazione, che ridisegnò l'intera società e gli stili di vita di ogni sua classe, accorciando le distanze, saranno proprio l'impatto delle nuove tecnologie, sistemi di produzione e mezzi di comunicazione a rendere i giovani ancora più desiderosi di svecchiare l'intero sistema alla ricerca di una nuova libertà non solo di classe ma individuale.

Questi movimenti interni al blocco occidentale porteranno allo sviluppo di partiti socialdemocratici in tutta l'Europa occidentale, in una posizione lontana dal totalitarismo dell'Unione Sovietica, ma simpatizzanti e legati ai principi marxisti ispiratori del suo modello. Si passò da una cultura elitaria ad una di massa, in un passaggio fondamentale per la nuova responsabilità e il nuovo atteggiamento degli stati occidentali nei confronti dei propri doveri verso i cittadini tutti.

In questa nuova ottica di insieme gli stati europei accettarono e accolsero molto più che nel periodo compreso tra i due conflitti mondiali la necessità di programmi destinati alle masse, investendo come mai fatto fino ad allora nel settore immobiliare, non solo con finanziamenti agevolati, ma anche con nuove politiche ed interventi diretti di *Social Housing*, muovendosi su una scala senza precedenti.

Alla carenza di abitazioni distrutte durante il conflitto si rispose infatti nei decenni successivi con uno sforzo congiunto del settore pubblico e privato, guidato da una nuova consapevolezza di come investimenti immobiliari potessero generare alti livelli di occupazione e reddito reale diventando motore trainante della crescita nelle economie capitalistiche. Si intendeva questa volta dare una risposta duratura alla questione abitativa, creando una strategia che potesse affermarsi e sostenere adeguatamente il futuro sviluppo economico e sociale.

A dimostrazione di questo basti pensare che tra

gli anni 50 e gli anni 70 gli stati europei occidentali investirono il 10-15% del proprio budget nazionale nel settore immobiliare, con particolare rilievo al settore dell'edilizia sociale. Tra i diversi approcci e azioni messi in atto dai paesi si riconoscono due possibili strade di intervento, come rilevato dagli studi di Priemus e Dieleman nel 1999 ⁽²⁰⁾: da una parte un supporto dell'amministrazione pubblica per la proprietà privata, manifestato attraverso finanziamenti e sussidi nel processo costruttivo o ai singoli nuclei familiari; dall'altra la costruzione di alloggi di edilizia sociale da finanziare e gestire direttamente o attraverso la creazione di istituzioni o associazioni ad hoc, queste ultime favorite da un facile accesso a finanziamenti e bassissimi tassi di interesse.

In ogni caso, così come in passato, non si intendeva con il *Social Housing* soppiantare il mercato privato, ma affiancarsi ad esso per rispondere alla domanda urgente di abitazioni, la quale altrimenti avrebbe richiesto 22 anni di lavori prima di ricevere adeguata risposta secondo degli studi contemporanei svolti dalla Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE). Inoltre, la penuria di materiali, forza lavoro e capitali, spinse le varie realtà nazionali a dare alta priorità alla gestione diretta dell'intero sistema delle costruzioni, creando nuove normative e proprie agenzie di controllo e supervisione.

Mentre negli anni '50 la scarsità di materiali e fondi di investimento aveva portato al mantenimento di bassi standard costruttivi per permettere l'edificazione di più abitazioni possibili necessarie per la grave carenza del dopoguerra, tra gli anni '60 e la metà degli anni '70 si vide un generale notevole miglioramento sia in termini di metratura che di qualità della stessa, con l'implementazione in alcuni casi di sistemi di riscaldamento integrati.

Questo si dovette non solo al diffondersi di nuovi e migliori standard di vita ad ogni livello di classe sociale, al quale elevamento il *Social Housing* contribuì largamente, ma anche a nuove normative più esigenti e dalle linee guida più strutturate e improntate al benessere.

Il *Social Housing*, in quanto strumento di pianificazione per le città, divenne inoltre la miglior via per testare nuove tecnologie costruttive, materiali e dinamiche sociali, in una sorta di laboratorio i quali risultati venivano poi ripresi e replicati nelle costruzioni aperte invece al pubblico mercato, oltre che ovviamente in eventuali futuri esperimenti di edilizia sociale stessa.

Per l'inizio degli anni '70 la generale penuria di abitazioni per le masse medio-basse era stata colmata, inducendo, in mancanza del precedente grave problema generalizzato, all'individuazione di un nuovo ristretto gruppo di persone maggiormente in difficoltà, che beneficiassero degli appartamenti di edilizia sociale. Nei rapporti degli anni '80 dell'UNECE, si fa riferimento in particolare ad anziani, gruppi emarginati, genitori single, famiglie numerose e migranti lavoratori.

A questa dinamica contribuì anche la tendenza da parte degli occupanti più abbienti delle abitazioni sociali a decidere di investire direttamente per avere una casa di proprietà, andando però a creare un vuoto nel sistema. Negli anni infatti si era verificato un aumento dei canoni di affitto in relazione ai migliori standard abitativi sopra citati, ora però non sostenibili da parte di nuclei familiari in peggiori condizioni economiche che altrimenti avrebbero potuto prenderne il posto. In alcuni casi questo portò alla completa mancanza di tenenti per gli appartamenti, che rimanendo vuoti per lunghi periodi crearono problemi finanziari nei proprietari ed investitori, motivo per il quale gli stati dovettero provvedere a sostenere il mercato attraverso nuovi sussidi.

Un altro problema riguardante in particolare le abitazioni costruite tra gli anni '60 e '70 era la scarsa appetibilità degli appartamenti legata alla loro locazione. Trovandosi spesso nelle periferie, isolate e dotate di pochi servizi, gli inquilini si vedevano costretti a dipendere completamente dall'utilizzo di mezzi pubblici per qualunque spostamento, trasporto che andava ad influire sui costi effettivi legati all'abitazione.

All'inizio degli anni '70 andava così delineandosi una crisi del settore del *Social Housing*, alla

quale i governi delle nazioni europee non riuscirono o non vollero dare una risposta effettiva, favorendo invece in molti casi il libero mercato e l'acquisizione da parte dei singoli di proprietà immobiliari.

Questo cambio di direzione ed enfasi politica rispecchiò una diversa caratterizzazione dei partiti Socialdemocratici europei, i quali, perso l'iniziale radicalismo post conflitto, erano ora passati dall'essere "per i lavoratori" a essere "per il popolo", spesso nel tentativo di trovare l'appoggio di quei lavoratori ora entrati a far parte della classe media, la quale preferenza per la proprietà degli immobili era chiara, in quanto vista come un'opportunità di autodeterminazione personale. Si spingeva inoltre per una diversa visione che non vedeva più la questione abitativa e l'industria come motori della crescita, quanto la modernizzazione delle infrastrutture e lo sviluppo del terziario e dei servizi.

Al settore dell'edilizia ci si rivolse in termini di riqualificazione dell'esistente e ristrutturazione dei vecchi complessi, affinché divenissero così più appetibili per il ceto medio, alimentando inoltre un mercato ben più redditizio per gli investitori rispetto al *Social Housing*. Le piccole proprietà che parte dei più poveri avevano mantenuto vennero spesso dichiarate inagibili e distrutte, per far spazio a riqualificate aree urbane ed alimentare l'edilizia sociale decadente, per quanto possibile.

Nonostante la crisi dell'edilizia sociale si facesse sempre più evidente, sostenuto da povere politiche statali, il settore immobiliare continuava a crescere grazie ai nuovi rinvigoriti investimenti legati al libero mercato, in una tendenza che venne bloccata però dalla crisi energetica del 1973.

⁽²⁰⁾ H.Priemus e F.Dieleman, *Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives*, in *Urban Studies*, 1999

1.2.4_La fine del secolo breve e le sfide del nuovo millennio

1975-2008

A partire dalla seconda metà degli anni '70 si aprì un nuovo periodo di evoluzione sociale e rinnovamento dei legami tra economia, politiche sociali e stili di vita su scala globale. I movimenti per la libertà dell'individuo del '68 si compirono e diffusero, amplificati da una nuova globalizzazione senza precedenti alimentata da nuovi equilibri mondiali e dal progressivo affermarsi della rete internet come mezzo di comunicazione e condivisione di dati accessibile ovunque e da tutti.

Si afferma in generale una migliore qualità della vita, mentre nuovi trend spingono le persone a sognare e in qualche modo idealizzare la vita nei paesi più sviluppati portando una nuova ondata di migrazioni verso nord America ed Europa.

La globalizzazione porta sempre più persone a interessarsi non solo ai problemi ad essi più immediati e impattanti per le loro vite, ma a prendere parte di un dibattito più ampio legato a tensioni in parti del mondo ad essi remote. Si inizia a parlare di sostenibilità e della personale responsabilità nei confronti della comunità mondiale e delle future generazioni, di come l'umanità nella sua interezza stia avendo effetti spesso irreversibili sul pianeta e di come sia necessario uno sforzo comune per risolvere le nuove problematiche sociali ed ambientali emerse.

Il dibattito di questi anni e le ricerche culmineranno con la pubblicazione del *Rapporto Brundtland (Our Common Future)*⁽²¹⁾ nel 1987, il quale rappresenta l'affermazione della comunità scientifica della necessità di prendere atto e provvedimenti per la questione ambientale.

La consapevolezza globale tarderà purtroppo a svilupparsi, finendo in secondo piano e rinviata a un'epoca più contemporanea da necessità economiche e politiche considerate dalle istituzioni di più immediato impatto e urgenza. Se le tensioni tra Stati Uniti e Unione Sovietica vanno via via a distendersi con il riconoscimento dell'Europa divisa prima, il simbolico crollo del muro di Berlino e la dissoluzione del blocco sovietico poi nel 1991, proprio lo sgretolarsi di questa superpotenza porterà nell'Europa orientale e in particolare nei Balcani all'esplosione di tensioni etniche fino ad allora represses dal regime comunista. Gli equilibri tra USA e la nuova Russia si giocano ora nel decidere o meno di intervenire o di dare il proprio appoggio in conflitti in paesi quali i Balcani per l'appunto e Medio Oriente, in un gioco diplomatico che si discute ora assieme all'Assemblea delle Nazioni Unite (ONU).

A livello più strettamente europeo la nascita nel 1993 dell'Unione Europea (UE), naturale conseguenza delle istituzioni nate nel secondo dopoguerra per gestire su scala continentale risorse ambientale, scambi e poi ambiente e diritti umani, segnerà un nuovo decisivo passo per la cooperazione e affermazione delle nazioni coinvolte nelle questioni mondiali. Le potenze europee, in particolare quelle occidentali, si erano ormai riprese, riacquisendo importanza e potere contrattuale rispetto alle dinamiche economiche e politiche mondiali.

Nel contesto europeo occidentale si assiste in questo periodo a una crescita dei movimenti di destra legati perlopiù a campagne anti-immigrazione, ma ancora non abbastanza forti dell'ap-

poggio popolare per poter salire al potere, e a un cambiamento di tendenza all'interno dei movimenti socialdemocratici, caratterizzato da una generale moderazione in apertura a politiche economiche più liberali. Si apre un'epoca in cui stato, economia e welfare sono come non mai legati e le cui relazioni e responsabilità reciproche sono al centro del dibattito.

Ne è un esempio l'emergere e poi affermarsi delle idee del *New Right*, programma che combina politiche economiche neoliberali legate al libero mercato e al minimo intervento istituzionale, a una tradizionale e conservatrice visione delle tematiche sociali. Diffusosi per convinzione ideologica o per una più pragmatica risposta alle circostanze, questo influenzò notevolmente quest'epoca e il suo sviluppo in ogni settore, riuscendo sopra ogni altra cosa nel suo intento di diminuire il ruolo degli stati nell'economia e nelle prestazioni assistenziali. Tra le sue linee guida si annoverano tagli alle politiche sociali e agli aiuti verso i più poveri con conseguente ghettizzazione, privatizzazioni dei beni di proprietà statale, decentralizzazione e passaggio di responsabilità da istituzioni centrali ad amministrazioni locali spesso caratterizzate da minori capacità finanziarie, mercatizzazione ed apertura alla concorrenza privata nella fornitura di servizi.

In un'epoca protagonista di una ben più turbolenta situazione rispetto al trentennio di crescita precedente, il diffondersi di queste politiche accettò come strutturale nel sistema la disoccupazione di parte della popolazione, ignorando la problematica in quanto non più considerata centrale e fondamentale nella crescita delle economie nazionali. Questo, assieme a politiche di delocalizzazione della produzione in paesi in via di sviluppo per ridurre i costi e al diffondersi di nuove tecnologie, pose fuori dal mercato molti lavoratori non specializzati o artigianali, estromessi dal mercato veloce che la globalizzazione aveva permesso di creare. In una nuova divisione internazionale di poteri economici, nuovi fenomeni di migrazioni e interne polarizzazioni della società si acuirono.

Coloro che riuscirono a mantenersi competitivi

⁽²¹⁾ WCED (World Commission on Environment and Development), *Rapporto Brundtland (Our Common Future)*, Oxford Paperback, Oxford, 1987

e indispensabili per il mercato del lavoro, legati soprattutto al settore terziario costantemente in espansione, con gli anni videro cambiare il proprio potere d'acquisto.

Se negli anni '70 e '80 l'inflazione era per lo più andata di pari passo con l'aumento degli stipendi, dagli anni '90 in poi si assiste a un rallentamento nella crescita degli emolumenti, in parallelo a un graduale ma definitivo taglio di indennità e benefit inizialmente incluse nei contratti di molte posizioni lavorative. Questa nuova polarizzazione della società diventa ancora più evidente quando si considerano minoranze, come ad esempio i nuovi migranti, spinti nell'Europa occidentale dal desiderio di migliori condizioni di vita ma spesso intrappolati in dinamiche di ghettizzazione perché impiegati in lavori sottopagati e costretti a vivere in aree emarginate all'interno delle città. Si aggiungono poi nuove tematiche quali l'aumento delle famiglie, o meglio "nuclei familiari", non convenzionali, con genitori single, coppie senza figli, persone che vivono da sole e un crescente numero di anziani, aumentati in percentuale rispetto alla popolazione totale per le migliori condizioni di vita e la migliore assistenza sanitaria. Ovviamente non in tutti i casi si tratta di persone in difficoltà economiche, ma ciò non dimeno si nota un paradigma comune e le statistiche dimostrano come nella comunità europea tra il 1975 e il 2008 le persone sulla soglia della povertà o al di sotto di essa siano passate da 38 a 81 milioni.

Larghe fasce di popolazione europea vivevano un momento di grave difficoltà a cui le politiche nazionali raramente riuscirono a dare risposte adeguate, mancando in molti casi di spinta innovativa e decisionale.

Si tentò di innescare un processo di ricambio tra gli affittuari, cercando di spingere i più abbienti a lasciare le abitazioni a favore di un ora più ristretto range di possibili beneficiari scelti tra i più poveri. In assenza di nuovi investimenti nel settore immobiliare si vedeva infatti necessario restringere il campo dei destinatari degli aiuti statali, cosa che però finì per creare con gli

anni situazioni di concentrazione ed emarginazione dei più poveri, soprattutto tra minorità etniche, persone anziane e portatrici di handicap, genitori single e così via, creando generali condizioni di indigenza e disperazione, tali da innescare in alcuni casi meccanismi di violenza e criminalità.

In molti casi si diede la possibilità agli affittuari di riscattare le proprie abitazioni, andando però così a ridurre ulteriormente lo stock abitativo nelle mani degli stati, acuendo la crisi già in atto. Inoltre, in modo da rendere più appetibili ai possibili acquirenti gli appartamenti si procedette in alcuni casi con azioni volte a una compartimentazione nei grandi complessi di edilizia sociale, separando più e meno abbienti.

Queste circostanze diedero vita a una serie di contraddizioni interne al sistema. Se prima l'edilizia agevolata si presentava come un misto sociale ed economico tra gli affittuari, ora si tendeva a una concentrazione dei più poveri ed emarginati della società, i quali non potevano però contribuire al mantenimento delle buone condizioni degli edifici stessi, già carenti e ora in condizioni di manutenzione sempre peggiori. Gli investimenti statali si spostarono in altri settori quali l'educazione, l'assistenza sanitaria e le pensioni di una fascia di popolazione anziana costantemente in crescita, con la conseguente minor importanza data al problema dell'edilizia sociale, considerato di interesse limitato ad una porzione di popolazione troppo ridotta per dargli una priorità nelle politiche statali. In alcuni casi le associazioni dedite al settore del Social Housing, in previsione di guadagni più appetibili, si convertirono in vere e proprie agenzie immobiliari spostando la propria attenzione sul libero mercato, privilegiato dalle politiche statali.

A partire da questi anni il livello di complessità del *Social Housing* legato alle specificità nazionali cambia notevolmente. Se la tendenza generale comprende un taglio sostanziale degli investimenti, in alcuni stati si notano ancora dei tentativi da parte di governi di dare una risposta alla questione abitativa attraverso l'edilizia sociale, soprattutto in momenti in cui il mercato

privato si dimostra in difficoltà se non recessione.

Cionondimeno questi ritorni non sono altro che fenomeni temporanei e non il segno di un cambio di direzione, compiendo in qualche modo il declino non solo economico ma principalmente ideologico del settore, le cui basi erano state poste negli anni '70.

1.2.5_ Il ruolo dell'abitazione nell'epoca contemporanea

2008-2022

Quest'ultima e conclusiva fase presa in esame è senza alcun dubbio la più complicata da interpretare in quanto contemporanea. Se infatti risulta relativamente semplice individuare nel passato processi che hanno raggiunto il proprio compimento e dunque percepibili nella loro interezza, molto più complesso risulta invece leggere il presente, per analizzare il quale bisogna spesso affidarsi a previsioni o intuizioni come tali soggettive. La storia però non procede per le fasi stagne alle quali noi cerchiamo di ricondurla per renderne più facile la comprensione, motivo per il quale occorre ripercorrerla per capire il presente e tentare di intravedere il futuro.

Come visto nel capitolo precedente le politiche economiche neoliberali portarono uno sviluppo dell'economia mondiale senza precedenti nella storia in termini di intensità, continuità ma soprattutto diffusione. Se da un lato le economie mature proseguirono il loro progresso coniugandolo con un'occupazione alta e un'inflazione bassa, le nuove potenze emergenti dell'Asia e dell'America Latina iniziarono ad affacciarsi con prepotenza nel mercato mondiale.

Il generalizzato miglioramento dei livelli di benessere culminò nei primi 2000, con alcuni degli anni più brillanti della storia capitalistica. Mai come in questi ultimi due decenni si è avuta una corsa dell'intera popolazione mondiale nel tentativo di eguagliare il benessere delle nazioni più ricche. Il mercato capitalistico non più ristretto a pochi paesi più sviluppati è diventato globale, includendo nella propria sfera di influenza paesi che fino ad allora avevano portato avanti politiche alternative se non contrapposte e spingendo una generale uniformazione non

solo degli standard di vita, ma degli stili stessi, mettendo a rischio tradizioni millenarie.

Al picco degli anni 2000 è succeduto però ben presto un periodo di recessione tale da trovare un suo eguale tornando indietro nella linea temporale solo negli anni del secondo conflitto mondiale. Fra i fattori scatenanti, uno dei più impattanti è sicuramente legato al sistema dei mutui, concessi negli Stati Uniti senza garanzie o coperture che potessero coprire l'entità del mutuo stesso, il quale aveva spesso tassi di interesse crescenti esponenzialmente negli anni, condizione non spiegata a sufficienza o non analizzata dai contraenti.

Nel giro di pochi anni una serie di inadempienze portò prima un'ondata di sfratti e poi il collasso di alcune tra le più importanti banche statunitensi, alle quali risultava impossibile riscuotere i capitali prestati, mettendo in crisi il paese e di conseguenza destabilizzando l'economia mondiale.

Se le democrazie più mature sono riuscite ad attutire il colpo inflitto dalla crisi, non altrettanto si può dire dei paesi in via di sviluppo e delle nuove potenze, soprattutto dal punto di vista sociale. Le difficoltà affrontate in quegli anni hanno messo per la prima volta in luce le conseguenze negative del sistema globalizzato in cui viviamo, quanto sia importante mantenere un equilibrio politico oltre che economico e rapporti stabili con le altre nazioni per il bene generale.

Analisi geopolitiche dimostrano infatti come crisi economiche o crescite troppo rapide tendano ad indebolire un sistema politico democratico, per il quale sarebbe auspicabile invece una crescita lenta ma fondata su solide basi e in

armonia con ambiente e società. Questo, per quanto assodato nella sua generalità, ovviamente colpisce diversamente e con un più ferocia le democrazie nuove e i sistemi instabili.

La ripresa economica, come abbiamo visto fondamentale per i sistemi nazionali nel loro complesso, è iniziata nel 2013 seppur con una lentezza generale e relativa fatica nel seguire un andamento costante, se non a evitare di invertire completamente la rotta. Motivo di ciò sono una serie di eventi quali, in primis, lo scoppio e diffusione della pandemia mondiale SARS-CoV-2 (o COVID-19) e poi l'aggressione dell'Ucraina da parte della Russia nel più recente febbraio 2022, fatto che ha destabilizzato gli equilibri mondiali e alimentato ulteriori tensioni tra schieramenti globali.

Gli effetti della guerra si stanno già vedendo non solo in termini di politiche e precari rapporti internazionali in quella che da molti è considerata una guerra fredda contemporanea tra potenze, ma anche alla scala quotidiana nel generale rincaro dei prezzi legato alla nostra dipendenza energetica dal gas proveniente dalla Russia e da paesi non definibili democratici e stabili, mettendo ancora una volta in luce la problematica. Le politiche messe in atto per dare una risposta immediata al taglio di materie prime sul commercio rischiano di far regredire i passi avanti fatti negli ultimi anni relativamente a fonti sostenibili e reperibili, perchè non si è stati in grado di giungere abbastanza avanti nel processo di transizione ecologica di cui tanto si discute da anni.

Se però storicamente si conoscono a fondo le dinamiche legate a conflitti, per quanto difficili da analizzare nelle specificità, ciò che non si aspettava e che non ha precedenti nella storia moderna è la diffusione del COVID-19, virus che è andato a impattare in maniera profonda e indiscriminata su tutte le nostre vite^{(22) (23)}. Questo ci mette di fronte a nuovi e vecchi quesiti, portandoci a riflettere sul nostro sistema globale, su come siamo tutti intercollegati e le azioni del singolo si ripercuotono su tutta la comunità mondiale, su come per quanto la malattia abbia colpito "democraticamente" tutti, il modo di

affrontarla e gli effetti subiti siano tanto diversi a seconda di fascia sociale e paese di provenienza, come le nostre libertà debbano rientrare in un sistema che non nuoccia il prossimo e come l'umanità nella sua interezza stia portando avanti un tenore di vita e soluzioni legate all'immediato e non a una visione a lungo termine per la sostenibilità del sistema tutto. Il nostro sembra essere un ecosistema umano e ambientale che rischia di fallire perché mancante di armonia, nella pur totale e generalizzata consapevolezza di problemi e soluzioni da mettere in atto.

Per quanto, come accennato in precedenza, le conseguenze di queste dinamiche in atto siano difficili da prevedere, risulta invece evidente come la questione dell'abitare ritorni ancora una volta centrale nel dibattito internazionale. Il confinamento in casa nel quale siamo stati costretti ha infatti messo in luce come sia necessario pensare agli spazi in un'ottica nuova che permetta un loro adattamento alle esigenze contemporanee. L'eterogeneità delle necessità dei singoli componenti del nucleo abitativo, i nuovi stili di vita con possibilità di lavorare e fare sport in casa, la necessità di avere un proprio spazio per isolarsi dallo stress al quale siamo costantemente sottoposti, uno spazio di filtro con l'esterno costituito da un giardino o terrazzo, ritrovare un contatto con i vicini.. sono solo alcuni dei possibili punti emersi riguardo la questione abitativa. A questi si aggiungono poi tematiche sociali legate all'evoluzione del modello di famiglia tradizionale e alle nuove dinamiche demografiche, con persone che vivono da sole, coppie senza figli, genitori single, studenti che affittano singole stanze, anziani che si ritrovano a vivere soli.

I primi studi condotti per meglio capire i primi effetti di questi due anni segnati dalla pandemia e dall'instabilità internazionale dimostrano come siano soprattutto queste ultime fasce di popolazione ad essere più vulnerabili. L'aumento degli affitti, del costo degli immobili e di tutte le spese legate all'abitare hanno avuto un profondo impatto sulla qualità della vita dei più, con statistiche che dimostrano crescenti numeri

di persone che vivono in condizioni di povertà assoluta o relativa, in particolare tra giovani, donne e immigrati.

L'isolamento sociale, se inizialmente può essere stato affrontato in maniera introspettiva e riflessiva, con il procedere delle settimane e mesi ha avuto ripercussioni sulla salute psicologica dei più, accentuando stati depressivi e psicosi.

In questo quadro generale il *Social Housing*, per quanto nella sua forma più idealizzata, potrebbe rappresentare ancora una volta una soluzione che metta in armonia questioni economiche e sociali, oltre che ambientali. In una visione ciclica dell'evoluzione della società nella quale viviamo, vecchie soluzioni e sistemi tradizionali sembrano sempre riproporsi per quanto altre dinamiche politiche ed economiche tendano a metterle da parte.

L'idea di rifarsi all'edilizia sociale non nasce però negli ultimi due anni, in quanto è già da dopo la crisi economica del 2008 che le stesse tematiche sono venute alla luce, con relative analoghe riflessioni e soluzioni. In paesi quali la Spagna, la Danimarca e l'Austria si moltiplicano gli esperimenti di *Social Housing*, più o meno mirati a specifici target di popolazione e con diversi sistemi di finanziamento e mantenimento/affitto degli appartamenti. Insieme a strategie legate al contenimento dei prezzi per dare un aiuto alle fasce più vulnerabili, si recuperano però aspetti sociali presenti agli albori del *Social Housing* con l'inserimento di servizi e spazi di condivisione. Si vede l'edificio non come un insieme di appartamenti, ma come un "villaggio urbano" nel quale le abitazioni singole sono tanto importanti quanto lo spazio pubblico, con palestre, saune, piscine e stanze dedicate allo svago. Si perde la distinzione netta tra ambienti dedicati al lavoro e quelli della dimensione privata, con piccoli uffici che si infiltrano tra gli appartamenti o ne costituiscono l'ingresso, aree di coworking e piccole biblioteche. Attraverso lo studio di tipologie ad hoc si cerca di incentivare la compresenza di famiglie, studenti e persone di ogni età.

Il *Social Housing* ancora una volta diventa teatro di esperimenti legati alle tecnologie edilizie, nel

tentativo di costruire secondo i principi della bio edilizia, andando a studiare le peculiarità del posto per progettare edifici in grado di essere indipendenti dal punto di vista energetico e poco impattanti rispetto all'ecosistema nel quale si inseriscono.

⁽²²⁾ S. Dubey, P. Biswas, R. Ghosh, *Psychosocial impact of COVID-19*, Elsevier, 2020

⁽²³⁾ W. Cullen, G. Gulati, B. D. Kelly, *Mental health in the COVID-19 pandemic*, Elsevier, 2021

Bibliografia/Sitografia

- _M. Harloe, *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, John Wiley and Sons, New York, 1995
- _B. Michael, M. Harloe e M. Martens, *Housing and Social Change in Europe and the USA*, Routledge, Londra, 1988
- _J. Elmes, *Metropolitan Improvements: or London in the Nineteenth century*, Jones & Company, Londra, 1827
- _T.A. Trollope, *What I Remember*, University of Michigan Library, Ann Arbor, 1887
- _H. Mayhew, *Home is home, be it never so homely*, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1852
- _K. Frampton, *Storia dell'architettura moderna*, Zanichelli, Bologna, 2008
- _M. Tafuri, *Architettura contemporanea*, Electa, Milano, 1976
- _E. Hobsbawm, *The Age of Extremes: The Short Twentieth Century, 1914-1991*, Michael Joseph, Londra, 1994
- _G. Franchi e T. Forcellese, *Il comunismo della storia europea del XX secolo*, Nuova cultura, Roma, 2017
- _C. Dickens, *Oliver Twist*, in *Bentley's Miscellany*, Londra, 1838
- _C. Booth, *Life and Labour of the People*, Charles Booth, Londra, 1889
- _O. Hill, *Homes of the London poor*, in *Fortnightly Review e Macmillan's Magazine*, New York, 1875
- _N. Longhurst, *Emotions and fuel poverty: the lived experience of social housing tenants in the United Kingdom*, in *Energy Research & Social Science* 56, 2019
- _H. Priemus e F. Dieleman, *Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives*, in *Urban Studies*, 1999
- _H. Mayhew, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1849
- _M. Rossetti, *Technological innovation in Social Housing*, da *Conference: 40th IAHS World Congress on Housing. Sustainable Housing Construction*, Madeira, 2014
- _W. Cullen, G. Gulati, B. D. Kelly, *Mental health in the COVID-19 pandemic*, Elsevier, 2021
- _S. Dubey, P. Biswas, R. Ghosh, *Psychosocial impact of COVID-19*, Elsevier, 2020
- _WCED (World Commission on Environment and Development), *Rapporto Brundtland (Our Common Future)*, Oxford Paperback, Oxford, 1987

_G. Doré, rappresentazioni da *Pilgrimage*, di W.B. Jerrold, Londra, 1872

www.fondazione feltrinelli.it
www.socialhousingfistory.uk
www.treccani.it

1.3

VIENNA
E LA
SUA STORIA

Camminando per le vie di Vienna risulta semplice ad un occhio attento leggerne la sua storia e le sue contraddizioni, la sua anima conservatrice, legata alle tradizioni di un passato fatto di prosperità e dominio su un ampio e ricco impero, così come quella più progressista nata dall'incrocio nelle sue vie di tante culture, lingue e pensieri.

Nel giro di pochi metri si possono scorgere gruppi di piccole case dai tetti segnati da falde pronunciate, testimoni dei villaggi che un tempo circondavano la città storica e dei quali si tiene memoria con il nome dei distretti (per esempio 2° Leopoldstadt, 7° Josefstadt), magnifici palazzi dalle facciate bianche dai ricchi decori e tetti dalle lastre di rame ossidato risalenti al più prospero periodo imperiale, complessi dalle linee semplici e toni più caldi spesso ravvivati da pitture e bassorilievi dai temi più vari con le scritte arancioni o rosse *Gemeindebau*⁽¹⁾ o *Hof*⁽²⁾ a segnare la presenza di una residenza di edilizia sociale del secolo scorso, e infine le nuove costruzioni moderne.

Il tutto si fonde in un'armonia in qualche modo inaspettata, grandi boulevard e zone pedonali dalla pavimentazione lastricata, grandi e piccoli parchi disseminati ovunque, nuovo e antico, semplicità e opulenza, colore e impeccabile purezza bianca.

L'intricato legame che si è così formato è tanto stretto e insolubile che risulta naturale, spontaneo e si ripercuote in ogni aspetto della vita che scorre tra quelle strade. L'abbondanza di forme architettoniche diventa ricchezza di culture e lingue degli abitanti, contatto e convivenza di generazioni diverse, accettazione di stili di vita opposti.

Uno dei vanti della città di Vienna è proprio come conoscere l'indirizzo di una persona non sia indice delle sue sostanze o status sociale. In questo il proliferare di complessi di *Social Housing* gioca un ruolo chiave, sia nella sua struttura sociale interna, sia nel modo in cui la pianificazione urbana è andata con questi edifici a colmare i vuoti urbani prodotti da guerre e morfologie urbane.

Ripercorrendo la storia del *Social Housing* a Vienna risulta evidente come questo sia stato più che in qualunque altro paese europeo, un laboratorio sperimentale di nuovi modelli abitativi e tecniche costruttive. L'inserimento dei servizi igienici all'interno delle abitazioni, lo sviluppo di planimetrie rispetto a corridoi centrali e non con il passaggio consecutivo tra stanze, infrastrutture e servizi comuni quali lavanderie, asili e scuole, piscine e saune, sale polivalenti, il mix funzionale tra residenziale e commerciale, l'accessibilità per i portatori di handicap, l'inserimento di aree verdi e terrazze, l'efficientamento energetico, la partecipazione attiva... sono tutti elementi che nel contesto viennese sono stati introdotti prima nei complessi residenziali sovvenzionati e solo in seguito nelle abitazioni a libero mercato.

Questo rientra anche nella linea di pensiero qui applicata che "le case per i poveri non devono essere povere", per cui non si cerca il risparmio ad ogni costo ma piuttosto ci si concentra sul benessere delle persone.

In questo capitolo si cercherà di capire le dinamiche storiche, politiche e culturali che hanno portato all'elaborazione e sviluppo del model-



⁽¹⁾ in alto: *Gemeindebau* nel 17° distretto (Hernals), Ottakringertrasse 7, 1984-1985

⁽²⁾ in basso: *Gemeindebau* Rudolf-von-Alt-Hof nel 8° distretto (Josefstadt), Skodagasse 22, 1992-1993

lo viennese di *Social Housing*, riconosciuto internazionalmente come esempio pragmatico di equilibrio tra principi economici, convivenza sociale e sviluppo urbano.

Considerate le evidenze emerse durante la fase di raccolta di fonti e documentazioni, si è deciso di considerare una linea temporale di poco più di 2 secoli, significativi nel racconto, suddivisi in cinque fasi: epoca Imperiale (1804-1918), Vienna Rossa (1918-1934), secondo dopoguerra (1945-1989), a cavallo del secolo (1989-2015) e l'epoca contemporanea (2015-2022).

Le grandi opere di riqualificazione urbana portate avanti in epoca Imperiale posero solide basi per la città che conosciamo noi oggi, ovvero una grande capitale che deve la sua forza alla policentricità del suo modello amministrativo. Una pianificazione lungimirante che dava spazio al verde nel cuore della città e un sistema di infrastrutture, in particolare la metropolitana di superficie (*Stadtbahn*) e l'organizzazione amministrativa in distretti prepararono la città alla crescita economica e demografica che avrebbe portato Vienna ad accogliere più di 2 milioni di abitanti allo scoppio della prima guerra mondiale.

La caduta dell'Impero Asburgico sancito dal trattato di Versailles e la nascita della Repubblica dell'Austria Tedesca, misero però in luce le problematiche di una città cresciuta tanto in fretta, nella quale la mancanza di abitazioni aveva reso le condizioni di vita generali ormai invivibili, con baraccopoli nelle periferie, sovraffollamento degli appartamenti esistenti e dilagare di epidemie.

Per dare una risposta a queste problematiche il partito socialdemocratico, allora al governo, diede vita a una serie di programmi di riforma sanitaria, economica, ma soprattutto sociale, con la costruzione di più di 60.000 nuove unità di residenze sovvenzionate dal municipio dotate dei più vari servizi (a partire da scuole, servizi igienici e spazi commerciali), in un generale rinnovamento tale che ancora oggi si studia il modello di Vienna Rossa.⁽³⁾

La salita al potere del governo nazista prima e lo scoppio della seconda guerra mondiale poi, bloccarono i lavori avviati in precedenza e acuirono ancora una volta la crisi abitativa, tanto che nel secondo dopoguerra furono necessari ben 15 anni di lavori per poter definire l'emergenza rientrata.

Tanta frenesia si tramutò però in una totale assenza di ricerca stilistica, in una monotonia che venne criticata a lungo e alla quale si iniziò a dare una risposta solo a partire dagli anni '70.

Nella sua posizione di confine ai tempi della Guerra Fredda, Vienna divenne una città manifesto per il capitalismo che si dimostrava qui capace di dialogare con i principi socialisti. Caduto il muro di Berlino e dissolta l'Unione Sovietica, la capitale austriaca riacquistò il suo ruolo di centralità nel panorama europeo, attirando nuovi investimenti e migrazioni tali da invertire l'andamento demografico portandolo a crescere in maniera significativa.

Nonostante ciò i grandi programmi di residenze sovvenzionate realizzati in passato vennero considerati sufficienti a fronteggiare la situazione tanto da portare al blocco degli interventi diretti della municipalità a favore delle sempre più decisive società limited-profit di sviluppatori edilizi.

Solo a partire dal 2015 la città di Vienna ha deciso di intervenire ancora una volta direttamente e non delegare unicamente ai privati, sviluppando nuove aree come Seestadt⁽⁴⁾ che accoglierà più di 40.000 persone oltre a numerose aziende che stanno già aprendo la propria sede lì.

La sua posizione geografica, l'alta qualità della vita raggiunta e la capacità della città di anticipare i bisogni dei suoi abitanti prospettano una futura crescita nella quale il suo modello di politiche abitative la farà ancora una volta da padrona, studiata dal resto del mondo che riconosce la verità nel moto degli anni '90 "*Vienna is different*".

⁽³⁾ W. Förster, *80 Years of Social Housing in Vienna*, in TU Paper, Vienna, 2013

⁽⁴⁾ IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022

1.3.1_Da capitale imperiale a moderna metropoli europea

1804-1918

A inizio Ottocento Vienna si presenta con una struttura molto diversa da come la conosciamo oggi.

Di dimensioni molto inferiori si limitava a quello che oggi conosciamo come 1° distretto o *Innere Stadt*, circondato da una doppia cerchia di mura con un vuoto difensivo al centro ed esternamente una serie di villaggi di piccole dimensioni occupati da coloro i quali lavoravano le terre attorno alla città o si occupavano del commercio sul Danubio. ⁽⁵⁾

La rapida crescita di questi nuclei periferici e la fine della minaccia ottomana che aveva caratterizzato tutto il Seicento, portò l'imperatore Franz Joseph I alla decisione di abbattere le mura che opprimevano lo sviluppo della città ed emanare un bando di idee nel 1857 per la progettazione della *Ringstrasse*, l'anello di vuoto così creatosi tra la *Innere Stadt* e il resto della città.

Grande enfasi venne data in fase di concorso alla presenza di ampie aree verdi ed edifici pubblici ai quali si destinavano 4/5 dello spazio a disposizione.

Numerosi furono i progetti presentati, ma alla fine l'incarico venne dato a Moritz von Löhr che insieme ai primi tre classificati tra i concorrenti e ad alcuni funzionari ministeriali, delineò l'assetto urbano che vediamo ancora oggi.

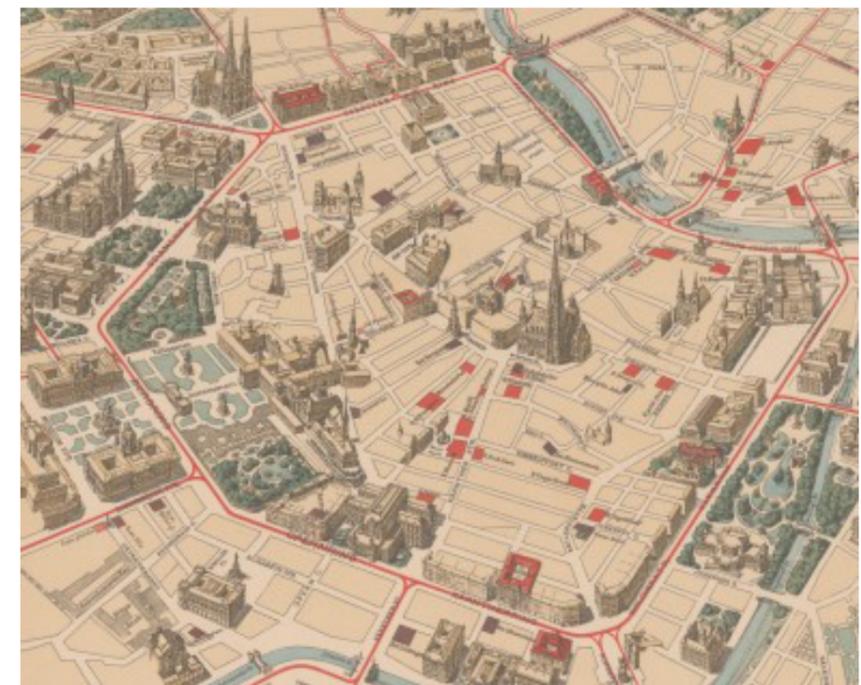
Mantenendo la centralità simbolica del palazzo imperiale, *Hofburg*, e della cattedrale di Santo Stefano, *Stephansdom*, all'interno della *Innere Stadt*, la *Ringstrasse* ⁽⁶⁾ la circonda con un ampio viale alberato sul quale si affacciano una serie di edifici pubblici costruiti secondo i canoni dell'eclittismo storicistico "tipologico": ad ogni destinazione d'uso si fa corrispondere

un particolare stilo storico giudicato più adatto, così che ci si rifà allo stile gotico per la chiesa *Votivkirche* ⁽⁷⁾ e il municipio *Rathaus* ⁽⁸⁾, il barocco per il teatro *Burgtheater* ⁽⁹⁾, il rinascimentale per l'Università *Universität Wien* ⁽¹⁰⁾, l'Opera ⁽¹¹⁾ e i musei di storia dell'arte *Kunsthistorisches Museum* e scienze naturali *Naturhistorisches Museum* ⁽¹²⁾, neoclassico per il parlamento *Parlamentsgebäude* ⁽¹³⁾.

Seguendo gli stessi principi, l'edilizia residenziale riprende esternamente lo stile dei palazzi aristocratici barocchi forniti di piano nobile, sviluppati su 5-6 piani e suddivisi secondo il nuovo modello denominato *Mietpalast* ⁽¹⁴⁾, ovvero in 2-3 appartamenti per piano da affittare. Il piano terra, trattato spesso con un motivo a bugnato, era riservato ad attività commerciali. Le necessità formali però non andavano di pari passo con quelle funzionali, per cui mancavano servizi igienici interni e spesso anche forme di riscaldamento.

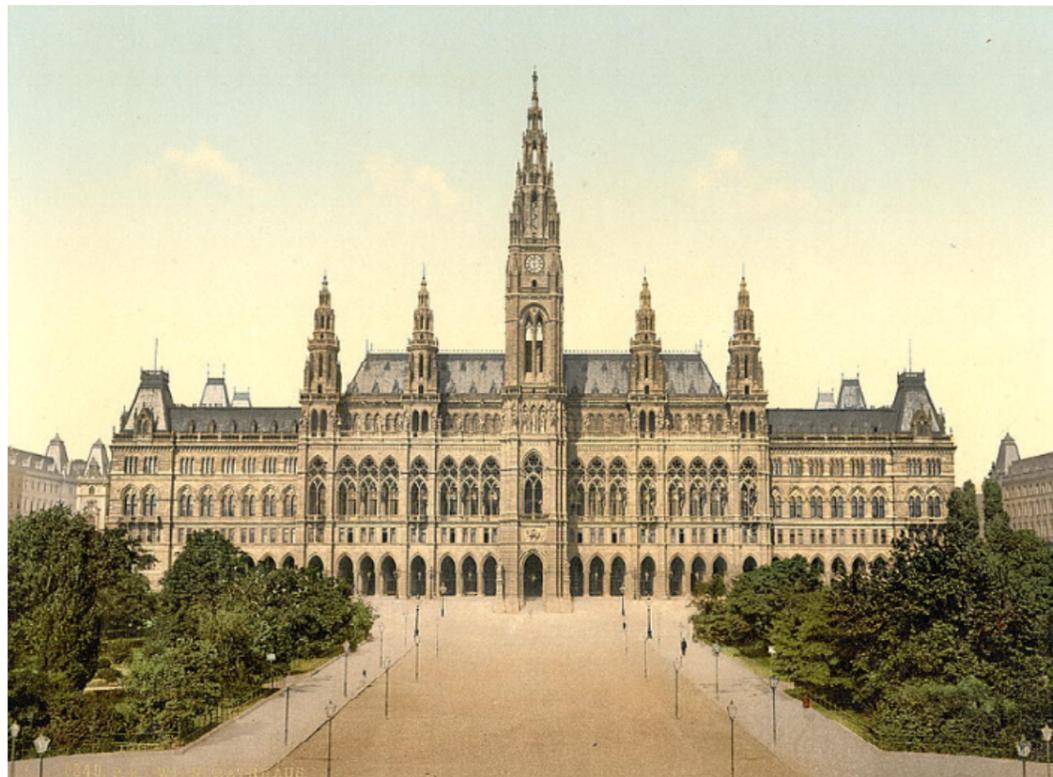
Ad ogni modo vennero così costruiti oltre 700 grandiosi palazzi dentro e fuori il *Ring* in poco meno di un decennio (1859-1872) che contribuirono a dare prestigio alla capitale dell'Impero Asburgico.

Il nuovo ruolo di centralità europea che Vienna andava assumendo si accompagnò anche a un completo rinnovo delle reti di trasporto. Tra il 1894 e il 1901 ad opera di Otto Wagner venne realizzata la metropolitana di superficie a scorrimento veloce *Stadtbahn*, la quale univa le 5 principali stazioni ferroviarie e attraversava i villaggi, ora inglobati nella città, in un ulteriore anello (oggi detto *Gürtel*), il quale ancora oggi rappresenta la spina dorsale della efficientissi-



⁽⁵⁾ in alto: rappresentazione città di Vienna, di L.E. Petrovits, 1887, archivio della città e dello stato di Vienna

⁽⁶⁾ in basso: rappresentazione piano urbanistico Vienna di Moritz von Löhr, 1859, archivio della città e dello stato di Vienna



(7) in alto: cartolina *Votivkirche*, 1900
 (8) in basso: cartolina *Rathaus*, 1900

(9) in alto: cartolina *Burgtheater*, 1900
 (10) in basso: cartolina *Universität Wien*, 1900



(11) in alto: cartolina Opera, 1900
 (12) in basso: cartolina Naturhistorisches Museum, 1900

(13) in alto: cartolina Parlamentsgebäude, 1900
 (14) in basso: cartolina Ringstrasse e Mietpalast, 1900

ma rete di trasporti pubblici urbani viennesi. La *Stadtbahn*⁽¹⁵⁾, rese Vienna una metropoli moderna, nella quale la centralità simbolica del potere imperiale ed ecclesiastico acquisisce nuovo respiro, rendendo la città policentrica, in un sistema di distretti che ancora oggi costituisce la forza identitaria, funzionale e amministrativa della capitale austriaca.

Vienna era una capitale con 2 milioni di persone (cifra quasi eguagliata solo negli ultimi anni), la quarta città più popolosa d'Europa, centro di un vasto impero multinazionale che univa genti dalle culture, lingue e necessità diverse. La sua attrattiva in termini di opportunità lavorative però finì ben presto per rivelarsi un'arma a doppio taglio, per l'incapacità della città di gestire la nuova condizione, a partire dalla grave carenza di abitazioni. Si stima che a inizio Novecento 300.000 persone non avessero casa, per cui nelle periferie iniziarono a sorgere baraccopoli, mentre l'alta richiesta fece salire i prezzi degli affitti fino a non essere più sostenibile, esplodendo in una serie di proteste e scioperi negli anni 1910-1911, in alcuni casi sopresse con la violenza.

Il governo decise dunque nel 1914 di bloccare gli affitti con un decreto, causando però la completa stasi degli investimenti non più redditizi per i promotori immobiliari. Il partito socialdemocratico all'opposizione spingeva per l'introduzione di nuove tasse, ma non venne ascoltato da un governo conservatore che ancora non assumeva su di esso piena responsabilità per il benessere economico e sociale dei suoi cittadini. Questo si limitò a destinare dei finanziamenti in sostegno delle nascenti società immobiliari a profitto limitato, che però non riuscirono a dare un reale contributo.

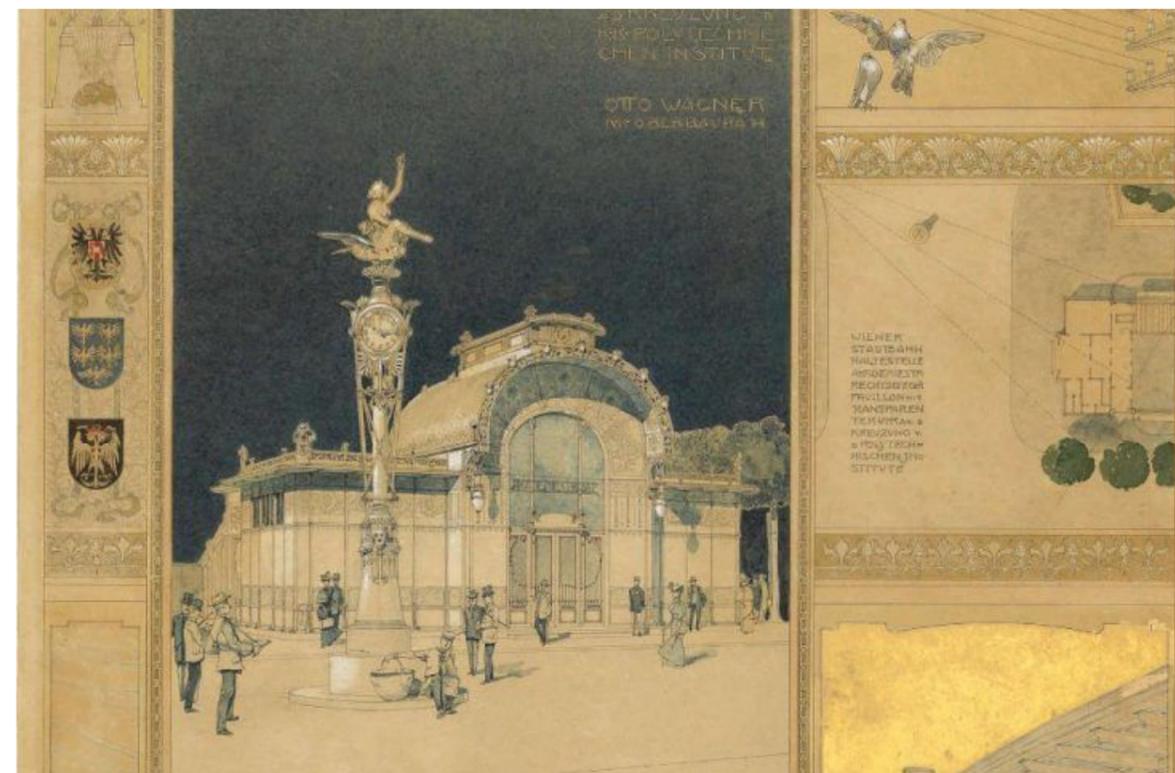
Se nelle baraccopoli⁽¹⁶⁾ si viveva in pessime condizioni, in centro città per le classi più povere la situazione non era certo migliore. In molti vivevano nei *Bassena-Wohnung*⁽¹⁷⁾, appartamenti composti da due sole camere che ospitavano 6-8 persone, con una cucina sul corridoio principale senza luce o ventilazione dalla quale si accedeva a un'altra stanza per dormire, un

unico bagno e lavandino detto *Bassena* per piano. In questi stessi appartamenti si stima che vivessero altre 170.000 persone dette "inquilini dei letti" i quali usavano i giacigli solo durante le ore del giorno in cui questi erano liberi, in un continuo ricambio in modo da sfruttare al massimo questo 'lusso'. Le generali condizioni igienico-sanitarie erano tali da compromettere la salute pubblica e favorire il diffondersi di molte malattie, in particolare la tubercolosi, al tempo detta "la malattia viennese".

Preoccupava anche l'approvvigionamento di beni di prima necessità dopo che l'Austria aveva perso i suoi territori ungheresi, il granaio dell'Impero Asburgico. Come riferisce Wolfgang Förster, tra i maggiori studiosi del *Social Housing* e della sua storia, "compared to the rest of Europe the standard of housing in Vienna was the worst."⁽¹⁸⁾

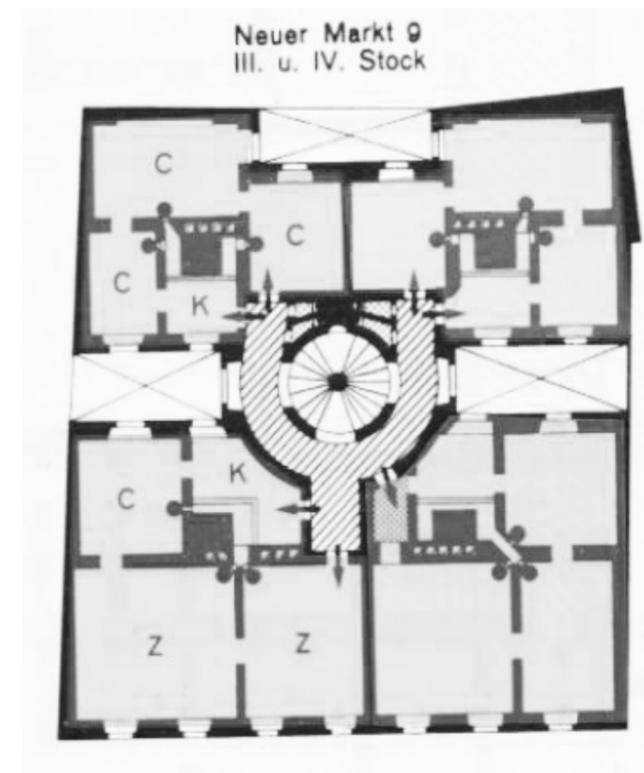
⁽¹⁸⁾ W.Förster, *80 Years of Social Housing in Vienna*, in TU Paper, Vienna, 2013

-Si fornisce qui la seguente traduzione:
"comparata con il resto d'Europa, gli standard abitativi di Vienna erano i peggiori"



⁽¹⁵⁾ *Stadtbahn* Vienna

in alto: rappresentazione progetto iniziale fermata Karlsplatz
in basso: stato attuale di due fermate, *Stadtpark* e *Währinger strasse*, foto di C. Öser, 2020



⁽¹⁶⁾ baraccopoli alla periferia di Vienna negli anni 1920-1930, foto di P. Suschitzky, J. Donat e M. Donat

⁽¹⁷⁾ Bassena wohnung
in alto: camera tipo e Bassena nel pianerottolo, foto 1920, archivio della città e stato di Vienna
in basso: pianta tipo del piano con 4 appartamenti

1.3.2_Vienna Rossa

1918-1934

Lo scoppio della prima guerra mondiale, con la povertà e la nuova ondata migratoria dal vecchio impero smembrato, non fece altro che peggiorare la situazione. *"If the last decades of Habsburg power had been 'hopeless, but not serious', now there are many who diagnose a gloomy severity of the situation, where constructive possibilities for social and political action have finally emerged"* descrissero nel 1973 A.Janik e S.Toulmin. ⁽¹⁹⁾

Conclusa la prima guerra mondiale, l'Impero Asburgico trovatosi dalla parte degli sconfitti vide la sua fine e definitiva dissoluzione. Il 12 novembre 1918 venne proclamata la Repubblica d'Austria Tedesca e alle successive elezioni venne eletto al governo del paese il Partito Socialdemocratico dei Lavoratori dell'Austria tedesca (SDAP), il quale darà vita alla stagione detta di Vienna Rossa, *Rotes Wien* ⁽²⁰⁾. Al governo nazionale per appena due anni ma al comando di quello cittadino per tutto il periodo, il partito impegnò da subito i suoi sforzi in serie di politiche improntate alla realizzazione di rigorosi programmi per la costruzione di abitazioni in risposta alla gravissima carenza del tempo, oltre all'implementazione di politiche per il miglioramento degli standard relativi all'istruzione pubblica, al sistema sociale e all'assistenza sanitaria.

Nel 1919 il parlamento approvò il *Wohnbauförderungsgesetz*, un programma di sovvenzioni per il miglioramento delle abitazioni esistenti ed ormai vacanti dei caduti di guerra, oltre a sostenere il *Siedlerbewegung* movimento spontaneo cittadino per la creazione di insediamenti autosussistenti perché forniti di un piccolo

spazio esterno in grado di fornire beni primari. Era però chiaro come questo non bastasse a risolvere la crisi ereditata dal periodo asburgico e aggravatasi con il conflitto mondiale. Il settore di investitori privati non intendeva farsi carico di tale problematica dopo il decreto di legge che nel 1914 aveva bloccato gli affitti, così che divenne evidente come dovesse essere il governo a prendere in mano la situazione.

A partire dal 1923 si iniziò la progettazione e costruzione di grandi complessi detti *Gemeindebau*, ovvero "costruzioni della comunità", che ancora oggi segnano il paesaggio urbano e costituiscono il cuore dell'identità nei distretti che li ospitano.

Questi blocchi di appartamenti sovvenzionati, in risposta alla gravissima emergenza del tempo, presentano dimensioni oggi impensabili per la funzione residenziale, sviluppandosi per centinaia di metri a creare solitamente una serie di corti, in un approccio compositivo che li rende "monumenti del pensiero sociale" come veniva detto al tempo, concretizzato in un design in cui regna monumentalità, simmetria ed assialità, linee semplici e toni caldi.

Gli appartamenti di piccole dimensioni (meno di 40 mq per 3-4 persone), avevano per la prima volta una cucina separata, dotata di acqua corrente e finestre in ogni stanza, importante progresso per il tempo che seguiva il motto allora coniato "*Licht. Luft. Sonne*", ovvero "Luce. Aria. Sole".

Ancora oggi gli edifici costruiti in quest'epoca o nelle successive si riconoscono perché presentano in facciata, con lettere rosse o arancione, una simile dicitura "*Wohnhausanlage der*



"Ecco perchè votare Socialdemocratico"



"Via gli spacciatori di case! I commercianti e gli imprenditori garantiscono la tutela degli inquilini e votino socialdemocratico"



"Il suffragio femminile: Che chiedano tutte le donne e le ragazze, tutte le madri, tutte le lavoratrici Dare alle donne il loro diritto"



"60.000 finora, 80.000 diventeranno"

⁽¹⁹⁾ A.Janik e S.Toulmin, *Wittgenstein*, in *Elephant Paperback*, Chicago, 1973

-Si fornisce qui la seguente traduzione:

"Se gli ultimi decenni del potere asburgico erano stati 'senza

speranza, ma non seri', ora sono in molti a diagnosticare una cupa gravità della situazione, dove finalmente sono emerse possibilità costruttive di azione sociale e politica"

⁽²⁰⁾ serie di manifesti *Rotes Wien*

Gemeinde Wien errichtet in den Jahren 1925 bis 1927 aus den Mitteln der Wohnbausteuer⁽²¹⁾.

Il primo piano del 1923 prevedeva la costruzione di 25.000 unità abitative in 5 anni, ma i lavori procedettero così velocemente che già nel 1927 fu emanato un secondo piano d'azione che prevedeva altre 30.000 unità. Nell'intero periodo di Vienna Rossa vennero realizzati 61.175 appartamenti in 348 condomini e 5.227 in complessi di case a schiera, coinvolgendo migliaia di lavoratori più o meno qualificati e 400 architetti.

In 15 anni la Vienna Rossa di Jakob Reumann e Karl Seitz poi, cambiò completamente la città risolvendo tantissime persone dalla miseria più assoluta. Nuovi quartieri iniziarono a prendere vita accogliendo non solo i viennesi colpiti dalla crisi abitativa, ma anche migliaia di austriaci che scappavano dalla povertà delle campagne segnate da anni di guerra e attirati dalle nuove possibilità occupazionali create proprio grazie a queste nuove costruzioni. Non si può non annoverare due complessi ancora oggi landmark del contesto urbano, il *Karl Marx-Hof*⁽²²⁾ e il *George Washington-Hof*⁽²³⁾, intitolati simbolicamente a questi due grandi personaggi del passato, monumenti eletti per il proletariato.

La denominazione degli stabili era al tempo una forma di affermazione socio-politica, motivo per il quale in epoca nazista alcune vennero ribattezzate per poi ritornare al nome originale dopo la guerra.

La costruzione delle *Gemeindebau* andava ben oltre il dare semplicemente una casa a tutti. "L'edilizia deve offrire un tetto sicuro, ma anche promuovere la salute fisica e spirituale, e il progresso culturale della popolazione", così si leggeva su un opuscolo destinato ai nuovi affittuari. L'intero programma di residenze sociali aveva lo scopo non solo di dare un tetto a tutti, ma di elevare la classe dei lavoratori attraverso educazione e salute. Si iniziò cercando di creare più posti di lavoro possibile nei cantieri stessi, utilizzando ad esempio mattoni invece del cemento (tra l'altro inferiore in termini di prestazioni termiche).

All'interno dei complessi vennero inseriti servizi e infrastrutture che contribuivano alla salute fisica e mentale degli inquilini, oltre che promuovere l'incontro e il costruirsi di un senso di comunità. Lavanderie, docce, piscine e saune per migliorare le condizioni igieniche, farmacie e ambulatori medici per assistere i malati ed evitare lo scoppio e il diffondersi di nuove epidemie. Biblioteche, asili, scuole e doposcuola pomeridiani per l'istruzione delle nuove generazioni e aiutare le donne nel loro processo di emancipazione attraverso il lavoro. Il verde veniva curato e si incentivava la partecipazione attiva degli inquilini per il suo mantenimento (altro modo di dare lavoro). Negozi, uffici postali, centri di aggregazione e svago completavano il quadro rendendo le *Gemeindebau* vere e proprie città dentro la città.⁽²⁴⁾

L'accessibilità economica era ovviamente un elemento fondamentale. Mentre nel periodo prebellico un lavoratore doveva investire almeno il 20% del suo stipendio in affitto, nel 1925 l'affitto di un appartamento in un nuovo complesso residenziale sovvenzionato rappresentava solo il 4% circa del reddito di un lavoratore medio (senza riscaldamento).

Se nell'Ottocento la *Ringstrasse* aveva promosso la borghesia, allo stesso modo nel Novecento l'edilizia popolare mise al centro il proletariato. Così, per contrapposizione, si iniziò a chiamare *die Ringstrasse des Proletariats*⁽²⁵⁾, la serie di grandi complessi di edilizia sociale allineati con il Margareten Gürtel nel 5° e 12° distretto.

Al di là del programma legato alla casa, importanti investimenti e riforme vennero portate avanti con pragmatismo ed onestà intellettuale. Venne introdotta la giornata lavorativa da 8 ore, l'assicurazione di ricevere la disoccupazione dopo 7 giorni di inattività e la creazione della Camera del Lavoro (*Arbeiterkammer*) per rappresentare legalmente le categorie di lavoratori e dipendenti.

Il ministro dell'istruzione Otto Glöckel fece tabula rasa dei programmi didattici adattandoli ai



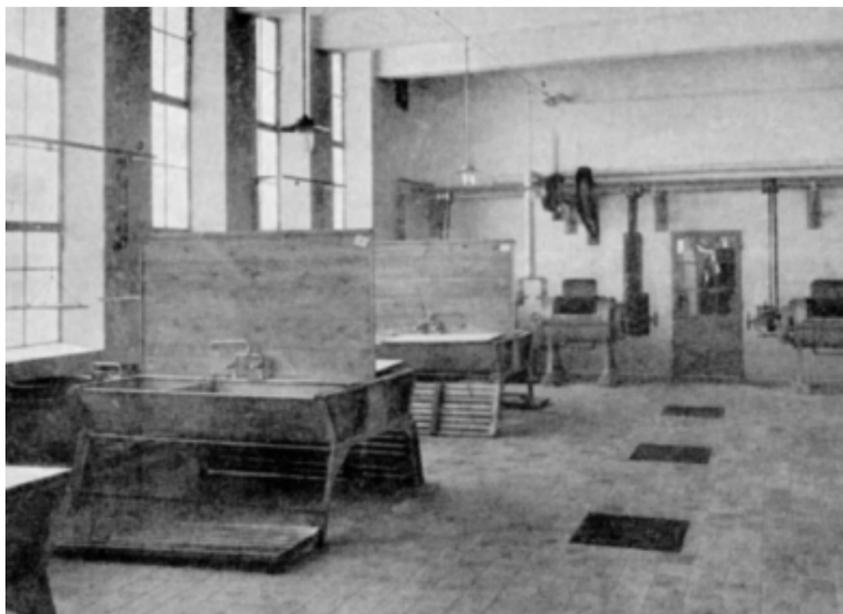
⁽²¹⁾ -Si fornisce qui la seguente traduzione:
"Complesso residenziale della municipalità di Vienna
costruito negli anni 1925-1927 con i fondi dell'imposta sulle
abitazioni"

⁽²²⁾ in alto *Karl-Marx-Hof*, foto anni '30,
archivio città e stato di Vienna
⁽²³⁾ in basso *George-Washington-Hof*, foto anni '30,
archivio città e stato di Vienna



(24) interno abitazioni *Gemeindebau* anni '30

(24) interno lavanderie comuni *Gemeindebau* anni '30



⁽²⁴⁾ ambienti *Gemeindebau* anni '30:
in alto lavanderia comune, in basso cortile con fontane

⁽²⁴⁾ ambienti *Gemeindebau* anni '30:
in alto palestra, in basso sala per bambini

tempi moderni, mentre Julius Tandler promosse una nuova politica di assistenza socio-sanitaria che si prendeva cura dei cittadini dalla culla alla tomba. Il governo della città rimise i conti in ordine imponendo nuove imposte sul lusso, sulla proprietà e sui patrimoni e modernizzò i servizi di pompe funebri, l'approvvigionamento idrico e i vigili del fuoco. La ferrovia urbana a vapore dei tempi della monarchia venne 'elettrificata' e collegata alla rete del tram.

Per sostenere tutta questa serie di programmi di edilizia sovvenzionata, rigenerazione urbana e riforme, servivano ovviamente finanziamenti altrettanto imponenti che la città di Vienna riuscì a sostenere, senza mai ricorrere a forme di credito, grazie all'introduzione di una serie di tasse, libertà concessagli dal suo stato non solo di capitale ma anche di capoluogo del *Land* (così vengono chiamate le regioni austriache).

Il 40% dei costi venne coperto dalla tassa di residenza a Vienna pagata solo sugli affitti più alti, circa un 0,5% del totale delle proprietà, ma abbastanza da fare la differenza senza incidere sui più poveri. Nuove tasse di lusso su cavalli, camere d'albergo, champagne, grandi automobili e domestici in abitazioni private vennero introdotte dall'amministrazione pubblica, la quale in alcuni casi, come per le tasse pagate dalla famiglia Rothschild, pubblicava poi la lista degli istituti sociali che avevano modo d'essere grazie a quei fondi. Si aggiunse poi la *Wohnbausteuer*, imposta progressiva pagata sulle nuove costruzioni private.

Nel 1934 un viennese su dieci abitava in un edificio comunale, ma il periodo di crescita e sviluppo economico sociale vide ben presto una fine. La crisi globale del 1929 colpì anche la città, acuendo malumori delle fasce economicamente più abbienti per le tassazioni a cui erano sottoposte, mentre il pensiero razzista si diffondeva. Nel febbraio del 1934 le tensioni fra socialisti e nazisti culminarono nella guerra civile viennese, una serie di scontri in città e l'esautorazione del Parlamento da parte dell'esponente del partito cristiano-sociale Engelbert Dollfuß,

il quale ordinò all'esercito di aprire il fuoco sul *Karl Marx-Hof* uccidendo 350 persone. Il sindaco Karl Seitz, protagonista della Vienna Rossa, si dimise dopo undici anni e 3 mandati. Quando nel 1938 il partito nazionalsocialista prese il potere e l'Austria fu annessa alla Germania, riprese la costruzione di grandi complessi con il preciso intento di dimostrare la superiorità rispetto al precedente partito socialdemocratico. Alla fine del loro periodo al potere si contarono però sole 3.000 nuove unità abitative, la maggior parte delle quali ottenute attraverso la confisca dei beni in particolar modo degli ebrei.

Ad oggi il periodo di Vienna Rossa viene studiato e ricordato per l'onestà intellettuale con cui gli ideali della dottrina socialista vennero applicati in un episodio che non ha precedenti né successori. Delle attuali 220.000 unità abitative in mano all'amministrazione comunale, più di 60.000 sono ancora quelle costruite tra il 1919 e il 1934.

Il modello viennese è conosciuto in tutto il mondo e anche al tempo attirò tanto l'attenzione da rendere la città protagonista del *Werkbundside- lung*, ovvero una mostra dell'abitare nel 1932 durante la quale il dibattito si accese intorno alle 70 abitazioni realizzate per l'occasione da trenta famosi architetti austriaci, europei ed americani tra cui Richard Neutra, Adolf Loos, Margarete Schütte-Lihotzky, Otto Niedermoser, Ernst A. Plischke e Gerrit Rietveld.

Durante le discussioni dell'evento, oltre all'ammirazione per l'imponente opera delle *Gemein- debau*, ci furono anche diverse critiche, in considerazione degli appartamenti troppo piccoli e dei "super blocchi" troppo densamente costruiti. In risposta a queste osservazioni, nel programma edilizio del secondo dopoguerra il governo cittadino aumentò la dimensione media degli appartamenti a 57 mq e riprese parzialmente la concezione di città giardino per lo sviluppo di progetti di insediamento ai margini del centro urbano.



(25) manifesto *Die Ringstrasse des Proletariats*, ovvero la Ringstrasse dei Proletari

1.3.3_Il secondo dopoguerra e la tensione tra urgenza di ricostruire e ricerca stilistica

1945-1989

Il ruolo degli austriaci nella seconda guerra mondiale è ancora oggi molto discusso, dividendo i più fra coloro i quali considerano questo popolo colpevole o vittima del nazismo tedesco. Altri ancora preferiscono evitare completamente il discorso considerato in qualche modo tabù, rivelando proprio forse per questo il peso di quel periodo sulla coscienza collettiva.

Quello che possiamo prendere come dato di fatto è però il dilagante antisemitismo degli anni precedenti all'annessione/presa del potere tedesco (Hitler verrà a contatto con queste ideologie proprio durante i suoi anni a Vienna), oltre al risultato del referendum per l'annessione alla Germania svoltosi nel marzo del 1938, nel quale vinse il sì con un plebiscito del 99,71%. Per quanto la votazione non rispettasse i concetti più basilari di legalità e democrazia, risulta chiaro un certo spirito di affinità che si provava allora come oggi per la lingua comunemente parlata, la cultura e la storia, riconoscendosi inoltre negli ideali nazionalisti che andavano diffondendosi.

Quando le truppe tedesche entrarono in Austria vennero accolte con entusiasmo dai più, ma ben presto le cose cambiarono. Il governo tedesco rese chiaro che intendeva l'annessione del territorio come pura sottomissione, senza riguardo per le peculiarità dell'ex Impero asburgico, e arrivando persino a vietare l'utilizzo del tradizionale nome *Österreich* (Austria in tedesco) a favore prima di *Ostmark*, ovvero "Territorio dell'est", e poi di *Alpen und Donau Reichsgaue*, il corrispondente di "Circoscrizione delle Alpi e del Danubio".

Dopo gli iniziali successi delle politiche militari di Hitler tra 1939 e 1940 in molti sperarono che la guerra finisse presto, ma le cose andarono

diversamente. Le notizie di morti e sconfitte alimentarono il malcontento generale e la situazione degenerò nel 1943 quando iniziarono i bombardamenti prima solo dei centri di interesse strategico e poi indiscriminatamente sui centri abitati. Quando le truppe sovietiche arrivarono a Vienna nel marzo del 1945 questa divenne un fronte di combattimento tra forze alleate e quelle dell'asse costando un totale di 37.000 morti, mentre nel resto del paese le forze americane ed inglesi vennero accolte dalla popolazione civile. Ben presto in giro per la capitale iniziarono a sventolare bandiere rosse in favore dell'Armata Rossa, ma la guerra per gli austriaci finì solo il 9 maggio con il suicidio di Hitler e la successiva capitolazione incondizionata delle forze armate tedesche.

Dopo la guerra il territorio austriaco e la città stessa di Vienna, così come Berlino, vennero divise in 4 distretti sotto diversa influenza, statunitense, inglese, francese e russa, riunificati poi nel 1955 alla condizione che l'Austria rimanesse neutrale (ancora oggi non fa parte della NATO). Già da questi primi anni di relativa stabilità si riprese però con la ricostruzione di quanto era stato perso. Durante il conflitto infatti oltre ad essere gravemente danneggiate buona parte di infrastrutture ed industrie, venne distrutto il 28% delle abitazioni viennesi (6214 edifici), creando dei vuoti nel tessuto urbano successivamente riempiti da nuovi edifici che ancora oggi riportano una simile dicitura: "*Dieses Haus wurde in den Kriegsjahren 1939/45 zerstört und aus fonds mitteln des Bundesministerium F. Handel u. Wiederaufbau in den Jahren 1956/57 unter dem Bundeskanzler Ing. Julius Raab Wiederaufgebaut*"⁽²⁶⁾.



⁽²⁶⁾ esempi di targhe che segnalano la costruzione di un edificio in seguito alla distruzione del precedente durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale
-Si fornisce qui la seguente traduzione:
"Questa casa fu distrutta durante la guerra del 1939/45 e ricostruita con i fondi del Ministero federale del Commercio e della Ricostruzione F. Handel u. Wiederaufbau nel 1956/57 sotto il cancelliere federale Julius Raab"

Nel periodo antecedente il conflitto erano stati inoltre confiscati migliaia di appartamenti di ebrei e dissidenti politici, per essere poi assegnati ad ufficiali nazisti o rivenduti a prezzi molto inferiori rispetto al valore effettivo. Oltre 140.000 persone, tra cui personaggi illustri quali Sigmund Freud, furono costrette a lasciare il paese, mentre 65.000 vennero deportate nei campi di concentramento o direttamente uccise. Ancora oggi camminando per la città si scorgono su molte soglie le targhe dorate che ricordano i nomi delle persone da lì prelevate, monumenti ricordano i punti in cui furono bruciati i libri e portate avanti esecuzioni sommarie ⁽²⁷⁾. Nel dopoguerra, già a partire dal luglio 1946, vennero pubblicati una serie di atti per la restituzione dei beni confiscati, che fortunatamente tornarono quasi interamente alle famiglie originali.

La rinascita sociale ed economica della città venne guidata questa volta dal sindaco e governatore del Burgenland Franz Jonas, in carica tra il 1951 e il 1965 in rappresentanza del Partito Socialdemocratico dei Lavoratori (SDAP), il quale lanciò il "Programma per lo sviluppo urbano sociale".

Questo non si limitò al semplice inserimento di nuovi aspetti funzionali nel campo della progettazione delle residenze sociali, quali bagni all'interno, superficie minima per le stanze aumentata e presenza di spazi verdi ⁽²⁸⁾, ma diede vita a una visione ben più ampia delle residenze sociali, non destinate in maniera esclusiva ai più poveri come durante il periodo della Vienna Rossa, quanto a una fascia di popolazione larga fino a comprendere la classe media. Nonostante questa concezione tanto avanti per il tempo, rimasero invece requisiti quali l'esclusività nell'ammissione per gli austriaci, rimasta poi in vigore fino al 2006.

I lavori per la ricostruzione e l'ampliamento dello stock delle abitazioni municipali ripresero con incredibile celerità, con un iniziale impressionante numero di 10.000 unità abitative costruite ogni anno. Comparate con le abitazioni edificate nel periodo precedente di Vienna Rossa, queste risultavano essere di qualità nettamente infe-

riore, moduli minimi di due ambienti in blocchi dalle dimensioni esigue, senza alcuna forma di ricerca stilistica o decoro, tanto da meritarsi l'appellativo tra i viennesi di *Emmentaler Architektur* ⁽²⁹⁾. Fu così però che in 15 anni si riuscì nell'ardua impresa di costruire un totale di 100.000 appartamenti e ridare una casa a tutti.

Per il 1958 la ricostruzione della capitale austriaca fu sostanzialmente completata e la più urgente carenza di alloggi fu superata, mentre il numero di abitanti continuò a diminuire a causa della situazione geopolitica di Vienna, trovatasi a ridosso della Cortina di ferro, linea di confine tra il blocco occidentale di influenza statunitense e quello orientale sotto il controllo dell'Unione Sovietica. Non sorprende che di pari passo, anche le dinamiche economiche della città fossero rallentate.

La scarsa qualità architettonica della maggior parte delle proprietà del dopoguerra non può essere però spiegata solo con i problemi finanziari, poiché anche la Vienna rossa non era ricca (anche se grazie a una radicale legislazione fiscale disponeva di maggiori entrate dirette per l'edilizia abitativa). La causa è piuttosto da ricercarsi nell'isolamento internazionale della città, la sua esclusione dall'Unione dell'Europa occidentale durante la Guerra Fredda e, prima di tutto, la perdita della maggior parte della sua élite intellettuale durante l'austro-fascismo e il nazionalsocialismo, tra cui una parte consistente degli architetti più innovativi dell'epoca.

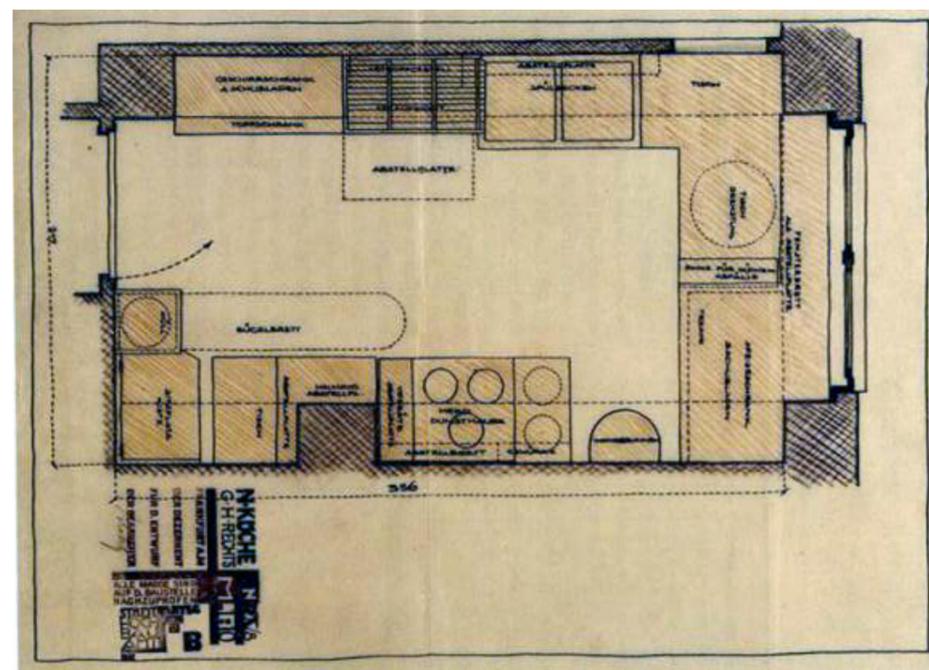
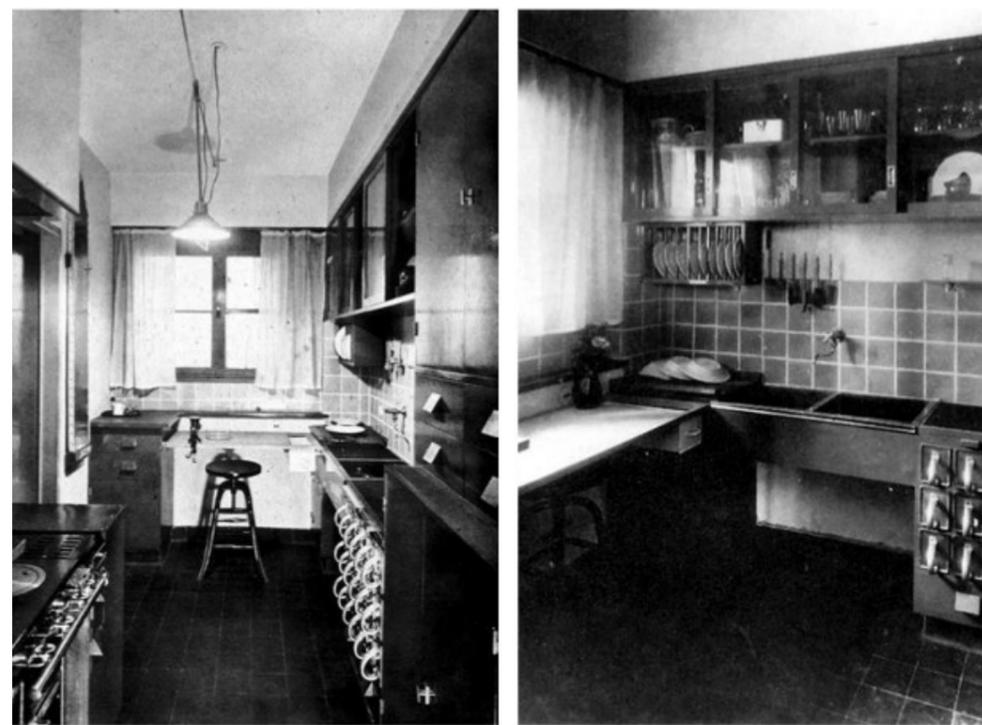
L'obiettivo principale della città di Vienna era quello di migliorare la qualità del patrimonio abitativo attraverso un'intensa attività di costruzione. Nel 1961 venne aperto il primo stabilimento per la realizzazione di componenti prefabbricate, dando luogo alla diffusione di un nuovo sistema di progettazione e costruzione delle residenze municipali ⁽³⁰⁾. I complessi di larga scala realizzati durante questo periodo si inserirono per lo più in quelle aree di nuova espansione urbana allora costituite dal 10°, 11°, 21°, 22° e 23° distretto. Specchio delle moderne tecniche costruttive, diedero vita nell'immagina-



⁽²⁷⁾

in alto: esempio di targhe commemorative, in ricordo di coloro i quali sono stati prelevati dalle loro case e deportati nei campi di concentramento nazisti.

in basso: monumento in Ostarrichipark riportante i nomi dei 65.000 ebrei deportati da Vienna,



(28) studio di una abitazione durante mostra dell'abitare *Werkbundsiedlung* di Vienna del 1932: Villa Beer Wenzgasse, Vienna, di Josef Frank, 1929-1931, foto dalla collezione del MAK, *Austrian Museum of Applied Arts/Contemporary Art*

(28) studio di una cucina: *Frankfurter Küche*, di Margarete Schütte-Lihotzky, 1926



⁽²⁹⁾ esempi di *Emmentaler Architektur* anni '50:
 in alto: Steudlgasse 18, 1955, 10° distretto (Favoriten)
 in basso: Migerkastraße 1-3, 1956-1958, 10° distretto (Favoriten)

⁽³⁰⁾ esempi di complessi con elementi prefabbricati, anni '60:
 in alto: Rudolf-Huber-Hof, Quadenstraße 6-8, 1968-1970, 22° distretto (Donaustadt)
 in basso: Rudolf-Köppl-Hof, Eipeldauer Straße 40, 1966-1967, 22° distretto (Donaustadt)

rio collettivo a una ben specifica rappresentazione stilistica del Social Housing.

Di queste grandi costruzioni datate anni '60 il comune sentire ha infatti una visione a volte negativa. Le critiche si muovono dalla rottura con la trama urbana delle corti e affaccio sul fronte strada, ora sostituita da lunghe stecche più o meno complesse ma in ogni caso aperte e con ampi spazi verdi, alla monumentalità e monotonia di questi edifici, fino a difetti di progettazione quali cattivo isolamento acustico e termico. Quando però si vanno a vedere le interviste e statistiche raccolte negli anni sull'opinione degli inquilini, queste si rivelano generalmente positive, con attenzione alla vista aperta sugli spazi verdi da ogni finestra, l'organizzazione degli appartamenti in spazi ampi e ben attrezzati e la presenza di servizi interni come esercizi commerciali, centri culturali, sale polivalenti, ambulatori sanitari, centri giovanili, asili e scuole materne ⁽³¹⁾. Tutti gli appartamenti erano ora collegati al sistema di teleriscaldamento, avevano balconi o terrazze e in parte anche piante flessibili, mentre la dimensione media degli appartamenti aumentò fino a 80 mq. Il tasso di mobilità in questi complessi non risulta ancora oggi essere superiore rispetto alla media viennese, già molto basso. I quartieri residenziali non sono mai diventati baraccopoli o ghetti, come spesso profetizzato dai più, mentre i tentativi successivi di aumentarne la densità sono stati osteggiati dai residenti.

Le critiche mosse alla monotonia stilistica dei grandi complessi costruiti nel secondo dopoguerra fino agli anni '60, divennero una fonte di discussione tra i maggiori architetti dei successivi anni '70. Si iniziò a progettare rispetto a ben più elevati standard abitativi e a elaborare temi progettuali quali la presenza di terrazze o di verde, in un approccio a tutto tondo che rendesse ogni complesso residenziale indipendente come un villaggio dentro la città più ampia. Mentre in precedenza ci si era affidati a singoli architetti o uffici, si iniziò ora a dividere gli incarichi tra più progettisti che sviluppassero indipendentemente diverse parti del complesso, diversificando così inevitabilmente i blocchi

e dandogli un'identità che aiutasse anche gli inquilini ad orientarsi nello spazio.

Gli urbanisti viennesi vennero chiamati a superare il rigido zoning creatosi con il piano regolatore del 1962 di Roland Rainer, cercando di reintegrare i quartieri di residenze municipali nella città. Sebbene ci fossero ancora grandi progetti e spesso venissero costruiti piuttosto lontano dal centro (come ad esempio Alt-Erlaa ⁽³²⁾, Am Schöpfwerk ⁽³³⁾, Wienerberg, Rennbahnweg), si prestò maggiore attenzione a inserirli in aree in cui gli abitanti provenissero da contesti socio-economici misti e dove i luoghi di lavoro e le strutture essenziali fossero facilmente raggiungibili, includendo in alcuni casi gli abitanti nel processo di pianificazione.

Negli anni '70 e '80, essendo stata sostanzialmente superata la carenza di alloggi, la città di Vienna si dedicò principalmente a programmi di rigenerazione urbana e ristrutturazione dell'esistente. In 10 anni, attraverso finanziamenti provenienti dal gettito fiscale nazionale, vennero riqualificati oltre 170.000 appartamenti, inserendo in alcuni casi i servizi igienici all'interno, e più su larga scala collegandoli a sistemi di riscaldamento centralizzati o al teleriscaldamento, migliorando l'isolamento acustico e termico, installando ascensori.



⁽³¹⁾ vedi:

www.geschichtewiki.wien.gv.at, www.socialhousing.wien

⁽³²⁾ ⁽³³⁾ esempi di una nuova ricerca stilistica, anni '70-'80
in alto: Alt-Erlaa, Anton-Baumgartner-Straße 44, 1973-1985, 23° distretto (Liesing)
in basso: Am Schöpfwerk, Am Schöpfwerk 29, 1977-1980, 12° distretto (Meidling)

1.3.4_La municipalit  e il suo nuovo ruolo a cavallo del secolo

1989-2015

I cambiamenti strutturali portati avanti in pi  di 3 decenni prepararono Vienna al suo ritrovato ruolo e posizione di centralit  in Europa in seguito alla caduta del muro di Berlino nel 1989 e al nuovo rapporto tra stati occidentali ed orientali. Sar  l'adesione all'Unione Europea nel 1995 a segnare per  una nuova era caratterizzata per la prima volta da politiche neoliberali, che in molti casi limitarono fortemente l'intervento diretto delle amministrazioni pubbliche.

Ad ogni modo, non pi  citt  periferica ma piuttosto geograficamente strategica, attir  in breve tempo numerose societ  che aprirono sedi nella capitale austriaca, e di conseguenza migliaia di persone invogliate dalle nuove possibilit  di lavoro, in particolare migranti provenienti dagli stati formatosi al dissolversi dell'Unione Sovietica che contribuirono largamente a far riprendere la crescita demografica dopo decenni di declino.

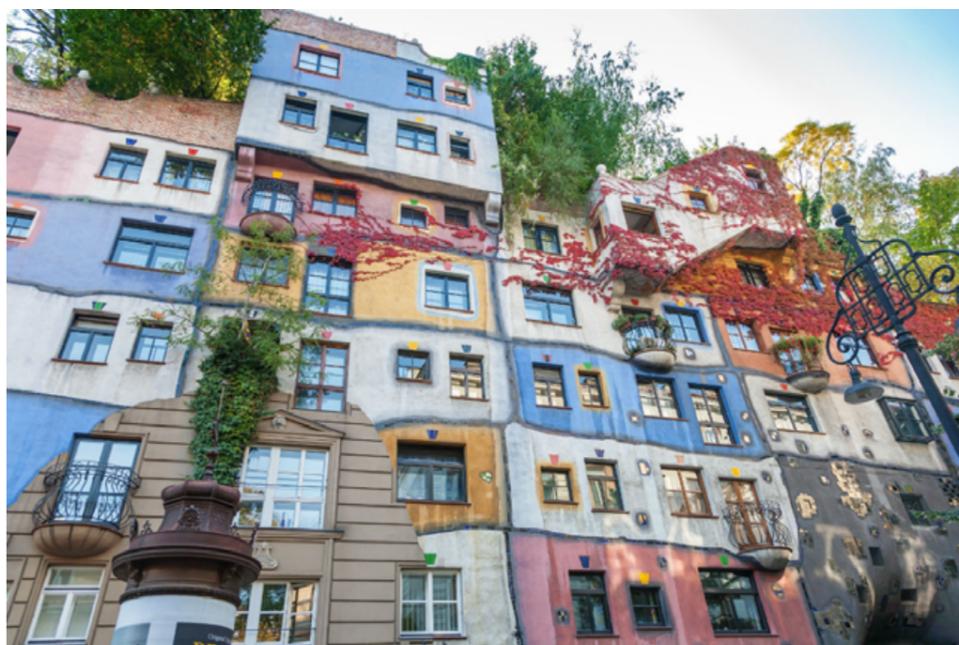
Questa nuova attenzione a livello internazionale di flussi migratori e imprese, si tradusse per  ben presto in una crescente inflazione che ebbe immediate conseguenze sulla popolazione viennese. Mentre coloro i quali risiedevano nelle *Gemeindebau* costruite nel periodo della Vienna Rossa riuscirono a mantenere il loro tenore di vita in quanto gi  al tempo parte della classe media pi  stabile, i residenti dei grandi complessi di residenza sovvenzionata costruiti nel secondo dopoguerra, scelti fra la classe pi  povera, facevano ben pi  fatica a mantenere il proprio status. Le persone pi  benestanti tornarono a occupare le vecchie palazzine del tempo imperiale, ora ristrutturata secondo le nuove necessit  moderne.

Per riequilibrare la situazione il governo vienne-

se gi  dal 1984 aveva introdotto il *WF* o *Wohnfonds*, ovvero Fondo per la casa, che ancora oggi gestisce l'acquisizione dei suoli edificabili ma soprattutto dal 1995 emana bandi di progettazione detti *BTW* o *Bautr gerwettbewerb*, concorsi per sviluppatori che attraverso il meccanismo della competizione hanno prodotto una riduzione dei prezzi ma anche un aumento della qualit  degli insediamenti grazie a rigidi controlli di garanzia in ogni fase di progettazione e realizzazione. Tramite il *BTW* ad oggi sono in fase di completamento grandi interventi urbani: la sistemazione dell'area ferroviaria settentrionale *Nordbahnhof*, di quella centrale *Sonnwendviertel* e la costruzione del quartiere satellite di *Aspern* a *Seestadt*. Il volume degli interventi guidati dal *WF*   impressionante: la citt  dispone attualmente di oltre 3 milioni di mq di terreni edificabili; nel periodo 1995-2020 sono stati realizzati circa 1.200 progetti ⁽³⁴⁾ per complessive 120.000 nuove abitazioni ed oltre 4 miliardi di sovvenzioni; a ci  vanno sommati gli interventi di recupero dell'edilizia preesistente per altri 5 miliardi.

A partire dai primi anni 2000 vi fu una netta interruzione nella progettazione e costruzione di residenze sovvenzionate interamente dalla citt  di Vienna. Questo avvenne alla luce di diverse considerazioni: innanzitutto si riteneva lo stock di 220.000 unit  residenziali sufficiente, soprattutto in considerazione degli standard del resto delle nazioni europee, rischioso un eventuale monopolio in termini di diversit  urbana e stilistica, e infine pi  efficiente lasciare campo alle societ  di sviluppatori limited-profit, i quali grazie alla concorrenza avrebbero potenzialmente apportato miglioramenti in termini di

qualit  degli immobili, oltre a una minore spesa da parte della citt  che cos  contribuiva ai costi con un terzo del totale contro il 100% impegnato in precedenza.



⁽³⁴⁾ esempi di una nuova ricerca stilistica, anni '90
Hundertwasserhaus Wien, Kegelgasse 36-38, 1985-1990, 3°
distretto (Landstrasse)



⁽³⁴⁾ esempi di una nuova ricerca stilistica, anni '90
in alto: Franz-Haas-Hof, Simmeringer Hauptstraße 30-32,
1991-1993, 11° distretto (Simmering)
in basso: Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof, Donauefelder
Straße 99, 1995-1997, 21° distretto (Floridsdorf)

1.3.5_La solidità del modello viennese nell'epoca contemporanea

2015-2022

Le analisi e proiezioni fatte negli anni '90 si rivelarono corrette, ma vi fu comunque un aggiustamento di rotta nel 2015 con un nuovo intervento diretto da parte della municipalità per la costruzione di *Gemeindebau Neu*, nuove residenze comunali, per un totale che al momento si aggira intorno alle 4.000 unità abitative, necessarie per via dell'importante crescita demografica data dalle nuove migrazioni.

A distanza di un secolo dalla Vienna Rossa infatti, la città conta ora per la prima volta di nuovo quasi 2 milioni di abitanti ed è destinata a superarli entro il 2030, soprattutto grazie alle nuove migrazioni che ad oggi hanno portato la percentuale di stranieri residenti in città al 31%, in pratica un terzo della popolazione totale. La domanda di alloggi ha ricominciato a crescere, spinta inoltre dall'aumento dei nuclei familiari monopersonali, genitori single e coppie senza figli.

Il fatto che questo ritrovato approccio di interventismo sia stato approvato in un periodo di crisi economica rivela quanto la questione abitativa sia considerata di centrale importanza nelle politiche viennesi. Mentre nel resto dell'Europa infatti la crisi finanziaria del 2008 ha avuto un impatto enorme sul settore immobiliare e sull'accessibilità economica alle abitazioni, a Vienna il sistema ha retto, frenato, ma pur sempre in costante crescita, dimostrando così la stabilità di un modello affinato durante un intero secolo. Negli ultimi decenni tuttavia il governo della città ha gradualmente abbandonato il ruolo di costruttore, affidandolo a società limited-profit o no-profit scelte attraverso un concorso nella fase di pianificazione e successivamente sovvenzionate dal magistrato. Il governo cittadino

mantiene così controllo sugli standard progettuali e supporta finanziando un terzo dei costi invece che il totale, in un investimento annuo che si aggira attorno ai 600 milioni. Le associazioni di sviluppatori sono oggi proprietarie di circa 185.000 delle oltre 800.000 unità abitative di Vienna, mentre la città stessa ne possiede ancora circa 220.000. Questi appartamenti di proprietà comunale o sovvenzionati dalla città sono di solito soggetti a un forte controllo degli affitti, in modo da essere accessibili agli strati più poveri della società. Gli esperti hanno però avvertito che queste misure non sono più del tutto efficienti. Gli affitti medi a Vienna stanno aumentando molto più velocemente del reddito netto medio, con la conseguente lotta tra i membri più poveri della società per trovare un alloggio adeguato.

Negli ultimi anni c'è stato anche un cambio di approccio in termini di politiche dell'inserimento di nuovi inquilini in *Social Housing* già esistenti, in particolare l'introduzione di persone provenienti da altre nazioni (possibile dal 2006 se si risiede in Austria da almeno 5 anni), e un generale naturale ricambio degli inquilini più anziani, mettendo in luce il diverso punto di visto di vecchi e nuovi abitanti. Se da una parte i primi consideravano la possibilità dell'abitazione come un upgrade nella scala sociale (basti semplicemente pensare che nella loro precedente esperienza rientravano case senza servizi igienici all'interno), i nuovi inquilini tendono a vederlo più come una forma di inserimento dal punto di vista sociale all'interno della comunità, con conseguente maggiore interesse a prendere parte ad attività ed eventi comuni. Il senso di appartenenza al quartiere e allo specifico stabi-

le è comune, cambia la volontà e la possibilità (nel caso di nuove famiglie giovani) di rinnovare e ravvivare il contesto sociale.

Da tale visione tra vecchio e nuovo emerge anche una nuova domanda riguardo alla natura stessa del *Social Housing* e in particolare di quello sovvenzionato dallo stato, ovvero quale sia il suo compito primario. Se da una parte abbiamo coloro i quali sostengono che sia il mantenimento e consolidamento del proprio stato sociale (politiche partiti conservativi), dall'altra si pongono quelli che ritengono che sia prioritario il raggiungimento di una maggiore equità sociale (politiche partiti ispirati a principi socialdemocratici).

La verità sta probabilmente nel mezzo, nell'ideale sviluppo di un modello che aiuti tanto i più bisognosi a vivere una vita dignitosa, quanto la classe media a trovare stabilità economica che ne permetta la crescita, aspetto che dopotutto ha reso Vienna diversa dalle altre città consacrata per tantissimi anni la migliore al mondo in quanto a tenore di vita.

Bibliografia/Sitografia

- _ C.Booth, *Life and Labour of the People*, Charles Booth, Londra, 1889
- _ J.Elmes, *Metropolitan Improvements: or London in the Nineteenth century*, Jones & Company, Londra, 1827
- _ K. Frampton, *Storia dell'architettura moderna*, Zanichelli, Bologna, 2008
- _ G.Franchi e T.Forcellese, *Il comunismo della storia europea del XX secolo*, Nuova cultura, Roma, 2017
- _ M. Harloe, *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, John Wiley and Sons, New York, 1995
- _ E. Hobsbawn, *The Age of Extremes: The Short Twentieth Century, 1914-1991*, Michael Joseph, Londra, 1994
- _ IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022
- _ B. Michael, M. Harloe e M. Martens, *Housing and Social Change in Europe and the USA*, Routledge, Londra, 1988
- _ M.Tafari, *Architettura contemporanea*, Electa, Milano, 1976
- _ T.A.Trollope, *What I Remember*, University of Michigan Library, Ann Arbor, 1887
- _ W.Förster, *80 Years of Social Housing in Vienna*, in TU Paper, Vienna, 2013
- _ N. Longhurst, *Emotions and fuel poverty: the lived experience of social housing tenants in the United Kingdom*, in *Energy Research & Social Science* 56, 2019
- _ A.Janik e S.Toulmin, *Wittgenstein*, in *Elephant Paperback*, Chicago, 1973
- _ H.Priemus e F.Dieleman, *Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives*, in *Urban Studies*, 1999
- www.fondazione feltrinelli.it
- www.socialhousingfistory.uk
- www.treccani.it
- www.geschichtewiki.wien.gv.at
- www.socialhousing.wien
- www.sapientiait.com
- www.schuetzte-lihotzky.at
- www.statistik.at
- www.wien.gv.at
- www.wohnservice-wien.at

1.4

IL MODELLO
VIENNESE

In cento anni di storia il modello di *Social Housing* viennese è riuscito ad affermarsi come esempio di equità sociale e sostenibilità economica. Ripercorrendo le epoche e riconoscendo le conquiste così come le difficoltà affrontate, risulta chiaro come l'edilizia residenziale sovvenzionata sia sempre stata campo di sperimentazione per architetti e politici, introducendo innovazioni che solo in un secondo momento sono state riprese anche dal libero mercato. Temi progettuali quali condivisione di aree e servizi, mix sociale e funzionale, accessibilità, progettazione bioclimatica ed efficienza energetica, tetti verdi e piscine, pensati inizialmente per sostenere la crescita delle classi medio-basse, si sono rivelati tanto impattanti sulla qualità della vita degli inquilini da essere riproposti ad ogni livello, scontrandosi e vincendo rispetto alle normali direttive per l'ottimizzazione del profitto. Per capirne bene il funzionamento e trarne insegnamento è dunque utile vedere con chiarezza in cosa consiste il modello viennese, in termini di gestione, requisiti ed effetti prodotti.

Ad oggi con il termine *Social Housing*, o meglio *Sozialbau* come ci si riferisce in Austria, si intende l'insieme di complessi residenziali sovvenzionati in maniera diretta o indiretta dal governo cittadino.

Distinguiamo dunque le *Gemeindebau*, costruite e gestite interamente dalla città di Vienna, dalle unità abitative realizzate da società limited-profit di promotori immobiliari.

Gli studi ed analisi portati avanti dallo stesso governo cittadino per monitorare la situazione, oltre che da enti terzi per capirne l'efficacia, mostrano come ad oggi il 40% della popolazione viennese viva in abitazioni gestite dal governo

cittadino, per un totale di 220.000 unità, o da società limited-profit, con aggiuntive 185.000 unità. Dagli anni '70 ad oggi lo stock abitativo complessivo di *Social Housing* è passato da 210.000 a 400.000, ai quali si aggiungono in media oltre 5.000 residenze all'anno.

La gestione delle abitazioni sovvenzionate è affidata nel suo complesso a *Wiener Wohnen*, agenzia amministrativa che ha il compito di monitorare tutto ciò che riguarda la situazione abitativa viennese, con particolare attenzione alle *Sozialbau*, il cui punto di informazione e contatto per i cittadini è il *Wohnservice Wien*.

Ogni 10 anni si procede con la revisione del piano regolatore della città, il *Stadtentwicklungssplan Wien*, e rispetto alle osservazioni e proiezioni fatte, si emanano concorsi per la realizzazione di nuove unità abitative sovvenzionate o a prezzi calmierati.

Le proposte progettuali vengono valutate da una giuria secondo 4 criteri: qualità architettonica, ecologia, costi e sostenibilità sociale. L'equilibrio tra queste categorie aiuta a combattere i compromessi qualitativi che vengono normalmente presi in fase decisionale.

La città, inoltre, definisce obiettivi specifici dettati da studi sociologici in modo da individuare eventuali categorie di persone per le quali concentrare gli sforzi (donne, migranti, studenti...) o per raggiungere requisiti particolari (mobilità alternativa, sistemi tecnologici specifici, smart living...).⁽¹⁾

Le restrizioni per accedere alle abitazioni sovvenzionate non sono cambiate negli ultimi 20-30 anni, con la sola eccezione dell'apertura a parti-

re dal 2005 a persone di nazionalità non austriaca ma residenti nel paese da almeno 5 anni. Nel momento in cui si fa richiesta deve trattarsi ovviamente della prima casa e ci si può iscrivere alle liste di attesa per una specifica residenza, oppure dare una preferenza per il quartiere. In media l'assegnazione richiede un'attesa che varia da 3 mesi a 1 anno, risultando molto più efficiente rispetto ad altre realtà europee grazie all'ingente capitale immobiliare a disposizione; la città di Vienna è infatti la maggiore proprietaria immobiliare in Europa con circa 220.000 appartamenti.⁽²⁾

Al di là di casi nei quali esistano criteri selettivi speciali, come residenze dedicate a categorie specifiche (genitori single, studenti/lavoratori, anziani, donne...), si viene dunque iscritti in una graduatoria che dipende dal reddito del nucleo familiare, in particolare un massimo di 45.510 per singole persone o 67.820 per coppie. Questi parametri sono deliberatamente alti in modo da includere anche la classe media.⁽³⁾ Nel momento in cui si dovesse superare la soglia del requisito economico, se già residenti nell'appartamento sovvenzionato, non si è tenuti a lasciarlo, così che in molti decidono di restare per lo spirito di appartenenza creatosi e la presenza di servizi. Con il passare degli anni questo ha generato un "ecosistema" per cui persone più o meno abbienti convivono negli stessi spazi, contribuendo alla coesione sociale e rendendo impossibile definire il benessere economico del singolo sapendone l'indirizzo, nella concretizzazione di ideali perseguiti dalla nuova generazione di architetti e progettisti. Nonostante ciò, da alcuni viene criticata l'occupazione delle abitazioni anche dalla classe media a discapito a volte di persone più svantaggiate, per cui servono forse degli aggiustamenti, già in atto con la ripresa da parte della città nel 2016 nel suo impegno diretto per la costruzione di residenze sovvenzionate in *Social Housing* dopo un stallo di una ventina di anni.

Ad ogni modo, nonostante i possibili miglioramenti, il modello di housing viennese viene considerato dagli analisti la principale ragione

⁽¹⁾ Città di Vienna, *Step 2025: Stadtentwicklungsplan Wien*, 2022

⁽²⁾ Città di Vienna, *Municipal Housing in Vienna: History, facts & figures*, 2020

⁽³⁾ www.wohnservice-wien.at

500.000 persone

vivono negli alloggi comunali di Vienna, cifra superiore a di Linz, Innsbruck e Klagenfurt messe insieme. Un cittadino viennese su quattro vive in uno degli oltre 1.800 complessi di case popolari.



5.500 lavatrici

si trovano nei complessi residenziali Vienna. Allineate una accanto all'altra coprirebbero tutta la Ringstraße di Vienna.

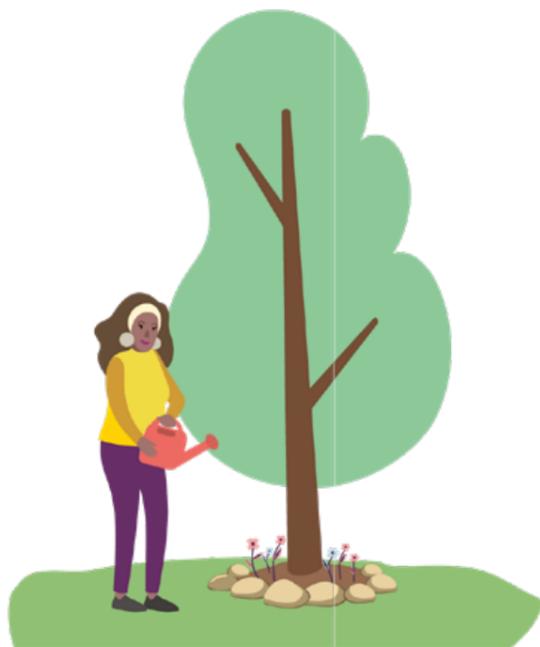


610 ettari di verde

sono mantenuti da Wiener Wohnen. Si tratta di un'area equivalente a 854 campi da calcio o i quartieri viennesi di Mariahilf, Josefstadt, Neubau e Margareten tutti messi insieme.

68.000 alberi

si trovano nelle proprietà di Wiener Wohnen, il che significa che significa una media di 37 alberi per ogni complesso residenziale comunale.



5.000 atelier

per la vendita al dettaglio sono amministrate da Wiener Wohnen, circa 15 volte più di quelle dei principali centri commerciali di Vienna messi assieme.



1.800 custodi

tengono puliti e in ordine i complessi abitativi di Vienna.



1.300 parchi giochi

si trovano nei complessi abitativi comunali, il 52% del totale cittadino e il triplo di tutti i parchi giochi delle città austriache di Graz, Salisburgo, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Eisenstadt e Bregenz messe insieme.



13.000.000 mq

di spazio abitativo netto sono affittati e gestiti da Wiener Wohnen.



Social Housing in numeri: Città di Vienna, Municipal Housing in Vienna: History, facts & figures, 2020

per la così alta qualità della vita nella capitale austriaca, oltre che per l'incredibile resistenza dal punto di vista macroeconomico dell'intero sistema immobiliare. Ne è un esempio la crisi del 2008 che rispetto a tanti altri paesi non ha avuto un impatto rilevante sul settore delle costruzioni, rallentate ma nonostante ciò in costante crescita.

Tutto ciò è possibile principalmente grazie a due fattori: la presenza di associazioni di costruttori pronti a rinunciare a buona parte del proprio profitto (essendo delle società costituite ad hoc uniscono più investitori che condividono il rischio mantenendolo così minimo, ma guadagnando buona pubblicità ed esperienza nel settore immobiliare), oltre che la progettazione mirata fin dalle prime fasi progettuali al *Social Housing*.

Questo ultimo fattore in particolare comporta la riduzione dei costi ove possibile, in particolare grazie all'inserimento di spazi e servizi affittabili a privati, attraverso la produzione propria di energia, oppure risparmiando in termini di finiture degli interni e di dimensioni.

Così facendo negli anni la città è riuscita a sostenere un sistema nel quale le abitazioni in *Social Housing* vedono oggi un tetto massimo di affitto di 4,95 al metro quadro (250 per un trilocale di 50 mq), il che permette agli investitori di rientrare nelle proprie spese in un tempo massimo di 40 anni. Considerando un prezzo di costruzione attuale di 2100 al metro quadro, non comprendente l'acquisizione del terreno perché normalmente già proprietà pubblica (l'amministrazione partecipa in ogni caso coprendo un terzo delle spese), il profitto finale sarà del 2,75%.⁽³⁾

Il sistema cittadino di *Social Housing*, tra le altre cose, è finanziato da una tassazione dell'1% su tutti i salari dei residenti a Vienna, di cui metà viene pagato direttamente dalla persona, mentre l'altra metà dal proprio datore di lavoro. Il risultato della consistenza delle politiche messe in atto negli ultimi 100 anni, lo stretto rapporto tra la città di Vienna e le associazioni a profitto limitato così come l'alta qualità dei complessi residenziali realizzati, ha ovviamente

forti ricadute anche sul libero mercato. Questo, non essendo centrale e prominente come in altri paesi, si vede lontano dalle normali politiche segnate dal puro profitto, motivo per il quale i prezzi risultano essere generalmente calmierati per una concorrenza notevolmente inferiore. Inoltre, circa l'80% della popolazione viennese risulta essere candidabile per l'assegnazione di un appartamento di *Social Housing*, rendendolo molto appetibile ai più.

Oltre alle necessità dirette della popolazione ed agli aspetti economici e finanziari, nel modello viennese viene data grande importanza all'aspetto ambientale. La rigidità delle linee guida fornite fin dalla pubblicazione dei concorsi progettuali, fa sì che la maggior parte degli edifici abbiano caratteristiche prestazionali ben superiori rispetto agli standard internazionali, andando in ogni caso a rispettare i requisiti del protocollo di Kyoto. In particolare, alcune delle misure apportate riguardano il riciclo dell'acqua piovana e delle acque grigie, l'uso obbligatorio del fotovoltaico in copertura o di tetti verdi, l'utilizzo di energia eolica e geotermica dove possibile, oltre che di biomasse per il riscaldamento. L'obiettivo e la sfida è dare una risposta concreta ed immediata al cambiamento climatico, del quale la città sta già vedendo gli effetti nel suo equilibrio tra stagioni e giorni dalle temperature estreme.

Grande importanza viene data all'inserimento di aree verdi su coperture o nei giardini e parchi che costellano Vienna, così come al consumo del suolo, per il quale si prescrivono rigidamente ampie aree da lasciare libere. Si incentivano inoltre interventi per aumentare la densità abitativa, per esempio attraverso la progettazione di unità di dimensioni inferiori, la ristrutturazione del patrimonio esistente oppure anche la sopraelevazione degli ultimi piani, sempre mantenendosi però arretrati rispetto alla facciata per non intaccare l'estetica e la percezione dei palazzi storici.

Attenzione nel piano regolatore viene data anche all'accesso alle infrastrutture in modo da garantire la fruibilità senza episodi di sovraff-

ollamento, incoraggiando lo sviluppo di aree pedonali e ciclabili e incentivando l'utilizzo dei mezzi pubblici che si distinguono per pulizia ed efficienza.

Si riconoscono in Vienna numerosi aspetti teorizzati solo in tempi recenti da Carlos Moreno nella sua "città dei 15 minuti"⁽⁴⁾, per cui ogni distretto viene considerato una unità nella quale siano disponibili tutti i servizi necessari senza doversi rifare a centri a livello cittadino con conseguente affollamento. I distretti inoltre sono a stretto contatto con associazioni e scuole locali in modo da incentivare la partecipazione attiva e la cooperazione. Sono il punto di ascolto per il cittadino, affinché tutte le richieste vengano ascoltate, risolte o riportate al governo cittadino centrale (modello partecipativo ripreso da alcuni social housing limited-profit).

Altro punto di interesse delle abitazioni sovvenzionate viennesi è l'inserimento di opere d'arte a decorazione delle facciate, elemento presente fin dalle origini della Vienna Rossa con motivi simbolicamente ispirati alla vita contadina e al lavoro degli operai, rappresentazioni religiose e rielaborazioni di antichi miti greci. Tra gli artisti più famosi si ricordano ad esempio Anton Hanak, Siegfried Charoux e Otto Hofner durante il periodo della Vienna Rossa, mentre successivamente si ha un susseguirsi di molti fra i più famosi artisti austriaci come Fritz Wotruba, Hans Knesl, Rudolf Hoflehner, Rudolf Schwaiger, Wander Bertoni, Alfred Hrdlicka, Hans Staudacher, Linde Waber, Wolfgang Hutter, Rudolf Hausner, Anton Lehmden e Roland Göschl.⁽⁵⁾

Lontano dalle ere dei regimi totalitari, gli artisti usavano e usano questo mezzo d'espressione per entrare nel dibattito contemporaneo in maniera critica, attraverso riferimenti a specifici eventi storici (es. Rivoluzione francese) o a rappresentazioni simboliche di ideali di libertà, democrazia e solidarietà. Seguendo la stessa logica, in epoca nazista il regime utilizzò anche questo strumento per la sua propaganda di partito, con rappresentazioni di famiglie idilliache e ruoli di genere tradizionali.

⁽³⁾ Da sito www.wohnservice-wien.at

⁽⁴⁾ UN-HABITAT, *The World Cities Report, 2022*



⁽⁵⁾ esempi di installazioni artistiche sulle facciate

In altri esempi, quali i complessi Reumannhof e Karl-Seitz-Hof progettati da Hubert Gessner, l'elemento ornamentale viene portato all'estremo, riprendendo la filosofia del suo maestro Otto Wagner del *Gesamtkunstwerk*, ovvero "opera d'arte totale", per cui oltre ai normali aspetti compositivi, nel suo progetto incluse decine di dettagli relativi a candelabri, pergole, corrimano e ceramiche per il numero civico.

Oltre alle normali abitazioni sovvenzionate in *Social Housing*, esistono poi altre iniziative volte a garantire affitti alla portata di tutti, come ad esempio la nuova normativa che dal 2019 prevede che in tutte le nuove costruzioni destinate ad essere affittate il 50% degli appartamenti debba essere SMART, il che comporta generalmente dimensioni ottimizzate al massimo nelle varie tipologie da 1 a 5 stanze. Gli affittuari contribuiscono con 60/mq una tantum all'assegnazione, per poi procedere con un affitto di 7,50/mq, al quale si sommano le sole bollette di acqua calda e riscaldamento. Esistono anche in questo caso dei parametri da rispettare per accedervi, leggermente più alti del sistema di *Social Housing* con reddito annuo di 49.080 per una persona e 73.150 per due. Anche in questo caso la città di Vienna detiene il diritto di assegnazione delle abitazioni, destinate ad esempio a persone giovani (under 30) che desiderano uscire dal nucleo familiare, genitori single e così via.⁽¹⁾

Ogni anno vengono inoltre assegnate gratuitamente 1.000 abitazioni (circa il 10% dei nuovi contratti) a persone particolarmente in difficoltà. La città sovvenziona anche modelli cooperativi di co-housing o i *Baugruppen* piccole cooperative che condividono lo stesso ideale di stile di vita e cercano di realizzare così un proprio progetto da sé o attraverso sviluppatori (es. *Wohnprojekt Wien*) divenendo poi proprietari o affittuari (es. comunità *expats* o LGBTQIA+).

Tutto quanto descritto fino ad ora ha avuto ovviamente un altissimo impatto sulla città di Vienna e la vita dei suoi abitanti, elevandola al titolo di migliore città al mondo in quanto a qualità della vita nella classifica stilata annual-

mente nell'*Healthy Lifestyle Cities Report*, che la vede primeggiare per numerosi anni compreso il presente 2022.

L'inclusività sociale caratteristica del suo sistema abitativo, oltre che la dedizione a temi quali l'accessibilità (nei nuovi progetti tutti gli spazi devono essere *Barrierefrei*, ovvero liberi da barriere architettoniche, o *Anpassbar*, ovvero facilmente adattabili), l'attenzione per la flessibilità temporale delle unità in accordo con lo svilupparsi dei nuclei familiari, l'ampia offerta per attirare persone diverse per reddito e cultura (studenti e homeless, anziani e giovani, famiglie e singoli, migranti), sono senza dubbio un fattore altamente impattante nella vita dei cittadini e il motivo per il quale il modello viennese è tanto studiato in tutto il mondo e riconosciuto come esempio da seguire per il futuro.

⁽¹⁾ Città di Vienna, *Step 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, 2022*

Bibliografia/Sitografia

- _IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022
- _W.Förster, W.Menking, *The Vienna Model 2*, Jovis, Vienna, 2018
- _CECODHAS Housing Europe, *The State of Housing in the EU*, in *Research CECODHAS*, 2019
- _Città di Vienna, *Step 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, 2022*
- _Città di Vienna, *Municipal Housing in Vienna: History, facts & figures*, 2020
- _World Health Organization, *Healthy Lifestyle Cities Report 2022*, WHO, 2022
- _UN-HABITAT, *The World Cities Report, 2022*
- www.statistik.at
- www.wien.gv.at
- www.expatica.com
- www.istat.it
- www.wohnservice-wien.at
- www.socialhousing.wien

2

LE PERSONE

2.1_Il metodo di ricerca sociologica

La campagna di interviste

Il tema di studio è emerso come oggetto di interesse a seguito di un'esperienza diretta di progettazione di un *Social Housing* in ambito viennese durante gli ultimi due anni di lavoro presso un ufficio locale, Heri & Salli. Sia in una prima fase di progettazione legata ad aspetti per lo più compositivi, sia procedendo con la definizione di spazi, funzioni e aspetti tecnici e normativi, la centralità dell'individuo e il suo modo di rapportarsi con l'ambiente per essi ideato risultano essere temi ricorrenti.

Da qui l'interesse per il tipo di influenza che un'architettura può avere sulla vita del singolo, su quanto possa cambiare la vita di ogni giorno fino alle sue prospettive, fino ad interrogarsi su quanto il sistema di *Social Housing* viennese sia responsabile del primato della città su scala mondiale in quanto a qualità di vita.

Una volta individuati gli oggetti di interesse e formulati i quesiti primari, si è dunque proceduto con l'identificazione di una serie di ipotesi, in questo caso implicite del quesito stesso: il *Social Housing* è uno dei fattori primari del benessere viennese.

Questa tesi è nata in seguito allo studio dell'edilizia residenziale sovvenzionata viennese, dalle premesse del programma di riforme avviato durante la Vienna Rossa, fino ad oggi, ripercorrendo la storia e le dinamiche in relazione alla città.

Numerosi sono infine i sondaggi relativi alla soddisfazione degli abitanti, portati avanti dallo stesso comune di Vienna o da enti terzi, i quali dimostrano un alto fattore di soddisfazione generalizzato.

Si è dunque proceduto con la scelta dell'unità di analisi, ovvero chi porre al centro dell'interrogazione, se progettisti, promotori immobiliari, funzionari o inquilini. Si è deciso di porre il focus sull'individuo, in quanto usufruttuario del bene e portatore di un'esperienza diretta, a differenza delle altre figure individuate inizialmente che semplicemente nel loro progettare proiettano le proprie teorie ipotizzando comportamenti non propri.

L'individuazione di quanto differisca il modo in un cui uno spazio possa essere vissuto nella realtà degli inquilini rispetto all'idea iniziale dell'architetto o progettista, costituisce uno degli obiettivi e arricchimenti ultimi del lavoro di tesi.

Continuando nella ricerca è stato dunque necessario definire i concetti e in particolare dare una definizione al *Social Housing*. Questo lavoro è risultato essere particolarmente complicato per la molteplicità di definizioni e descrizioni date in tempi, luoghi e lingue diverse. Il risultato è stata la seguente formulazione personale:

“Il *Social Housing*, tenendo conto degli aspetti epistemologici, si riconosce dalla comune volontà di uno stato, società limited-profit o baugruppe (associazione di cittadini e futuri inquilini), di costruire un posto nel quale poter vivere. L'obiettivo finale non è il profitto, ma la concretizzazione di un più sostenibile stile di vita, da un punto di vista economico, sociale ed ambientale.”

Chiariti obiettivi, realtà nella quale ci si muove, ipotesi e unità di analisi, si è entrati nel vivo della ricerca sociologica, individuando quali sono le variabili che avrebbero potuto influenzare una

risposta, alcune oggettive, come età, provenienza, livello di istruzione e tipo di lavoro, complesso di residenza e tempo di permanenza, altre soggettive come esperienze pregresse e aspetti caratteriali.

È dunque risultato naturale individuare una serie di categorie di investigazione: l'io, con il tipo di impatto sulla vita dell'individuo, la comunità, con il rapporto instaurato con i vicini, e infine le specifiche del complesso residenziale di residenza, con il suo stato e presenza di servizi.

Fatte queste operazioni ed osservazioni la scelta sul metodo di ricerca è caduta sulla campagna di interviste strutturate. La scelta del metodo di studio è dipesa dal tipo di quesito che si pone e dalla molteplicità di aspetti presenti in esso.

In particolare in questo lavoro di tesi, dopo l'osservazione di studi precedenti (portati avanti dal governo cittadino, dall'IBA, dall'UE e dal report seguente l'osservazione partecipante di Zara Pfeifer ad Alt-Erlaa), si è scelto di portare avanti una campagna di interviste un po' per l'impossibilità di condurre un'indagine richiedente altrimenti grandi numeri per la sua significatività, un po' per cercare di identificare nuove questioni o prospettive non emerse prima durante la ricerca.

Le interviste qualitative sono infatti, delle conversazioni tra ricercatore e intervistato, durante le quali il primo cerca di ottenere quante più informazioni dettagliate e approfondite sul tema, in una cornice strutturata che intende, mantenendo la libertà di risposta tipica delle domande aperte ma dandone un ordine e formulazione precisi, permettere un confronto fra le risposte e l'emersione di eventuali temi ricorrenti.

Nella consapevolezza che il campione preso in esame non possa comunque essere considerato tale da permettere una generalizzazione tipica invece di una metodologia di ricerca quantitativa, si cercheranno qui di fare delle osservazioni rispetto alle esperienze ed opinioni raccolte.

Bibliografia/Sitografia

_P.Corbetta, *“Metodologia e tecniche della ricerca sociale”*, Il Mulino, Bologna, 1999
_G. Statera, *“Metodologia e tecniche della ricerca sociale”*, Palumbo, Palermo, 1984
_A. Cavalli, *Incontro con la sociologia*, Il Mulino, Bologna, 2001
_IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022
_W.Förster, W.Menking, *The Vienna Model 2*, Jovis, Vienna, 2018

_CECODHAS Housing Europe, *The State of Housing in the EU*, in *Research CECODHAS*, 2019

www.statistik.at
www.wien.gv.at
www.zarapfeifer.com

età	42 anni
provenienza	Vienna (Austria)
professione	impiegato agenzia atomica IAEA
tempo in Gemeindebau	1 anno
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione



WILLDA Wohnen

distretto	12° distretto, Meidling
indirizzo	Mona-Lisa-Steiner Weg 12
anno	2019-2020
tipo di Social Housing	Co-living
dimensione unità	105mq
servizi	spazio co-working, cucina, spazio eventi, sala creatività, sala riunioni, sauna, biblioteca, orto, area barbeque, lavanderia, officina

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che sia molto diverso, soprattutto nel mio caso. Sono entrato nel complesso quando già esisteva, ma già nel processo che mi ha permesso di accedervi si notava un'approccio diverso rispetto ai normali appartamenti. Era chiaro il desiderio di conoscere me e la mia famiglia (anche i miei figli hanno partecipato all'incontro) e di capire se potessimo andare bene o meno per la comunità che già esisteva. Nel momento in cui ci hanno accolto c'è voluto un po' di tempo per adattarmi a quel nuovo livello di socialità con i vicini.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Io sono nato e cresciuto a Vienna, però i miei genitori vengono da un paese dell'Alta Austria. Mi hanno sempre raccontato di come in qualche modo rimpiangessero un po' la vita di campagna e in una comunità più piccola. Desideravo dare questo ai miei figli, senza perdere le possibilità che Vienna può dare.. oltre ovviamente al mio lavoro. Penso di aver trovato il perfetto compromesso in questo modo, sono più sereno e mi godo il tempo in casa molto di più.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

C'è un po' di tutto, dallo spazio co-working, utilizzato dalla maggior parte degli inquilini, una cucina comune, una sala creatività per bambini, una sauna, una piccola biblioteca comune, un orto per il quale dovremo impegnarci un po' di più, officina per le bici e soprattutto un area barbeque in terrazza.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Come già accennato il rapporto è ottimo, c'è un costante via vai di persone, voci in cortile e bambini che corrono in giro. Soprattutto d'estate in pratica tutte le porte sul cortile rimangono aperte e spesso organizziamo cene e serate assieme. I bambini stanno crescendo assieme.. ci sono tantissimi bambini e noi adulti siamo riusciti ad instaurare un rapporto altrettanto spontaneo e spensierato. Il senso di appartenenza è forte.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piacciono le persone. Non mi fa impazzire l'area, lontana dal centro per quanto ben collegata.

Intende rimanere o vivere altrove?

Non penso che riuscirei mai a trovare un posto migliore nel quale vivere, rimarrò senza dubbio.

età	26 anni
provenienza	Lione (Francia)
professione	architetto
tempo in Gemeindebau	1 anno e mezzo
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione residenza studenti



Max-Böhm-Hof

distretto	8° (Josefstadt)
indirizzo	Tigergasse 22
anno	1986-1988
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	70mq
servizi	lavanderia, sauna, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che rispetto agli appartamenti normali ci sia un diverso senso di appartenenza e di comunità. Le aree comuni non normalmente presenti nei condomini, il fatto che in qualche modo sei più che altrove "costretto", o meglio involontario ad incontrare gli altri, se sei aperto agli altri ovviamente, è un'ottima cosa. Esiste poi il fattore economico che fa ben comodo a tutti.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Penso che abbia cambiato il mio modo di avvicinarmi agli altri e alla comunità, migliorando, spero e credo, le mie social skills.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Nonostante la palazzina abbia i suoi anni è ben tenuta, quindi utilizzo abbastanza spesso le aree comuni. La sala polifunzionale è particolarmente comoda nel momento in cui per motivi di lavoro mi occorre più spazio. La si utilizza a livello condominiale per riunioni e incontri vari, anche se più spesso per le semplici chiacchiere si preferisce la terrazza o il parco che abbiamo proprio sotto le nostre finestre. Ma la cosa che apprezzo di più penso che sia la sauna, non è una cosa comune in Francia, mentre mi sembra di aver capito che in Austria sia praticamente ovunque e tutti la adorano. Tolti incontri imbarazzanti di tanto in tanto con vecchi in asciugamano (se mi va bene), direi che la adoro. La usa abbastanza spesso, credo almeno una volta a settimana, lavoro e impegni permettendo.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Con i vicini abbiamo un ottimo rapporto. Esistono le pecore nere come ovunque, con persone particolarmente suscettibili e poco propense al venirsi incontro, ma il quadro generale è molto positivo. In generale si tratta di persone più grandi di me e per lo più austriache, però con i più giovani si è instaurato un bel rapporto di amicizia e a volte mi sembra di essere più coinquilini che semplici vicini.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace il verde, con la vista sul parco e quanto la casa sia luminosa. Non mi piace la lavanderia, preferisco lavare la mia roba in altro modo.

Intende rimanere o vivere altrove?

Intendo assolutamente rimanere. Vivere in questo Gemeindebau mi ha fatto sentire più che mai integrata nella vita e cultura viennese. Ho trovato casa.

età	23 anni
provenienza	Vienna (Austria)
professione	studente
tempo in Gemeindebau	1 anno e mezzo
altre esperienze	appartamento in affitto



Graf-Starhemberg-Gasse

distretto	4° (Wieden)
indirizzo	Graf-Starhemberg-Gasse 35
anno	1979-1981
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	45mq
servizi	giardino, sala polifunzionale, lavanderia

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Avendo vissuto in un appartamento normale alla periferia di Vienna con la mia famiglia, mi sembra che le differenze siano, oltre all'affitto molto più economico, legate agli altri inquilini. Normalmente sono soprattutto persone in qualche modo svantaggiate per condizioni economiche e sociali, in particolar modo famiglie di immigrati. Parlando con altre persone che vivono in Gemeindebau piuttosto che in appartamenti normali, penso però che le esperienze possano essere molto diverse, rispetto a quanto l'edificio sia datato e da quanto tempo le famiglie ci vivano dentro. Per alcuni è la soluzione è un paradiso, mentre per altri un inferno (che accettano per il risparmio economico).

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Mi ha permesso di risparmiare, contare su un affitto fisso e non dipendente dalle fluttuazioni di mercato, cosa che soprattutto negli ultimi anni trovo importante. Mi ha permesso di staccarmi dal mio nucleo familiare fin dall'inizio dei miei studi universitari e non finire in un dormitorio o in un appartamento condiviso con estranei che non avrei tollerato. Mi piace vivere da solo ed essere indipendente, cosa che non sarebbe stata possibile altrimenti.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Oltre al cortile interno, spoglio e buio, c'è la lavanderia, ma non l'ho usata forse solo una volta. Penso sia ancora quella originale degli anni '70, decisamente datata, e preferisco lavare la mia roba altrove per non vederla rovinata.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Non penso che sia un rapporto diverso dal classico vicinato delle grandi città. Si mantiene un rapporto per lo più civile nel momento in cui ci si incontra nelle scale, in ascensore o in qualunque altro spazio comune. Mi verrebbe quasi da definire l'atteggiamento generale "disgustosamente cortese", perchè poi mi sembra fin troppo evidente che in realtà si cerchi di evitarsi a vicenda il più possibile. Quindi direi che decisamente non si percepisce nessun senso di appartenenza o di comunità.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace l'aspetto economico, l'affitto così basso è un grande plus. Odio i muri sottili.

Intende rimanere o vivere altrove?

Intendo rimanere al momento, per ovvie ragioni. Essendo solo uno studente risulta molto più comodo per me vivere qua piuttosto che spendere molto di più per avere magari una sola piccola stanza in un appartamento condiviso con altre persone, nel quale non sarei libero di fare tutto ciò che voglio. Inoltre il quarto distretto è ottimo per viverci. Sono in pieno centro, l'università è a pochi minuti in bici, quando esco la sera posso comodamente rientrare a piede se serve, la principale stazione dei treni è vicinissima, ma soprattutto ho la mia indipendenza.

età	28 anni
provenienza	Utrecht (Olanda)
professione	traduttore
tempo in Gemeindebau	6 mesi
altre esperienze	appartamento di proprietà appartamento in affitto



Alice-und-Heinrich-Scheuer-Hof

distretto	3° (Landstrasse)
indirizzo	Neulinggasse 39
anno	1930-1931
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	45mq
servizi	lavanderia, area relax comune, biblioteca

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Non si è mai soli.
Non so se è normale o meno per gli altri Social Housing viennesi, ma fin dall'inizio ho notato come ci sia la voglia comune di passare del tempo assieme e organizzare momenti condivisi.
Penso di essere stato fortunato.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Non penso che abbia influenzato o cambiato la mia vita, non più di tanto almeno o in maniera stravolgente.
Per me questo tipo di sistemazione rispecchia esattamente quello che cercavo e non sono riuscito a trovare negli altri appartamenti. Magari continuando nella mia ricerca l'avrei trovato, ma non credo allo stesso prezzo o senza impegnarmi strenuamente in prima persona per creare uno spazio tanto accogliente.. una casa in un paese straniero.
Senza dubbio è stato più facile così.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Abbiamo una biblioteca in comune e un'area relax, oltre alla lavanderia.
Uso regolarmente tutte queste aree e adoro particolarmente la biblioteca.
Chiunque voglia può prendere dei libri e lasciarne degli altri.. fortunatamente i miei vicini hanno buon gusto!
Mi capita non troppo raramente di andare nell'area relax comune e vedere qualcuno leggere uno dei miei libri. Ottimo spunto per iniziare una conversazione e conoscersi a vicenda.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Ho stretto amicizia con molti dei miei vicini, più o meno giovani.
C'è sempre qualcuno in giro nel tardo pomeriggio o nel fine settimana. Se ti va di chiacchierare con qualcuno o condividere una tazza di té trovi facilmente chi ti possa fare compagnia.
Per completare la mia risposta, direi proprio di sì, esiste un senso collettivo di appartenenza e di comunità.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la posizione
Mi piacerebbe avere più spazi comuni all'aperto

Intende rimanere o vivere altrove?

Intendo rimanere, forse non per sempre perchè un giorno mi piacerebbe avere un posto tutto mio, però per ora non voglio spostarmi altrove.
Trovare un altro posto nel quale trovarsi così bene non è semplice. L'appartamento di per sé non è per niente male, luminoso, forse non molto grande ma ben organizzato. Tutte le aree comuni sono ben tenute con cura, nonostante si notino gli anni. Lasciare i miei vicini significherebbe allontanarmi da tanti amici.
Non l'ho menzionato fino ad ora, ma ovviamente anche l'affitto così basso è un fattore importantissimo e senza dubbio una delle ragioni per rimanere. Forse non più la principale, ma nella mia top 3.
Quindi sì, voglio rimanere.

età	47 anni
provenienza	Linz (Austria)
professione	negoziante
tempo in Gemeindebau	8 anni
altre esperienze	appartamento in affitto



Franz-Seitler-Hof

distretto	3° (Landstrasse)
indirizzo	Sebastianplatz 5
anno	1954-1955
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	90mq
servizi	giardino, sauna, avanderia, sale polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Non penso che ci siano grandissime differenze. La qualità dell'edificio può cambiare, così come di conseguenza la sua appetibilità e tendenza degli inquilini di rimanere piuttosto andare altrove, ma per esperienza posso dire che questo è vero anche negli appartamenti sul libero mercato. Tra l'altro i prezzi degli affitti normali negli ultimi anni sono aumentati notevolmente, mentre nelle Gemeindebau sono fisse e basse da tanto tempo. Se consideriamo anche il fatto che comunque si ha la possibilità di fare richiesta per specifici stabili, penso che l'interesse collettivo e le liste di attesa siano più che giustificate.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Senza dubbio da un punto di vista economico ha fatto la differenza, soprattutto quando mi è stato assegnato l'appartamento tanti anni fa e ancora il lavoro era instabile. Il fatto che solo una piccola percentuale delle mie entrate mensili andassero nell'affitto, mi ha permesso di fare progetti più grandi e mettere su una famiglia, cosa che altrimenti avrei rinviato senza dubbio.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Nel nostro stabile c'è una lavanderia, cortile comune, sale che possono essere affittate e una sauna. Grazie all'impegno comune il tutto è tenuto in ottime condizioni, quindi sì, utilizzo abbastanza regolarmente i servizi.. forse giusto la lavanderia. È stata rinnovata da poco e nel frattempo avevo già preso una lavatrice privata.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Direi che siamo in rapporti abbastanza buoni, soprattutto con un paio di altre famiglie.. i nostri figli giocano assieme in cortile appena possibile. In generale si tratta di nuclei familiari che occupano gli appartamenti da tanti anni, normalmente almeno 20, quindi ci si conosce tutti abbastanza bene. Quando siamo arrivati abbiamo sentito di entrare a far parte di un bel gruppo, niente di eclatante, ma attenzione per il bene comune, educazione e rispetto reciproco. Non so se la definirei proprio comunità, forse è un po' troppo, ma senza dubbio si tratta di un rapporto positivo.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace molto il cortile verde. Forse la qualità degli interni potrebbe essere migliore, ma niente di troppo negativo.

Intende rimanere o vivere altrove?

Mi piacerebbe un giorno avere un posto tutto mio fuori città, un posto più tranquillo con un grande cortile. Se non dovesse avverarsi questo sogno resterei dove sono volentieri. Ho creato la mia famiglia in quella casa, i miei figli ci sono cresciuti e magari un giorno i miei nipoti giocheranno in quelle stanze. Sono tanti ricordi. Solo se veramente il mio sogno di campagna diventasse realmente una possibilità valuterei l'opzione di cambiare casa.

età	26 anni
provenienza	Örebro (Svezia)
professione	studentessa e barista
tempo in Gemeindebau	2 anni
altre esperienze	appartamento in affitto residenza studenti



Gudrunstrasse

distretto	10° (Favoriten)
indirizzo	Gudrunstrasse 149
anno	1998-1999
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	45mq
servizi	giardino, sauna, palestra, biblioteca, lavanderia, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che sia diverso sì. Almeno per le mie esperienze posso riscontrare un più ampio e forte senso di comunità. Penso che gli spazi in comune siano fondamentali in questo, sei come costretto a incontrarti e parlare più che nei normali appartamenti in affitto. Al di là di questo, o del costo, non noto grandi differenze. In realtà venendo da un altro paese mi ha sorpreso come tutti percepiscano i Social Housing come assolutamente normali. Non è un modo più "povero" di vivere, ma semplicemente un modo diverso.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Oh sì, assolutamente sì. Ho conosciuto tante persone nel palazzo che oggi posso considerare amiche. Prepariamo cene assieme e condividiamo il nostro tempo libero organizzando spesso attività per il finesettimana. Vivo a Vienna già da 8 anni, sono arrivata per studi dunque sono sempre stata abbastanza integrata e ho sempre avuto un bel giro di amici. Ma questi sono sempre stati per lo più internazionali. Vivendo nel mio attuale appartamento sono venuta più a contatto con le persone locali, gli autentici viennesi e l'incredibile cultura e attenzione al benessere fisico e mentale del singolo.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Si tratta di uno stabile grande con ampi servizi per mia fortuna. In particolare abbiamo un bel cortile interno del quale adoro la vista dalle mie finestre, una

piccola biblioteca nella quale condividere libri, una lavanderia e delle sale che possono essere prenotate per qualunque evento privato o meno. La parte che preferisco è però la palestra. Non avrà tantissimi attrezzi, ma è più che sufficiente per me. Mi alleno lì almeno due volte a settimana.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Con molti dei miei vicini ho un ottimo rapporto, soprattutto con quelli della mia età o chi vedo più spesso in palestra. Ci sono diverse generazioni e culture, ma convivono tutte bene assieme e c'è in qualche modo un senso di famiglia. Esistono anche qua i vicini fastidiosi e particolarmente sensibili a qualunque segno di vita, ma per fortuna sono una piccolissima minoranza.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la facilità con cui ho incontrato e continuo ad incontrare nuove persone. Però con la stessa facilità con cui arrivano vanno via, c'è un ricambio abbastanza alto e a volte risulta difficile mantenere i rapporti quando non si vive più nelle vicinanze.

Intende rimanere o vivere altrove?

Per quanto mi trovi benissimo, penso che il mio futuro non sarà in questa casa. Prima di tutto non so se rimarrò in Austria o tornerò in Svezia a un certo punto, ma anche se dovessi rimanere qua, vorrei avere più spazio magari per mettere su famiglia. Si vedrà, non intendo cambiare nel prossimo futuro, ma arriverà quel momento.

età	31 anni
provenienza	Bilbao (Spagna)
professione	insegnante
tempo in Gemeindebau	3 anni
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione



Kreuzgasse

distretto	18° (Währing)
indirizzo	Kreuzgasse 32
anno	1969-1970
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	38mq
servizi	palestra, lavanderia, sala polifunzionale, asilo

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Oltre ai soldi risparmiati non penso che cambi molto.

Cambia solo se si ha la possibilità o si decide di spendere buona parte del proprio stipendio in un affitto, magari in una zona centrale e in un appartamento di pregio, o almeno rinnovato da poco.

Altrimenti un appartamento vale l'altro, soprattutto per quelli costruiti negli anni '60-'70 come il mio.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Non penso che abbia influenzato in qualche modo la mia vita.

Sì, ho risparmiato un po' di soldi che mi sono goduta in altro modo, ma altrimenti vivo come avrei vissuto in qualunque altro posto.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Al piano terra sul lato strada c'è un asilo che immagino sia comoda per chi ha famiglia. Per il resto lavanderia, una piccola sala che si può prenotare ma che nessuno usa perchè alquanto buia e squallida, e credo una palestra, che anche in questo caso nessuno usa perchè datata.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Non passo molto tempo a casa in generale e raramente incontro qualcuno per le scale o in

ascensore.

Esiste un classico cordiale rapporto fatto di saluti frettolosi, ma niente di più.

Per il resto si tratta solo di persone che si lamentano se alle 22:01 la sera osi invitare qualcuno e parlarci. Ma questo penso che sia un problema di tutti gli austriaci, quindi niente di speciale.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace abbastanza il mio appartamento, luminoso, ma in generale l'edificio è vecchio e non molto confortevole o accogliente. Una ristrutturazione non farebbe male dopo tanti anni.

Intende rimanere o vivere altrove?

Mi fa comodo il denaro come a tutti, ma penso che cercherò presto qualcosa di meglio, magari in un Altbau, con soffitti alti e belle rifiniture.

età	29 anni
provenienza	Waidhofen an der Ybbs (Austria)
professione	commesso
tempo in Gemeindebau	4 mesi
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione residenza studenti



Que(e)rbau Aspern D22

distretto	22° (Donaustadt)
indirizzo	Maria-Tusch-Straße 2
anno	2015-2017
tipo di Social Housing	Intentional community
dimensione unità	60mq
servizi	giardino, terrazza, spazio co-working, casa del té, sala seminari

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Dalla mia esperienza e da quella percepita attraverso le persone che conosco a Vienna, penso che si possano sentire opinioni molto contrastanti a riguardo. Da un lato ci sono i super entusiasti e dall'altra i disillusi o non altrettanto fortunati. Vienna non è una città perfetta per quanto prova o pretende di esserlo, per cui anche l'intero sistema delle abitazioni in Social Housing per quanto ammirevole a i suoi lati negativi. Per me personalmente credo che sia abbastanza diverso, in senso positivo.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Per me vivere in questo specifico Social Housing, o Intentional Community per essere più specifici è stata una svolta nella mia crescita personale. Vengo da un paesino nell'Alta Austria e quando sono arrivato a Vienna per studi ho iniziato a conoscere ed accettare me stesso grazie al nuovo contesto e accettazione più diffusa. Ma per quanto Vienna sia aperta in lei vivono due anime in continua lotta: la Vienna aperta, accogliente e proiettata nel futuro, la Vienna chiusa, fredda e conservatrice. Ho notato tante volte vivendo in appartamenti condivisi con altri studenti e lavoratori come me che il giudizio sul mio essere, per quanto mai espresso apertamente venisse mal celato. Nel momento in cui si va in un posto o locale che non è dichiaratamente pro LGBTQIA+, partono gli sguardi e i commenti a mezza voce. Per questo sono stato tanto entusiasta da quando da amici sono venuto a conoscenza del progetto Que(e)r. Per me è come un posto sicuro dal quale partire per aprire gli occhi alla gente e fargli capire che ognuno deve essere libero di autodeterminare la propria identità. Vivere qui mi ha dato una sicurezza e chiarezza

che non avevo mai avuto prima, sono molto più sereno e setno di avere un obiettivo più ampio di me.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Ci sono terrazze, un giardino e orto comune, uno spazio co-working, ma soprattutto la nostra sala da té con spazio seminari. Utilizzo un po' tutto, ma la sala da tè è il vero cuore di questa casa e progetto. Ci troviamo lì tutti i giovedì con qualunque scusa, che sia parlare di un evento o libro, condividere semplicemente una birra o aprirci e invitare l'intera comunità del quartiere.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Le nostre storie ci accomunano tanto. Trovo adorabile come ci prendiamo cura gli uni degli altri, come si riesce ad accogliere con tanto calore i nuovi arrivati, soprattutto i più giovani. Il senso di appartenenza è forte e penso che tutti dimostriamo ogni giorno quanto crediamo in questo progetto, impegnandoci costantemente e supportandoci. Quello che ci unisce va ben oltre il rapporto di vicinato, siamo amici, siamo famiglia.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la nostra sala tè. Dovremmo impegnarci un po' di più nel giardino, un po' triste al momento.

Intende rimanere o vivere altrove?

Ho assolutamente intenzione di rimanere il più a lungo possibile. Al di là del progetto e comunità che adoro, con il tempo sono sfumate anche tutte le mie perplessità legate al quartiere.. non esattamente centrale. Ma si è rivelato particolarmente ben collegato e nonostante sia nuovo c'è vita in giro, sorprendentemente.

età	38 anni
provenienza	Vienna (Austria)
professione	commerciante
tempo in Gemeindebau	30 anni
altre esperienze	appartamento condivisione



Einsiedlergasse

distretto	5° (Margareten)
indirizzo	Einsiedlergasse 13
anno	1981-1983
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	105mq
servizi	giardino, sauna, biblioteca, terrazza, lavanderia, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Ho vissuto la maggior parte della mia vita in un Social Housing, tranne alcuni anni all'estero o come studente qua, quindi mi sembra che la mia scelta e opinione a questo punto sia chiara. Vivere in un Social Housing, nel bene o nel male è un'esperienza superiore rispetto ai normali appartamenti, ancora meglio se ha i suoi anni alle spalle e dunque ci sono intere famiglie cresciute dentro. C'è condivisione, rispetto e quella sensazione di uguaglianza manifesta nel voler vivere assieme anche quando si avrebbero le possibilità per andare altrove.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

In un primo luogo non è stata una mia scelta, quanto dei miei genitori, quindi non saprei ben dire. Vivere in una Gemeindebau ha senza dubbio influenzato la mia vita, ma non saprei ben dire in che modo non avendo un termine di paragone sufficiente. Non avrei conosciuto molte delle persone che sono con me ormai da una vita e forse a casa avremmo vissuto qualche ristrettezza in più. Forse non avrei tanti bei ricordi legati al giocare con tutti i bambini del palazzo nel cortile e nelle sale giochi, ma nessuno può saperlo.. è una cosa troppo radicata nella mia vita.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Abbiamo un bel giardino e sale polifunzionale che sono diventate il regno dei bambini e degli adolescenti, a tutte le ore, scuola permettendo. La terrazza invece con il tempo sembra essere

stata naturalmente riservata per noi adulti, forse per scappare dagli schiamazzi più in basso. C'è poi la sauna, la lavanderia e la biblioteca. Utilizzo tutto con abbastanza regolarità, da sempre.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Esiste un buon rapporto con i vicini, molto cordiale. I nostri figli crescono assieme e noi diventiamo vecchi e condividiamo storie in terrazza. Si tratta di una bella comunità, forse non tanto legata come quella nella quale sono cresciuto e dove i miei genitori vivono ancora, con 2-3 generazioni di rapporti, ma anche noi non siamo così male.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Non potrei immaginare di vivere in una casa senza altrettanti spazi all'aperto. Servirebbe una ristrutturazione per gli interni, soprattutto nelle aree comuni.

Intende rimanere o vivere altrove?

Penso che il mio destino sia segnato. Rimarrò in questa casa credo per sempre e devo dire che l'idea non mi dispiace per niente. Mettere su una bella comunità come quella nella quale vivono i miei genitori, sentire di aver messo radici altrettanto profonde per i miei figli. Voglio rimanere, assolutamente.

età	72 anni
provenienza	Vienna (Austria)
professione	pensionata
tempo in Gemeindebau	70 anni
altre esperienze	appartamento in affitto



Eduard-Leisching-Hof

distretto	5° (Margareten)
indirizzo	Johannagasse 29-35
anno	1954-1955
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	105mq
servizi	giardino, piscina, sauna, biblioteca, lavanderia

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che sia più o meno lo stesso a livello di esperienza. Cambia senza dubbio l'aspetto economico, l'affitto così basso fa la differenza per chiunque. Per il resto penso che ormai la differenza rispetto ai normali appartamenti in affitto, quelli a portata della classe medio-bassa per lo meno, non esista più. Un tempo vivere in una Gemeindebau voleva dire molto di più che avere una casa. Si entrava a far parte di una comunità di fortunati che avevano accesso in questo modo a lavanderie, giardini, spazi sociali e scuole. Le donne potevano lavorare perché c'erano aree nelle quali lasciate i propri figli, mentre i tanti spazi sociali davano fornivano stimoli di crescita a tutti. Oggi queste cose si trovano facilmente ovunque e la città in ogni caso è più ricca, così che quelli che un tempo venivano considerati lussi, oggi sono comodità base.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Senza dubbio ha influenzato tutta la mia vita, sono nata in una Gemeindebau, nella Matteotti-Hof, e sento ancora l'appartenenza a quel posto. A parte due anni da ragazzi nei quali ho vissuto in Francia, ho sempre vissuto in case sovvenzionate dalla città di Vienna. Per quanto ora non credo che facciano più di tanto la differenza, al tempo ha voluto dire molto per me e la mia famiglia. Tanti incontri viste le dimensioni degli stabili, altrettante possibilità.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Ci sono tante cose, fra cui una sauna e una

piscina che i giovani apprezzano di certo più di me. Anche qua abbiamo la lavanderia, una piccola biblioteca e un bel cortile.. onestamente ad oggi l'unica parte che continuo ad usare assiduamente.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Esiste un buon rapporto di cortesia, sono tutti molto rispettosi. Con alcuni dei vicini ci conosciamo ormai da 40 anni e ci fermiamo spesso in cortile per una chiaccherata. Con le famiglie arrivate in tempi più recenti è più difficile legare, salutano sì, ma niente di più.. fosse per loro il nostro sarebbe un mero dormitorio. Poi ultimamente ci sono tantissimi stranieri. Non dico che non bisogna dare una mano anche a loro, ma in tanti si lamentano di questo e anche a me a volte sembra che non capiscano bene dove sono e l'eritaggio immenso del posto in cui vivono. Non lo apprezzano come dovrebbero. Per me rimane forte l'appartenenza al Matteotti-Hof, credo perchè ci cresciuta. Conoscevo tutti al tempo ed è ancora un piacere incontrare di tanto in tanto qualcuno che l'ha vissuto come me in quegli anni.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la vista sul verde
Servirebbe una bella ristrutturazione

Intende rimanere o vivere altrove?

Penso che nel bene e nel male, anche se mi offrissero una bella casetta con giardino nelle colline attorno a Vienna non cambierei più. Ho la mia età e qui ci sto bene.

età	33 anni
provenienza	Graz (Austria)
professione	chef
tempo in Gemeindebau	4 anni
altre esperienze	appartamento condivisione



Grundsteingasse

distretto	16° (Ottakring)
indirizzo	Grundsteingasse 66
anno	1978-1979
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	45mq
servizi	lavanderia, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che sia più o meno lo stesso nel mio caso, ma dipende molto dall'edificio nel quale si vive.

Io vivo in una Gemeindebau abbastanza vecchia, nella quale c'è il minimo indispensabile, ma conosco alcuni che stando in strutture più recenti o in qualche modo più rinomate vivono un'esperienza molto diversa.

Avere un giardino o una terrazza comune fanno già la differenza, per non parlare di palestre, piscine e simili. Senza dubbio la qualità della vita migliora in quel caso e si possono godere lussi che altrimenti non si potrebbero.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Per ora mi ha senza dubbio aiutato a non vivere di solito lavoro.

Lavorare in un ristorante è molto stressante e brucia molto del mio tempo, ma lo stipendio non è all'altezza... si fa molto per passione.

Se non avessi avuto la possibilità di vivere in una Gemeindebau tutti i miei soldi sarebbero finiti in un affitto, magari per una sola stanza in un appartamento condiviso. Non mi sarebbe rimasto molto da godermi nel poco tempo libero che mi rimane.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

C'è una sala che si può prenotare per eventi privati o affittare da esterni, e una lavanderia. Questa mi è particolarmente comoda essendo il mio appartamento abbastanza piccolo.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Non passo molto tempo a casa, ma direi abbastanza cordiale. Normale rapporto di vicinato con poche chiacchiere scambiate di tanto in tanto per riempire i silenzi imbarazzanti. Niente di più rispetto a un normale rapporto di vicinato in una grande città.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace il non dovermi preoccupare dell'affitto. Non mi piace la scarsa qualità degli interni... tutto troppo datato ed economico.

Intende rimanere o vivere altrove?

Intendo rimanere nel senso di vivere in una Gemeindebau o Sozialbau di qualunque sorta, apprezco l'idea e l'impatto sulla mia vita. Ma vorrei andarmene dal mio complesso specifico, vedo che c'è di molto molto meglio in giro e cercherò presto un modo per cambiare.

età	36 anni
provenienza	Linz (Austria)
professione	istruttrice di nuoto
tempo in Gemeindebau	2 anni e mezzo
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione



Eisnergasse

distretto	16° (Ottakring)
indirizzo	Eisnergasse 11
anno	1985-1986
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	50mq
servizi	giardino, palestra, sauna, lavanderia

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Avendo vissuto prima in appartamenti normali o condivisi con altri studenti e lavoratori, penso che vivere in un Social Housing abbia i propri lati positivi. Normalmente non si hanno spazi comuni perché i costruttori cercano di sfruttare ogni centimetro disponibile per il proprio profitto, mentre nelle Sozialbau si tiene in grande considerazione l'aspetto sociale.. come suggerisce il nome stesso. Possono esserci più o meno aree comuni, ma ci sarà sempre un minimo. Si cerca in qualche modo di incentivare l'incontro e rendere la vita più semplice e piacevole per tutti, mettendo a disposizione "lussi" che si avrebbero altrimenti solo in edifici di prestigio.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Non saprei onestamente, forse è troppo presto per dirlo. Apprezzo il rapporto con i coinquilini e l'aspetto economico. Vivere in un Social Housing mi ha permesso di andare a vivere da sola, essere più indipendente e preoccuparmi del denaro. È qualcosa, ma non saprei se si tratta di qualcosa così stravolgente nel mio caso.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Abbiamo lavanderia, cortile, una sorta di palestra con qualche attrezzo e una sauna.. onestamente l'unica cosa che uso e apprezzo. Niente di meglio a fine giornata.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Ho un rapporto ottimo con i miei vicini, alcuni dei quali posso considerare seriamente amici. Ma sono sempre stata una persona abbastanza socievole, quindi non so se questo sia legato alle caratteristiche della casa o solo al mio modo di fare. Sul senso di comunità ed appartenenza c'è molto da lavorare però. A quanto ne so, già da prima che arrivassi, si sta cercando di organizzare una serata/cena tutti assieme, ottimo segno, ma non si è ancora riusciti a concludere nulla dopo anni. Vedremo..

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la sauna. Non mi piacciono i muri, troppo sottili. Per quanto apprezzi i miei vicini vorrei sapere meno a volte e soprattutto essere sicura di avere un po' più di privacy.

Intende rimanere o vivere altrove?

Non so se rimarrò per sempre, ma per ora mi va benissimo così.

età	36 anni
provenienza	Loosdorf (Austria)
professione	commerciante
tempo in Gemeindebau	4 anni
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione



Maria-Franc-Hof

distretto	8° (Josefstadt)
indirizzo	Langegasse 21
anno	1955-1958
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	35mq
servizi	giardino, lavanderia, asilo, palestra, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Ho vissuto in altri appartamenti, sia da sola che in condivisione con studenti e lavoratori. Mi verrebbe da dire che non ci sono grandi differenze nel tipo di vita che conduco ora. Cambia molto l'aspetto economico, il non dover pagare un deposito o una provvigione fanno una bella differenza quando si cerca casa. L'affitto è bassissimo e si riesce a vivere bene, magari non nel lusso, ma bene.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Per anni avevo sentito parlare nel bene e nel male persone che vivevano in residenze sovvenzionate dallo stato. Per alcune è un orrore da cui scappare appena le finanze lo permettono, per altre è la cosa più bella mai capitata. Io mi trovo abbastanza nel mezzo, niente di speciale o particolarmente significativo tolto l'aspetto economico già menzionato. Probabilmente faticherei un po' di più e mi potrei concedere meno vizi, ma niente di più.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Sale comuni, un asilo, cortile, lavanderia e credo una palestra mal attrezzata che ovviamente non ho mai usato.. sembra essere più una leggenda. Mi è capitato in un paio di occasioni di prenotare una delle sale comuni, molto comoda da avere, del resto niente, ma immagino viste le tante famiglie con bambini che l'asilo sia molto comodo per loro.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Con i vicini ci limitiamo a cordiali scambi di saluti se ci incontriamo in ascensore o nei corridoi. Niente di più. Decisamente non sento un senso di appartenenza o di comunità. Ma devo ammettere che mi piace starmene per le mie e non ho mai veramente avuto intenzione di avere niente di più con i vicini che un cordiale saluto.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la luce, belle stanze luminose. Odio l'aspetto esterno, triste e spoglio.

Intende rimanere o vivere altrove?

Per il momento intendo restare, i soldi fanno tanto comodo. Non appena avrò messo abbastanza da parte e il lavoro permetterà, mi piacerebbe però andare a vivere altrove. Un posto piccolo, senza troppe pretese, ma più esteticamente piacevole..

età 29 anni

provenienza Monaco di Baviera (Germania)

professione fisioterapista

tempo in Gemeindebau 1 anno e 9 mesi

altre esperienze appartamento in affitto
appartamento condivisione



Dr.-Gerhard-Weißenberg-Hof

distretto 15° (Rudolfshaus-Fünfhaus)

indirizzo Hofmoklgasse 2

anno 1975-1977

tipo di Social Housing Gemeindebau

dimensione unità 65mq

servizi sauna, biblioteca, lavanderia, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Sto ancora cercando di capire. Sono arrivata con grandi aspettative dopo i tanti racconti di amici e conoscenti conosciuti a Vienna, ora devo vedere se sarò all'altezza. Per ora mi sembra un appartamento come un altro, rinnovato da poco, luminoso e in una buona zona. L'affitto è senza dubbio molto più basso rispetto al normale, senza considerare l'assenza di deposito o la provvisione all'agenzia. È proprio l'inflazione degli ultimi anni che mi ha convinta finalmente a fare il passo e fare richiesta per entrare in una Gemeindebau. È diventato difficile vivere altrimenti, si sopravvive ma non è ciò che voglio. Senza considerare la sempre più alta concorrenza con tutte le nuove persone che si stanno trasferendo in città.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Per ora mi sta permettendo di vivere con molta più serenità, economicamente parlando. L'affitto copre ora solo una piccola parte del mio stipendio mensile e mi posso godere il resto.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

C'è una sala comune, che se non sbaglio è prenotabile da noi inquilini gratuitamente e a pagamento dagli esterni, poi una lavanderia, una piccola biblioteca comune e una sauna. Giusto una settimana fa ho preso e lasciato il mio primo libro, bella iniziativa, mentre per la sauna non vedevo l'ora che arrivassero giornate fredde per rilassarmi la dentro a fine giornata. È senza dubbio uno dei motivi per cui ho fatto richiesta per il mio specifico Gemeindebau.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Questa è la cosa che sto cercando di capire e per la quale ho alte aspettative sentite le storie dei miei amici. Immagino serva anche un po' di fortuna, ma per ora ho scambiato a malapena due parole con i vicini e alcuni sembra quasi che evitino il contatto a tutti i costi.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace la sauna.
Non mi piace l'assenza di uno spazio verde.

Intende rimanere o vivere altrove?

Penso che rimarrei anche se non si creasse un rapporto con i vicini, per quanto mi possa dispiacere non vivere l'esperienza a pieno. L'affitto così basso fa troppo comodo.

età	34 anni
provenienza	Vienna (Austria)
professione	insegnante
tempo in Gemeindegewerbe	5 anni e mezzo
altre esperienze	appartamento in affitto appartamento condivisione residenza studenti



Otto-Limanovsky-Hof

distretto	7° (Neubau)
indirizzo	Westbahnstraße 25
anno	1979-1981
tipo di Social Housing	Gemeindegewerbe
dimensione unità	45mq
servizi	lavanderia, sala polifunzionale

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Tolto l'aspetto economico, penso che sia esattamente lo stesso.
Se consideri gli appartamenti che si potrebbero permettere altrimenti le stesse persone che fanno richiesta per vivere nelle Gemeindegewerbe, allora ti rendi conto che la qualità è la stessa. Bisogna avere tanta troppa fortuna per finire nelle strutture nuove o spostarsi fuori dal centro.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Senza dubbio mi ha fatto risparmiare soldi, è il motivo per cui vivo in una Gemeindegewerbe per ora, però per il resto tutto prosegue come sempre.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

Se non sbaglio c'è una lavanderia e una piccola sala comune, ma non le ho mai usate e onestamente non penso che altri nel condominio le usino.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Non penso che vivere in una Gemeindegewerbe influenzi il rapporto con i vicini.
Vivere in una città vuol dire vivere da soli. Si è cortesi, sempre, siamo austriaci per lo più dopo tutto, però oltre l'educazione superficiale non c'è altro.
Immagino che dipenda molto anche da come si è come persona. Ci sono quelli super sociali e

volentieri di chiacchierare con chiunque.. rari, forse fortunatamente.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace l'affitto basso.
Non mi piace la qualità dello stabile.

Intende rimanere o vivere altrove?

Appena le mie finanze me lo permetteranno sono decisa ad andarmene.
La posizione è comoda per il mio lavoro, ma lo stabile è vecchio ed è passato troppo tempo da quando qualcuno ha sistemato un po' le cose. Si può trovare di meglio senza spendere esageratamente. Bisogna avere pazienza e tempo.

età	30 anni
provenienza	Tulln (Austria)
professione	giornalaio
tempo in Gemeindebau	4 anni
altre esperienze	appartamento in affitto



Schottenfeldgasse

distretto	7° (Neubau)
indirizzo	Schottenfeldgasse 37
anno	1987-1989
tipo di Social Housing	Gemeindebau
dimensione unità	75mq
servizi	cortile, sauna, lavanderia

Pensa che vivere in un *Social Housing* sia diverso rispetto ai normali appartamenti in affitto? Se sì, in che modo?

Penso che l'esperienza in un Social Housing possa essere molto differente da persona a persona. Dipende da come ti poni tu nei confronti delle altre persone e dell'esperienza in generale, oltre che che dallo stabile nel quale si va a vivere.

Tutto può andare bene e creare un ambiente perfetto dal quale non ci si vuole più muovere, o tutto può andare generando solo il desiderio di scappare.

Penso che sia così anche nei normali appartamenti o in quelli condivisi con studenti o lavoratori.

La costante è l'aspetto economico. In un Social Housing si può avere un intero appartamento con gli stessi soldi, se non di meno, rispetto a quanto verrebbe una singola camera. Non una cosa da poco.

In che modo il vivere in una *Social Housing* ha influenzato/cambiato la sua quotidianità e prospettive future?

Penso che abbia avuto un impatto nella mia vita. Sono molto più sereno dal punto di vista economico, il che mi permette di investire piuttosto nel mio benessere fisico e mentale.

Inoltre c'è una bella atmosfera nei corridoi, una cosa che non avevo realizzato fino ad ora quanto possa cambiare la vita di tutti i giorni.

Che servizi sono presenti nella sua *Social Housing*? Quanto li utilizza?

C'è un bel cortile, sauna e lavanderia. A parte la lavanderia uso tutto abbastanza spesso.

Che tipo di rapporto ha con i vicini di casa? Pensa che nel tempo si sia creato un collettivo senso di appartenenza?

Come già accennato c'è una bella atmosfera, molto cordiale. Mi fermo volentieri a scambiare due chiacchiere con la maggior parte degli altri inquilini.

Penso che ci sia in generale la volontà di impegnarsi per costruire a mantenere questo tipo di rapporto, soprattutto dalle persone che ci vivono da più tempo. Quindi sì, un senso di appartenenza.

1 cosa che piace e una che non piace del proprio *Social Housing*

Mi piace il cortile.

Mi dispiace che non ci sia una sala comune al chiuso.

Intende rimanere o vivere altrove?

Penso proprio che rimarrò in questa casa per un bel po'.

2.2_Osservazioni

L'esperienza dell'abitare

La campagna di interviste portata avanti tra ottobre e novembre 2022, ha interessato 16 persone di età compresa tra i 23 e i 72 anni, la maggior parte delle quali austriache ad eccezione di 5 provenienti da Germania, Spagna, Svezia, Olanda e Francia. Il tempo di permanenza nel complesso di residenza copre un arco temporale da 1 a 70 anni.

Le prime persone sono state contattate grazie alla personale rete relazionale, per poi procedere seguendo la strategia detta “palla di neve”, ovvero chiedendo all'intervistato se si può indicare un'altra persona possibilmente inseribile nello studio.

Il tutto si è svolto in inglese o in tedesco, per poi venir qui tradotto per la sua più ampia comprensione.

L'esperienza ha portato alla luce opinioni diverse accumulate però tutte dall'apprezzamento nei confronti dell'aspetto economico, il quale in molti casi si è rivelato essere determinante nelle scelte prese dal singolo rispetto al proprio futuro, in particolare mettere su famiglia o dedicarsi alle proprie passioni.

In alcuni casi il fattore finanziario è risultato però essere l'unico aspetto vincolante al complesso, non ritenuto altrimenti dotato di abbastanza comfort o in uno stato di conservazione e prestazione ottimale, fatto riscontrato soprattutto per complessi residenziali risalenti agli anni 60'-80'.

L'aspetto più propriamente sociale, legato al personale sentimento di far parte di una comunità ha dato risultati molto disomogenei. In alcuni casi si riscontra la completa assenza di

qualsivoglia rapporto con i vicini al di là di un cordiale saluto, in una occasione riferito come “disgustosamente cortese”.

Nei casi in cui si è invece espresso un apprezzamento nei confronti del vicinato, spesso si è fatto riferimento a spazi comuni nei quali l'incontro reciproco risulta più facile, come cortili, terrazze, sale comuni o saune.

In soli tre casi si è parlato però di vero e proprio senso di comunità o di appartenenza, nel co-living WILLDA Wohnen, nell'intentional community Que(e)rbau e nel caso della più anziana intervistata, residente in un complesso storico e testimone della prima campagna della Vienna Rossa.

In generale si è dimostrato un maggior apprezzamento, oltre che l'individuazione di più marcate differenze rispetto agli appartamenti disponibili sul libero mercato, solo nel caso di strutture più recenti o dotate di spazi dedicati al proprio benessere fisico (piscine, saune e palestre), alla crescita di bambini (cortili, sale comuni e scuole), al lavoro (aree co-working) o infine aree relax comuni (cucine condivise, terrazze, biblioteche).

La presenza di spazi all'aperto, balconi, terrazze, logge o cortili verdi, è stata sottolineata in molti casi come elemento preferito nel complesso residenziale, mentre in molti lamentano la necessità di una ristrutturazione per la qualità ambientale e in particolare acustica del complesso.

La maggior parte delle persone intervistate ha comunque espresso l'intenzione di rimanere, sia per puro apprezzamento del proprio *Social*

Housing, sia per questioni più puramente economiche.

Si può dunque osservare come le diverse strutture abbiano diversi impatti nella vita e nella vita dei singoli individui.

Per quanto la qualità degli stabili cambi, in ogni caso il sistema di *Social Housing*, statale o meno, ha dimostrato di garantire un livello di serenità economica a tutti gli inquilini tale da influire nella vita di tutti i giorni o nelle prospettive future.

In connessione con la presenza di servizi di varia natura all'interno del complesso di residenza, questo si traduce in molti casi in una maggiore possibilità del singolo di dedicarsi al proprio benessere fisico e mentale, rendendo evidente l'importanza di un'accurata scelta e progettazione delle aree comuni.

Pertanto, per quanto non si possa attribuire solo al sistema di Social Housing, questo si può considerare senza dubbio, considerandone l'ampia scala e la lunga storia, uno dei fattori determinanti dell'alta qualità della vita nella città di Vienna, per le sue implicazioni dirette o indirette sui cittadini.

3.1

CASI STUDIO:
LA STORIA

3.1_Osservazioni

L'evoluzione tipologica delle *Social Housing* viennesi

I cento anni di *Social Housing* viennese racchiudono l'evoluzione di una città, lo sviluppo di un programma tanto ambizioso come quello della Vienna Rossa, e concretizzano l'ultimo intensissimo secolo di innovazioni e ricerca architettonica su scala internazionale. Il governo cittadino nel corso del tempo ha costruito migliaia di edifici che documentano come le necessità e i gusti siano cambiati con il passare dei decenni.

Già dagli inizi, con una nuova e dichiarata attenzione al benessere fisico e mentale degli inquilini, come esprime il motto *Licht, Luft, Sonne* ⁽¹⁾, si diede un'impronta ben diversa dal semplice *providing a house for everyone* ⁽²⁾ espresso altrove in Europa. Il governo viennese fu tanto lungimirante da capire che per risolvere la profonda crisi abitativa nella quale versava la città dopo il primo conflitto mondiale, non bastare dare un tetto, ma bisognava lavorare più profondamente a livello sociale, per aprire possibilità ed elevare culturalmente le masse.

Nell'ambito residenziale si inseriscono dunque asili e scuole, in grande numero per dare la possibilità a tutti i bambini di frequentare e alle madri di poter entrare nel mondo dell'occupazione, divenendo indipendenti e contribuendo al benessere della famiglia. Nascono così centri culturali e ricreativi, per dare a tutti la possibilità di conoscere e sviluppare le proprie passioni, o semplicemente svagarsi dopo le giornate di lavoro. La vita, anche quella delle fasce più povere, non è più incentrata su famiglia e lavoro, ma entra in gioco la felicità e il benessere del singolo. Centri sportivi per corpi e menti più sane, così come giardini, parchi e attenzione per luce e aria.

Tutto ha l'obiettivo ultimo di garantire le migliori condizioni di vita possibili per tutti.

La necessità e il volere di dare una risposta a tutte le richieste provenienti dalle fasce più povere della popolazione ⁽³⁾, mise ad ogni modo di fronte alla realtà finanziaria dell'operazione, traducendosi dimensioni degli alloggi minime ed eliminazione di tutto il superfluo e degli elementi di decoro, in modo da mantenere contenuti i costi di realizzazione. La ricerca e il bisogno di una forma più pura e semplificata vede negli anni un andamento particolarmente irregolare e di difficile catalogazione, dettato più volte da aspetti finanziari, ma anche dalla ricerca stilistica degli architetti.

La semplificazione iniziata durante la Vienna Rossa, raggiunge il suo culmine nel secondo dopoguerra, in una eccessiva stilizzazione dettata da necessità urgenti e costi, tanto da produrre critiche alle quali si inizierà a rispondere negli anni '60 e '70 con una nuova ricerca stilistica.

Il verde dei cortili entra ora nelle case, grazie a terrazze, balconi e logge, mentre le dimensioni dell'abitato aumentano grazie anche a strutture più leggere. I servizi tornano con maggior vigore, concretizzati ora soprattutto in parchi per bambini, piscine, saune e spazi liberi per gli inquilini.

Dopo gli anni '90 segnati da minore attività e relativa decadenza qualitativa del costruito, così come già vissuto negli anni '50-'60, si riprende ora con una crescita avviata dalle necessità di una città multiculturale ancora una volta in esponenziale crescita demografica.

Il compromesso tra gusto, qualità e costi diventa ancora una volta tema di discussione nella ricerca di un nuovo equilibrio. Si cerca dunque attraverso una progettazione ancora più attenta e dettagliata di produrre spazi minimi ma altamente efficienti. Ancora una volta in pochi metri quadri si cerca di fornire tutto ciò che occorre a nuclei familiari che cambino in componenti e necessità.

In questo quadro, la tesi si propone in questo capitolo di presentare una serie di casi studio in modo da dare dei riscontri concreti di quanto visto finora.

Nel dettaglio si presentano 5 casi considerati significativi per ripercorrere la storia e l'evoluzione stilistica e formale dei *Social Housing* viennesi, in questo caso tutti *Gemeindebau*: il *Metzleinstalerhof* (1916-1924), primo complesso inaugurato, in parte nuova costruzione e in parte adattato da uno stabile che sarebbe dovuto essere normalmente affittato; il *Reumannhof* (1923-1926), primo complesso interamente costruito al fine di accogliere unità per la residenza sovvenzionata, simbolo e modello per i successivi progetti; il *Matzleinsdorfer Hochhaus* (1954-1957), primo grattacielo della città ed esempio di comfort introdotti dagli studi dell'epoca ⁽⁴⁾; il *Wohnpark Alt-Erlaa* (1968-1985), esempio di nuova ricerca stilistica e ancora oggi tra i complessi più apprezzati dagli abitanti secondo gli studi per l'indice di soddisfazione; il *Wohnen Morgen* (1972-1980), caso che all'epoca voleva proiettarsi nel futuro, come suggerito dal nome, portando avanti elaborati studi per orientamento, ventilazione e acustica, ma non rivelatosi altrettanto effettivo nella progettazione dello spazio pubblico ⁽⁵⁾.

Si prosegue poi con la presentazione di altri 6 casi risalenti agli ultimi 15 anni, considerati significativi in quanto esperimenti di più recenti forme alternative di abitare unite però nella comune definizione di *Social Housing*. Si analizza no dunque:

il *Wohnprojekt* (2010-2013) e *JAspern* (2011-2014), esempi di *co-housing* realizzati a partire dalle idee di due *Baugruppen* nati spontaneamente tra cittadini viennesi desiderosi di creare una propria comunità all'interno del contesto urbano; il *WILLDA Wohnen* (2016-2020) e *Seeparq* (2017-2021), progetti di *co-living* anche in questo caso partiti da due *Baugruppen* che intendevano però conciliare la dimensione privata a quella lavorativa; il *Frauenwohnprojekt ro*sa* (2009-2010) e il *Que(e)rbau Aspern* (2013-2017), *intentional community* che in quanto tali nascono dalla volontà di unire persone simili e creare per esse un ambiente nel quale sentire il sostegno reciproco e la piena comprensione.

Le schede proposte per ogni caso iniziano con una serie di informazioni per inquadrarlo in termini di posizione, tempistiche, attori in gioco e dimensioni, procedendo poi con una breve descrizione per esplicitare l'unicità del progetto. Vengono poi proposti degli elaborati per mostrarne lo studio tipico in pianta delle unità abitative, nelle quali si ricercano elementi comuni legati alla composizione (pianta semplice o maisonette), alla presenza di spazi all'aperto (balconi, logge o terrazze) o alla flessibilità degli interni. La stessa pianta viene vista anche inserita nel contesto d'insieme in modo da vedere le relazioni così create. Si analizzano inoltre i servizi presenti, in quanto a loro posizionamento e intento (benessere e lavoro).

⁽¹⁾ Si traduce: *“Luce, Aria, Sole”*

⁽²⁾ da Si traduce: *“dare una casa a tutti”*

da IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022 ⁽³⁾ Si consideri che per quanto l'impegno del programma avviato dal partito socialdemocratico fosse esteso e radicale, prima di esso circa 300.000 persone vivevano nelle baraccopoli alla periferia della città e almeno altrettante in appartamenti angusti e sovraffollati in centro (vedi pp.58) ⁽⁴⁾ Ci si riferisce in particolare agli studi portati avanti durante la mostra dell'abitare a Vienna del 1932 e quelli legati al comfort domestico come la cucina Francoforte di Margarete Schütte-Lihotzky (vedi pp.76-77)

⁽⁵⁾ Ad oggi il piano terra con tutti gli spazi pensati per il commercio risulta per lo più vuoto

Metzleinstalerhof

Posizione	5° distretto, Margareten Margaretengürtel 90-98
Linea temporale	progettazione 1916 costruzione 1920, 1923-1924
Architetti	Robert Kalesa, Hubert Gessner
Cliente	Città di Vienna
Dimensioni	ca 18.000mq
Unità	252
Mettratura media	65mq
Servizi	piscina al coperto, lavanderia, asilo, biblioteca, atelier, sale polifunzionali

In quanto prima residenza sovvenzionata nel periodo della Vienna Rossa, il Metzleinstalerhof è il modello e simbolo del programma di rinnovamento cittadino del partito Socialdemocratico, per l'epoca alla guida della città. In parte adattato da un complesso inizialmente pensato per il semplice affitto e in parte costruito da capo, ne si apprezza la qualità dei suoi interni, lo studio della facciata, le sue dimensioni (contenute, modulari ecc.), i numerosi servizi ed aree comuni inserite al suo interno.

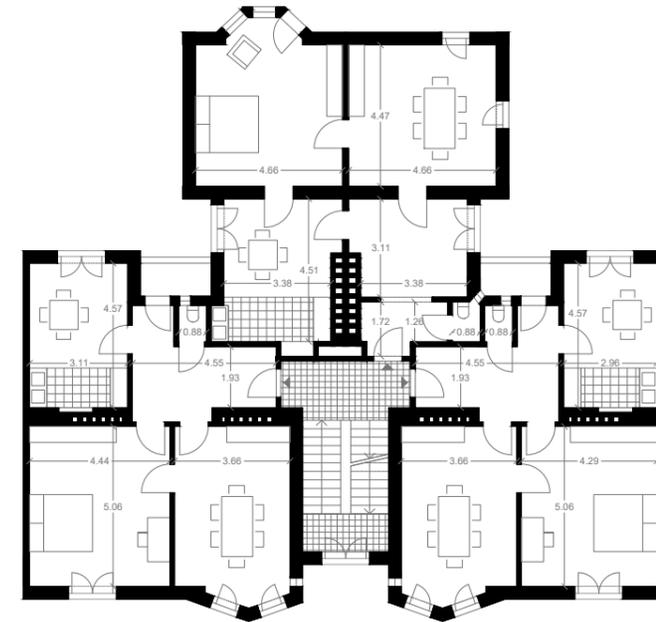
Il contesto è quello della *Ringstrasse des Proletariats*, sulla quale direttrice in quegli anni numerosi altri grandi complessi di *Gemeindebau* presero forma, in un simbolico contrasto con la Ringstasse che attorno al centro della città si caratterizza invece per importanti edifici di rappresentanza, musei e uno stile imperiale dagli opulenti decori e pura bianchezza ⁽¹⁾.

Il complesso va a chiudere un ampio isolato, lasciando spazio per un ampio cortile che permette così anche su questo lato di avere la vista aperta sul verde. Numerosi aggetti e rientranze, forme quadrate o rotonde, convivono armoniosamente e permettono a tutte le stanze di aprirsi e ricevere aria fresca, seguendo il motto coniato al tempo di *Licht, Luft, Sonne* ⁽²⁾.

Per la prima volta si realizzavano dei servizi igienici interni (per quanto limitati al solo WC), cucine moderne e ben ventilate grazie ad ampie finestre, mentre ai piani inferiori grandi spazi venivano dedicati a lavanderie, scuole, spazi commerciali e aree comuni nelle quali leggere e lavorare. L'intento generale era di creare una nuova comunità che avesse nuove possibilità e prospettive.

⁽¹⁾ Si traduce: "Ringstrasse dei Proletari" (vedi p.62)

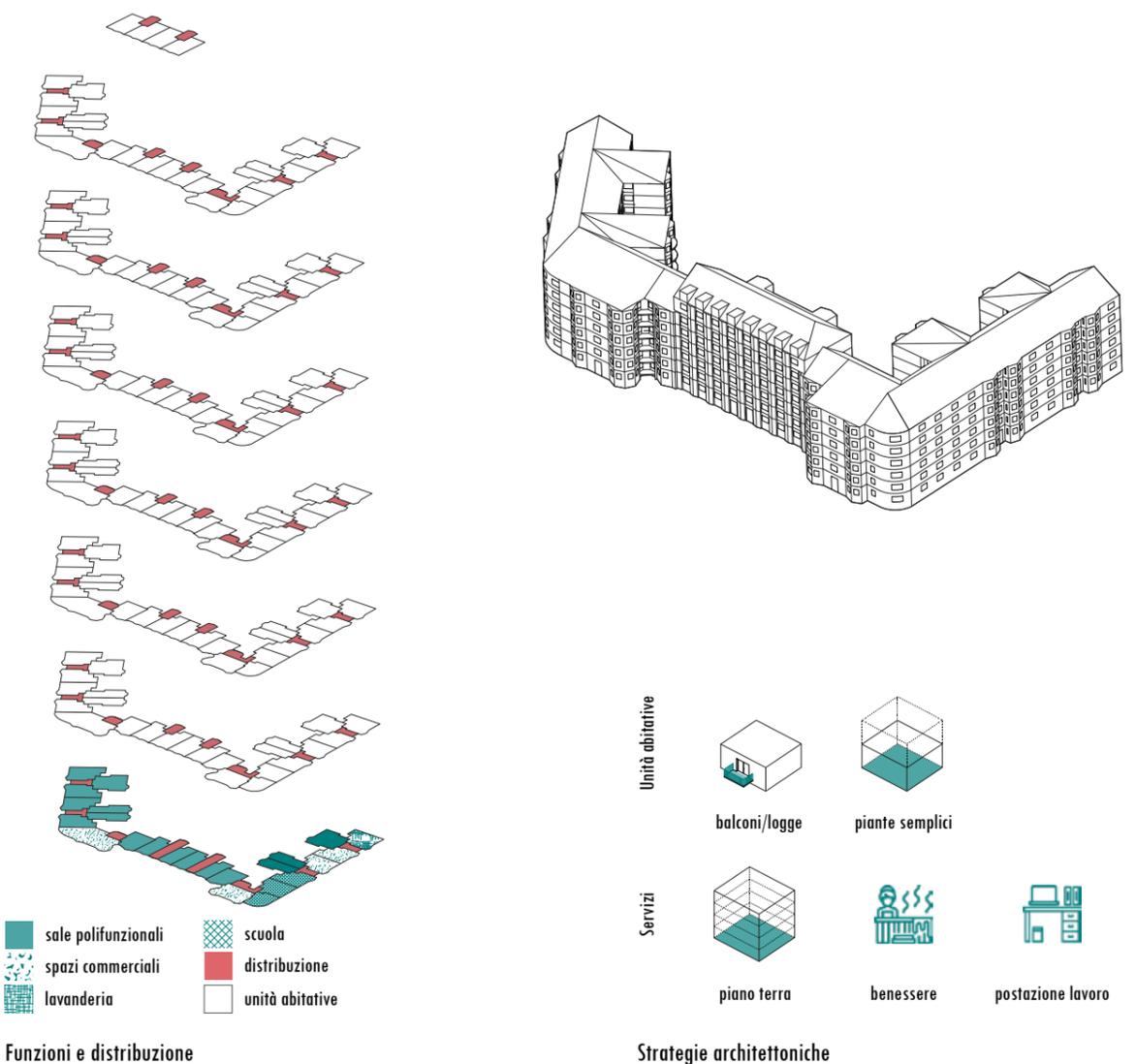
⁽²⁾ Si traduce: "Luce, Aria, Sole"

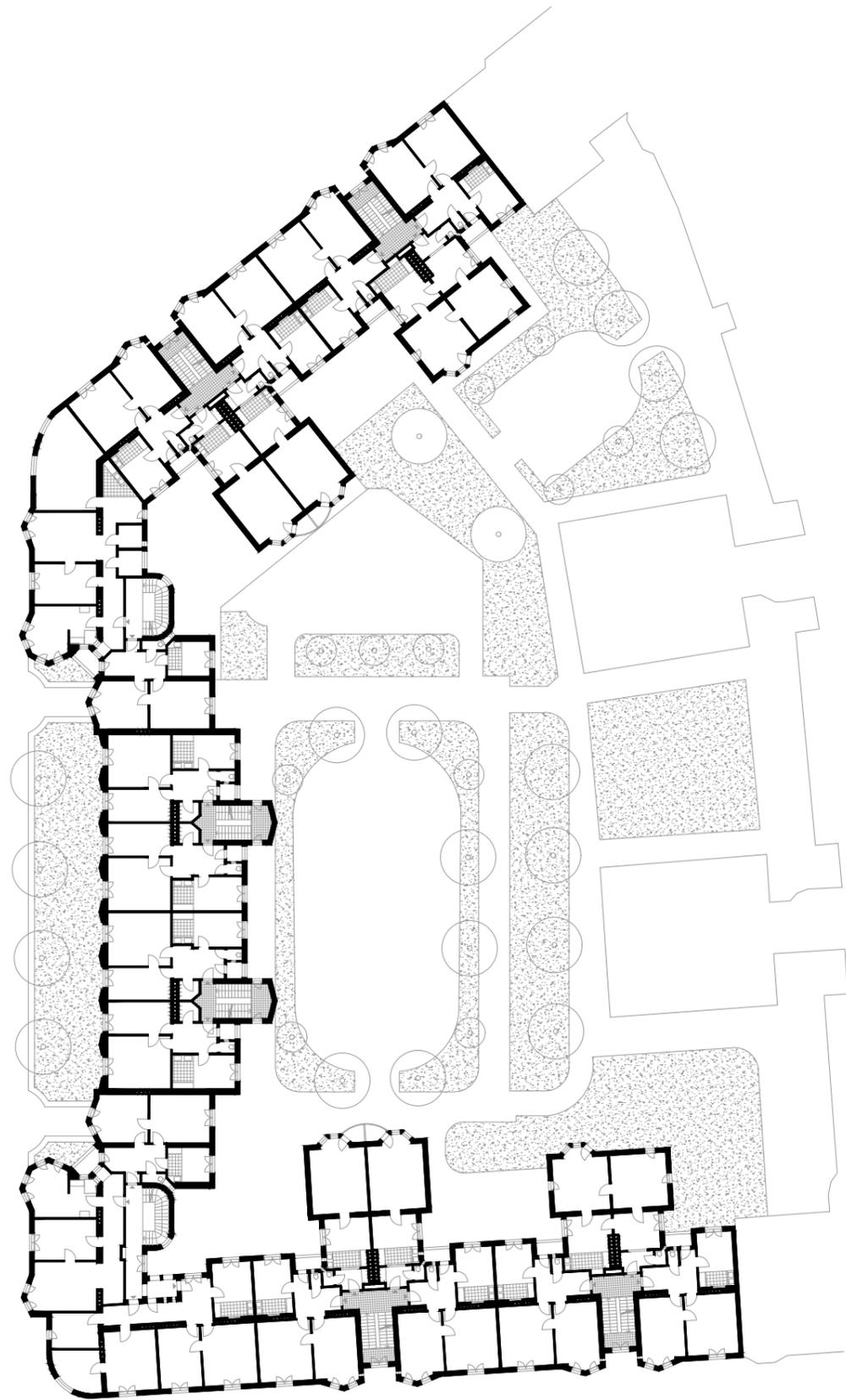


Piante e configurazione originali 1:200



Schwarzplan 1:10.000





Pianta tipo originale 1:500



Dettaglio esterno



Corte interna



Esterno

Reumannhof

Posizione	5° distretto, Margareten Margaretengürtel 100-110, Brandmayergasse 37-39, Siebenbrunnengasse 90-92
Linea temporale	progettazione 1923 costruzione 1924-1926
Architetti	Hubert Gessner
Cliente	Città di Vienna
Dimensioni	ca 33.000mq
Unità	450
Metraglia media	40mq
Servizi	11 atelier, 19 negozi, laboratori, asilo, lavanderia, sale comuni, café Reumannhof

Costruito a poca distanza dal Metzleinstalerhof, il Reumannhof costituisce il primo complesso progettato interamente e fin dall'inizio per essere un *Gemeindebau*, dunque simbolo del programma e modello per le successive costruzioni.

Imponente nelle sue dimensioni, con i suoi 180 metri di sviluppo, 7 piani ai quali si aggiungono ulteriori 3 del corpo centrale e un'ampia corte centrale dalla quale si accede ad altre due laterali, costituisce il più grande complesso sulla *Ringstrasse des Proletariats* ⁽¹⁾. Monumentalità, assialità e attenzione al dettaglio sono i tre elementi che caratterizzano il superblocco.

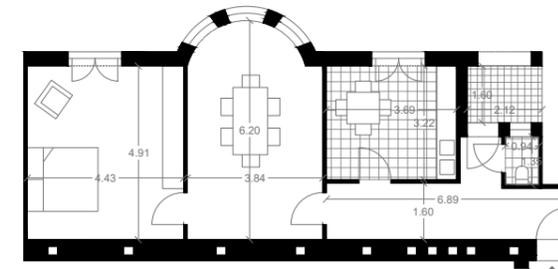
Intitolato al primo sindaco della Vienna Rossa Jakob Reumann, racchiude in sé lo spirito del suo tempo, la voglia di crescita e di vivere nuove possibilità, elevando quelli che prima erano stati i più poveri ed emarginati accogliendoli in case ricche di nuove comodità oltre che qualità estetiche.

La funzionalità degli appartamenti e la quantità di servizi e spazi comuni si fonde infatti in un comune studio stilistico, per cui pannelli maiolicati, adorni e sculture simboleggiano l'inizio di una nuova era per la classe proletaria, riprendono nelle loro intenzioni, così come dichiarato dal suo architetto Hubert Gessner, il principio di *Gesamtkunstwerk* ⁽²⁾, del maestro Otto Wagner.

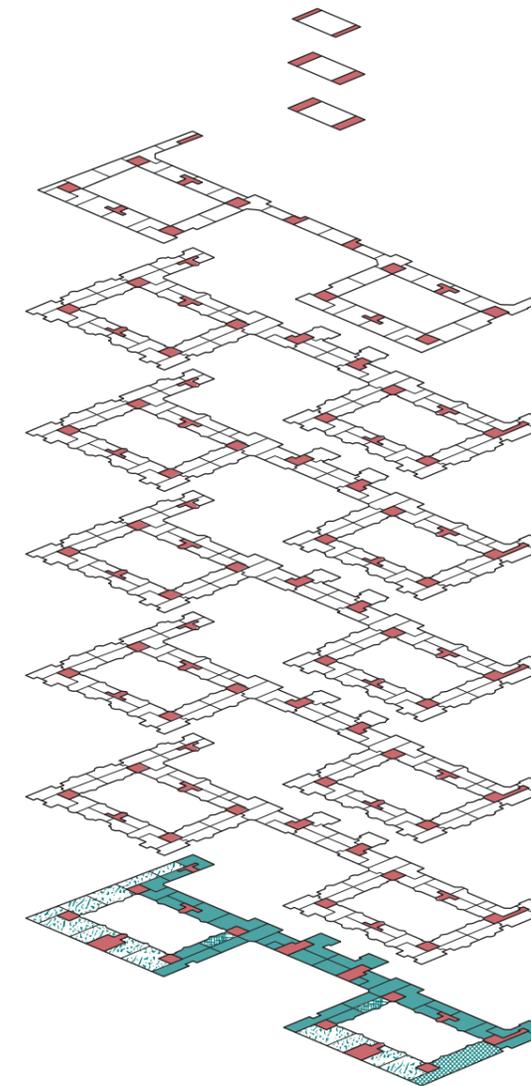
Cancelli a traliccio, ringhiere, recinzioni e lampade sono uniformi nello stile e nella forma con decorati dal rosso intenso, colore riproposto in facciata, marciapiedi, sculture in maiolica ed elementi dei vani scala. I corrimano neri delle ringhiere hanno bottoni dorati e si armonizzano con il pavimento in pietra bianca e nera, così come le maniglie e targhette dorate.

⁽¹⁾ Si traduce: "Ringstrasse dei Proletari" (vedi p.62)

⁽²⁾ Si traduce: "opera d'arte totale"

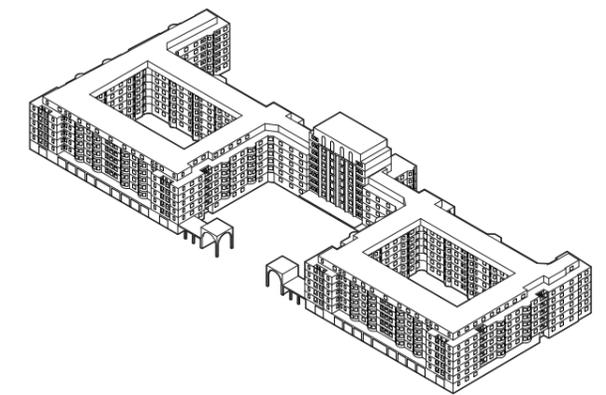


Pianta unità tipo 1:200



sale polifunzionali	scuola
spazi commerciali	distribuzione
lavanderia	unità abitative

Funzioni e distribuzione

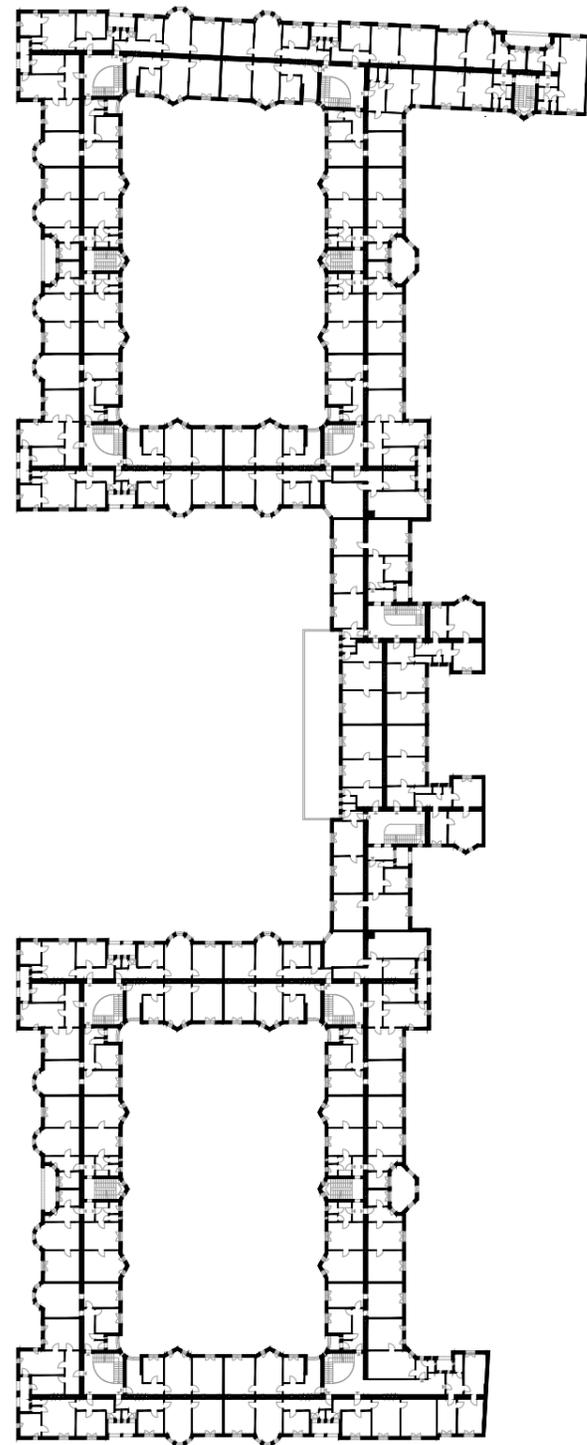


Unità abitative	balconi/logge	piante semplici
	Servizi	
	piano terra	

Strategie architettoniche



Schwarzplan 1:10.000



Pianta tipo originale 1:1.000



Dettaglio entrata blocco scale e corte interna



Corte interna



Esterno

Matzleinsdorfer Hochhaus

Posizione	5° distretto, Margareten Leopold-Rister-Gasse 5
Linea temporale	progettazione 1954 costruzione 1955-1957
Architetti	Ladislav Hruska, Kurt Schlauss
Cliente	Città di Vienna
Dimensioni	7440mq
Unità	104
Metraglia media	80mq
Servizi	terrazza, bar, 15 negozi

Posizionato simbolicamente nell'ultimo lotto di terreno disponibile sulla *Ringstrasse des Proletariats*⁽¹⁾, il Matzleinsdorfer Hochhaus si distingue nettamente rispetto ai complessi attorno ad esso, rispecchiando nuove esigenze del periodo che si apriva dopo il secondo conflitto mondiale.

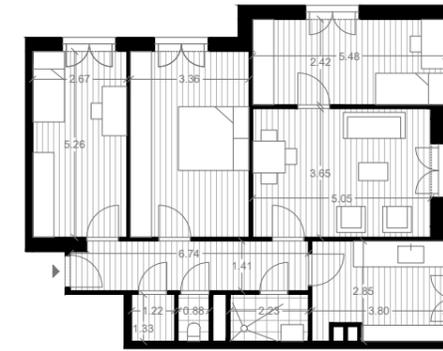
Si tratta infatti del primo grattacielo della città (ancora oggi uno dei pochi), con 20 piani e quasi 68 metri d'altezza che gli permettono un'ampia veduta su tutta la città ai suoi piedi.

Si nota qua un'evoluzione degli interni⁽²⁾. Le dimensioni degli appartamenti aumentano, accogliendo servizi igienici completi, più stanze da letto e una serie di nuove tecnologie che iniziavano all'epoca ad essere applicate su larga scala quali gli ascensori, sistema di teleriscaldamento (è il primo edificio residenziale ad esservi collegato) e degli scivoli interni per lo smaltimento dei rifiuti.

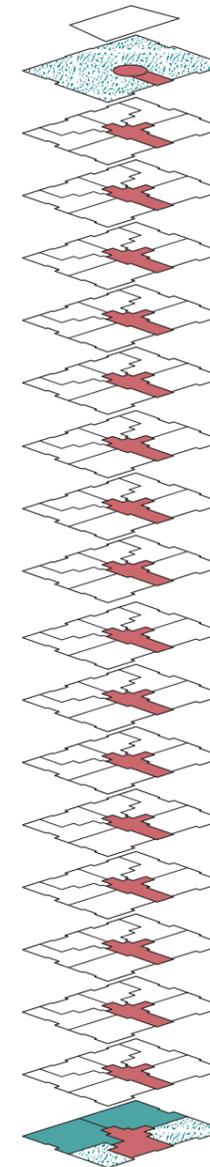
Le facciate si semplificano, scandite ritmicamente solo dalle aperture delle finestre. All'ultimo piano un ristorante ne occupa l'intera superficie aprendosi con ampie vetrate su una terrazza panoramica, mentre per il resto i servizi comuni vengono ridotti al minimo, in favore di spazi commerciali.

Vivere nel grattacielo di Matzleinsdorf era qualcosa di insolito e speciale, soprattutto negli anni '50 e ancora oggi esistono associazioni di attuali e vecchi inquilini che si incontrano periodicamente per celebrare questo simbolo di Vienna.

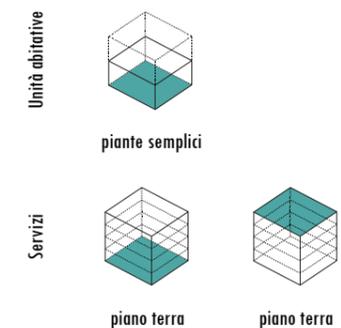
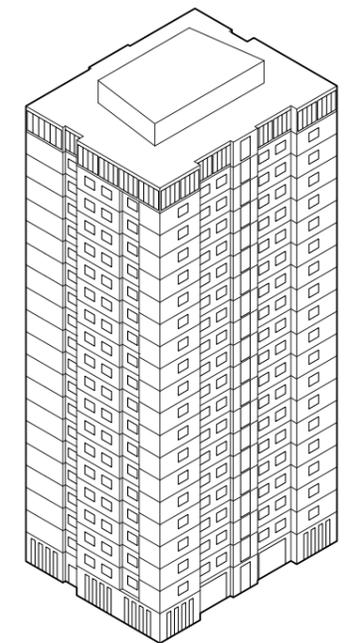
⁽¹⁾ Si traduce: "*Ringstrasse dei Proletari*" (vedi p.62)
⁽²⁾ (vedi p.76-77)



Pianta unità tipo 1:200



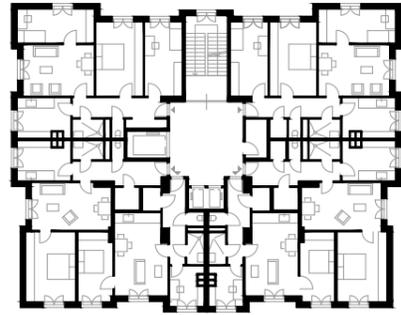
Funzioni e distribuzione



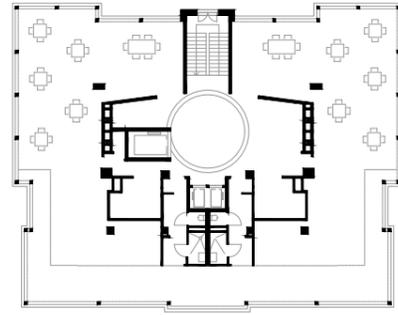
Strategie architettoniche



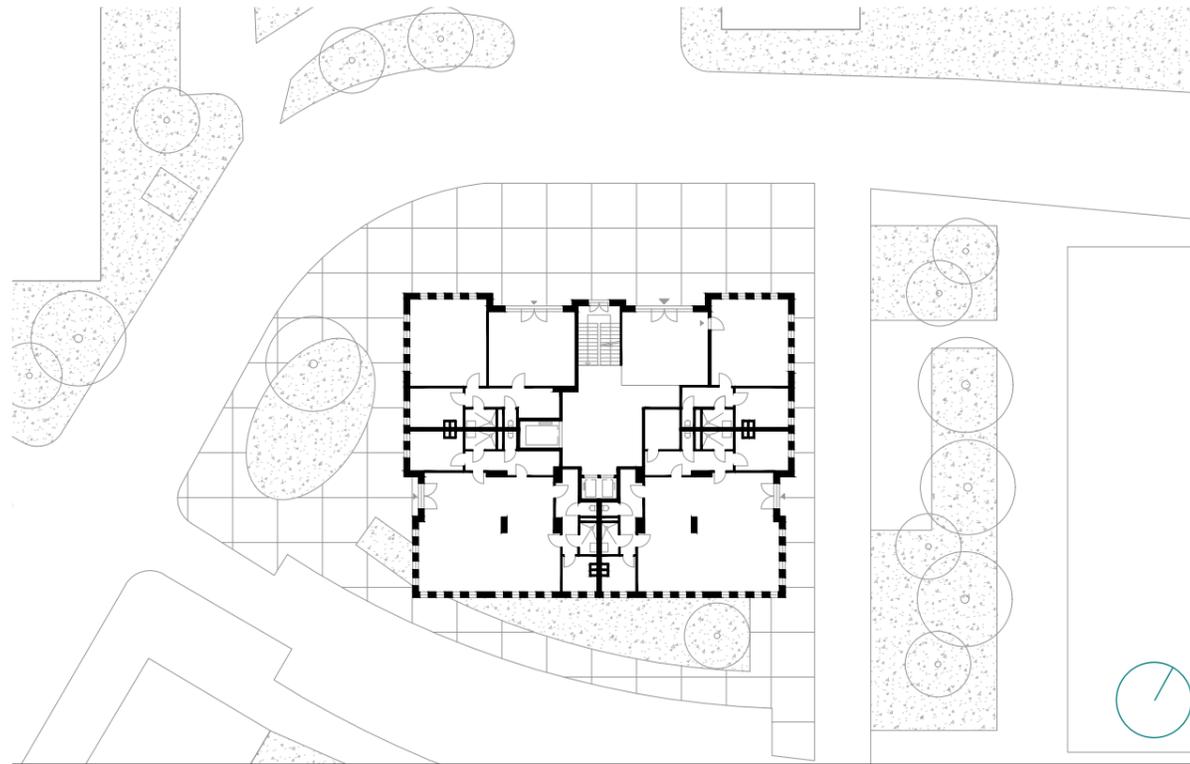
Schwarzplan 1:10.000



Pianta tipo 1:500



Pianta tipo 1:500



Pianta piano terra 1:500



Esterno



Interno entrata



Esterno

Wohnpark Alt-Erlaa

Posizione	23° distretto, Liesing Anton-Baumgartner-Straße 44
Linea temporale	progettazione 1968-1972 costruzione 1973-1985
Architetti	Harry Glück, Kurt Hlaweniczka, Requa- t&Reinhaller
Cliente	GESIBA
Dimensioni	600.000mq
Unità	3131
Metraglia media	75mq
Servizi	scuole, asili, sale comuni, giardini, piscine, saune, campi da gioco, biblioteca, chiesa, negozi, ambulatorio medico

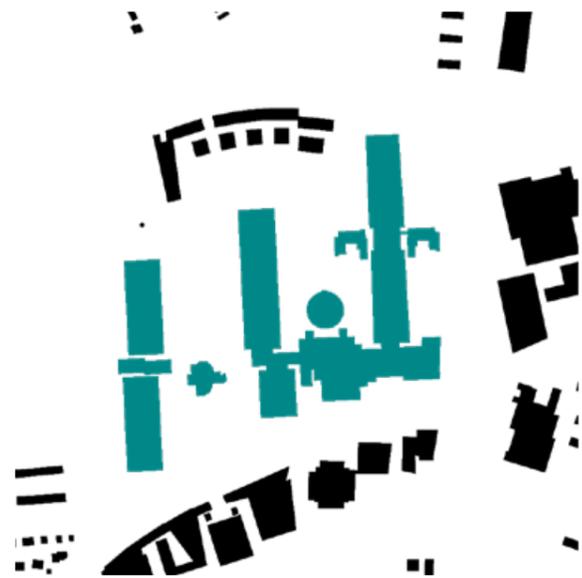
Realizzato in più interventi a partire dagli anni '70, il Wohnpark Alt-Erlaa è ancora oggi uno dei complessi più esemplari nella sua capacità di mettere assieme funzione e forma.

Con i suoi 3 lunghi blocchi da 400 metri che si elevano fino a 25 piani in una forma a camino che permette ad ogni appartamento di avere la propria terrazza o balcone, segna lo skyline di Vienna.

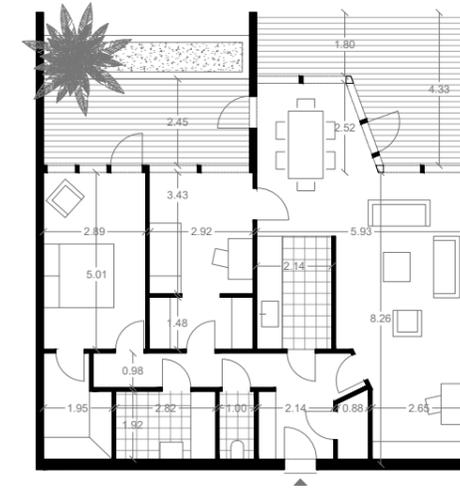
Nel cuore degli edifici, troppo lontani dalle facciate per ricevere luce e pensare la presenza di appartamenti, ampie stanze sono a disposizione degli inquilini per ospitare qualunque club o attività, mentre la presenza di numerosi altri edifici, aree comuni con innumerevoli servizi lo rendono un vero e proprio villaggio autonomo dentro la più vasta città.

Piscine sui tetti oltre che interne, saune, scuole, una succursale della biblioteca centrale di Vienna, ambulatori e un centro commerciale, il sistema di teleriscaldamento e quello di riciclo dei rifiuti, campi per fare sport, ristoranti e tanto altro hanno creato un luogo che soddisfa le più svariate necessità, inducendo in tanti a non lasciare mai gli appartamenti assegnati, mentre la lista di attesa risulta molto più lunga della norma (quasi 3 anni).

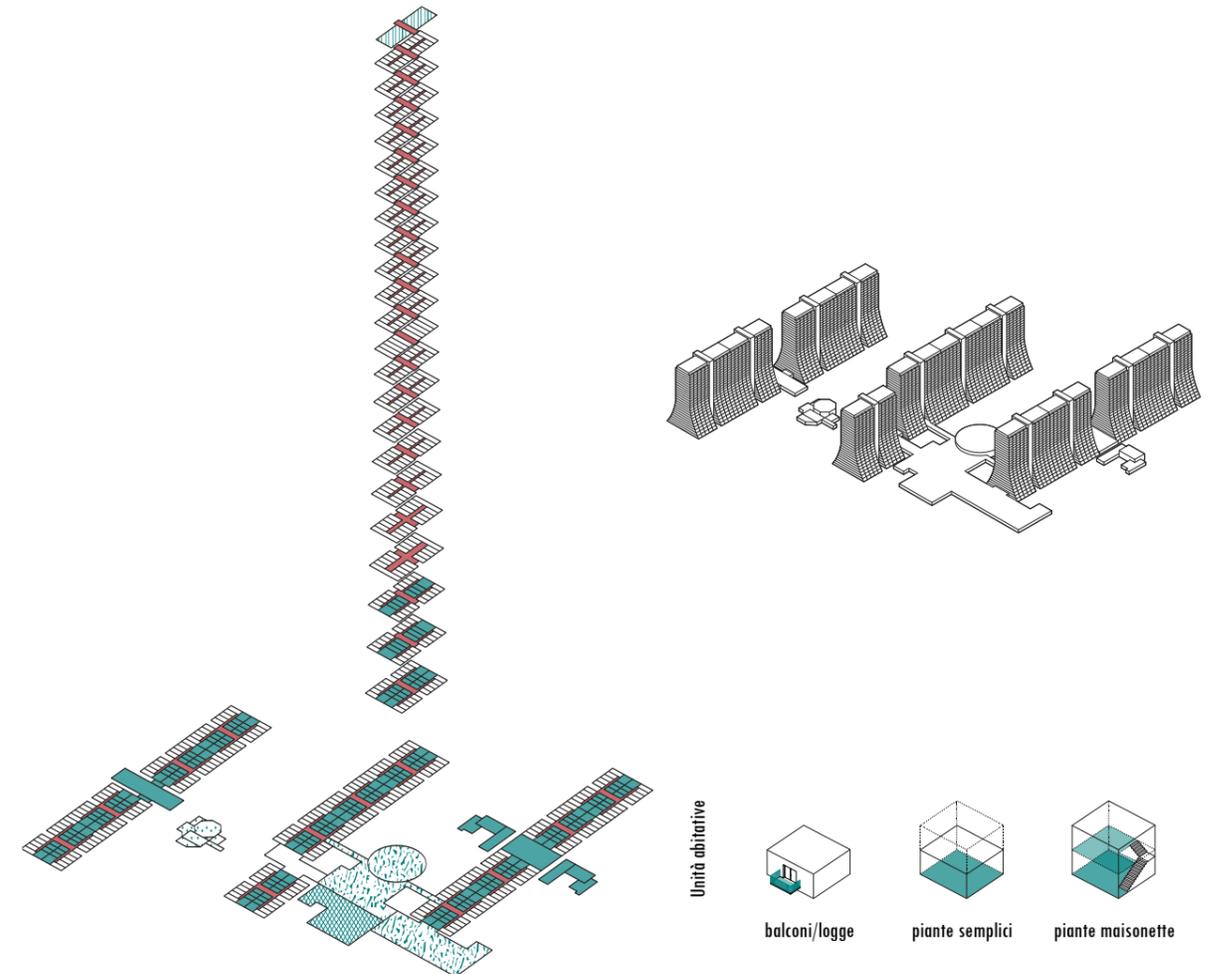
Nonostante dai viennesi venga considerato un "inferno urbano", per il suo aspetto austero che rimanda all'architettura sovietica, numerosi studi ed interviste dimostrano l'alta soddisfazione degli inquilini, più che in qualunque altro complesso viennese. Risulta evidente il forte spirito di appartenenza, espresso non solo nelle interviste, ma anche dalla fondazione di tanti club ed associazioni interne, la stampa bimestrale di un giornale interno e la presenza di una propria stazione televisiva WPTV.



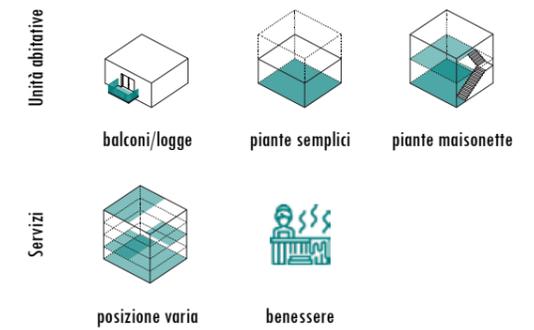
Schwarzplan 1:10.000



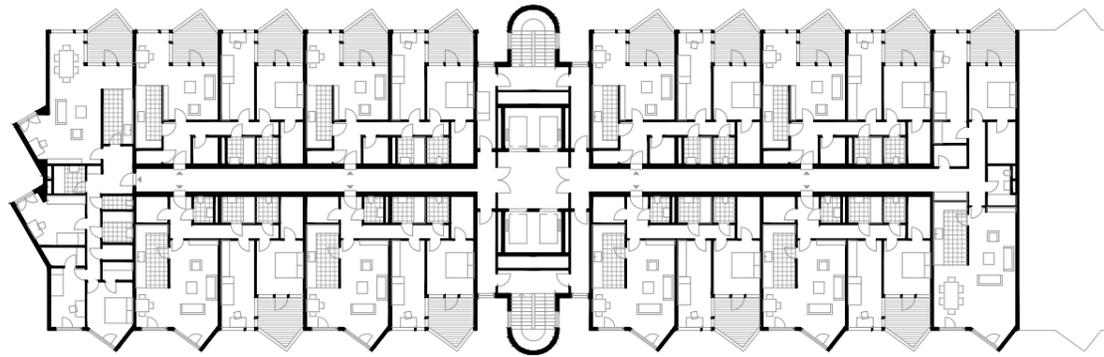
Pianta unità tipo 1:200



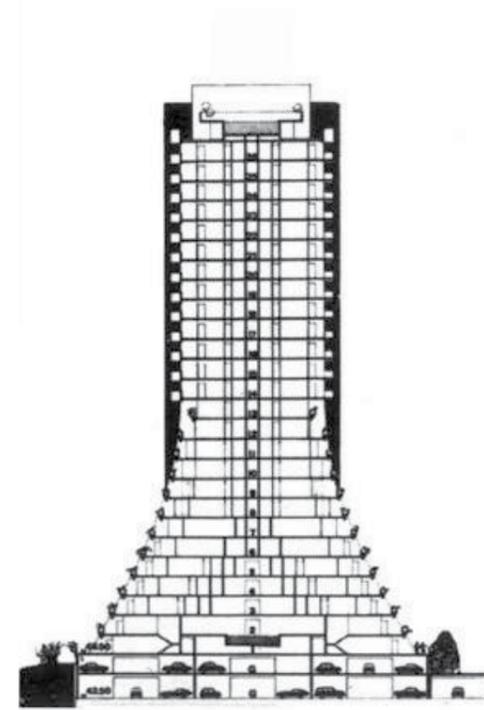
Funzioni e distribuzione



Strategie architettoniche



Pianta diciottesimo piano 1:500



Sezione 1:1.000

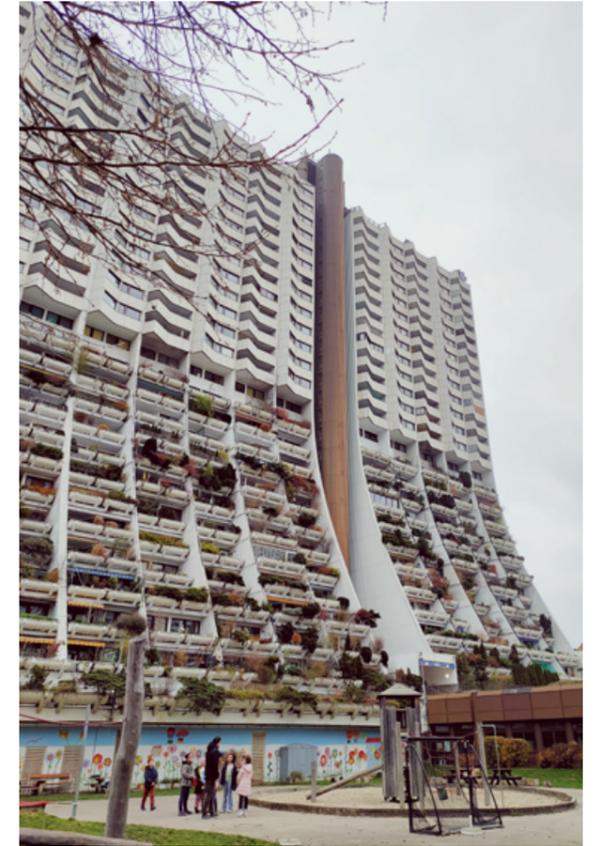
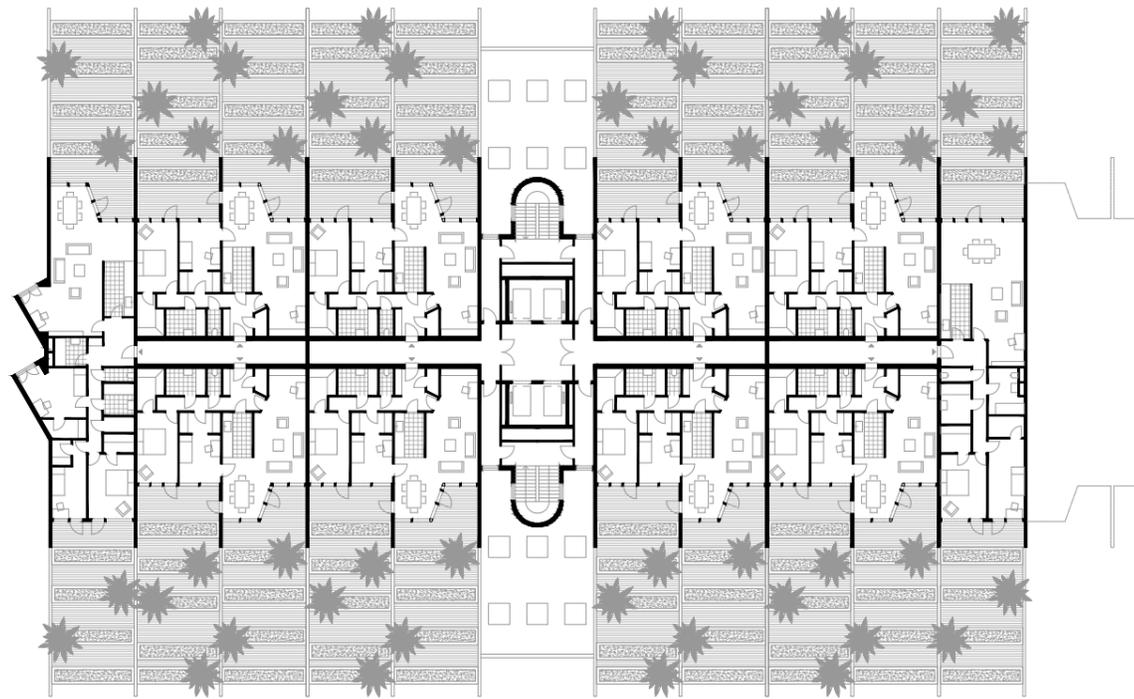


Foto esterno



Pianta settimo piano 1:500



Foto esterno

Wohnen Morgen

Posizione	15° distretto, Rudolfseim Weiglasse 6-10
Linea temporale	progettazione 1972-1974 costruzione 1976-1980
Architetti	Wilhelm Holzbauer
Cliente	Città di Vienna
Dimensioni	ca 40.000mq
Unità	291
Metratura media	72mq
Servizi	sale comuni, negozi

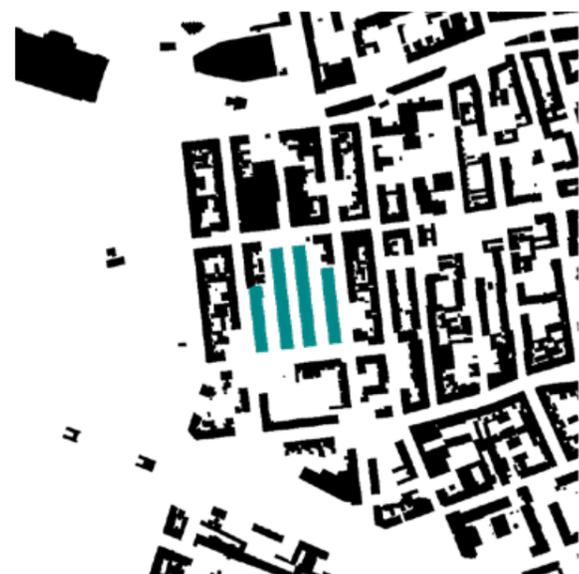
Vincitore di un concorso intitolato per l'appunto *Wohnen Morgen*⁽¹⁾, il progetto rispecchia così come Alt-Erlaa la nuova ricerca stilistica degli anni '70⁽²⁾, del quale l'architetto Holzbauer si è fatto interprete riprendendo l'idea dei blocchi del XIX secolo e dando una nuova e forse più concettuale semplicità alle forme.

Composto da una serie di blocchi paralleli, lascia l'isolato aperto e libero di essere percorso, ponendo enfasi sul concetto di strada come elemento di incontro e convivialità nella pianificazione urbana.

Si ha dunque una via centrale pedonale che collega le arterie stradali esistenti e sulla quale si affacciano una serie di spazi commerciale, mentre il verde viene relegato a una dimensione più privata nel retro dei blocchi.

Seguendo lo sviluppo longitudinale delle costruzioni, le unità abitative si ripetono le une affianco alle altre, accessibili attraverso un lungo ballatoio chiuso però da vetrate e interrotto ritmicamente dai blocchi scala.

I singoli appartamenti si sviluppano per lo più su due piani nella ricerca di una più netta distinzione tra zona notte e giorno e gli spazi connettivi comuni si riducono a favore di terrazze e balconi privati, mentre il doppio affaccio permette una migliore ventilazione ed esposizione al sole.

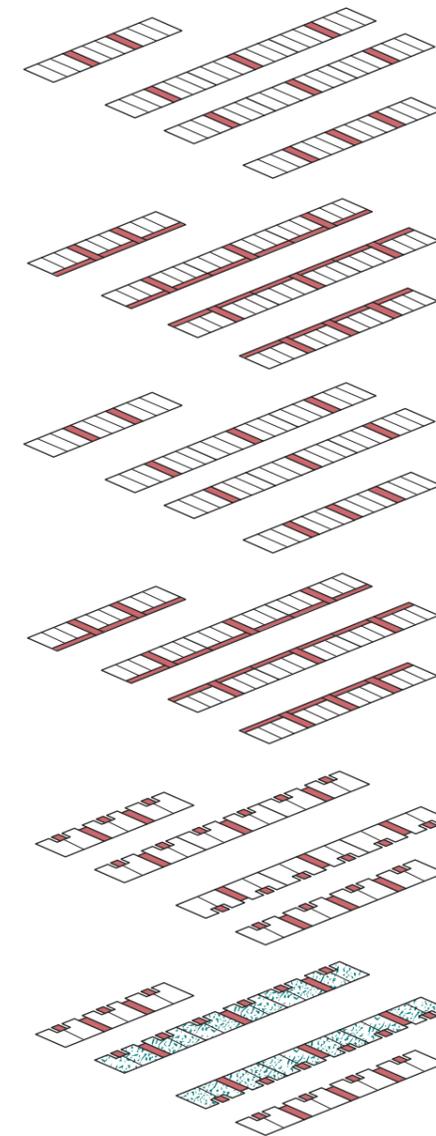


Schwarzplan 1:10.000

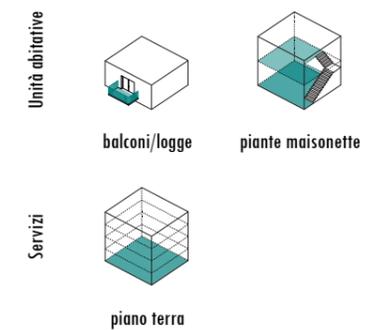
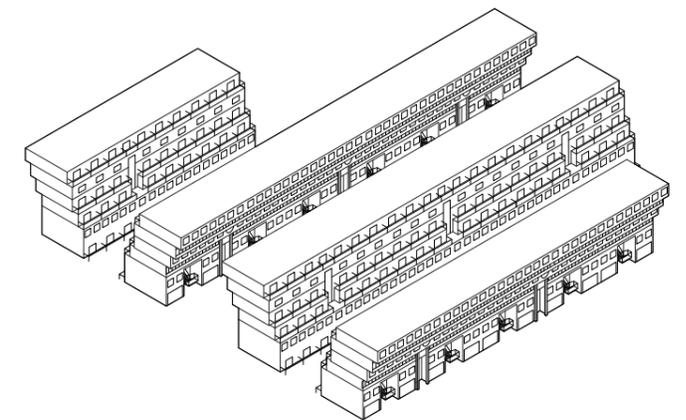
⁽¹⁾ Si traduce: "Abitare domani"
⁽²⁾ (vedi p.78)



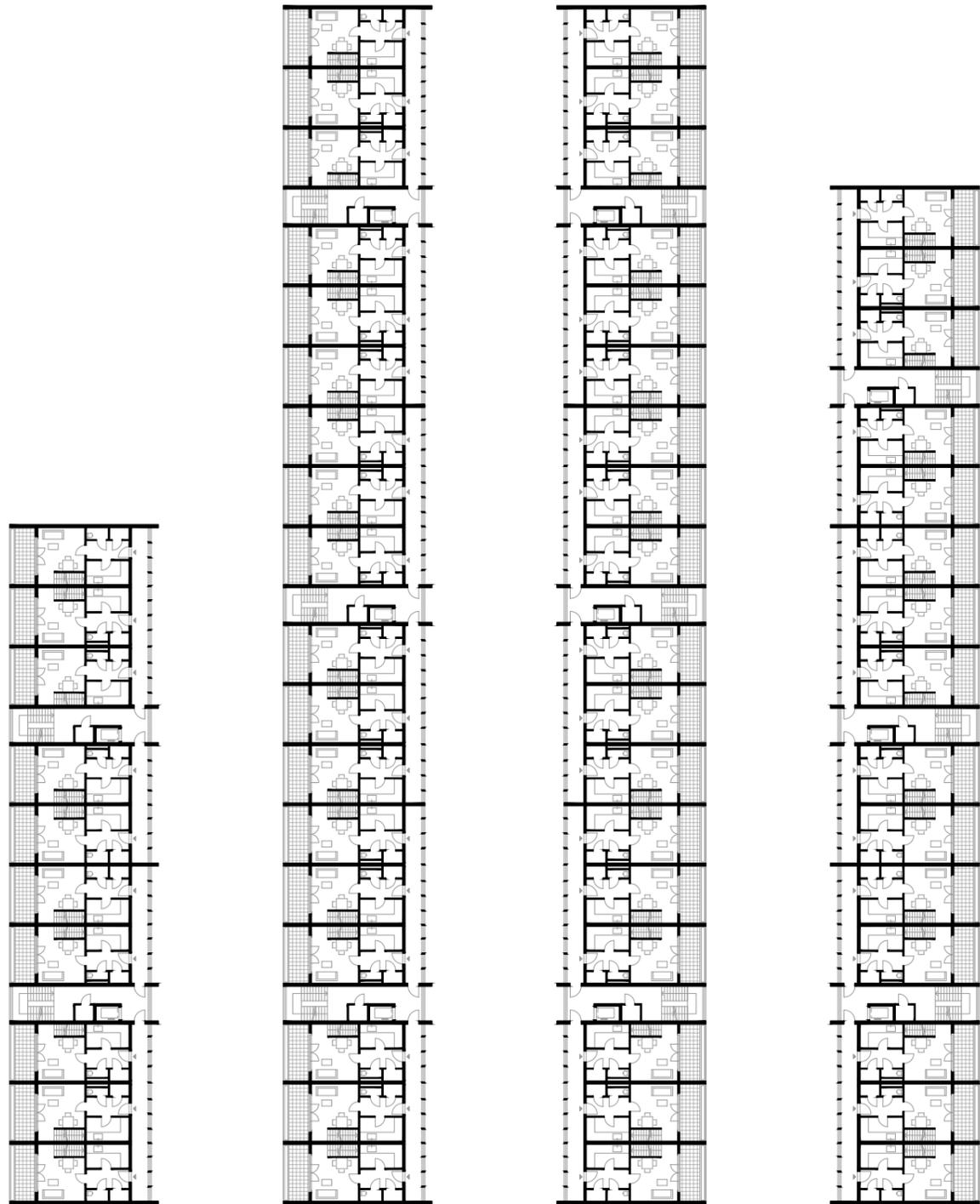
Pianta unità tipo 1:200



Funzioni e distribuzione



Strategie architettoniche



Pianta tipo secondo piano 1:500



Foto interno



Foto esterno



Foto esterno

3.2

CASI STUDIO:
FORME ALTERNATIVE

3.2_Osservazioni

Social Housing come campo di sperimentazione

La ricerca e sperimentazione dell'ultimo secolo nel campo del *Social Housing* costituisce un importante catalogo di soluzioni, materialità e spunti dal quale gli architetti possono attingere per dare forma a nuove progettazioni.

In un andamento temporale quasi ciclico sembrano dunque ritornare comuni tematiche affrontate e concretizzate ora in maniera diversa.

Si ha oggi una riscoperta della socialità legata all'abitare. Avere sale comuni, cortili e terrazze consente un ulteriore passo avanti proiettando all'esterno dell'abitazione spazi normalmente confinati all'interno della dimensione privata. Si hanno dunque cucine condivise con sale da pranzo, salotti per il relax o per leggere un libro dalla biblioteca.

La ricerca di benessere sociale si rende anche attraverso la progettazione e poi assegnazione delle unità abitative a persone di diversa provenienza o in fasi della vita diverse. Studenti, famiglie, anziane, genitori single, portatori di handicap vivono gli uni accanto agli altri, mentre fra questi persone più o meno abbienti convivono, grazie ad un misto di appartamenti sul libero mercato, *Social Housing* e tipologie *Smart* ⁽¹⁾ all'interno di singoli complessi.

Si pensa al benessere fisico e mentale del singolo, con palestre, saune, piscine e corti nelle quali poter fare sport. Si inseriscono centri di ascolto e sostegno per famiglie, bambini ed adulti.

Il verde occupa buona parte del suolo a terra o delle coperture, si arrampica sulle facciate e nei numerosi balconi e logge, mentre viene incentivata in ogni modo l'uso della bicicletta.

L'accessibilità diventa un tema chiave. Si garantisce un facile uso di tutti gli spazi comuni per disabili e gli appartamenti, nella loro totalità, vengono pensati anch'essi a misura di tutti o per lo meno come facilmente adattabili. ⁽²⁾

La progettazione in previsione di diverse e mutevoli necessità si traduce in flessibilità delle piante e studio di diverse possibili configurazioni, che si adattino a famiglie più o meno numerose a seconda del periodo introducendo così la dimensione temporale.

Le moderne necessità sorte negli ultimi anni, con la possibilità o dovere di lavorare da casa, aprono nuove strade, rendendo necessaria la progettazione di spazi filtro tra dimensione pubblica e privata, piuttosto che spazi nei quali potersi isolare e concentrare rispetto alla normale vita della casa. La nascita di nuovi lavori che richiedono multi-disciplinarietà, trasforma gli spazi condivisi nei quali poter lavorare, mantenendo comunque la configurazione ideale per ogni professione anche quando si entra in contatto con altre attività o specialità.

Infine, la grande tematica del nostro tempo, ovvero la sostenibilità ambientale nel settore dell'edilizia, responsabile ad oggi di buona parte delle emissioni globali. Il *Social Housing* viennese si è assunto il ruolo di capofila rispetto al più ampio contesto, ponendosi sfide sempre più ambiziose e portando avanti con determinazione un dialogo per la crescita comune. ⁽³⁾

Si presta dunque maggiore attenzione ai materiali, con la sperimentazione di nuovi o riscoperta di antichi, in una progettazione bioclimatica che ritorni a considerare le specificità del luogo riducendo il fabbisogno energetico del costru-

ito. Si inseriscono sistemi geotermici, eolici e fotovoltaici per sopperire al bisogno interno di energia, il trattamento delle acque avviene in loco e il verde viene progettato in risposta a canoni non solo estetici, ma anche di funzionalità stagionali. ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ si tratta anche in questo caso di affitti calmierati, ma con diversi requisiti di ammissione, pensati per lo più per la classe media (vedi pp.98)

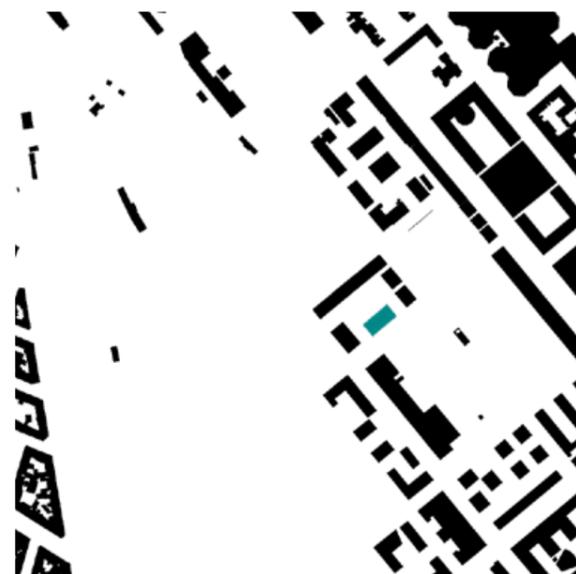
⁽²⁾ tutti gli appartamenti devono essere *Barrierefrei*, ovvero liberi da barriere architettoniche, o *Anpassbar*, ovvero facilmente adattabili (vedi pp.98)

⁽³⁾ IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022

⁽⁴⁾ la città di Vienna risulta essere particolarmente rigida nelle direttive e normative legate alla sostenibilità ambientale delle nuove costruzioni (vedi pp.94)

Wohnprojekt

Posizione	2° distretto, Leopoldstadt Krakauerstrasse 19
Linea temporale	progettazione 2010-2011 costruzione 2011-2013
Architetti	Einszueins Architektur
Cliente	Baugruppe Wohnproject Wien, Schwarzatal
Dimensioni	6240mq
Unità	39+2
Metraglia media	90mq
Servizi	locali comuni con cucina, sale gioco, sala polivalente, sauna, sala musica, laboratori, biblioteca, giardino pensile, locali commerciali



Schwarzplan 1:10.000

Nato dalla volontà di un gruppo di cittadini viennesi uniti nell'associazione e *Baugruppe* Wohnprojekt Wien, si tratta di una comunità autogestita che nei suoi intenti vuole unire generazioni, lingue e culture diverse all'insegna della condivisione e sostenibilità.

Grazie al sostegno finanziario della città di Vienna, di associazioni di costruttori limited profit ⁽¹⁾ e agli investimenti diretti degli associati e futuri inquilini, il progetto ha preso forma, distinguendosi per l'attuazione di numerose strategie legate alla sostenibilità ambientale e sociale del complesso.

Si ripropongono dunque i principi base della progettazione bioclimatica, con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle prestazioni dell'involucro costruttivo.

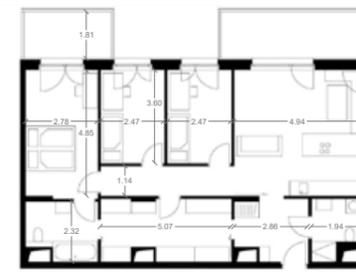
Si incentiva l'utilizzo delle biciclette, con 116 posti bici e soli 8 per le macchine, con la condivisione di 1 bici da carico e 6 macchine elettriche auto-gestite.

Due appartamenti solidali all'ultimo piano vengono assegnati con affitto notevolmente ridotto a famiglie in condizioni particolarmente svantaggiate come rifugiati o genitori single (al momento sono due famiglie siriane), rispecchiando il moto di accoglienza *Wohnen mit uns* ⁽²⁾ che il gruppo ha assunto.

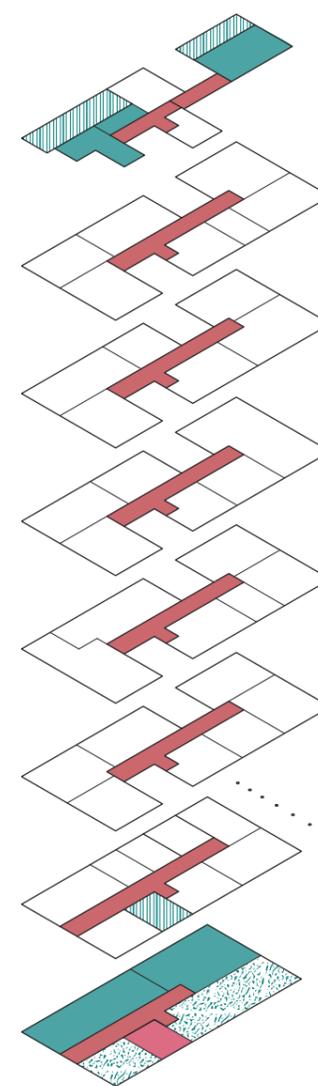
Una cucina comune, sale gochi, laboratori, oltre a un orto e frutteto, costituiscono i punti di aggregazione, mentre riunioni e continue attività in condivisione sono riuscite a formare uno spirito di appartenenza e comunità.

⁽¹⁾ (vedi p.96)

⁽²⁾ Si traduce: "Vivi con noi"

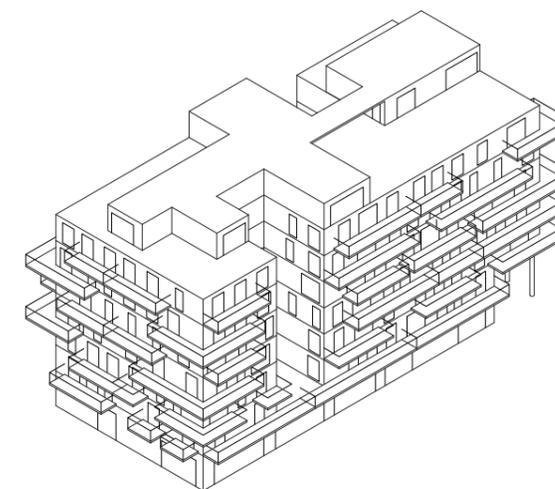


Pianta unità tipo 1:200



sale polifunzionali	distribuzione
spazi commerciali	unità abitative
terrazza comune	

Funzioni e distribuzione

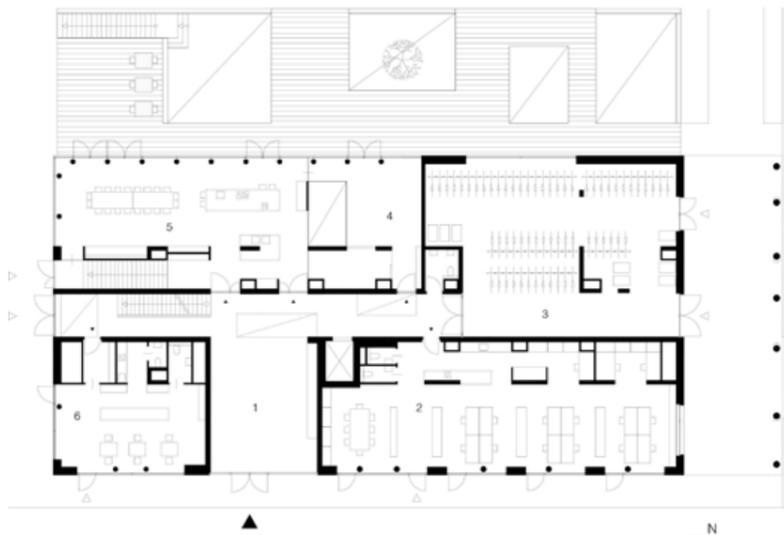


Unità abitative	balconi/logge	piante semplici
	piano terra	ultimo piano
Servizi	benessere	

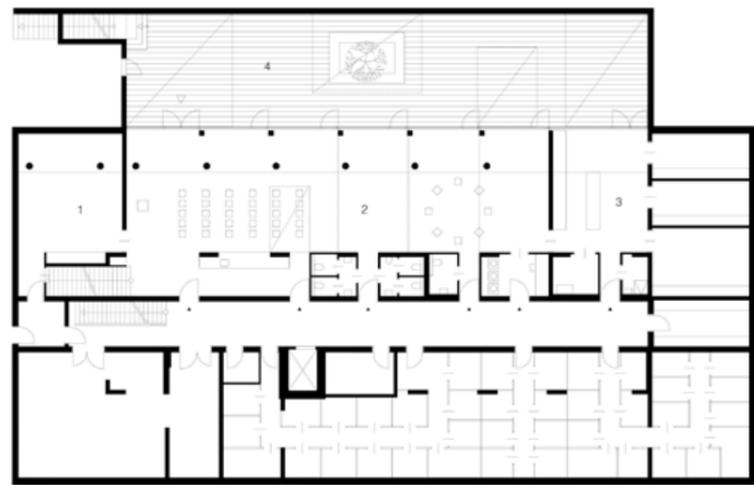
Strategie architettoniche



Pianta secondo piano 1:500



Pianta piano terra 1:500



Pianta seminterrato 1:500



Foto interno

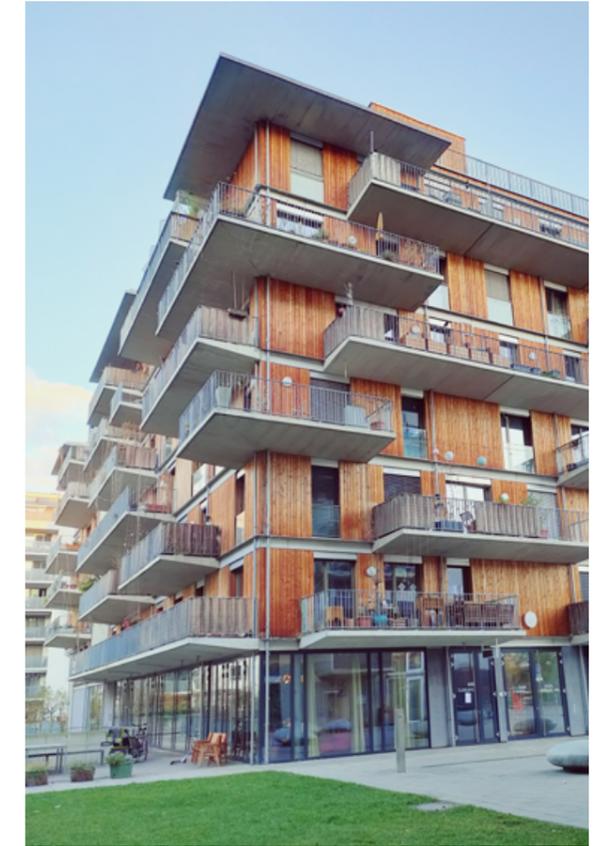


Foto esterno

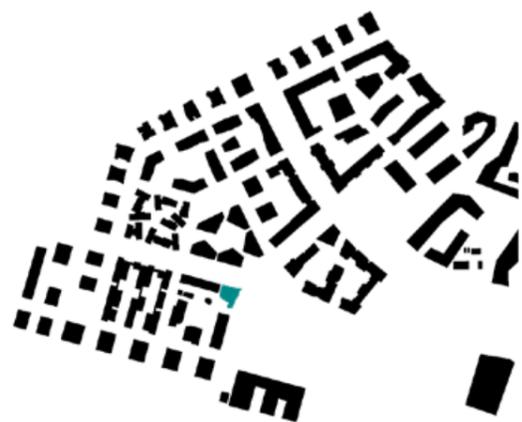


Foto esterno



JAspern

Posizione	22° distretto, Donaustadt Hannah-Arendt-Platz 10
Linea temporale	progettazione 2011-2012 costruzione 2013-2014
Architetti	POS Architekten
Cliente	Baugruppe Jaspersn GesbR
Dimensioni	ca 2.700mq
Unità	18
Metratura media	80mq
Servizi	terrazza, sala polifunzionale, lavan- deria, area giardinaggio



Schwarzplan 1:10.000

Tra i primi progetti viennesi di edilizia residenziale partecipativa, il complesso nasce dall'omonimo *Baugruppe JAspern*, associazione di cittadini desiderosi di creare un proprio luogo nel quale sentirsi una comunità nel rispetto del contesto e dell'ambiente.

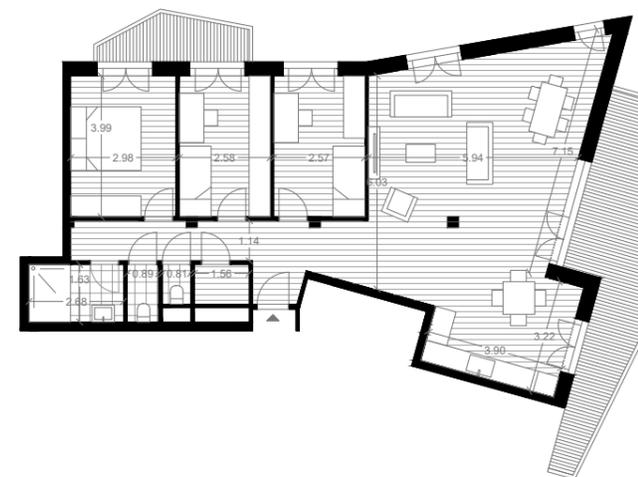
Moltissima attenzione è stata prestata infatti in fase progettuale alle caratteristiche di materiali, oltre che ad esposizione e ventilazione. Seguendo i principi della bioclimatica l'edificio ha guadagnato così numerose certificazioni di sostenibilità, quale il *Passivhaus*, *Klimaaktiv*, *ÖGNB*⁽¹⁾ e *Innovative gebäude*⁽²⁾, che ne hanno riconosciuto l'alta qualità, il comfort, l'efficienza energetica e l'innovazione.

Altro tema affrontato dagli architetti, in collaborazione con il *Baugruppe*, è stata la flessibilità delle piante, raggiunta grazie a pareti esterne portanti e pochi pilastri interni, che rendono la struttura più aperta allo studio di molteplici possibili configurazioni, adattabili rispetto allo sviluppo dei nuclei familiari nel tempo.

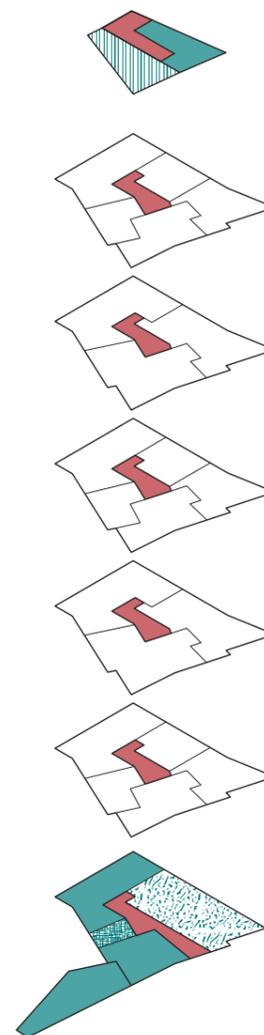
La socialità è garantita ancora una volta da aree polifunzionali in comune, un ampio giardino e una terrazza con area barbecue e orto urbano, mentre ampi balconi permettono lo sviluppo delle unità anche all'aperto.

⁽¹⁾ ÖGNB (*Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*), si traduce: "Società austriaca per l'edilizia sostenibile"

⁽²⁾ Si traduce: "Edifici innovativi"

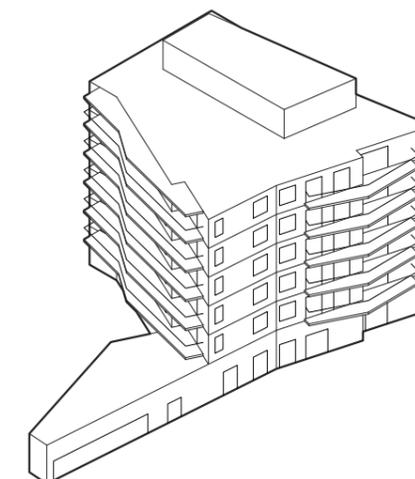


Pianta unità tipo 1:200



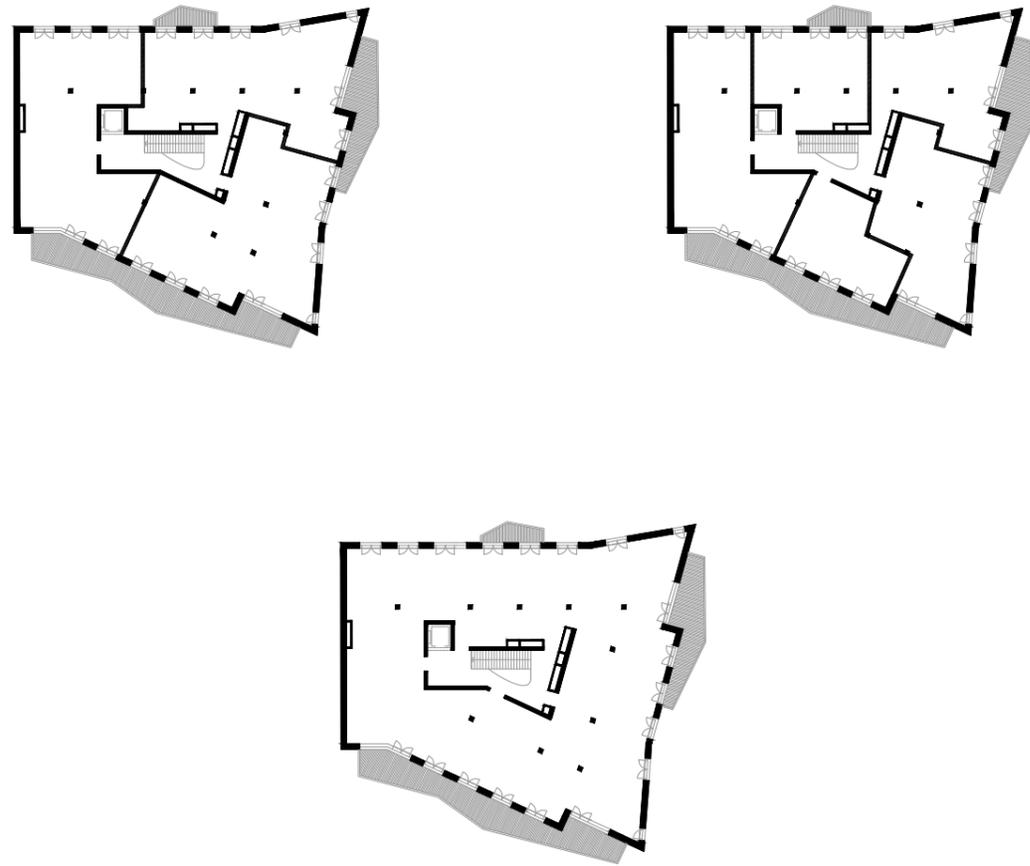
- sale polifunzionali
- spazi commerciali
- terrazza comune
- lavanderia
- distribuzione
- unità abitative

Funzioni e distribuzione

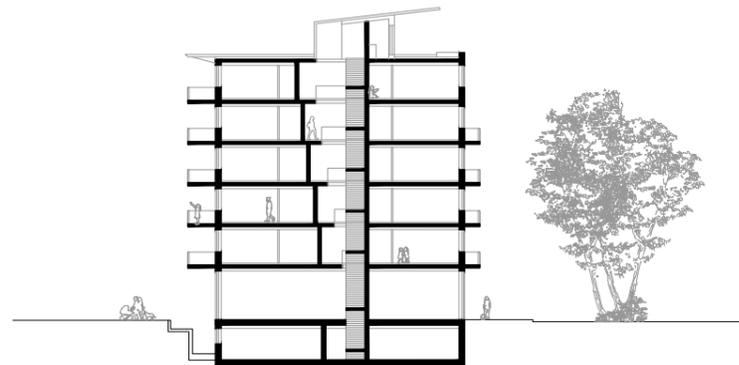


- Unità abitative
- balconi/logge
- piante semplici
- flessibilità piante
- Servizi
- piano terra
- ultimo piano

Strategie architettoniche



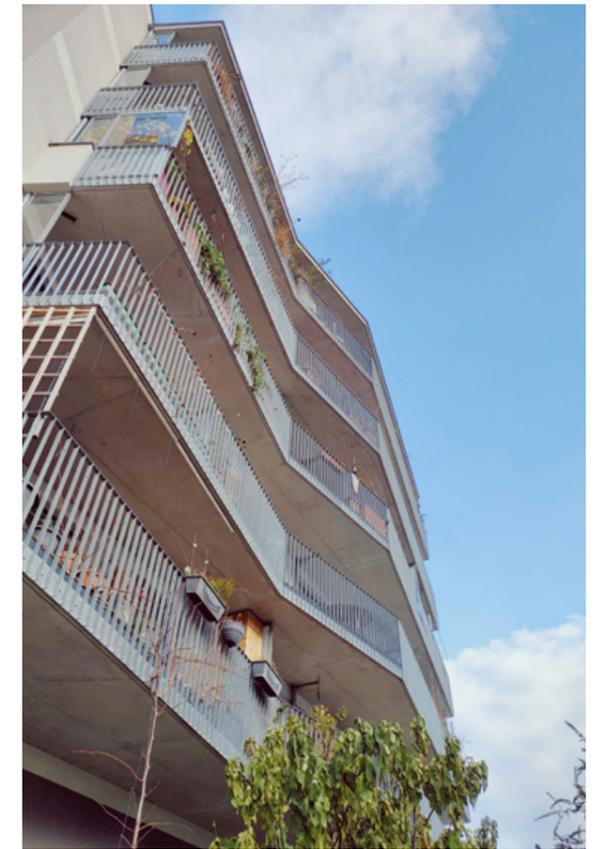
Flessibilità piante 1:500



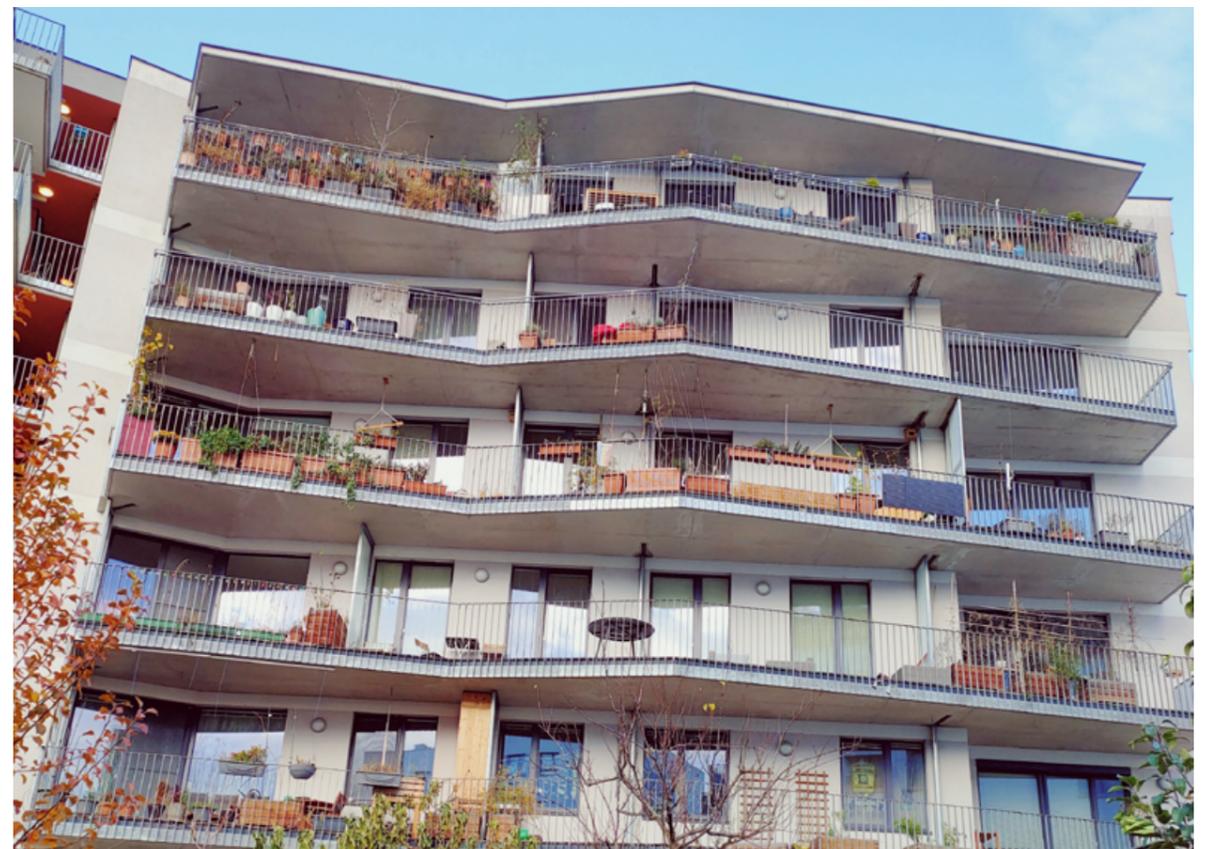
Sezione 1:500



Esterno dettaglio angolo



Esterno dettaglio angolo



Esterno su cortile

WILLDA Wohnen

Posizione	12° distretto, Meidling Mona-Lisa-Steiner Weg 12
Linea temporale	progettazione 2016 costruzione 2019-2020
Architetti	Einszueins Architektur
Cliente	Baugruppe WILLDAwohnen
Dimensioni	ca 1.800mq
Unità	19+15
Metratura media	68mq
Servizi	spazio co-working, cucina, spazio eventi, sala creatività, sala riunioni, sauna, biblioteca, orto, area barbecue, lavanderia, officina

WILLDA Wohnen è il nome e il motto di una comunità spontanea, che così afferma il suo "Voglio vivere qui", inteso non solo come fisicità del luogo, quanto come spirito e nuova tanto quanto antica forma di condivisione e vita.

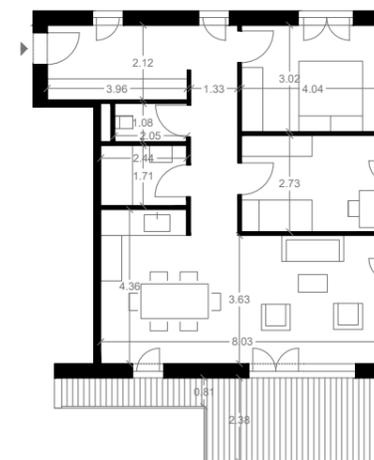
Questo *Baugruppe* unisce persone di diverse generazioni (29 adulti e 14 bambini), professione, interesse e nazionalità, sulle quali differenze si intende costruire un arricchimento reciproco ⁽¹⁾.

Il desiderio di porre al centro il benessere fisico e mentale del singolo, così anche nella sua socialità, si concretizza in aree in comune per accogliere laboratori creativi, sale relax, una piccola biblioteca, sauna e area giardinaggio. Particolare attenzione viene prestata ai bambini per i quali sono state pensate numerose aree nelle quali giocare, al chiuso, nel cortile o al riparo dei portici.

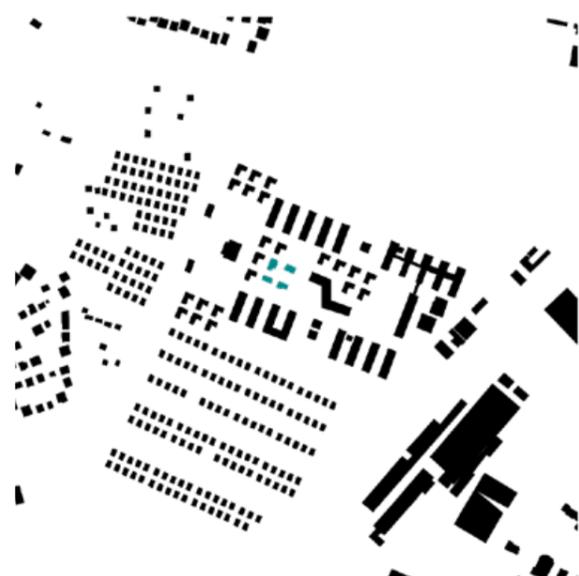
La comunità si inserisce nel contesto del distretto grazie a una serie di spazi dedicati al commercio, fra cui uno dedicato alla vendita dei prodotti della stessa cooperativa WILLDA Wohnen, con frutti, ortaggi e miele autoprodotti.

In aggiunta, seguendo le necessità più moderne del nostro tempo, si trova un ampio spazio dedicato al lavoro, con una serie di postazioni a disposizione degli inquilini o di esterni a un prezzo esiguo che permettano di trovare una dimensione intermedia tra lavoro e casa.

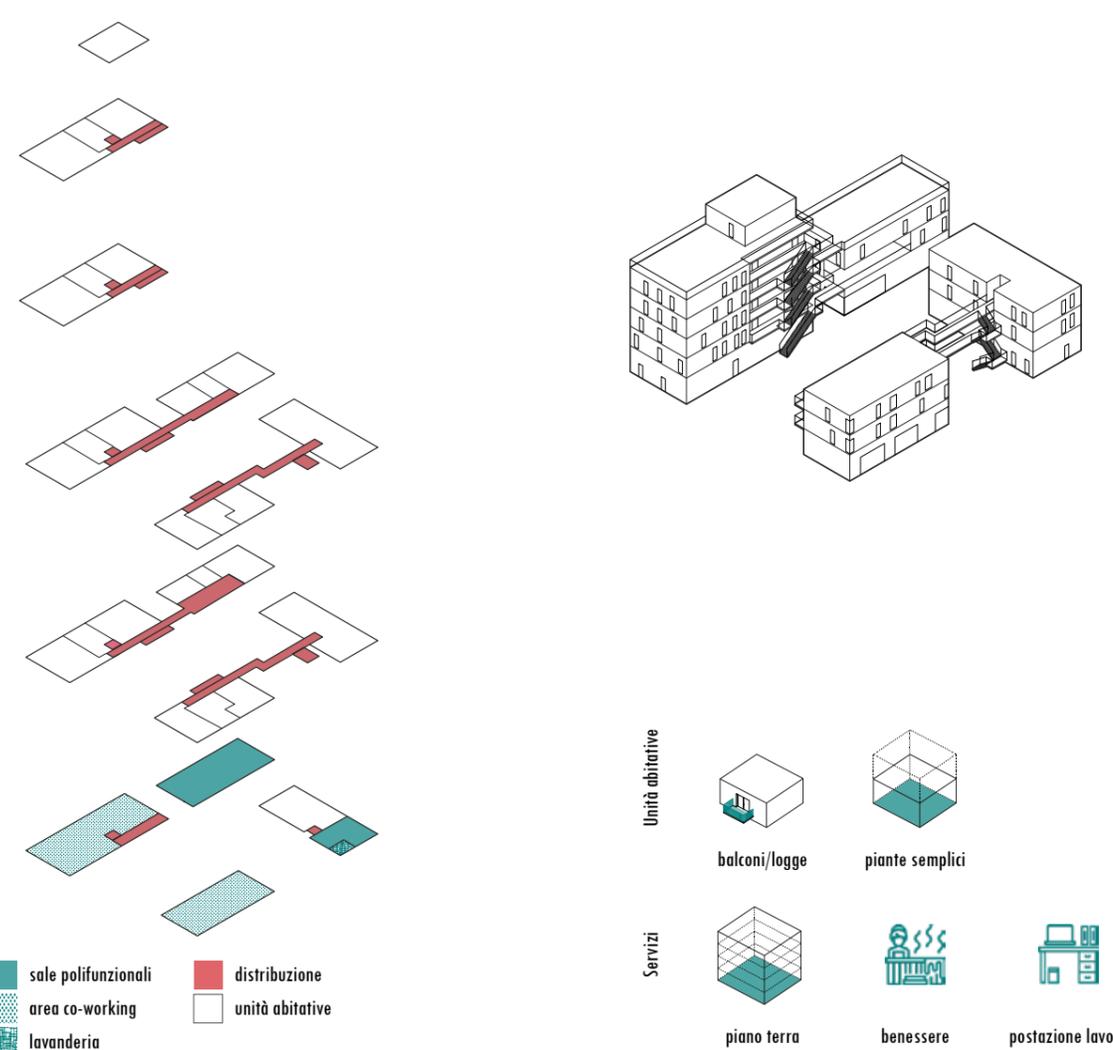
⁽¹⁾ vedi le dichiarazioni di intenti su www.willdawohnen.at



Pianta unità tipo 1:200



Schwarzplan 1:10.000

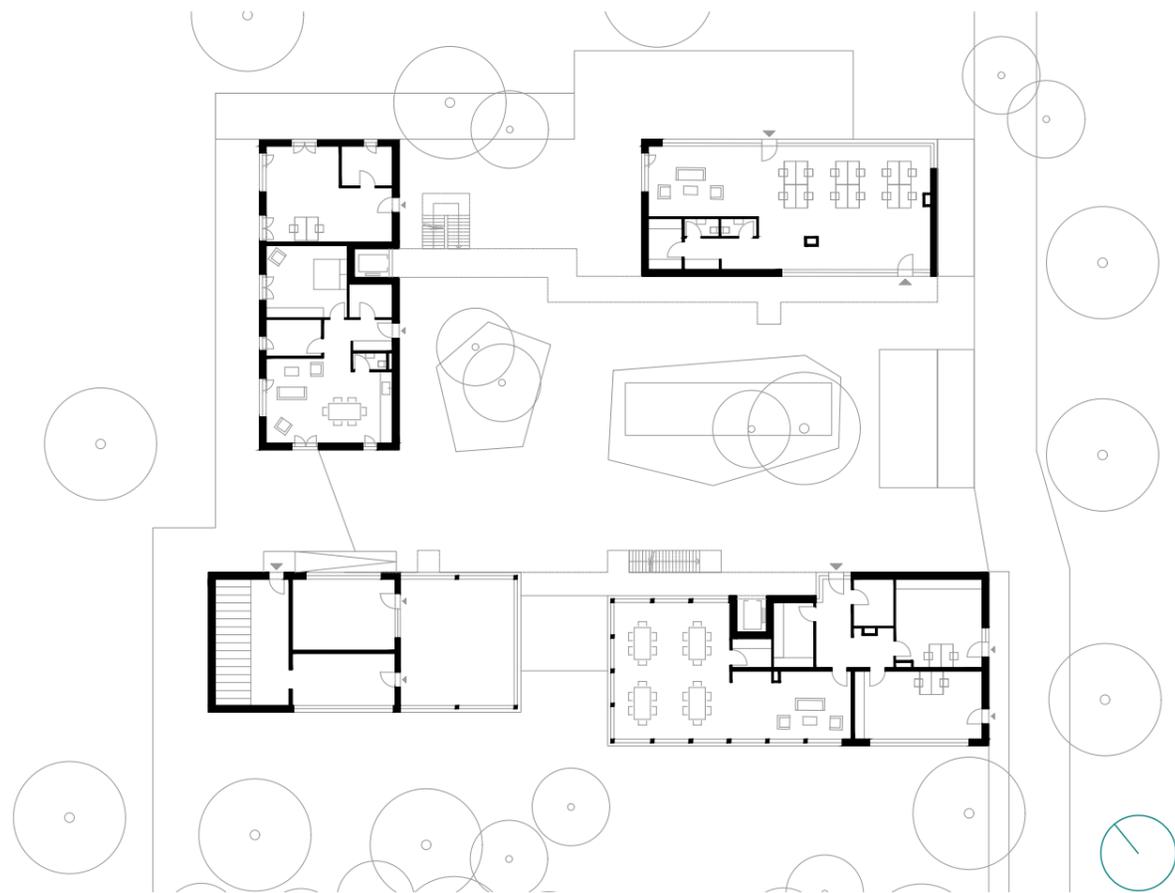


- Funzioni e distribuzione**
- sale polifunzionali
 - area co-working
 - lavanderia
 - distribuzione
 - unità abitative

- Strategie architettoniche**
- Unità abitative: balconi/logge, piante semplici
 - Servizi: piano terra, benessere, postazione lavoro



Pianta primo piano 1:500



Pianta piano terra 1:500



Foto interno



Foto esterno



Foto esterno

Seeparq

Posizione	22° distretto, Donaustadt Eva-Maria-Mazzucco-Platz 2
Linea temporale	progettazione 2017-2018 costruzione 2019-2021
Architetti	POS Architekten
Cliente	Baugruppe Seeparq Aspern GmbH
Dimensioni	8.815mq
Unità	55
Metraglia media	40mq
Servizi	spazio co-working, terrazza, area giardinaggio, spazio eventi, area balneare, deposito, officina bici, sale polifunzionali, cucina con caffetteria

Il progetto Seeparq nasce anche in questo caso da un gruppo di cittadini uniti in un *Baugruppe*, che grazie a *CoFabric*, società fondata da Fritzy Oetl nel 2014 e ora con sede proprio nel complesso, è stata messa in contatto con progettisti ed aziende, trovando una guida nel processo.

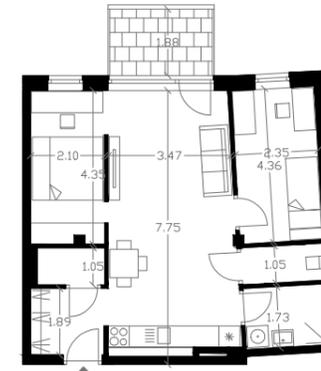
Le normali necessità dei nuclei familiari prendono vita così in un costante dialogo con gli architetti, elevando le idee rispetto a principi di sostenibilità ambientale ed economica e producendo un edificio dalle altissime prestazioni che, grazie anche al teleriscaldamento e all'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura, si è valso la certificazione di *Passivhaus*.

Nella progettazione si è partiti dal definire una tipologia semplice ed aperta di soli 40 metri quadri, poi combinabile a comporre appartamenti di più ampie dimensioni fino a 110 metri quadri.

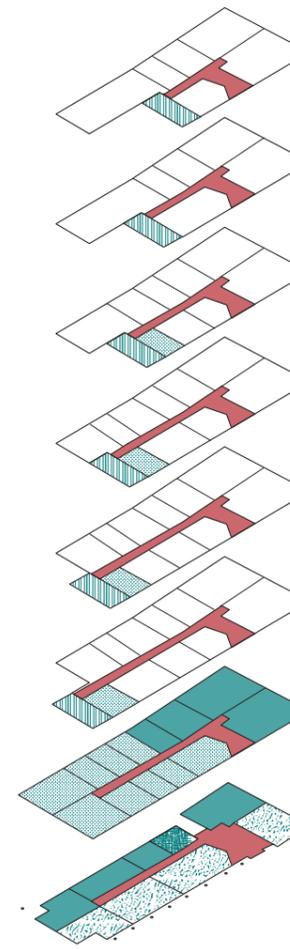
Ad ogni unità abitativa corrisponde almeno uno spazio all'aperto, loggia o balcone, permettendo al verde di farsi strada lungo la facciata, mentre una terrazza comune per piano incentiva la socialità e l'incontro.

Nel cortile interno si trova inoltre un'area balneare che con i suoi 33 metri si affaccia con una spiaggia su uno dei canali del lago artificiale cuore del nuovo quartiere di Seestadt Aspern.

Mentre al piano terra ampi spazi sono affittati ad attività commerciali, il primo piano è interamente occupato da un'area *co-working*, con sala riunioni, postazioni singole o micro uffici affittabili sia da interni che esterni al *co-living*.

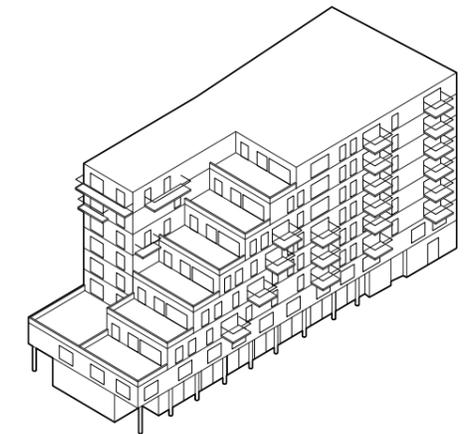


Pianta unità tipo 1:200



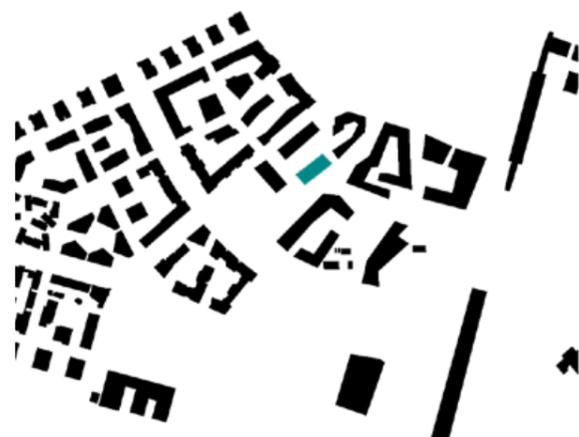
- sale polifunzionali
- spazi commerciali
- terrazza comune
- lavanderia
- area co-working
- distribuzione
- unità abitative

Funzioni e distribuzione

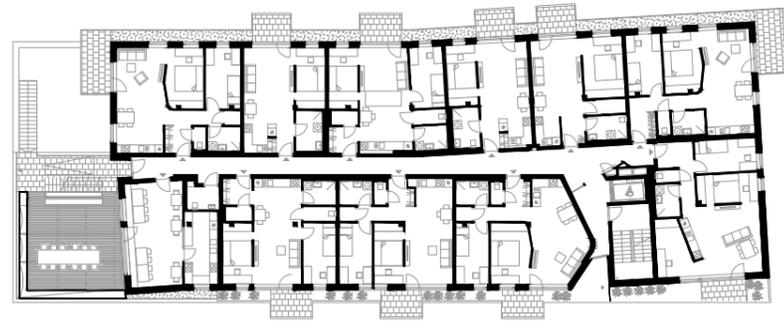


- Unità abitative
 - balconi/logge
 - piante semplici
- Servizi
 - posizione varia
 - benessere
 - postazione lavoro

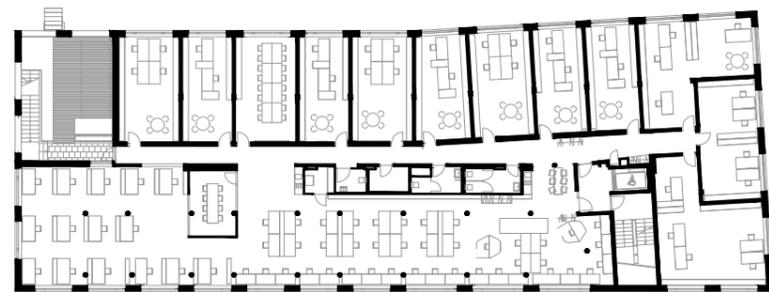
Strategie architettoniche



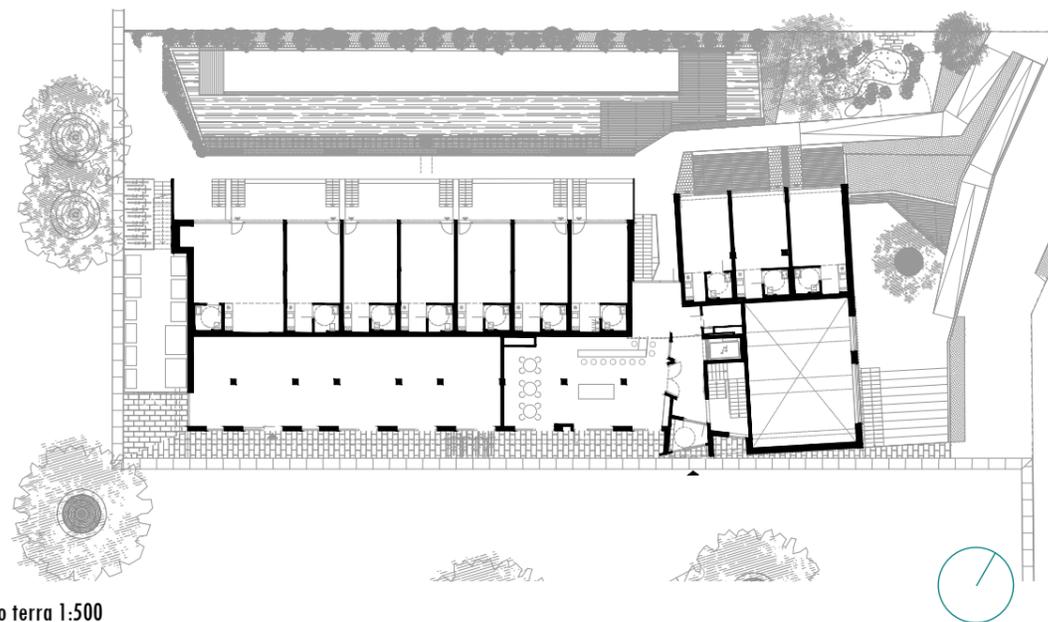
Schwarzplan 1:10.000



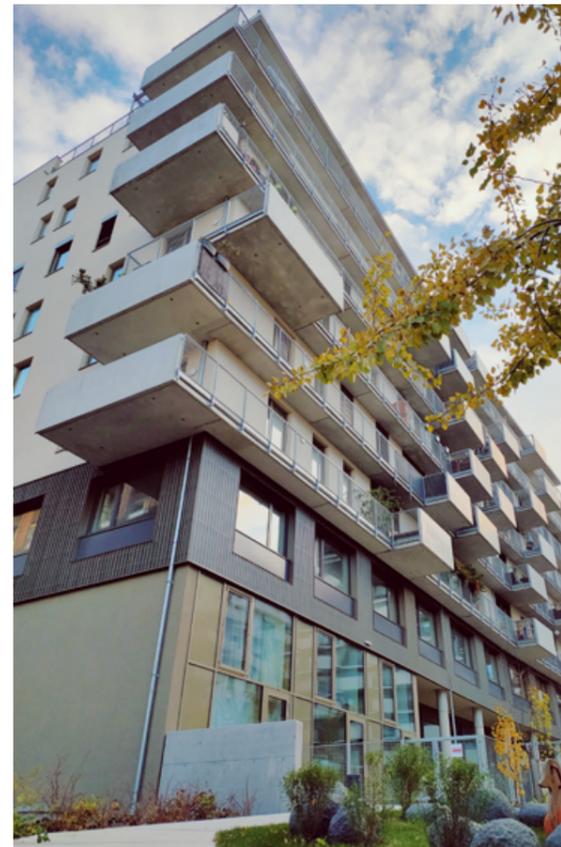
Pianta secondo piano 1:500



Pianta primo piano (co-working) 1:500



Pianta piano terra 1:500



Esterno



Esterno entrata



Esterno

Frauenwohnprojekt ro*sa

Posizione	22° distretto, Donaustadt Anton-Sattler-Gasse 100
Linea temporale	progettazione 2009 costruzione 2010
Architetti	Koeb&Pollak Architektur
Cliente	WBV-GPA
Dimensioni	ca 3.500mq
Unità	41
Metraglia media	65mq
Servizi	officina, cucina, biblioteca, lavanderia, terrazza, sauna

Il progetto si inserisce in un contesto più ampio di 3 palazzine che distribuite nel contesto urbano intendono dare una risposta comune e compatta alla difficoltà a volte riscontrata dalle donne nel trovare un appartamento. L'obiettivo di questa *intentional community* è infatti accogliere madri single, anziane e più in generale qualunque donna, sostenendola in quello che va ben oltre la semplice condivisione di spazi comuni.

Nel momento in cui si entra a far parte della comunità, oltre ad avere l'affitto notevolmente ridotto rispetto al mercato libero, si può contare su sostegno economico nel caso in cui si rimanga senza lavoro per qualche mese grazie ad un fondo comune, o ricevere assistenza se per malattia si è impossibilitate a prendersi cura di sé o della casa con l'aiuto di turni volontari delle altre inquiline.

Per quanto l'obiettivo primario sia quello di aiutare e ospitare donne, il motto della residenza riporta *Mietverträge in Frauenhand, aber mit wem Frau einziehen ist Privatsache*⁽¹⁾, nel più chiaro rispetto della propria sfera privata e privacy.

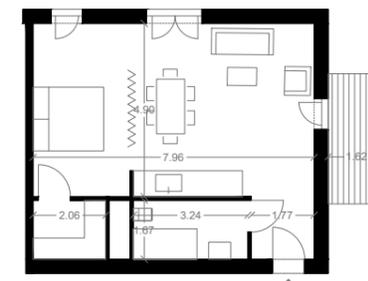
L'assegnazione degli appartamenti rimane per un terzo in mano al sistema cittadino, mentre il resto viene assegnato dall'associazione delle inquiline.

Le piante, studiate per adattarsi alle diverse necessità, si mantengono di dimensioni mediamente ridotte e presentano un nucleo fisso costituito dal blocco servizi e cucina attorno al quale sono state studiate diverse possibili configurazioni.

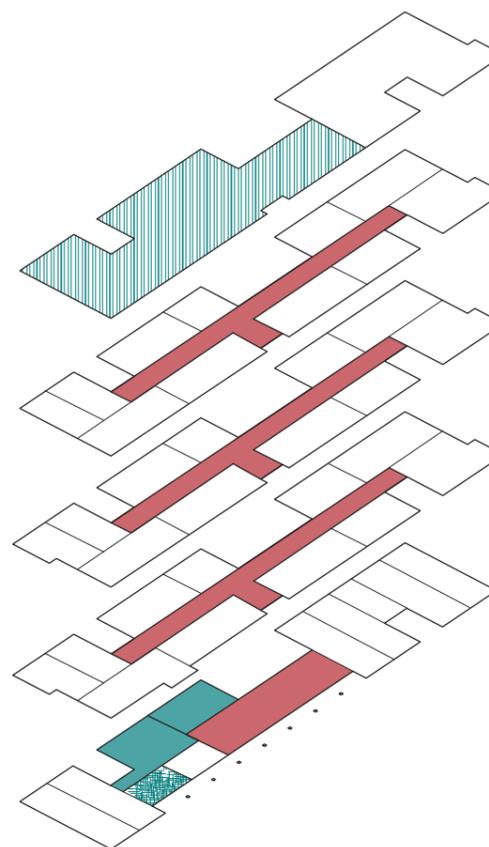
⁽¹⁾ Si traduce: "Contratti d'affitto in mano alle donne, ma con chi si trasferisce la donna è una questione privata"



Schwarzplan 1:10.000

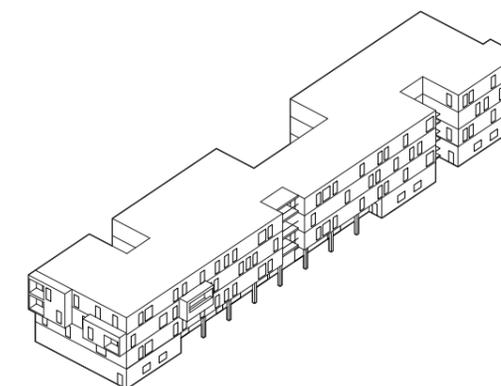


Flessibilità piante 1:200



- sale polifunzionali
- distribuzione
- terrazza comune
- unità abitative
- lavanderia

Funzioni e distribuzione

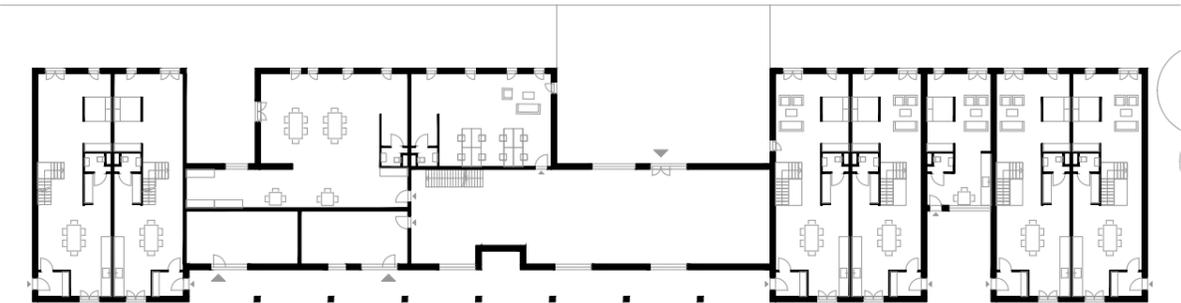


- | | | | | |
|-----------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Unità abitative | | | | |
| | balconi/logge | piante semplici | piante maisonette | flessibilità piante |
| Servizi | | | | |
| | piano terra | ultimo piano | benessere | |

Strategie architettoniche



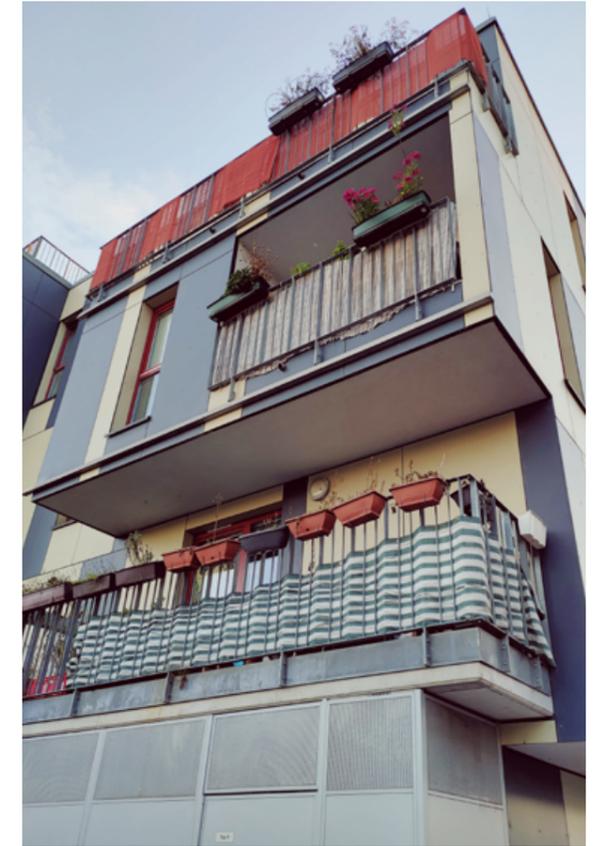
Pianta tipo (primo piano) 1:500



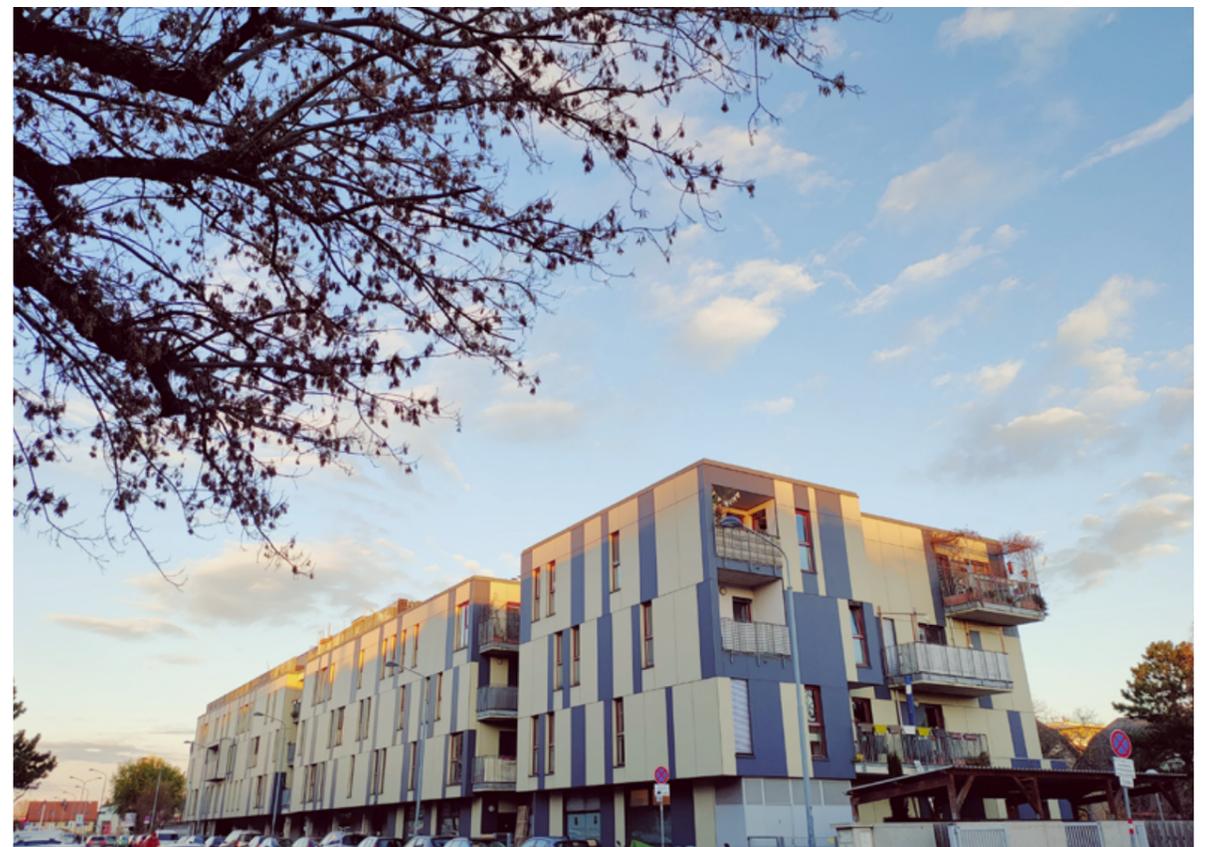
Pianta piano terra 1:500



Esterno porticato entrata



Dettaglio esterno



Esterno

Que(e)rbau Aspern D22

Posizione	22° distretto, Donaustadt Maria-Tusch-Straße 2
Linea temporale	progettazione 2013-2014 costruzione 2015-2017
Architetti	Clemens Kirsch Architektur
Cliente	WBV-GPA
Dimensioni	3750mq
Unità	26
Metraglia media	82mq
Servizi	area giardinaggio, terrazza, spazio co-working, casa del té, sala seminari

L'edificio fa parte di un complesso di 3 palazzine dette *Die drei Schwestern*⁽¹⁾, ognuna pensata per accogliere individui legati da storie comuni, in particolare giovani famiglie, anziani che hanno bisogno di assistenza e persone facenti parte della comunità LGBTQIA+.

Il nome stesso Que(e)rbau sta a sottolineare un comune desiderio di identità auto-scelta, modi di vita auto-scelti e pensiero laterale, indipendente dalle dinamiche normalmente imposte dalla società nella quale viviamo.⁽²⁾

L'obiettivo non è però quello di isolarsi, quanto trovare un posto nel quale sentirsi completamente accettati e liberi di esplorare se stessi, cosa purtroppo non ancora interamente possibile in un contesto più ampio.

Si organizzano così nelle aree comuni eventi di vario tipo per coinvolgere l'intera comunità del quartiere e permettere un nuovo dialogo e comprensione reciproca, con incontri a cadenza settimanale nella casa del té al piano terra.

Tra le unità abitative risultano sia appartamenti in social housing che Smart, dati a canone leggermente più alto ma comunque inferiore rispetto al libero mercato⁽³⁾.

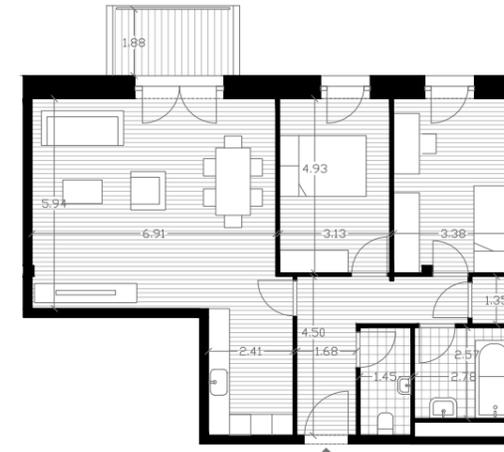
Il comfort degli spazi interni, lo studio ricercato dei materiali da costruzione, l'efficientamento energetico e l'innovazione tecnologica messa in atto in fase di progettazione hanno inoltre valso all'edificio un alto punteggio nel conseguimento della certificazione di sostenibilità austriaca ÖGNB⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Si traduce: "Le tre sorelle"

⁽²⁾ vedi queerbaudotat.wordpress.com

⁽³⁾ vedi p.98

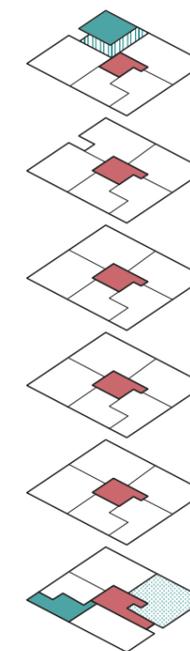
⁽⁴⁾ ÖGNB (*Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*), si traduce: "Società austriaca per l'edilizia sostenibile"



Pianta unità tipo 1:200

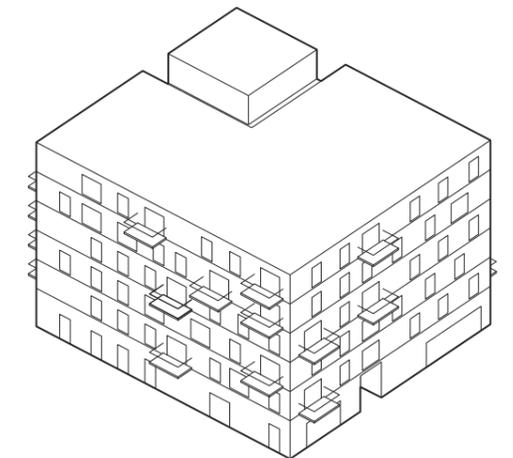


Schwarzplan 1:10.000



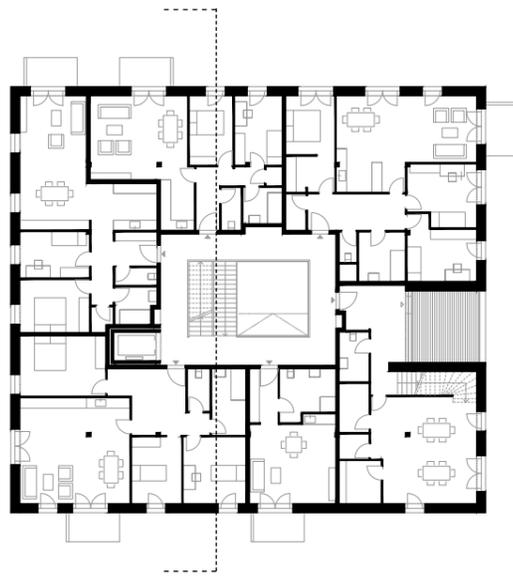
sale polifunzionali	distribuzione
terrazza comune	unità abitative
lavanderia	

Funzioni e distribuzione

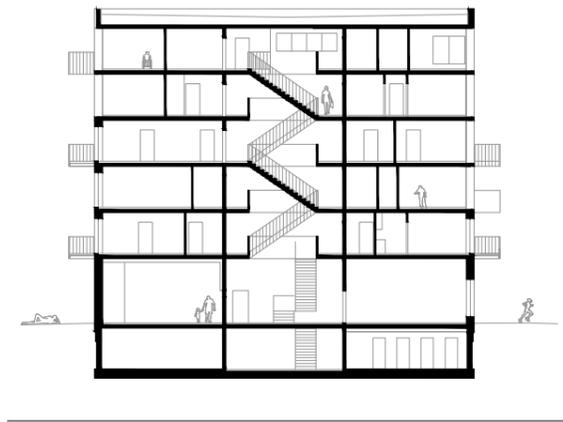


Unità abitative			
	balconi/logge	pianse semplici	
Servizi			
	piano terra	ultimo piano	postazione lavoro

Strategie architettoniche



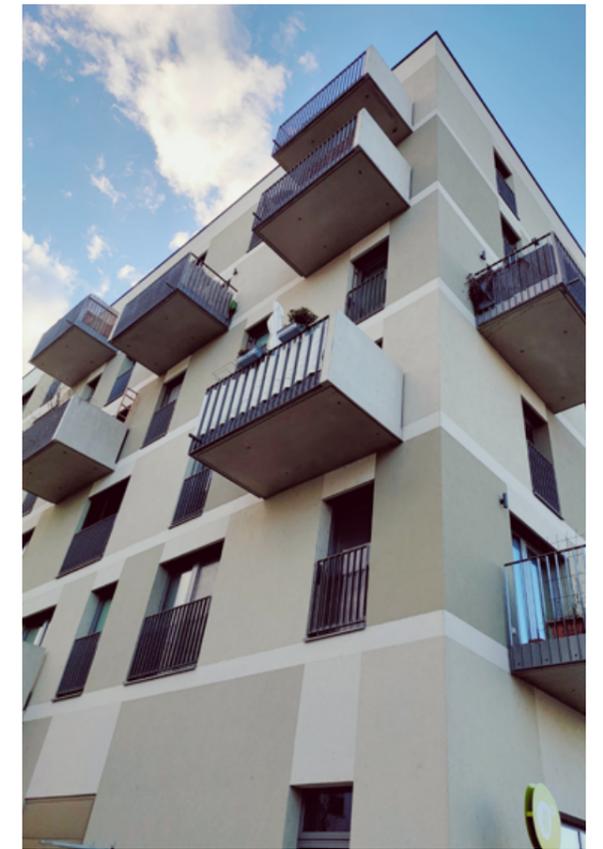
Pianta tipo (quarto piano) 1:500



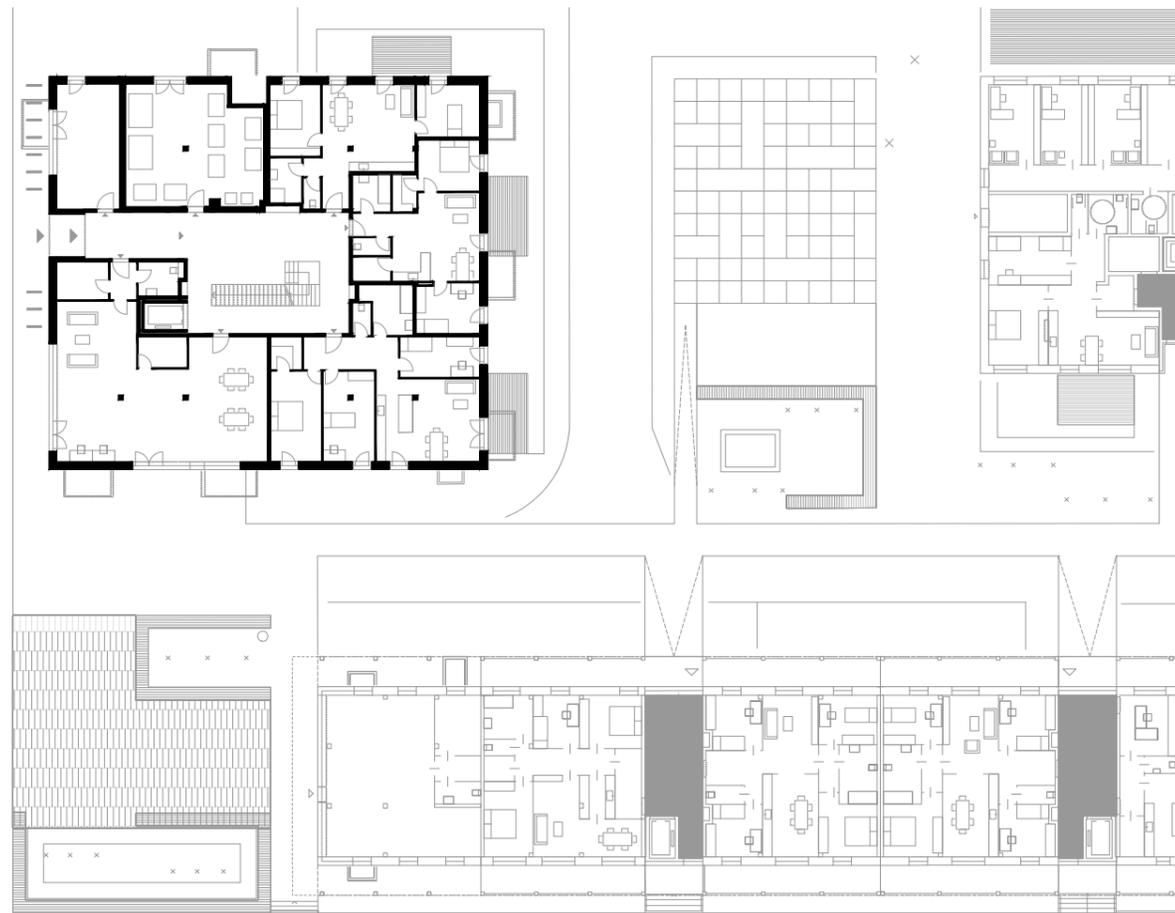
Sezione 1:500



Interno casa del té e sala comune



Dettaglio esterno



Pianta piano terra intero complesso 1:500



Esterno



3.3

DAS
STADTREGAL

Das Stadregal

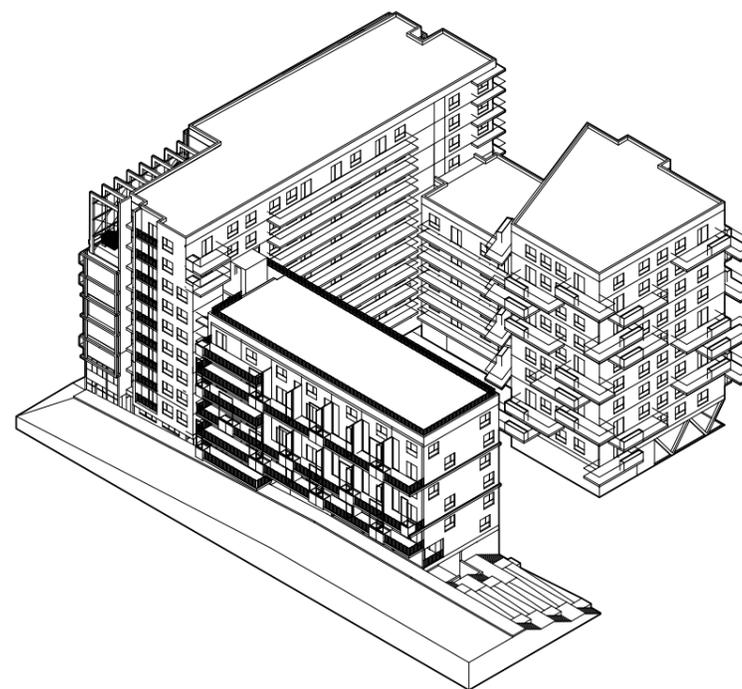
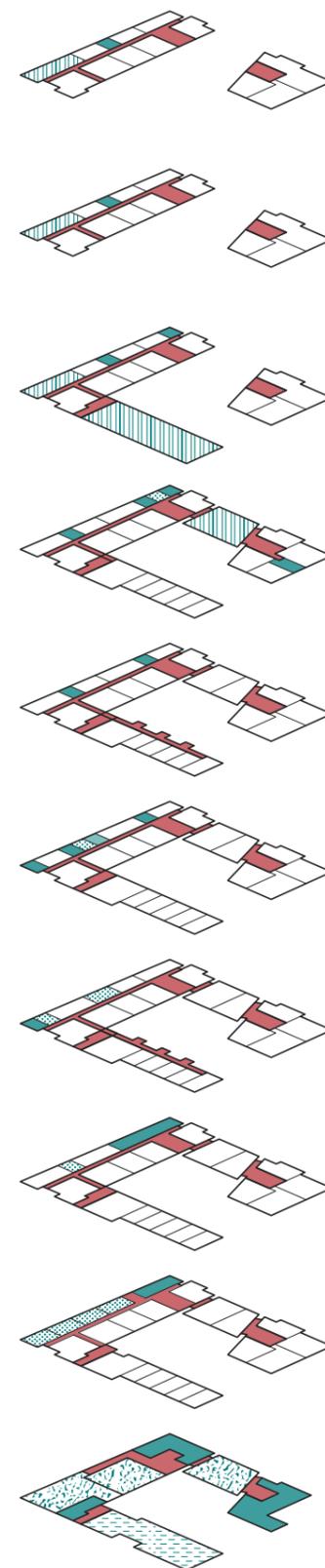
Posizione	3° distretto, Landstrasse
Linea temporale	progettazione 2020-2021 costruzione 2022-2023
Architetti	Heri&Salli, Gerner Gerner Plus
Cliente	Arwag Living in Town GmbH
Dimensioni	15.084 mq
Unità	127+26
Metraglia media	55 mq
Servizi	MA11 (ufficio Vienna ascolto e sostegno bambini), giardino, terrazze, cucina comune, aree relax, uffici, caffè-ristorante, spazi commerciali

Il progetto si inserisce in una nuova area di sviluppo urbano per la quale la città di Vienna in collaborazione con l'ARE⁽¹⁾, proprietaria del terreno, e di numerosi sviluppatori immobiliari, intende realizzare una serie di complessi residenziali e servizi compresi in un'ampia area pedonale e verde. Entro il 2026 si intendono realizzare così circa 1.900 appartamenti, di cui il 30% sovvenzionati, 50% *Smart*⁽²⁾ e il resto sotto formule di normale affitto o vendita, 20.000 m² di strutture scolastiche e 4.500 m² di locali commerciali.

Il lotto oggetto di studio ospiterà il progetto denominato *Das Stadregal*⁽³⁾, così chiamato in virtù della sua posizione di contatto con il preesistente contesto urbano e per lo studio della facciata con l'estrusione di una griglia su parte di essa. Il complesso si compone di 4 edifici autonomi ma allo stesso tempo strettamente intercollegati nei loro spazi distributivi, i quali mantengono chiara la propria identità grazie allo sviluppo su diversi piani, che permette l'inserimento di ampie terrazze comuni sui tetti degli edifici più bassi e allo studio delle facciate, intonacate, con listellature in legno o con l'estrusione della struttura all'esterno.

All'interno si ha una stretta ed armoniosa alternanza di residenze sovvenzionate, *Smart* e unità per studenti, all'interno della quale trama si inseriscono uffici a disposizione degli inquilini, sale e cucine comuni. Il benessere dell'individuo viene perseguito non solo nella sua dimensione sociale, ma anche nell'alto comfort degli interni, con particolare attenzione all'aspetto acustico e termico, all'accessibilità⁽⁴⁾, alla presenza di verde e spazi all'aperto quali balconi, logge e terrazze⁽⁵⁾.

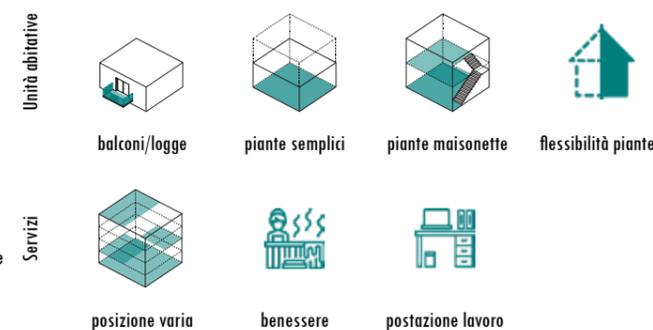
⁽¹⁾ Austrian Real Estate
⁽²⁾ residenze a canone calmierato (vedi p.98)
⁽³⁾ si traduce: "Mensola sulla città"
⁽⁴⁾ tutte le unità abitative e spazi comuni sono *Barrierefrei* o *Anpassbar* (vedi p.98)
⁽⁵⁾ tutte le unità abitative sono provviste di uno spazio esterno



Schwarzplan 1:10.000



Funzioni e distribuzione



Strategie architettoniche



Pianta piano terra 1:500



Pianta primo piano 1:500



Prospetto ovest 1:500



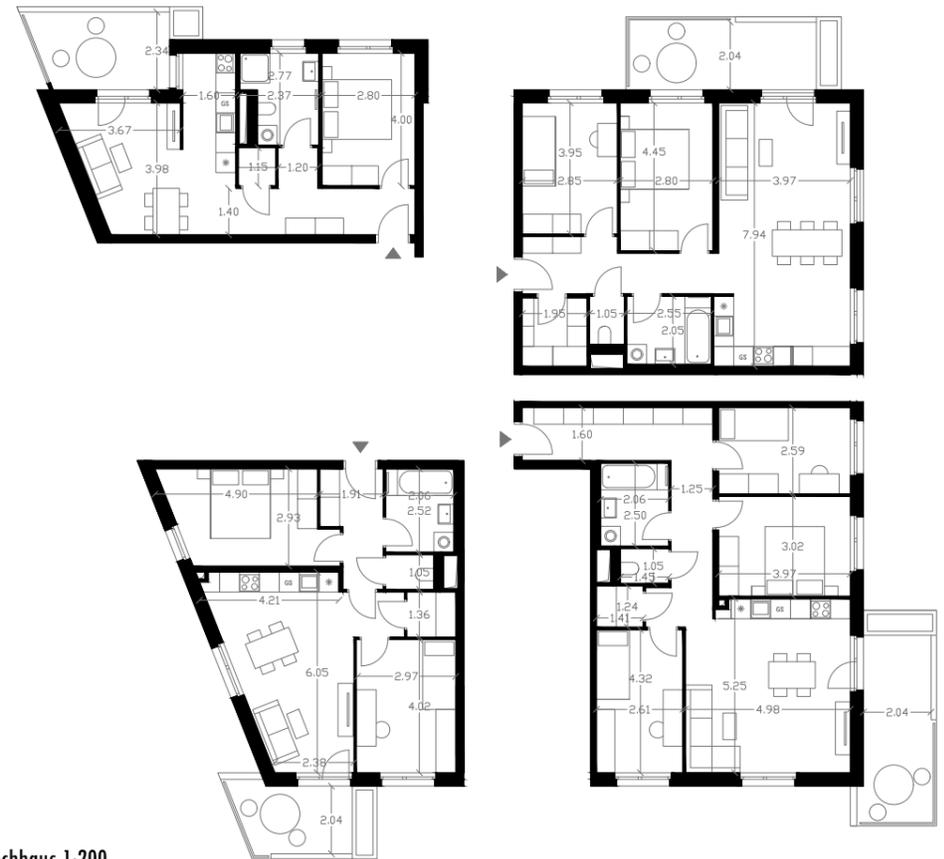
Prospetto sud 1:500



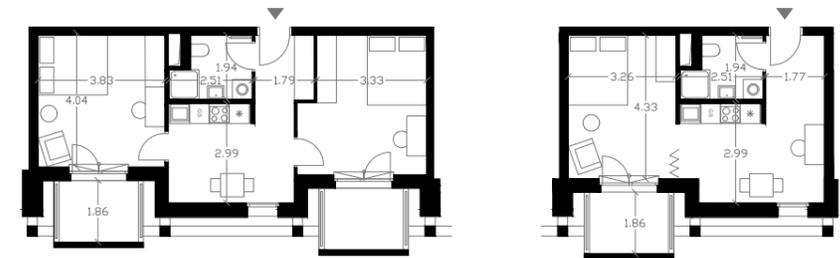
Sezione Stadregal 1:500



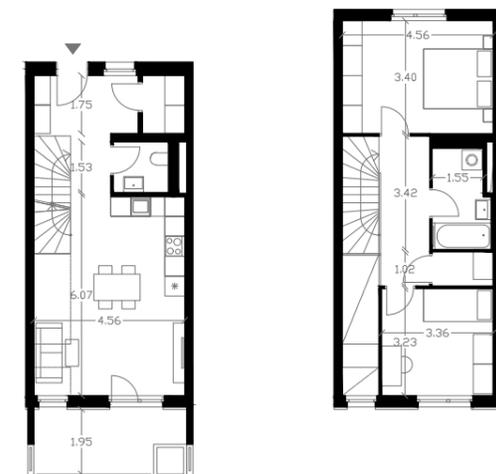
Render vista dalla strada



Piante tipo Hochhaus 1:200



Piante tipo Stadregal 1:200



Pianta tipo Holzhaus 1:200

Bibliografia

- _ C.Booth, *Life and Labour of the People*, Charles Booth, Londra, 1889
- _ N.Caruso, *Policies and Practices in Italian Welfare Housing: Turin, up to the Current Neo-Liberal Approach and Social Innovation Practices*, Springer, 2017
- _ A.Cavalli, *Incontro con la sociologia*, Il Mulino, Bologna, 2001
- _ P.Corbetta, "Metodologia e tecniche della ricerca sociale", Il Mulino, Bologna, 1999
- _ C.Dickens, *Oliver Twist*, in *Bentley's Miscellany*, Londra, 1838
- _ J.Elmes, *Metropolitan Improvements: or London in the Nineteenth century*, Jones & Company, Londra, 1827
- _ G.Espring-Anderson, *The three worlds of welfare capitalism*, Princeton University Press, Princeton, 1990
- _ K. Frampton, *Storia dell'architettura moderna*", Zanichelli, Bologna, 2008
- _ G.Franchi e T.Forcellese, *Il comunismo della storia europea del XX secolo*, Nuova cultura, Roma, 2017
- _ W.Förster, W.Menking, *The Vienna Model 2*, Jovis, Vienna, 2018
- _ M. Harloe, *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, John Wiley and Sons, New York, 1995
- _ E. Hobsbawm, *The Age of Extremes: The Short Twentieth Century, 1914-1991*, Michael Joseph, Londra, 1994
- _ IBA_Vienna, *New Social Housing*, Jovis, Vienna, 2022
- _ B. Michael, M. Harloe e M. Martens, *Housing and Social Change in Europe and the USA*, Routledge, Londra, 1988
- _ H.Priemus, *The Future of Social Housing. The Dutch Case*, Springer, Amsterdam, 2013
- _ G. Statera, "Metodologia e tecniche della ricerca sociale", Palumbo, Palermo, 1984
- _ M.Tafari, *Architettura contemporanea*, Electa, Milano, 1976
- _ T.A.Trollope, *What I Remember*, University of Michigan Library, Ann Arbor, 1887
- _ A.Blessing, *Cracks in the Foundations: Institutional Change in Social Housing*, 2010
- _ CECODHAS Housing Europe, *Housing Europe Review 2012: the Nuts and Bolts of European Social Housing System*", in *Research CECODHAS*, 2012
- _ CECODHAS Housing Europe, *The State of Housing in the EU*, in *Research CECODHAS*, 2019
- _ Città di Vienna, *Step 2025: Stadtentwicklungssplan Wien*, 2022
- _ Città di Vienna, *Municipal Housing in Vienna: History, facts & figures*, 2020
- _ S.Chung, S.Kim, S.Park, H.Kim, *Past, Present, and Future of Social Housing in Seoul: Where Is Social Housing Heading to?*, in *Sustainability (Switzerland)*, 12(19), 2020
- _ W.Cullen, G.Gulati, B.D.Kelly, *Mental health in the COVID-19 pandemic*, Elsevier, 2021
- _ S.Dubey, P.Biswas, R.Ghosh, *Psychosocial impact of COVID-19*, Elsevier, 2020
- _ J.Elmes, *Metropolitan Improvements: or London in the Nineteenth century*, Londra, 1827
- _ W.Förster, *80 Years of Social Housing in Vienna*, in TU Paper, Vienna, 2013
- _ M.Haffner e M.Oxley, *Private Sector Involvement in Social Rented Housing*, in *Palgrave MacMillan Publishers*, 2010

Sitografia

- _ A.G.Hansson e B.Lundgren, *Defining Social Housing: a Discussion on the Suitable Criteria*, in *Housing, Theory and Society*, p.149-166, 2019
- _ N. Longhurst, *Emotions and fuel poverty: the lived experience of social housing tenants in the United Kingdom*", in *Energy Research & Social Science* 56, 2019
- _ H.Mayhew, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1849
- _ H.Mayhew, *Home is home, be it never so homely*, in *The Morning Chronicle*, Londra, 1852
- _ O.Hill, *Homes of the London poor*, in *Fortnightly Review e Macmillan's Magazine*, New York, 1875
- _ A.Janik e S.Toulmin, *Wittgenstein*, in *Elephant Paperback*, Chicago, 1973
- _ H.Priemus e F.Dieleman, *Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives*, in *Urban Studies*, 1999
- _ M.Rossetti, *Technological innovation in Social Housing*, da *Conference: 40th IAHS World Congress on Housing. Sustainable Housing Construction*, Madeira, 2014
- _ UN-HABITAT, *The World Cities Report, 2022*
- _ WCED (World Commission on Environment and Development), *Rapporto Brundtland (Our Common Future)*, Oxford Paperback, Oxford, 1987
- _ World Health Organization, *Healthy Lifestyle Cities Report 2022*, WHO, 2022
- _ G.Doré, rappresentazioni da *Pilgrimage*, di W.B. Jerrold, Londra, 1872
- www.fondazionefeltrinelli.it
- www.socialhousingistory.uk
- www.treccani.it
- www.geschichtewiki.wien.gv.at
- www.socialhousing.wien
- www.sapientiait.com
- www.schuetzte-lihotzky.at
- www.statistik.at
- www.wien.gv.at
- www.wohnservice-wien.at
- www.expatica.com
- www.istat.it
- www.wohnservice-wien.at
- www.zarapfeifer.com
- www.willdawohnen.at
- www.queerbaudotat.wordpress.com
- www.villageimdritten.at