



**Politecnico
di Torino**

Politecnico di Torino

Architettura per la Sostenibilità

A.a. 2024/2025

Ancora Casa

Modelli e linee guida per l'housing sociale torinese come
proposta di supporto sociale e riqualificazione urbana

RELATORE

Daniela Ciaffi

CORRELATORE

Gustavo Ambrosini

CANDIDATA

Gaia Micotti S314464

“Vorrei usare l’architettura per creare legami tra le persone che vivono nelle città, e anche usarla per recuperare le comunità che esistevano in ogni singola città”.

(Toyo Ito)

INDICE

ABSTRACT	1
INTRODUZIONE	5
INTRODUZIONE SULL'HOUSING SOCIALE	11
Passaggio e differenze tra Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale	12
Storia legislativa dell'housing sociale in Italia	16
Differenza tra diverse categorie di housing sociale	21
<i>Residenze convenzionate per studenti universitari</i>	22
<i>Edilizia in coabitazione con servizi condivisi (co-housing)</i>	23
<i>Edilizia in locazione con differenti tipologie di canoni</i>	25
Confronto tra approccio italiano ed europeo	28
<i>Il ruolo della cooperazione</i>	32
ABITARE COME BENE COMUNE	37
Concetto di bene comune	38
Bene comune applicato all'abitare	42
<i>Il caso venezuelano</i>	43
<i>Il caso francese</i>	44
<i>Il caso tedesco e austriaco</i>	45
Il caso italiano	47
LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO	53
Gli utenti e l'emergenza abitativa in città: offerta abitativa, disagio abitativo in città e zona grigia	54
Il caso di Torino: approcci e visioni sull'housing sociale	57
Stakeholders e finanziatori	59
Il Pnrr a Torino e le nuove proposte progettuali	64
Mappatura e analisi	67
<i>Coabitazioni solidali</i>	67
<i>Condomini solidali</i>	68
<i>Residenze temporanee</i>	70

INDICE

<i>Residenze universitarie</i>	74
Analisi	77
METODOLOGIA D'INDAGINE	81
Oggetto della ricerca	82
Lo scopo della ricerca	83
Problemi di ricerca	83
Ipotesi di ricerca	84
Organizzazione del corso di ricerca	84
I CASI STUDIO DI TORINO	87
ACMOS	88
ALTRIMODI	92
LUOGHI COMUNI	94
CONFRONTO E ANALISI A PARTIRE DALLE INTERVISTE SUI CASI STUDIO	101
Confronto tra gli approcci	102
Ruolo nelle scelte delle politiche abitative	103
Analisi e confronto dei bandi di progetto	106
La progettazione partecipata degli spazi	109
<i>Analisi dimensionale e progettuale</i>	110
<i>Analisi distributiva</i>	112
<i>Confronto diretto tra le planimetrie</i>	116
<i>Aspetto economico</i>	120
<i>Tempi e processi</i>	123
Rapporti tra inquilini e associazioni	124
Rapporto interno ed esterno	128
<i>La comunità che entra (progettazione degli spazi)</i>	128
<i>Gli abitanti che escono (progettazione del quartiere)</i>	130
<i>Le relazioni dirette tra i cohousing e il quartiere</i>	132
<i>Le relazioni interne</i>	135

INDICE

Collaborazione e sviluppi futuri. La sostenibilità dei progetti	138
<i>Post Occupancy Evaluation</i>	142
Tabella riassuntiva	150
CONCLUSIONE	153
BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA	159
APPENDICE	169
Interviste Luoghi Comuni San Salvario	170
<i>Ilaria</i>	170
<i>Giusy</i>	174
<i>Mirella</i>	177
Intervista AltriModi	181
<i>Danielle</i>	181
<i>Nisrine e Benedetta</i>	184
<i>Sara</i>	188
Interviste ACMOS	196
<i>Piero</i>	196
<i>Ramona</i>	202



ABSTRACT

ABSTRACT

La questione abitativa rappresenta una delle sfide più critiche delle comunità urbane, intrecciando aspetti economici, sociali e ambientali. Questa tesi analizza l'housing sociale come strumento e modello socio-architettonico per rispondere alle esigenze abitative della popolazione torinese, sempre più diversificata e in difficoltà.

Partendo dall'evoluzione legislativa, lo studio evidenzia come l'ERS superi i limiti tradizionali dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) attraverso partenariati pubblico-privati, diversificazione dell'offerta abitativa, promozione di modelli di convivenza solidale e di architettura socialmente e ambientalmente sostenibile.

L'analisi esplora le varie categorie di housing sociale, mettendo in luce il ruolo cruciale dell'architettura nel favorire coesione sociale, sostenibilità ambientale e flessibilità progettuale. Attraverso un confronto tra i modelli di housing torinesi, la ricerca discute strategie e proposte che cercano di includere aspetti di sostenibilità economica, ambientale e sociale; mostrando come la partecipazione comunitaria e le cooperative sociali possano generare soluzioni abitative inclusive, sostenibili e resilienti.

La tesi sottolinea l'importanza di considerare l'abitare come un bene comune, promuovendo approcci partecipativi e strategie urbane in grado di rispondere alle sfide sociali, ambientali e urbane. I modelli torinesi evidenziano come il ruolo dell'architettura e dei progettisti siano il punto di partenza per rispondere alle esigenze della città, permettendo la ricucitura di vuoti urbani e sociali sempre più persistenti e giungendo alla possibilità di stabilire delle linee guida per l'espansione di queste esperienze nel territorio di Torino.

ABSTRACT

The housing issue represents one of the most critical challenges of contemporary societies, intertwining economic, social and environmental aspects. This thesis analyses social housing as a tool and socio-architectural model for responding to the housing needs of Turin's population, which is increasingly diverse and in difficulty.

Starting from the legislative evolution, the study highlights how ERS overcomes the traditional limits of public housing (ERP) through public-private partnerships, diversification of housing supply, promotion of models of solidarity-based coexistence and socially and environmentally sustainable architecture.

The analysis explores the various categories of social housing, highlighting the crucial role of architecture in promoting social cohesion, environmental sustainability and design flexibility. Through a comparison of Turin models, the research discusses innovative strategies that balance economic and social sustainability, showing how community participation and social cooperatives can generate inclusive, sustainable and resilient housing solutions.

The thesis emphasises the importance of considering living as a common good, promoting participatory approaches and urban strategies capable of responding to social, environmental and urban challenges. The Turin models highlight how the role of architecture and planners is the starting point for responding to the city's needs, allowing for the mending of increasingly persistent urban and social voids, and arriving at the possibility of establishing guidelines for the expansion of these experiences in the Turin area.



00

INTRODUZIONE

INTRODUZIONE

La questione abitativa rappresenta una delle sfide più urgenti e complesse all'interno delle comunità urbane le quali, si trovano in un contesto globale segnato da cambiamenti economici, sociali e ambientali, nel quale il tema dell'abitare si intreccia con dinamiche di inclusione sociale, sostenibilità e innovazione urbana. La tesi affronta il tema dell'housing sociale come risposta concreta e strategica alle esigenze abitative di una fascia sempre più ampia della popolazione, evidenziando il passaggio da modelli tradizionali di edilizia residenziale pubblica (ERP) a nuove formule di edilizia residenziale sociale (ERS) orientate alla coesione e all'innovazione.

Nel primo capitolo, la tesi si focalizza su una ricostruzione delle tappe principali dell'evoluzione legislativa e culturale dell'housing sociale, sia a livello nazionale che europeo. Questo consente di mettere in evidenza le differenze strutturali e strategiche tra i due modelli, mostrando come l'ERS rappresenti un tentativo di superare alcune criticità dell'ERP, puntando su strumenti di partenariato pubblico-privato, sulla diversificazione delle offerte abitative e sulla promozione di modelli di convivenza solidale.

La legislazione italiana come altre ha intrapreso una serie di cambiamenti per raggiungere questi obiettivi, partendo dal decreto legislativo n. 112 del 2008, conosciuto come "Piano Casa", fino al decreto Lupi del 2014, il panorama normativo si è arricchito di strumenti innovativi, tra cui i fondi immobiliari dedicati e le locazioni a canone calmierato. Questi interventi mirano a garantire una maggiore accessibilità abitativa alla cosiddetta "zona grigia", comprendendo categorie sociali escluse dai modelli tradizionali di ERP. Questi sviluppi legislativi sono stati accompagnati da un crescente interesse per soluzioni integrate, che puntano alla sostenibilità economica, sociale e ambientale.

Partendo dai riferimenti normativi, la tesi esplora le diverse categorie di housing sociale, dalle residenze convenzionate per studenti universitari al co-housing con servizi condivisi, fino all'edilizia in locazione a canoni differenziati. Ciascuna di queste tipologie viene analizzata sia sotto il profilo progettuale che gestionale, con una particolare attenzione al ruolo che esse possono svolgere nella promozione di comunità coese e solidali.

Un elemento centrale della tesi è l'analisi degli aspetti architettonici dell'housing sociale, che rappresentano un punto di incontro tra esigenze

funzionali, estetiche e sostenibili. L'architettura dell'housing sociale non si limita alla costruzione di alloggi a basso costo, ma si configura come uno strumento di trasformazione urbana e sociale. Progetti recenti dimostrano come l'integrazione tra spazi privati e collettivi possa favorire la creazione di comunità resilienti e coese.

Un aspetto chiave è rappresentato dall'attenzione alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica. Gli interventi di housing sociale più avanzati adottano soluzioni architettoniche che riducono l'impatto ambientale, attraverso soluzioni come l'utilizzo di materiali ecocompatibili, l'implementazione di sistemi energetici rinnovabili e la progettazione di edifici a consumo energetico quasi nullo (nZEB). Questi approcci non solo contribuiscono alla tutela dell'ambiente, ma riducono anche i costi di gestione per gli abitanti, migliorando la qualità della vita.

Un ulteriore tema analizzato riguarda la flessibilità progettuale. In un contesto caratterizzato da cambiamenti demografici e sociali, l'architettura dell'housing sociale deve essere in grado di adattarsi a esigenze diverse e in evoluzione. Progetti modulari e multifunzionali rappresentano una risposta efficace a queste sfide, consentendo di riconfigurare gli spazi in base alle necessità dei residenti. Questo approccio è particolarmente rilevante nel caso del co-housing, dove la progettazione partecipativa permette agli abitanti di contribuire alla definizione degli spazi comuni e privati, promuovendo un senso di appartenenza e responsabilità.

L'analisi prosegue allargandosi tramite un confronto tra l'approccio italiano e quello europeo. Paesi come Germania, Svezia e Francia offrono esempi consolidati di politiche abitative innovative che coniugano sostenibilità ambientale, mixità funzionale e integrazione dei servizi. Il contesto italiano, tuttavia, si distingue per alcune specificità legate alla predominanza della casa di proprietà e alla minore diffusione di formule di housing sociale rispetto ad altri stati europei; tali differenze rappresentino sia una sfida che un'opportunità per l'innovazione.

Un altro punto focale è il ruolo della cooperazione sociale ed edilizia nel favorire soluzioni abitative inclusive e sostenibili. Le cooperative, in particolare, emergono come attori chiave per la promozione di modelli abitativi partecipativi, capaci di rispondere a esigenze diverse e di contribuire allo sviluppo urbano. Attraverso l'analisi di casi studio significativi, la tesi mette in luce come queste realtà possano integrare dinamiche economiche e sociali, promuovendo al contempo la coesione

comunitaria.

In parallelo, il concetto di abitare come bene comune rappresenta un pilastro teorico della tesi. Questo approccio si basa sull'idea che l'abitazione debba essere considerata non solo come un diritto fondamentale, ma anche come uno spazio relazionale e un elemento chiave per il benessere collettivo. La gestione partecipativa degli spazi abitativi emerge quindi come uno strumento essenziale per promuovere inclusione e sostenibilità. Esperienze locali e internazionali dimostrano come la partecipazione attiva delle comunità nella pianificazione e gestione degli spazi possa portare a soluzioni innovative, capaci di rispondere alle sfide economiche e sociali.

Nella parte conclusiva della tesi, l'aspetto architettonico emerge come elemento cruciale per garantire la sostenibilità e l'efficacia dei progetti di housing sociale. Attraverso l'analisi dettagliata di casi studio, vengono messe in evidenza soluzioni che combinano estetica, funzionalità e sostenibilità. In particolare, l'uso di spazi condivisi ben progettati è risultato determinante per favorire la coesione sociale, mentre l'integrazione di tecnologie avanzate e design flessibili ha dimostrato come l'architettura possa rispondere alle mutevoli esigenze delle comunità; gli edifici non sono solo contenitori di funzioni, ma catalizzatori di interazioni sociali e innovazioni ambientali.

La sintesi conclusiva propone una riflessione sulle prospettive future dell'housing sociale, evidenziando il suo potenziale come strumento di rigenerazione urbana e coesione sociale. In particolare, viene sottolineata l'importanza di adottare un approccio flessibile e innovativo, capace di adattarsi alle esigenze mutevoli delle comunità e di rispondere alle sfide globali, come il cambiamento climatico e le disuguaglianze sociali. Attraverso proposte operative mirate, la tesi mira a contribuire al dibattito sulle politiche abitative in Italia, offrendo spunti per lo sviluppo di modelli abitativi più equi, inclusivi e sostenibili.



01

INTRODUZIONE SULL'HOUSING SOCIALE

Passaggio e differenze tra Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale

I primi passi fatti nella direzione della creazione di una forma di alloggio che non fosse fortemente legato alla proprietà privata, ma che si spingesse nella direzione di andare incontro alle esigenze economiche e sociali di una fascia di popolazione più debole, in Italia, vengono realizzati tramite il programma di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) introdotto dalla legge numero 457 del 5 agosto 1978. Questa legge si occupa infatti di normare le forme di ERP, in particolare andando a stabilire e definire tre diverse forme di sostegno economico per gli utenti di questa categoria edilizia: edilizia sovvenzionata, edilizia agevolata, edilizia convenzionata.

Nel caso di edilizia sovvenzionata si parla di un intervento che viene finanziato direttamente dagli enti pubblici e che prevede la realizzazione di alloggi destinati alle fasce di popolazione più svantaggiate dal punto di vista economico (Fenealuil, 2023). Con realizzazione non si intende la nuova costruzione di edifici, ma l'acquisto di quelli esistenti che possono essere ho in disuso o da riqualificare.

L'edilizia agevolata invece prevede la realizzazione di alloggi da parte di costruttori privati attraverso finanziamenti regionali e statali con condizioni particolarmente favorevoli per quanto riguarda i mutui a tasso agevolato o con contributi in conto capitale. Una volta terminati i lavori di costruzione, l'ente pubblico fautore del finanziamento per il mutuo agevolato può acquistare interamente la proprietà dell'immobile oppure promuovere l'acquisto tramite affitto con riscatto o con locazione permanente. Questi alloggi sono destinati a soggetti che hanno particolari requisiti soggettivi; quello di maggiore rilievo è il rientro all'interno di una fascia di reddito che non supera un tetto massimo, variabile da regione a regione e che permette di stabilire una soglia di requisiti economici delle famiglie interessate.

L'edilizia convenzionata, infine, prevede dei meccanismi un po' più complessi rispetto ai precedenti. In questo caso la realizzazione prevede la creazione di una convenzione tra l'ente pubblico e il privato, tramite la quale il primo soggetto concede al secondo delle agevolazioni. In cambio di queste agevolazioni, il privato si prende l'impegno di realizzare degli interventi di edilizia popolare, rispettando le condizioni e gli standard stabiliti e assegnandoli in seguito a cittadini che rispettano determinati

requisiti, come nel caso precedente.

Per quanto riguarda invece l'housing sociale, il termine viene ufficialmente introdotto in Italia nel 2008, tramite decreto ministeriale 112/2008. Con questo decreto si definiscono i concetti base che stanno alla base di quello di alloggio sociale: la creazione di un alloggio con canone di locazione più basso per permettere a chi non si può permettere di affittare un alloggio ai prezzi di mercato e la creazione, insieme ad esso, di servizi, strumenti e azioni rivolte a chi non può trovar soddisfatte le proprie esigenze dal mercato. Questa definizione va ad allargare il ventaglio di soggetti che possono venire coinvolti rispetto alle tradizionali "case popolari", andando a considerare una zona grigia più ampia della società.

Possiamo quindi definire con il termine edilizia residenziale sociale tutte quelle azioni che vengono promosse a partire dal 2008 e ribadite nel "Piano Casa" del 2009 e che riguardano la realizzazione di social housing. A partire da questo momento il termine edilizia residenziale pubblica va lentamente ad affievolirsi e non vi sono più riferimenti ad essa nei nuovi testi legislativi. Nonostante l'ERP non venga più citata continua a essere presente e a essere identificata con gli alloggi recuperato o acquistati dalla pubblica amministrazione locale, che come già approfondito prima, vengono concessi in locazione con un canone inferiore rispetto al mercato.

Il social housing può essere visto da varie prospettive, in base al campo di interesse: economico-finanziario e sociale. Partendo dal punto di vista economico-finanziario, risulta importante focalizzarsi sul ruolo e il contributo del settore pubblico; infatti, risulta limitato rispetto ai casi di ERP, questo perché il principale compito è facilitare l'acquisizione di terreni edificabili permettendo di avere condizioni economiche più favorevoli rispetto a quelli che potrebbero essere i prezzi di mercato, creando delle situazioni fortemente vantaggiose per i promotori dell'iniziativa. Questa poca incidenza del comparto pubblico viene bilanciata dalla forte presenza e utilità dei soggetti privati per la realizzazione di questi interventi. Sono diversi i metodi con cui si possono mettere in relazione il pubblico, che solitamente si identifica con il comune e i diversi enti privati (Cittalia – Fondazione ANCI Ricerche, 2010). In primo luogo, abbiamo la creazione di accordi tra i comuni e gli investitori istituzionali, questo permette il recupero del patrimonio immobiliare esistente o la creazione di nuovi edifici residenziali. Spesso vengono messe a disposizione dal comune delle cosiddette "aree a standard", cioè quelle aree che sono destinate da piano

regolatore alla realizzazione di servizi pubblici collettivi, come scuole, parchi, uffici. La gestione del patrimonio poi realizzato viene lasciato nelle mani del terzo settore, che stipulando un accordo con le amministrazioni comunali, si impegna anche a fornire azioni di accompagnamento sociale. Il secondo caso invece prevede la creazione di accordi tra il comune e le imprese edili, che realizzeranno degli edifici residenziali all'interno dei quali vengono garantiti degli standard e delle percentuali di alloggi da destinare all'ERS.

Dal punto di vista sociale invece, si possono caratterizzare in modi molto diversi, generalmente categorizzati in base al target stabilito (Cittalia – Fondazione ANCI Ricerche, 2010). Vi sono gli alloggi per l'inclusione sociale che mirano a creare delle comunità protette finalizzati a soggetti specifici con particolari difficoltà sociali, un'altra tipologia è quella delle residenze incentrate sulla comunità, con servizi comuni e spazi destinati alla socializzazione e infine i progetti che puntano sul voler coinvolgere in modo diretto sia i residenti che la comunità in tutte le fasi di sviluppo della realizzazione.

Si tratta quindi di nuovi interventi basati su una logica di compartecipazione tra pubblico e privato, tramite strumenti finanziari che sono in grado di trasformare i progetti in investimenti che garantiscono dei ritorni economici (Boatti, 2013). Queste collaborazioni tra pubblico e privato, data l'evidente presenza dei soggetti pubblici all'interno del processo – in particolare il forte impatto per quanto riguarda il tema dell'investimento dei capitali privati, riducendo la forza dell'intervento pubblico – hanno portato a utilizzare più frequentemente il termine Edilizia Privata Sociale piuttosto che Edilizia Residenziale

L'housing sociale può essere definito come "l'insieme delle attività, iniziative e strumenti – messi in atto da istituzioni pubbliche o da operatori privati – volti a ridurre gli svantaggi sociali di individui o gruppi che non riescono a soddisfare il proprio fabbisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata), consentendo loro di accedere ad un contesto abitativo e sociale sicuro, salubre e dignitoso" (Cittalia – Fondazione ANCI Ricerche, 2008). Questo evidenzia come non si faccia riferimento solamente all'alloggio, cioè al luogo dell'abitare, ma comprende diversi aspetti della vita quotidiana (Cittalia – Fondazione ANCI Ricerche, 2010). Questi sono definiti come cinque punti cardine che comprendono la promozione della coesione sociale

nel tessuto urbano della città e del quartiere, configurandosi come una funzione di interesse generale; l'integrazione di servizi per gli abitanti e quelli per la collettività; la creazione e il finanziamento di azioni mirate all'accompagnamento sociale per le fasce più deboli, la creazione di una soluzione che possa favorire la "fascia grigia" della società, cercando di ridurre le aree di disagio; lo sfruttamento di risorse diverse da quelle del pubblico andando a coinvolgere anche enti privati e no profit.

Avendo ora due termini che sembrano somigliarsi sia per obiettivi che racchiudono sia a livello di terminologia è necessario comprendere cosa effettivamente differenzia questi due approcci. Con l'edilizia residenziale sociale si tenta di superare la precedente concezione dell'ERP che prevede la divisione tra edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata andando a puntare verso una maggiore differenziazione che prevede edilizia sovvenzionata accostata a approcci di cooperazione a proprietà indivisa, mentre l'edilizia convenzionata e agevolata punta a una maggiore cooperazione tra pubblico e privati. Questa tendenza viene accentuata dall'introduzione del meccanismo della perequazione in sostituzione all'esproprio del modello classico, che "che impone e non facoltizza i Comuni all'individuazione di ambiti a finalità sociali che devono garantire come standard urbanistico anche l'edilizia residenziale pubblica in rapporto al fabbisogno locale" (Urbani, 2010).

Dal punto di vista della realizzazione vi sono parecchie differenze: il modello ERS rispetto a quello dell'ERP, si concretizza tramite la realizzazione di alloggi all'interno di un tessuto residenziale già esistente e non con la creazione di quartieri monofunzionali e completamente destinati a un ceto basso, lo strumento dell'esproprio che permetteva di avere aree in cui realizzare progetti di ERP¹ è stato sostituito da modalità di perequazione urbanistica, le quali prevedono che l'edilizia residenziale sociale (ERS) costituisca uno "standard urbanistico aggiuntivo". Inoltre,

1 La **perequazione urbanistica** fa il suo ingresso con la Finanziaria 2008 (L. 244/07), definita nell'art. 1 ai commi 258 << [...] negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari [...] di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale>> e 259 << Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258>>. Sinteticamente, con la perequazione il privato cede aree all'amministrazione pubblica in cambio delle possibilità di costruire di più oltre gli indici urbanistici di tale area, realizzando però delle parti da destinare a ERS o in cambio di aree in permuta o diritti edificatori da utilizzare su altre aree.

vi è un'espansione del target dei soggetti che possono usufruire degli alloggi realizzati in quando l'ERS prevede la concessione in affitto tramite "canone sostenibile" cioè un canone che ha un importo più elevato rispetto al canone sociale, ma che è inferiore a quelli del mercato libero e di conseguenza risulta più conveniente, può caratterizzarsi in diversi modi, come il canone convenzionato, quello agevolato etc. Questo permette alla cosiddetta "zona grigia" di accedere agli alloggi; con questo termine si intende tutta la fascia della popolazione che non è ammessa all'interno degli standard dell'ERP, ma al contempo non riesce ad avere accesso ai prezzi del mercato privato o ad avviare un mutuo².

Possiamo quindi dedurre che il modello insediativo che viene proposto attraverso gli interventi di edilizia residenziale sociale, implica un approccio differente e un'evoluzione, sia dal punto di vista sociale che da quello formale, sia per quanto riguarda l'intero assetto dei quartieri che per i singoli alloggi. Rispetto al metodo utilizzato nella progettazione di edilizia residenziale pubblica si seguono dei nuovi obiettivi che permettono di provare a contrastare la separazione sociale e puntando sull'integrazione di servizi aggiuntivi oltre a quello del semplice abitare. Si ha come scopo quello di tendere alla migliore "qualità dell'abitare" possibile cercando di valorizzare il patrimonio esistente ed evitando la formazione di possibili ghetti, puntando sul mix funzionale e l'integrazione di differenti gruppi sociali. Questa volontà di andare oltre ad alcuni dei limiti che venivano percepiti come parti fondanti dell'ERP, ciò non impedisce però di mantenere e generare delle nuove barriere. Infatti, si accentuano le problematiche legate all'edilizia residenziale pubblica, riducendo i capitali destinati ai progetti che ne fanno parte, creando un ulteriore svantaggio alle fasce più deboli, che possono rimanere escluse in cui anche il "canone sostenibile" sia troppo alto per loro.

Storia legislativa dell'housing sociale in Italia

Prendendo in considerazione la ricostruzione storica dei prezzi delle abitazioni, realizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, analizzando sia i valori di vendita che di affitto e mettendola in rapporto con l'andamento dei redditi delle famiglie e in particolare la capacità

² **Le categorie elencate nel PNEA:** nuclei familiari a basso reddito anche monoparentali o monoreddito; giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n° 9; immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni all'interno del territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella stessa Regione.

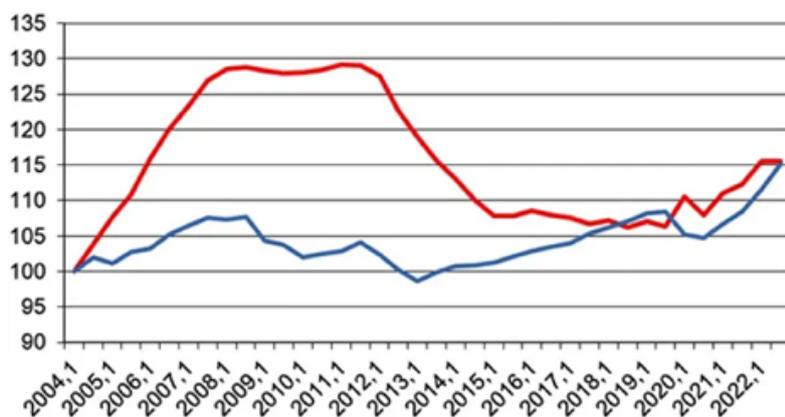


Figura 1 : RAPPORTO IMMOBILIARE A CURA DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), 2024

di spesa queste ultime, risulta evidente come dal 2005 i prezzi delle case inizino a superare i redditi delle famiglie in modo netto, riducendo significativamente la loro capacità di acquisto di una casa (OMI, 2024). (Figura 1)

Emerge quindi come nel contesto italiano vi sia la necessità di un nuovo intervento, sia dal punto di vista pratico che legislativo, per fronteggiare le esigenze dei cittadini dal punto di vista abitativo. Questa necessità porta con sé il problema di come realizzare tali proposte senza ricadere nella già esistente forma dell'edilizia residenziale pubblica, la quale non andrebbe a supportare la fascia grigia della popolazione che invece in questo momento risulta in difficoltà.

Questo nuovo modo di abitare implica la riprogettazione di intere porzioni di territorio con una dimensione sociale e pone l'accento sugli aspetti energetici e ambientali nella costruzione e/o riqualificazione edilizia. In un progetto di housing sociale, la progettazione architettonica diventa parte di un processo complesso che si estende alla gestione degli alloggi e al mantenimento della vita comunitaria e dei relativi servizi. Le esperienze di social housing dimostrano la necessità di superare l'approccio tradizionale dell'edilizia residenziale pubblica, che generalmente non considera gli aspetti sociali e gestionali, pianificando invece un'attività di supporto che diventi parte integrante e indispensabile per la realizzazione di alloggi sociali. Per questi motivi è necessario definire come attuare queste riforme in modo chiaro e normato per far sì che i finanziamenti e le realizzazioni siano omogenee nel tessuto nazionale.

Dal punto di vista normativo, nel 2008 l'Italia ha pubblicato il decreto legislativo 112/2008, nel quale, in particolare nell'articolo 11, vengono

affrontate per la prima volta i temi di edilizia sociale, attraverso il cosiddetto Piano Casa, il cui triplice obiettivo risiede nel "sostenere le imprese di costruzioni, far ripartire il credito e gli investimenti con garanzie pubbliche e attivare risorse economiche immobilizzate in patrimonio pubblico" (Chiara, 2016). Con questo decreto-legge è stato possibile interrogarsi e affrontare il tema del fabbisogno abitativo e di come intervenire attraverso la progettazione di edilizia residenziale sociale; vengono quindi stabiliti i criteri di progettazione e realizzazione di tali abitazioni, i capitali pubblici e privati che possono essere coinvolti e soprattutto quelli che sono gli utenti che possono aver accesso ad essi. Infatti, viene sottolineato come tutte le realizzazioni che rientrano a far parte dell'insieme dell'edilizia residenziale sociale sono da destinarsi alla prima casa per nuclei famigliari o giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni economiche svantaggiose, studenti fuori sede, immigranti regolari a basso reddito e tutte le altre categorie con i requisiti esposti dalla legge dell'8 febbraio 2007, nell'articolo 1³. Oltre alla definizione delle categorie viene posta particolare attenzione allo stanziamento dei fondi necessari per la realizzazione, in particolare considerando la possibilità di sfruttare strumenti finanziari con forme innovative, prevedendo la partecipazione sia del pubblico che del privato nel finanziamento, integrandosi con il sistema nazionale, tramite la creazione di fondi immobiliari ad hoc che permettono di valorizzare e incrementare questo tipo di offerta abitativa, sia promuovendo la realizzazione degli edifici che la realizzazione di programmi per la promozione di questo sistema a livello locale e nazionale.

L'anno successivo viene stilato il D.P.C.M del 16 luglio 2009 che va a definire quelle che saranno le possibili linee di intervento per la realizzazione dei progetti di housing sociale tramite "la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari (o SIF) per l'acquisizione e la

3 **Legge 8 febbraio 2007, n. 9**, "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007. Art 1 – comma 1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004, sono sospese, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge per un periodo di otto mesi, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni, nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico.

realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari innovativi, per la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione"⁴. Vengono classificate in tre categorie, che si concentrano principalmente sulle possibili forme di finanziamento: la prima prevede l'utilizzo di un sistema integrato di fondi specifici per la realizzazione, la seconda invece si concentra sullo strumento del PPP, cioè il partenariato pubblico privato, le cui differenti forme si possono adattare alle differenti esigenze del housing sociale e infine i programmi integrati di promozione dell'edilizia residenziale. Con esso il Piano Casa viene ufficialmente introdotto e sviluppato, nonostante l'effettiva applicazione subisce differenti revisioni che comportano dei rallentamenti e di conseguenza è solo nel maggio del 2011 che vengono effettivamente raggiunti gli accordi tra regioni e stato, per l'entrata in vigore.

Un elemento chiave che distingue le forme di social housing promosse dal "Piano Casa" rispetto alle precedenti politiche abitative riguarda la proprietà degli immobili residenziali. Nei progetti caratterizzati da un maggiore coinvolgimento pubblico all'interno dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e nei programmi integrati di promozione di edilizia residenziale, al termine del periodo di gestione destinato al recupero dell'investimento, l'operatore privato, se previsto dall'accordo convenzionale, trasferisce la proprietà e il pieno controllo degli immobili all'Ente pubblico di riferimento. Al contrario, nelle soluzioni che prevedono l'uso di fondi immobiliari o alcune forme di partenariato pubblico-privato (PPP), la proprietà degli immobili rimane nelle mani del fondo o della Società Veicolo costituita a tale scopo. Questo solleva la questione della destinazione degli immobili

4 **L'articolo 1, comma 1, del D.P.C.M. 16/7/2009**, di attuazione dell'articolo 11 del D.L. 112/2008, prevede che il Piano nazionale di edilizia abitativa sia articolato in sei linee di intervento: a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione; b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle Regioni, delle Province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici; c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture); d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa; e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale; f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica (approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007), regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta.

posseduti dai fondi immobiliari quando questi si avvicinano alla fine della loro attività. A marzo 2010, la Banca d'Italia ha approvato il regolamento del FIA, un fondo immobiliare della durata di 30 anni, riservato a investitori qualificati con l'obiettivo di incrementare l'offerta di alloggi sociali in Italia, supportando le politiche del settore dello Stato e degli enti locali. Questo fondo investe in fondi immobiliari e iniziative locali che contribuiscono all'aumento degli alloggi sociali in affitto a canone calmierato e in vendita a prezzi convenzionati; attualmente, molte iniziative per la costituzione di fondi immobiliari destinati all'housing sociale si stanno concretizzando.

Sono diversi gli elementi ritenuti fondamentali per poter realizzare un progetto di housing sociale e tra di essi vi sono: la richiesta abitativa dei cittadini, la competenza del pubblico e del privato di realizzare progetti di alta qualità (sia sociale che finanziaria che economico-gestionale), di disponibilità delle aree e degli immobili con caratteristiche idonee alle esigenze dei progetti proposti.

A seguito di questo primo intervento legislativo, per cercare di far fronte alla ancora persistente crisi economica ed abitativa, vi è stato un secondo importante aggiornamento nel 2014, attraverso il decreto Lupi, il decreto legislativo 47/2014. Esso si pone come obiettivo quello di prevedere azioni che intervengano su più lati delle proposte di edilizia residenziale: infatti tenta di agevolare la realizzazione di housing sociale, aumentare l'offerta di ERP e provare a rilanciare e dare nuova vita al tema dell'affitto in generale. Il programma presentato espone la possibilità di avere oltre 3 miliardi di euro di investimenti, la cui provenienza comprende sia i fondi immobiliari pubblici e privati, i finanziatori locali, Cassa depositi e prestiti, imprese locali e nazionali. In particolare, risulta significativa l'azione di C.D.P (Cassa Depositi e Prestiti), attraverso il piano Plafond Casa⁵, tramite il quale viene favorito l'accesso ai mutui per i privati in

5 Il **Plafond** è messo a disposizione del sistema bancario per offrire mutui ipotecari a persone fisiche, a condizioni di mercato, finalizzati all'acquisto di immobili residenziali destinati ad uso abitativo privato e/o per interventi di ristrutturazione mirati a migliorare l'efficienza energetica. Le banche che aderiscono all'iniziativa possono scegliere di utilizzare le risorse del Plafond Casa se ciò comporta un effettivo vantaggio economico per i beneficiari, basandosi sulle loro valutazioni interne. Quando una banca decide di impiegare le risorse del Plafond Casa, si impegna a dare priorità alle domande presentate da giovani coppie, famiglie con almeno un membro disabile, o famiglie numerose, con una particolare attenzione all'acquisto della prima casa, preferibilmente appartenente alle classi energetiche A, B o C. Le banche aderenti gestiscono autonomamente il rapporto con i richiedenti, valutando la possibilità di utilizzare il Plafond Casa e conducendo le attività istruttorie per verificare la fattibilità delle operazioni. Questo include la valutazione dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti, la definizione delle condizioni finanziarie, il tasso di interesse dei mutui e le garanzie, tutto nel rispetto della normativa vigente e nell'ambito della discrezionalità loro conferita. Le decisioni istruttorie e le delibere delle banche non sono influenzate, monitorate o soggette a pareri da parte di CDP.

caso in cui volessero realizzare degli interventi di ristrutturazione che prevedono azioni di efficientamento energetico. Sono state diverse le novità apportate da questo decreto, ma quella considerata più importante è stata quella che prevede l'introduzione di una serie di misure per aumentare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, tramite un programma ad hoc chiamato "Programma di recupero e razionalizzazione". Queste misure includono interventi come ristrutturazioni, sostituzioni e cambi di destinazione d'uso, anche in deroga alle normative urbanistiche attuali, con la possibilità di accedere a un finanziamento di 100 milioni di euro. Inoltre, è stata autorizzata la cessione o il conferimento ai fondi immobiliari di immobili residenziali (completati o in costruzione) realizzati da enti pubblici e privati con il supporto di contributi pubblici, per contribuire all'incremento dell'offerta di alloggi sociali. Vengono previste differenti misure per lo sviluppo dell'ERS, per un totale di 1,8 miliardi di euro, con anche la previsione di detrazioni e agevolazioni fiscali per tutti gli alloggi in locazione, aggiungendo vantaggi come la possibilità di riscatto una volta finito il periodo di locazione di sette anni⁶.

Differenza tra diverse categorie di housing sociale

Essendo il concetto e il principio che sta alla base del tema dell'housing sociale, quello di rispondere alle esigenze abitative di un pubblico più ampio e maggiore rispetto a quello di cui si interessa l'edilizia residenziale pubblica, anche le risposte dal punto di vista delle soluzioni devono essere molteplici e varie.

Come è stato già illustrato precedentemente, le categorie cui l'edilizia residenziale sociale è destinata sono svariate: studenti, giovani coppie, migranti, famiglie con reddito medio-basso. È importante ricordare come lo scopo dei progetti di housing sociale non sia solamente quello di fornire una casa a chi non può permettersi quelle disponibili sul mercato tradizionale, ma soprattutto quello di creare dei contesti sociali omogenei, contrastando la creazione di ghetti sociali, etnici ed economici. Questa

6 **D.L 47/2014.** Art. 1 - 1. L'articolo 6, comma 4, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è sostituito dal seguente: «4. Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, è assegnata una dotazione di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.».

2. La dotazione del Fondo destinato **agli inquilini** morosi incolpevoli, istituito dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è incrementata di 15,73 milioni di euro per l'anno 2014, di 12,73 milioni di euro per l'anno 2015, di 59,73 milioni di euro per l'anno 2016, di 36,03 milioni di euro per l'anno 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per l'anno 2020.

tendenza è maggiormente accentuata nei paesi europei, dove nei singoli condomini sociali vi è una quota di appartamenti per anziani, un'altra per giovani coppie, un'altra per migranti e così via; mentre in Italia questa volontà dipende dalla tipologia di edilizia residenziale pubblica che si decide di realizzare a livello locale.

Tutte le differenti categorie che possono venir racchiuse sotto l'insieme dell'edilizia residenziale sociale vengono caratterizzate da due temi fondamentali che vengono evidenziati nell'impianto normativo del settore e nelle leggi specifiche delle differenti tipologie: il primo tema è quello dell'aspetto sociale che implica, sia la volontà di creare delle relazioni tra i locatari degli alloggi di residenza sociale, sia di creare spazi destinati alla socialità che possano essere punto attrattore del singolo edificio, o dell'intero quartiere; il secondo tema è quello della temporaneità, che si esprime in particolare nella caratteristica "temporaneità d'uso", che riguarda la possibilità di avere un ricambio di attività e di persone molto rapido nello stesso spazio fisico.

Residenze convenzionate per studenti universitari.

Partendo da un classico esempio, dove la mixité sociale non è tra gli obiettivi chiave, ma si concentra più sull'esigenza abitativa in senso stretto è quella delle residenze convenzionate per studenti universitari. In base alla normativa più recente e specifica per la realizzazione di residenze studentesche, esso, per legge, viene definito come "l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate" (D.M 43/2007). Questa definizione però rimane affiancata da alcune delle caratteristiche chiave stabilite dalle leggi specifiche (Bologna, 2014) in questo caso sono due le definizioni: il primo termine viene attribuito in quanto le residenze universitarie non includono solo la presenza di stanze e alloggi per gli studenti, ma anche servizi collettivi a uso, sia degli inquilini, sia degli studenti esterni, come servizi mensa, sale studio, biblioteche, spazi comuni di socializzazione; il secondo invece, si applica principalmente al tema della temporaneità d'uso, in quanto vi è un costante ricambio degli studenti che usufruiscono degli spazi destinati alla locazione e soprattutto nel periodo estivo le intere strutture chiudono, per cui il servizio che forniscono non risulta continuativo. Come già accennato prima tutti questi elementi distintivi vengono accentuati dagli strumenti normativi, ai quali, oltre a quelli

illustrati in precedenza, si aggiunge la legge Gelmini del 240/2010 che riforma il sistema universitario. Essa integra quelle che erano le direttive nazionali per quanto riguarda le politiche abitative pubbliche, stabilendo il carattere sociale degli interventi edilizi residenziali in materia scolastica. In particolare, nell'articolo 5⁷ si illustra come eliminando gli "ostacoli di ordine economico e sociale" si può ampliare l'accesso al sistema universitario e la creazione di alloggi accessibili a tutti, questo processo può essere favorito.

Nel caso delle residenze universitarie risulta estremamente importante la relazione sia sociale che fisica e strategica tra l'edificio stesso e il tessuto urbano. Spesso la realizzazione di interventi di edilizia residenziale studentesca è connessa all'espansione dei poli universitari già esistenti in città, portando di conseguenza alla riqualificazione della città ospitante o di alcune aree di esse. La scelta del modello di interazione con la città è guidata da fattori oggettivi del contesto, come la vicinanza alle sedi didattiche e la disponibilità di aree o edifici, ma anche da opportunità e obiettivi strategici della città, come il recupero del patrimonio architettonico, la rivitalizzazione di aree urbane centrali o periferiche, soprattutto per le funzioni residenziali, la riqualificazione architettonica e degli spazi urbani. Dal punto di vista prettamente funzionale e sociale c'è una stretta connessione tra il microcosmo che si forma a livello edilizio e il macrocosmo sviluppato a livello urbano. Tutti questi aspetti legati alle diverse scale del progetto fanno delle residenze per studenti universitari un campo di sperimentazione tipologica e urbana, che può anche mettere in discussione gli standard normativi residenziali tradizionali e produrre risultati significativi e trasversali nel settore dell'edilizia sociale temporanea.

Edilizia in coabitazione con servizi condivisi (co-housing).

Ripartendo sempre dai due temi di socialità e temporaneità, possiamo dire che il cohousing è una delle maggiori espressioni a livello abitativo del primo tema. In italiano viene identificato con il termine "coabitazione solidale" (Homers, 2019) e può essere rappresentato sia da un singolo appartamento che da un intero complesso di abitazioni all'interno del cosiddetto "condominio solidale". Il motivo per cui si reputa sia una delle

7 **Legge 30 dicembre 2010, n. 240.** "Norme in materia di organizzazione delle università, di personale accademico e reclutamento, nonché delega al Governo per incentivare la qualità e l'efficienza del sistema universitario". Art. 5. (Delega in materia di interventi per la qualità e l'efficienza del sistema universitario)

maggiori rappresentazioni del tema della socialità abitativa risiede nel fatto che gli abitanti scelgono di partecipare consapevolmente a un progetto di abitazione comune. Tutti gli utenti coinvolti hanno la possibilità di avere i propri spazi personali, ma al tempo stesso decidono di dividerne altri, così come di avere servizi in comune, sia con gli altri abitanti che in alcuni casi con l'intero quartiere e in particolare scelgono di condividere le stesse motivazioni e valori. Tali progetti si configurano in modo molto chiaro come proposte di partecipazione sociale e talvolta anche progettuale degli spazi, infatti in particolare nel caso della creazione di cohousing in edifici di nuova realizzazione, spesso i futuri abitanti vengono coinvolti nella ideazione delle proposte progettuali per decidere i servizi da inserire e come e con chi dividerli. Quindi a livello concreto, la struttura di un cohousing prevede la presenza di alloggi privati, che possono essere interi appartamenti o singole stanze, affiancati da servizi collettivi di pertinenza degli alloggi, come sale comuni, lavanderie eccetera; oppure spazi per servizi collettivi ad uso della comunità (Homes4all, 2022).

Il modello di cohousing emerge come una soluzione innovativa e sta avendo un importante processo di diffusione, offrendo un rimedio alla carenza di spazi di incontro e superando i limiti che spesso ostacolano una sana socializzazione, in particolare offrendo a categorie economicamente e socialmente svantaggiate un'offerta abitativa che può essere adatta a loro, beneficiando della protezione e del supporto di una comunità solidale. Infatti, categorie come migranti, o persone socialmente escluse o in difficoltà, come disabili, anziani, famiglie monogenitoriali, possano, oltre ad avere a disposizione un alloggio, una rete sociale di supporto, che volontariamente sceglie di partecipare a tali progetti per offrire la propria presenza e il proprio supporto. Molto spesso le iniziative di coabitazione solidale prevedono la partecipazione e la presenza all'interno delle strutture di categorie socioeconomiche differenti per garantire e accentuare questa condizione di aiuto e supporto reciproco.

Questo evidenzia come adottare il cohousing significa abbracciare aspetti di sostenibilità importanti, sia dal punto di vista sociale come già illustrato che dal punto di vista ambientale ed economica. Questi principi non solo incarnano il valore centrale della sostenibilità, ma riflettono anche una nuova visione del vivere quotidiano, sempre più apprezzata nella società odierna (Pirani, 2024). La sostenibilità ambientale, in particolare, riguarda l'adozione di comportamenti che rispettano l'ambiente in ogni aspetto della vita, in particolare la cosiddetta costruzione di cohousing

da zero prevede la realizzazione di abitazioni ecosostenibili, che prestano attenzione ai migliori standard di prevenzione ambientale proposti dalla legge. La sostenibilità sociale, oltre a quanto già detto, si focalizza sul recupero di uno stile di vita che promuove relazioni basate sul rispetto reciproco e sulla comunicazione autentica, sul supporto tra i cittadini e sul tentativo di creare una comunità cittadina integrata e di cui tutti si sentano parte. Infine, la sostenibilità economica sottolinea l'importanza di proporre soluzioni abitative che si distacchino dal mercato tradizionale basato sul puro guadagno economico, ma che presti attenzione alle effettive situazioni economiche della società attuale.

Edilizia in locazione con differenti tipologie di canoni

Esistono poi alloggi rientranti sotto la categoria di edilizia residenziale sociale, che dal punto di vista progettuale e formale, non hanno nessuna differenza rispetto agli alloggi tradizionali e anche rispetto alla progettazione, nel caso di nuove costruzioni, seguono le caratteristiche dell'iter classico, non hanno nessuna differenza rispetto agli alloggi tradizionali. Quello che li rende definibili come alloggi soggetti a un regime di carattere sociale e la tipologia di affitto con il quale vengono proposti al mercato. Vi sono differenti tipologie di locazione che si adattano alle differenti categorie di utenti, alle loro esigenze e in particolare al contesto nel quale si trovano.

La prima di queste forme di locazione è quella a canone concordato o convenzionato, esso viene disciplinato dalla legge del cosiddetto "canone 4+4", cioè la legge 431 del 1998, la quale in caso di canone concordato non stabilisce in modo esatto quello che è il compenso della locazione, ma stabilisce in modo fisso quella che è la durata. Esso, infatti, prevede una durata di 3+2 con il seguente rinnovo automatico ogni due anni. La

legge stessa stabilisce, nell'articolo 2⁸ e nell'articolo 5⁹ che l'ammontare dell'affitto viene stabilito in accordo tra i proprietari e gli inquilini dell'immobile, stabilendo in tetto massimo in base alla zona in cui esso si trova e ai servizi inclusi, mantenendo però il valore inferiore a quello del libero mercato è importatane che sia il proprietario che l'affittuario rispettino i vincoli e i criteri stabiliti dalla legge, inoltre la scelta effettiva del canone non è in completa libertà in mano al proprietario, ma anche esse deve rispettare i limiti e i vincoli stabiliti dal comune ed essere accordato anche dalle altre associazioni e cooperative di settore che promuovono questa tipologia di locazione; nel 2017, per rafforzare tale forme è stata introdotta un nuovo decreto¹⁰ che stabilisce i criteri generali per la stipula di tali contratti.

La seconda tipologia è quella della locazione a canone moderato, questa tipologia di affitto è principalmente applicabile nelle città e nei comuni ad alta tensione abitativa. Di conseguenza le normative specifiche

8 **Art 2 - 3.** In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. 5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

9 **Art 5 - 1.** Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti. 2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all'articolo 4 bis. 3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

10 **Decreto interministeriale del 16/01/2017** - Min. Infrastrutture e Trasporti Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

risultano formulate a livello provinciale o comunale. Nella legge 431 precedentemente accennata per quanto riguarda il canone convenzionato, viene trattato in grandi linee anche le basi per l'applicazione del canone moderato. Indicativamente il canone moderato prevede una riduzione degli affitti del 30% rispetto a quelli di mercato. Per accedere a tale gli utenti devono rispettare determinati parametri prestabiliti dalle leggi di pertinenza provinciale, di conseguenza potrebbero leggermente variare da comune a comune, ma certamente i criteri base sono quelli stabiliti a livello nazionale per l'accesso all'edilizia residenziale sociale.

Per concludere si può avere accesso al cosiddetto canone sociale, esso viene introdotto per quei nuclei familiari e quegli utenti il cui reddito è ancora più inferiore rispetto a coloro che hanno accesso ai contratti a canone convenzionato o concordato. Questa tipologia di canone viene normata dalle leggi regionali adottate in tutta Italia a seguito della delibera C.I.P.E. del 1981 (Ronda, 2018), nelle quali vengono stabiliti i criteri per accesso e i metodi di calcolo.

Per prima cosa, si stabilisce il valore convenzionale dell'alloggio considerando il costo di costruzione al metro quadrato e prendendo in esame caratteristiche oggettive come l'età dell'edificio, lo stato di conservazione, la posizione geografica (sia essa in un piccolo centro abitato o in una grande città, nel centro storico o in zone periferiche) e il piano in cui si trova. Il calcolo del canone si basa su una percentuale del 5% di questo valore convenzionale. Inoltre, le famiglie a cui viene assegnato l'alloggio non dovranno pagare l'intero importo, ma solo una percentuale determinata in base al loro ISEE-erp, suddivisa in quattro categorie: protezione, riservata ai redditi più bassi; accesso; permanenza; decadenza. Quest'ultima categoria include coloro che, avendo superato i limiti di reddito previsti, devono lasciare l'alloggio entro due anni e per loro, il canone sarà ulteriormente aumentato con delle maggiorazioni. Infine, per determinare l'importo finale del canone, la legge stabilisce che devono essere rispettate delle soglie massime di incidenza, variabili in base alla fascia di appartenenza, che vanno dal 14% al 24% dell'ISEE-erp. Queste soglie definiscono i limiti di "soportabilità" del canone, ossia l'importo massimo che non deve essere superato. Se il canone eccede questa incidenza massima, deve essere ridotto per rientrare nei limiti previsti. Al contrario, se il canone risulta inferiore agli importi minimi stabiliti per la rispettiva fascia ISEE-erp, può essere aumentato, con un minimo che va da 20 a 200 euro (Regione Lombardia, 2011).

Vi sono infine delle proposte di affitto differenti, stabiliti dalle singole associazioni o cooperative, le quali garantiscono alloggio a canoni nettamente inferiori, in cui parte di esso viene pagato tramite ore di volontariato offerte alla comunità del quartiere o del palazzo o del singolo alloggio in caso di coabitazione nello stesso appartamento. Un'altra soluzione che viene attualmente percorsa, in particolare quando si destinano appartamenti o stanze a giovani, è quella di avere alcuni degli affitti offerti e pagati, in parte dalla cooperativa proprietaria dell'appartamento e dal Comune con il quale stringono l'accordo, e il resto degli spazi viene dato in affitto a canone interno o ridotto in cambio di aiuto e supporto agli altri inquilini.

Confronto tra approccio italiano ed europeo

In Europa, in questo momento, esiste una definizione univoca di housing sociale che è stata elaborata nel 2006 dal CECODHAS¹¹, il comitato europeo per la promozione del diritto alla casa che stabilisce che: "L'housing sociale è l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari". In seguito, nel 2007, il Parlamento promuove una nuova politica degli alloggi che conferma e aggiorna quanto stabilito dal CECODHAS in precedenza; vengono quindi fissati degli obiettivi comuni per gli stati comunitari, tra i quali: assicurare a tutti un'abitazione di qualità adeguata, proporzionata in termini di dimensioni e costi; contrastare l'emarginazione delle fasce più vulnerabili della società; promuovere la diversità sociale; incentivare il risparmio energetico; perseguire l'efficienza nella produzione; garantire diritti agli inquilini; creare un mercato immobiliare equilibrato e favorire il coinvolgimento degli abitanti nelle diverse fasi dei processi. Inoltre, nella nuova legislazione europea ci sono altre caratteristiche comuni riguardanti aspetti tipologici e morfologici, tecnologici, gestionali ed economici. Gli aspetti tipologici e morfologici includono la forma, il volume e la dimensione dell'abitazione, con particolare attenzione alla flessibilità degli spazi. Le caratteristiche tecnologiche devono assicurare

11 Il **CECODHAS** fu fondato nel 1988 ed ha sede a Bruxelles, riunisce in se 46 federazioni nazionali e regionali che rappresentano un totale di oltre 22.000 organizzazioni dell'alloggio sociale (enti pubblici, enti privati senza scopo di lucro e cooperative di abitazione) in 19 paesi europei, con un'offerta di oltre 21 milioni di alloggi. La sezione italiana è costituita dalle tre principali associazioni di settore: Federcasa, Federabitazione-Confcooperative e AncabLegacoop.

elevati livelli di sostenibilità ambientale, legati alla scelta dei materiali e delle tecnologie utilizzate. Infine, gli aspetti gestionali ed economici riguardano vari fattori e le loro interconnessioni, come il ruolo degli utenti delle residenze, in particolare le famiglie i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti dalle condizioni di mercato.

Questa nuova legislazione non implica che effettivamente tutte le nazioni europee abbiano lo stesso approccio e le stesse esigenze e di conseguenza ognuna di esse ha una definizione specifica e coniugata a quelle che sono le effettive necessità. Questo non toglie che delle caratteristiche comuni rimangano, la prima tra queste risiede nel fatto che la maggior parte dei cittadini ha una casa di proprietà. La percentuale di questo dato è molto alta nei paesi dell'est Europa, Spagna e Italia; invece, nel resto dei paesi occidentali il numero sta scendendo (Eurostat, 2021).

In questa percentuale di alloggi in affitto rientrano sia quelli in affitto tradizionale, sia quelli che rientrano nelle abitazioni in affitto tramite canoni convenzionati o sociali. Questo dato viene analizzato biennalmente da Housing Europe¹². L'ultimo report datato 2023 mostra quella che la situazione europea per quanto riguarda sia le case di proprietà, che le abitazioni in affitto in base alla tipologia di locazione.

	AUSTRIA	BELGIO	REPUBBLICA CECA	DANIMARCA	FINLANDIA	FRANCIA	GERMANIA	ITALIA	PAESI BASSI	NORVEGIA	SLOVENIA	SPAGNA	SVEZIA
Case di proprietà	49%	66%	60,6%	58%	61,7%	57,5%	44%	76,7%	57%	50%	79%	75%	40%
Affitto	18%	23,5%	19,9%	10%	24,3%	24,8%	56%	17%	14%	14%	4%	14,4%	15%
Social housing	24%	8,9%	8,9%	27%	12,8%	17%	4%	3,5%	29%	14%	5%	3,3%	24%

Per valutare da cosa derivino le propensioni dei singoli stati per la creazione di strutture di edilizia residenziale sociale, di certo è importante considerare quella che è la struttura sociale che li caratterizza. Infatti, negli ultimi anni si è potuta notare una generale crescita delle fasce deboli della popolazione, in particolare degli anziani e degli immigrati. Come abbiamo già visto in precedenza sono proprio queste le categorie di utenti

12 **Housing Europe** è la Federazione Europea dell'Edilizia Pubblica, Cooperativa e Sociale. Dal 1988, è una rete composta da 45 federazioni nazionali e regionali, oltre a 16 organizzazioni partner in 31 paesi in Europa. Insieme, gestiscono circa 25 milioni di abitazioni, ovvero circa l'11% delle abitazioni esistenti in Europa.

che vengono maggiormente supportati da questa tipologia di interventi.

Sono diversi gli studi che hanno analizzato la relazione tra il flusso migratorio entrante in Europa e la risposta che le soluzioni di housing sociale sono in grado di dare a livello europeo per rispondere all'emergenza abitativa che si genera, rispetto alle soluzioni proposte dai modelli tradizionali abitativi. (Figura 2)

Se si considera la risposta abitativa come una possibile forma di facilitazione all'integrazione, essa in realtà viene messa in secondo piano rispetto alle politiche proposte incentrate sull'integrazione linguistica, lavorativa e medica (Tosi, 2010, Edgard, 2004). La tendenza presente negli stati europei fortemente promossa fino all'inizio degli anni duemila e in alcuni contesti ancora oggi perseguita, si caratterizza con l'assegnazione di alloggi posizionati in aree suburbane che portano alla segregazione di individui che già hanno difficoltà nell'integrazione all'interno di un tessuto sociale a loro sconosciuto (Augustoni A., Alietti A., Cucca R., 2012). Se prendiamo il caso dell'Italia molto spesso le strutture di edilizia residenziale pubblica realizzati nella seconda metà del Novecento, con il forte flusso migratorio sono state destinate ad accogliere le famiglie straniere meno abbienti realizzando dei veri e propri "condomini-ghetto" che portano a una situazione in netto contrasto con la volontà di integrazione promossa dagli stati europei (Augustoni A. e Alietti A., 2009). In generale nei primi anni duemila vi sono stati due approcci differenti che possono essere riassunti come quelli degli stati nord-europei e quelli degli stati sud-europei. Nell'Europa meridionale, come il caso dell'Italia, vi è una forte tendenza

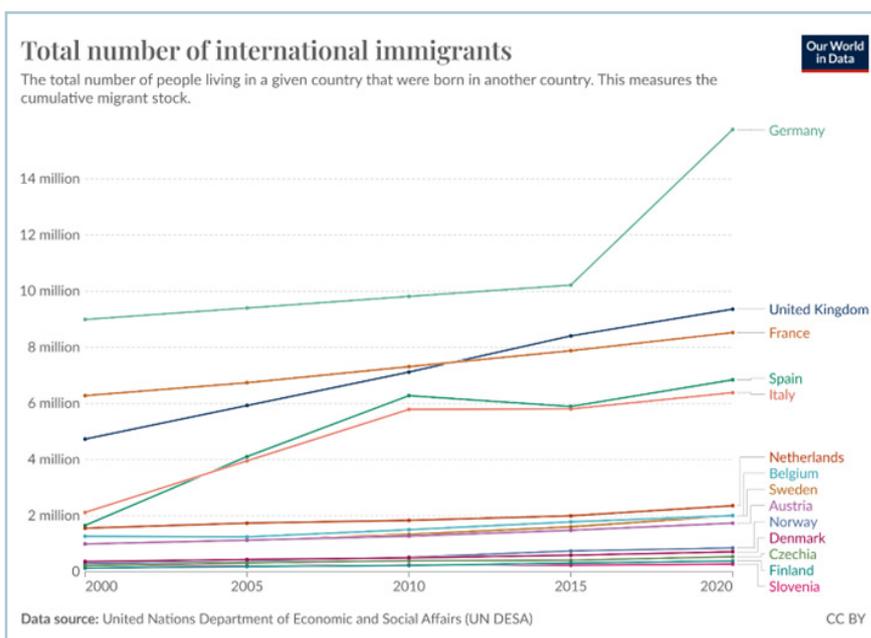


Figura 2 : ANALISI A N D A M E N T O NUMERO TOTALE IMMIGRATI NEI PAESI EUROPEI (OURWOLDINDATA)

alla segregazione e collocazione delle comunità migranti in aree esterne e sub-urbane, mentre nel caso dell'Europa settentrionale, nonostante la tendenza all'inclusione segue un processo molto lento, vi è una spinta maggiore a tale tentativo collocando i gruppi di immigrati in zone centrali della città (Malheiros, 2002; Arbaci and Malheiros, 2010). Dall'analisi comparativa del rapporto del JCSHR, è che la situazione abitativa degli immigrati e delle minoranze etniche è migliore nei Paesi con un settore pubblico o sociale in affitto "significativo" (ad esempio Francia, Svezia e Regno Unito) e peggiore nei Paesi in cui il settore è ridotto (ad esempio Belgio, Spagna) o è stato privatizzato di recente (ad esempio Ungheria). In generale si può stabilire che l'housing sociale attualmente risulta essere una delle migliori soluzioni per l'alloggio e integrazione nel tessuto sociale dei migranti, ma che attualmente non vengono sfruttate come effettive possibilità prioritarie, anche considerato la difficoltà degli stranieri di ottenere i documenti e i permessi per aggredire a livello legislativo agli affitti (CECODHAS, 2007).

Altra fascia fortemente interessata dalle soluzioni di housing sociale è quella degli studenti, che impatta solitamente in modo significativo nelle comunità delle grandi città europee. (Figura 3)

Molti dei progetti di housing sociale europei che nascono come forme di supporto e come proposta alternativa al mercato tradizionale vengono accolte positivamente dagli studenti che si trasferiscono nelle città per motivi universitari (Housing Europe, 2020). In particolare, le formule di cohousing sono spesso incentrate sul target studentesco. Questa proposta

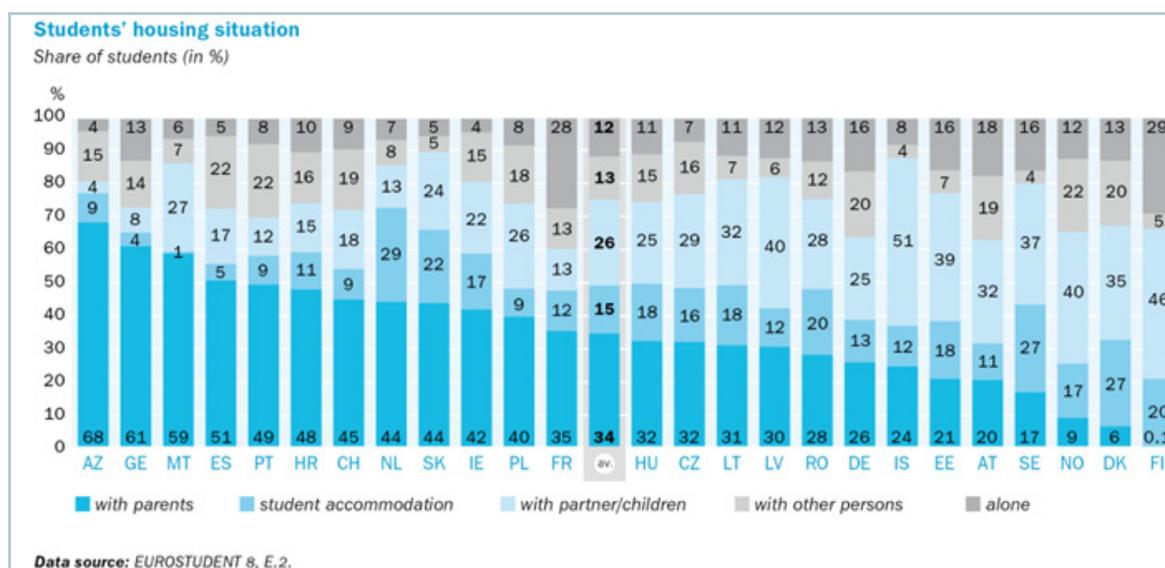


Figura 3 : ANALISI PERCENTUALE LOCAZIONE DEGLI STUDENTI NELLE PRINCIPALI CITTÀ EUROPEE

è simile a quelle tradizionali di studenti che si trovano a vivere insieme per dividere la spesa economica dell'affitto, la principale differenza è quella che alle spalle di tali progetti di housing sociale spesso vi è un progetto comune e condiviso di convivenza e di supporto sociale.

In generale in Europa, in particolare quella settentrionale la presenza degli studenti o degli stranieri all'interno di questi progetti viene spinta per poter creare delle comunità eterogenee che permettano il supporto reciproco e favoriscano l'integrazione nel tessuto sociale della comunità. Nel caso dell'Italia invece e più in generale degli stati meridionali dell'Europa, vi è più una tendenza a creare e promuovere progetti in cui queste categorie vengono distinte e che quindi vengono settorializzati. Certamente chi segue i progetti ha come obiettivo quello di promuovere l'integrazione di chi vi abita, ma rimane comunque una forte separazione dei differenti utenti.

Il ruolo della cooperazione

Nel 1895 è stata fondata l'alleanza internazionale delle cooperative che, come organizzazione non governativa, stabilisce quali sono i valori fondamentali delle cooperative a livello mondiale. Questi valori si basano su sette (ICA, 2017)¹³ principi base che possono essere adottati interamente o in parte in base alle esigenze in base a fattori sociali, culturali e politici delle diverse città, ma per tutti questi casi è importante il ruolo che assume lo Stato nell'appoggiare e sostenere oppure no le attività di tali organizzazioni.

Proprio in base alla loro struttura e organizzazione tali cooperative possono essere classificate secondo diversi parametri. Se si prendono per esempio le cooperative che si occupano di abitazione, delle che verranno poi rese in considerazione nel proseguire del lavoro, possono essere divise in cooperative di proprietà, di finanziamento e edilizie (Ganapati S, 2014), i quali coesistono e non si escludono a vicenda. Il primo caso è quello che si occupa principalmente la gestione collettiva e quella delle proprietà, il secondo invece ha l'obiettivo di fare prestiti di denaro con finalità abitative ai soci e infine la terza si occupa nello specifico di costruire gli alloggi e dello sviluppo dei terreni. A livello globale invece la classificazione ufficiale suddivide tali cooperative in base al principio di locazione, limited equity

13 **I sette valori:** adesione volontaria e aperta; controllo democratico dei soci; partecipazione economica dei soci; autonomia e indipendenza dei soci; istruzione, formazione e informazione; cooperazione tra cooperative; interesse per la comunità.

e valore di mercato. Nonostante si possano occupare di gestione di case sia unifamiliari che condomini che spazi urbani, al giorno d'oggi operano principalmente in contesti urbani, in alcuni casi concentrandosi anche sullo sviluppo di aree cittadine e interi quartieri.

Secondo un report dell'organizzazione Co-operative Housing International, nel 2017 erano 27 milioni gli europei che vivevano in forme di abitazioni cooperative (Housing International, 2017), anche se queste realtà benché dal punto di vista formale possano essere tutte accumulate sotto il cappello delle forme cooperative di abitazione, il loro profilo si differenzia in base allo stato e alla gestione che esso ha delle cooperative.

Nel caso del Regno Unito il primo movimento del sistema abitativo cooperativo viene fondato ispirandosi alla teoria delle città giardino realizzata da Howard, intorno al 1844. Nel 2020 vi sono circa cinque milioni di alloggi sociali in affitto, ma solo 196.000 risultano essere di proprietà di cooperative (Housing International, 2020).

Se si analizza il caso della Germania invece, il modello cooperativo si ispira a quello inglese precedentemente illustrato e prende piede verso la fine del 1800, ma inizia ad espandersi su larga scala a partire da dopo la Seconda guerra mondiale. Il grande boom viene registrato tra gli anni Cinquanta e Sessanta del 1900, quando, grazie a finanziamenti derivanti dal sistema abitativo nazionale e sovvenzioni statali per rispondere alla carenza di alloggi per i lavoratori. In seguito, intorno agli anni Novanta, nonostante i forti investimenti, la spinta cooperativa si è andata a ridurre in seguito alla riunificazione e ai forti moti migratori dalla parte est a quella ovest della Germania che ha causato la forte presenza di vuoti urbani; questa tendenza inizia ad invertirsi intorno al 2002 quando il governo federale tenta di promuovere movimenti cooperativi abitativi.

La presenza di alloggi cooperativi in Germania si distingue fortemente tra l'area settentrionale e quella meridionale, nella seconda la presenza delle cooperative risulta essere incentrata sul fornire alloggi che vengono poi abitati da proprietari, rispetto all'area settentrionale della Nazione nella quale vi è una maggiore presenza di cooperative di locazione (Beetz, 2008).

Considerando l'area nord-occidentale dell'Europa, la Svezia è il Paese nel quale le cooperative edilizie svolgono un importante ruolo. Nascono a partire dal 1923, come soluzione per rispondere alla carenza di alloggi e alle speculazioni immobiliari. Dopo la Seconda guerra mondiale vi è

stato un forte incremento, appoggiato dai governi socialdemocratici che garantivano il mantenimento dell'autonomia delle cooperative nonostante il forte appoggio assicurato. Successivamente negli anni Novanta l'assegnazione dei sussidi e dei terreni è diminuita, fino al 2012 quando le abitazioni cooperative risultano essere il 22% del totale (Matic, 2012).

La Svizzera, invece, risulta essere il Paese con il maggior numero di cooperative di abitazione (Schindler, 2014), e tutt'ora è uno dei paesi europei con il minor numero di alloggi di proprietà, infatti nel 2013 quasi il 60% degli alloggi in affitto (Wohnen Schweiz, 2013)¹⁴. Il successo di questo modello è spesso attribuito alla tradizione nazionale di supporto reciproco delle comunità locali, ma deve essere preso in considerazione anche il sostegno della Confederazione ai differenti Cantoni, concedendo prestiti a basso costo e mettendo a disposizione terreni. Come nel resto dei paesi europei anche in Svizzera le cooperative hanno avuto un importante ruolo dopo la Seconda guerra mondiale, per poi avere un declino negli anni Settanta. In particolare, nelle grandi città come Zurigo negli anni più recenti sono ritornate in voga tali cooperative, avendo un ruolo importante nello sviluppo urbano, con la creazione di alloggi a prezzi sostenibili e inclusivi. Recentemente l'appeal delle cooperative di abitazione è talmente cresciuto che nella città di Zurigo nel 2017 vi erano 1332 milionari ad abitare negli alloggi cooperativi e, per quanto la volontà di creare una mixité sociale bisogna prestare attenzione che non diventi una proposta elitaria nonostante sia nata per aiutare chi è maggiormente in difficoltà (O'Sullivan, 2017).

Nell'Europa dell'est, che per grande tempo sono stati sotto i regimi socialisti, le cooperative hanno avuto differenti periodi e livelli di importanza. Se si prende l'esempio della Cecoslovacchia, le cooperative abitative hanno avuto un importante ruolo fin dall'inizio del Novecento e in particolare tra le due guerre poteva essere considerato uno degli stati più avanzati sotto questo punto di vista, ma il regime comunista considerò tali iniziative come residuo del capitalismo, perdendo indipendenza e finendo sotto la proprietà del governo. La tendenza si inverte nuovamente con la fine del periodo comunista, arrivando a contare circa 680 cooperative abitative che hanno generato circa 430'000 appartamenti (Vanicek, 2012).

Anche la Polonia ha avuto un inizio simile a quello della Cecoslovacchia, ma a differenza di quest'ultima il regime comunista ha mantenuto la

¹⁴ I **dati** a cui si fa riferimento sono stati elaborati congiuntamente dall'Ufficio federale dell'abitazione e dalle due organizzazioni mantello WBG-Schweiz e Wohnen Schweiz

presenza delle cooperative e ha assegnato a loro un importante ruolo nel periodo della ricostruzione. Nel 2012 la Polonia contava 3500 cooperative abitative con un totale di alloggi che coprono circa il 20% del patrimonio abitativo nazionale (Jankowski, 2012).

Nell'area meridionale dell'Europa, nonostante la presenza della crisi economica che si ripercuote in modo importante nel settore edilizio, questo sta portando a spostare l'attenzione incentrata sull'alloggio di proprietà verso un approccio differente dando maggiore importanza alle cooperative abitative.

Le prime cooperative spagnole sono nate intorno agli anni Venti del 1900, come strategia abitativa a costi moderati, tramite la creazione di alloggi unifamiliari nelle zone limitrofe delle grandi città. Nonostante la crisi economica e la presenza di cooperative attive nel territorio spagnolo, l'80% della popolazione vive e vuole abitare in case di proprietà. A partire dagli anni Settanta e Ottanta le cooperative hanno preso importanza, in particolare realizzando alloggi sovvenzionati, nel 2011 erano circa 1,5 milioni gli alloggi realizzati (circa il 6% degli alloggi totali) (Rodriguez e Simal, 2012). Più recentemente l'appeal degli alloggi sovvenzionati è diminuito, sia per il crollo che il mercato immobiliare ha avuto nel 2009 che ha portato alla diminuzione dei prezzi di mercato degli alloggi e in particolare per le difficili regolamentazioni che stanno dietro alla gestione di tali alloggi.

In Portogallo invece, la vita delle cooperative abitative non è stata facile, in quanto ostacolate spesso dai regimi autoritari che non apprezzavano la filosofia di uguaglianza e democrazia portata da tali proposte sociali; solo in tempi più recenti hanno iniziato ad assumere un ruolo più importante. È solo successivamente al 1974 che lo stato ha accettato la necessità di promuovere l'intervento delle cooperative abitative per affrontare le carenze abitative. Per fare ciò lo stato si è impegnato a fornire esenzioni fiscali ed economiche e dando in disponibilità terreni. Ciò ha permesso alle cooperative di affermarsi come importanti soggetti nel settore. Questa spinta si è però interrotta negli anni Novanta, quando lo stato ha nuovamente ridotto il sostegno alle cooperative che si sono dovute adattare e cambiare il target a cui si rivolgono, concentrandosi maggiormente verso le classi medio-alte e tralasciando i bisogni di quelle più basse (Vilaverde e Mateus, 2012).

Come per il resto dei casi già visti, in Italia, le cooperative abitative hanno

avuto un forte periodo di espansione negli anni Novanta, in parallelo al boom edilizio. Questo periodo è durato fino al 2007, momento nel quale è poi iniziata la crisi economica che ha impattato anche sul settore edilizio. Come per il resto degli stati dell'Europa meridionale anche qui gli alloggi di proprietà sono la maggioranza, solo il 18% degli alloggi è in locazione di cui solo il 25% è costituito da alloggi sociali o popolari. Le cooperative in Italia si dividono in due categorie: quelle sociali e quelle convenzionali. Le prime si occupano di fornire alloggi da dare in locazione a determinate categorie sociali; le seconde invece sono di proprietà di soci della cooperativa che possiedono le singole unità abitative. La crisi abitativa iniziata intorno al 2008 sta portando con sé ancora diversi strascichi che portano ad avere ancora oggi carenza di alloggi a prezzi adeguati e i prezzi di mercato sono in continuo rialzo. Le cooperative cercano di rispondere a questo problema concentrandosi su target specifici della cittadinanza e spingendo verso l'adozione di sviluppo sostenibile sia sociale che ambientale.

In generale prima del declino avvenuto con la crisi economica, la realtà delle cooperative italiane risulta essere una realtà ramificata ed estesa nel territorio nazionale, nonostante non fosse e non sia particolarmente famoso e riconosciuto. Al momento però a seguito delle riforme del diritto cooperativo che porta ad una assimilazione di esse alle dimensioni aziendali, le formule cooperative non traggono particolare vantaggio a rimanere tali in quanto soggetta a differenti vincoli senza avere un vero e proprio beneficio evidente rispetto a quelle che sono le società di capitali. Infatti, a livello economico spesso le cooperative necessitano di finanziamenti esterni da parte di banche e fondi privati che investono su tali progetti, rendendo l'autonomia delle cooperative labile e non ben definita (Berti, 2014).

In generale possiamo dire che negli anni più recenti nella maggior parte degli stati europei le cooperative sono state una fondamentale forza che ha trainato lo sviluppo urbano in particolare prestando attenzione all'aspetto della sostenibilità, andando oltre al primo approccio di realizzare alloggi a costi moderati ma cercando di creare fulcri importanti per lo sviluppo dei quartieri sia dal punto di vista urbano che da quello sociale. Tali cooperative vengono riconosciute come soggetti di importanza pubblica per raggiungere obiettivi complessi di integrazione e gestione sociale nel tessuto cittadino (Lang, Novy, 2014).



02

ABITARE COME BENE COMUNE

Concetto di bene comune

Secondo la definizione del vocabolario Treccani con BENI COMUNI si intende "l'insieme delle risorse, materiali e immateriali, utilizzate da più individui e che possono essere considerate patrimonio collettivo dell'umanità (in ingl. commons). Si tratta generalmente di risorse che non presentano restrizioni nell'accesso e sono indispensabili alla sopravvivenza umana e/o oggetto di accrescimento con l'uso. In quanto risorse collettive, tutte le specie esercitano un uguale diritto su di esse e rappresentano uno dei fondamenti del benessere e della ricchezza reale."

Partendo dal termine inglese originario, con "Commons" si intende la gestione comunitaria dei beni; i "Beni Comuni Urbani" si riferiscono allo spazio urbano. Pertanto, nei Commons in generale si tratta sempre di relazioni sociali tra persone e cose. La storia dei Commons risale al tredicesimo secolo, quando - in risposta ai disordini sociali seguiti alla conquista dell'Inghilterra - fu codificato il diritto di utilizzare i Commons. In questo modo, anche coloro che non possedevano terre ottennero il diritto di utilizzare la terra per soddisfare i loro bisogni primari e il potere dei proprietari terrieri fu limitato. Nel corso dello sviluppo storico successivo, attraverso vari studi, si è scoperto che i Commons sono di maggiore rilevanza e significato sociale quando, la società si trova in una situazione di crisi e ciò si riflette nella nascita di nuovi modi e metodi di organizzazione sociale. Recentemente la crisi economica del 2009 e le sue conseguenze hanno portato a una nuova attenzione il dibattito sui Commons talmente tanto da riportare alla rilevanza sociale termini come gentrificazione, microcredito, credito sociale o socializzazione (Kratzwald 2013).

Gli Urban Commons come forma di autogestione, ottiene un ruolo centrale nello studio secondo l'approccio di Elinor Ostrom (1999), che nel 2009 ha ricevuto il Premio Nobel per l'economia per la sua ricerca sull'organizzazione comunitaria e istituzionalizzazione dei beni comuni, rappresentando attualmente la studiosa più importante dei Commons. Nell'approccio dei Commons di Ostrom, la domanda chiave è come un "gruppo di attori interdipendenti possa auto-organizzarsi e auto-amministrarsi per ottenere vantaggi comuni a lungo termine, quando tutti sono inclini a fare il passo falso, a scansarsi o a comportarsi in modo opportunistico" (Ostrom, 1999). Ostrom sostiene che le persone non agiscano sempre in modo egoistico, nel senso dell'Homo Oeconomicus,

ma comprendano che è nell'interesse collettivo utilizzare alcune risorse condivise senza entrare in competizione con gli altri. Pertanto, è possibile utilizzare in modo collaborativo e sostenibile un bene comune (commons) attraverso la cooperazione dei suoi utenti, senza dover fare affidamento su istituzioni private o pubbliche. Tuttavia, è necessario che gli utenti stabiliscano un sistema normativo per regolare l'accesso e la gestione del bene comune e risolvere il problema centrale del free riding e del sovrasfruttamento della risorsa. Queste regolamentazioni servono a stabilire norme di utilizzo, a monitorarle e a impartire sanzioni in caso di violazioni.

Un'altra prospettiva sulla teoria dei Commons viene fornita dai principi dei Commons della Conferenza sulla Povertà (2013), che si rifanno ai principi costruttivi dei Commons elaborati da Ostrom (1999): tra questi vi sono l'orientamento al valore d'uso (piuttosto che al valore di mercato), la collaborazione di tutti gli attori nello sviluppo, nell'uso e nella conservazione di un bene comune, la condivisione dei benefici di un bene (in modo che nessuno ne tragga un vantaggio esclusivo) e la definizione congiunta di regole per l'utilizzo e la gestione del bene comune (Conferenza sulla Povertà, 2013). Un principio definito da Ostrom si riferisce anche al riconoscimento dei Commons: "Il diritto degli appropriatori di sviluppare le proprie istituzioni non è messo in discussione da alcuna autorità statale esterna". Per evitare che i sistemi normativi auto-elaborati siano rovesciati in seguito dalle autorità statali, è necessario che l'organizzazione degli utenti sia almeno una volta riconosciuta. Questo riduce l'indipendenza nella creazione delle regole, che inizialmente avviene indipendentemente da influenze esterne statali, ma allo stesso tempo ne garantisce la durata nel tempo.

Le iniziative e le organizzazioni auto-organizzate e autogestite spesso affrontano il problema che, in linea di principio, non possono continuare a esistere nel lungo termine secondo il principio del Commoning. Pertanto, sorge la domanda su quali requisiti e condizioni debbano essere soddisfatti affinché le organizzazioni auto-organizzate possano durare nel tempo.

Secondo Ostrom, una condizione fondamentale è che gli utilizzatori di un bene comune debbano anche appropriarsene e metterlo a disposizione. Questa simultaneità rende possibile una gestione sostenibile dei beni comuni, al di fuori delle regolamentazioni esterne da parte di istituzioni private e statali. D'altra parte, è necessario un certo riconoscimento da

parte delle istituzioni statali o municipali dei sistemi di regolamentazione auto-creati e collettivi, al fine di garantirne la durata nel tempo. Tuttavia, queste condizioni non si escludono reciprocamente, come dimostra Ostrom nella sua analisi di numerosi casi esemplificativi.

Un'altra condizione fondamentale per proteggere un bene comune, che gioca un ruolo importante anche nei progetti abitativi auto-organizzati, è l'esclusività parziale. Secondo i principi di costruzione dei Commons secondo Ostrom, è necessario "tracciare confini chiari [tra] utilizzatori e non utilizzatori" al fine di evitare che la risorsa venga danneggiata dalle azioni altrui (Ostrom, 1999). Tuttavia, bisogna considerare che - a differenza dei beni privati, per i quali l'esclusività è caratteristica - le regole di utilizzo e accesso per i beni comuni sono definite dagli stessi utilizzatori. Nei progetti abitativi auto-organizzati e comunitari, a causa della limitatezza della risorsa (l'immobile), si verifica automaticamente una certa demarcazione tra coloro che sono autorizzati a utilizzarla e coloro che vengono esclusi dall'utilizzo.

Da alcuni anni, soprattutto da quando si sono manifestati gli effetti della crisi economica, si assiste in molte città, a una crescente discussione sull'amministrazione sostenibile e collettiva dei beni comuni, correlata alla richiesta di uno sviluppo urbano autogestito. Questi movimenti sociali si manifestano attraverso varie iniziative, come ad esempio giardini comunitari, strutture a uso collettivo, come officine o cooperative alimentari, e progetti abitativi comunitari. Queste iniziative e progetti condividono il comune obiettivo di sperimentare forme economiche alternative, spesso legate a forme collettive di produzione e consumo, soprattutto per quanto riguarda i bisogni fondamentali come l'alloggio e il cibo.

Di conseguenza, i Commons stanno nuovamente assumendo un ruolo crescente come approccio alternativo all'inefficace attuazione delle politiche nel contrasto alla povertà, all'ineguaglianza sociale e all'esclusione (Conferenza sulla Povertà, 2013). Il "Commoning" è inteso in questo senso come l'ultima strategia di risoluzione delle crisi" di fronte ai fallimenti del mercato e dello Stato, rompendo - come antitesi alla società capitalista - con il controllo dall'alto, con il mercato, con il lavoro salariato e con la competizione. I Commons sono sempre legati alla lotta per una vita migliore e per la realizzazione della giustizia sociale per tutti (Dellenbaugh et al., 2015).

Poiché questi conflitti si manifestano soprattutto nelle città, ad esempio sotto forma di carenza di alloggi accessibili o di crescente privatizzazione e commercializzazione dello spazio pubblico, sono le città stesse che vedono la formazione di movimenti sociali per contrastare lo sviluppo urbano neoliberale. Pertanto, gli Urban Commons assumono un'importanza particolarmente elevata come forma di movimenti sociali ed espressione di critica al capitalismo. I movimenti sociali rappresentano strategie per rispondere ai problemi della società. Si distinguono dagli individui che cercano di risolvere i problemi sociali con un comportamento razionale e responsabile, ma con limitate possibilità di azione, e dallo Stato, che può intervenire regolamentando, ma corre il rischio di diventare parte del problema stesso. Grazie all'alto grado di autenticità dei movimenti sociali, il cui appartenenza è volontaria, questi possono opporsi al potere regolamentatore dello Stato (Kern, 2008).

In questo senso, nella denominazione di Commons non è decisiva la forma della risorsa e il tipo di utilizzo, ma piuttosto la pratica di auto-organizzazione e autogestione al di là del mercato e dello Stato da parte di coloro che utilizzano il rispettivo bene comune o risorsa. Anche Peter Linebaugh (2008) insiste sul fatto che i Commons non sono risorse naturali: i Commons sono un'attività" (Linebaugh, 2008). David Harvey (2012) va oltre la definizione dei Commons come attività o pratica e sostiene che i Commons non devono essere intesi come beni costruiti o come processi sociali, ma come relazioni sociali instabili e flessibili tra un gruppo sociale auto-definito e quegli aspetti ambientali (Commons) che sono considerati essenziali per la loro vita e la loro esistenza. La pratica del Commoning come relazione sociale si basa sul principio che il legame tra il gruppo sociale e il bene comune sia collettivo e non commercializzato e che non segua la logica di mercato. Qui risiede la differenza fondamentale tra beni pubblici, che sono considerati come spese produttive statali, e un bene comune, che è sviluppato e utilizzato in modo completamente diverso e per uno scopo diverso, anche se indirettamente aumenta il benessere del gruppo sociale che ne rivendica la proprietà (Harvey, 2012).

Uno dei problemi centrali nell'affrontare gli Urban Commons sta nella relazione tra coloro che producono il bene comune e coloro che lo occupano e lo utilizzano a proprio vantaggio privato. Nella politica, spesso si verifica che vengano effettuati investimenti pubblici per produrre qualcosa che sembra essere un bene comune, ma che in realtà aumenta i benefici per i proprietari immobiliari e i grandi investitori privati. I progetti di sviluppo

comunale spesso vengono sovvenzionati in nome dell'interesse pubblico, ma i veri beneficiari sono pochi proprietari terrieri, investitori e sviluppatori privati. Il diritto alla città va oltre il diritto di accesso individuale alle risorse della città: include la libertà di plasmare e rinnovare noi stessi e le nostre città secondo i nostri bisogni ed è uno dei diritti umani più preziosi e allo stesso tempo più trascurati. La richiesta di diritto alla città in realtà richiede qualcosa che non esiste più: "Il diritto alla città è un segno vuoto".

Poiché è diventato sempre più evidente nel tempo che il modello economico neoliberista è in gran parte responsabile della crescente redistribuzione del potere e della ricchezza dall'alto verso il basso, è nato il desiderio di nuovi modelli economici e sistemi politici. In questo contesto, soprattutto nelle città, si sono formati movimenti sociali in cui l'idea dei Commons è stata riscoperta. Alcuni dei principali catalizzatori di questo sono stati la crescente aggressività della lotta di classe dall'alto, esperienze di espropriazione di vario genere, l'inefficacia dei meccanismi democratici o l'inefficacia delle proteste violente. All'insofferenza e all'espropriazione, l'idea dei Commons contrappone l'autodeterminazione e la riaffermazione. Nei movimenti dei Commons, l'autonomia e la dignità umana sono considerate valori da rivendicare, mentre il sistema dominante - la democrazia rappresentativa e i mercati liberi - è messo in discussione.

Tuttavia, gli Urban Commons non devono essere fraintesi come una panacea e una garanzia di soluzione per le sfide della nostra società, ma piuttosto rappresentano un cambio di prospettiva che può sperimentare e rendere possibili nuovi percorsi di soluzione. Anche Kratzwald sottolinea che i Commons non possono sostituire il lavoro salariato e la redistribuzione statale", ma possono rendere la società meno dipendente da questi, dimostrando che per una buona vita sono necessarie risorse non solo monetarie.

Bene comune applicato all'abitare

A livello europeo e internazionale l'idea di concepire l'abitare e in particolare nel caso degli Housing sociali come bene comune, hanno avuto luoghi diverse proposte e interventi di sperimentazione che hanno mostrato come, benché l'idea fondante sia forte e ben consolidata, risulta difficile applicarla in maniera completa e radicata all'interno dei progetti.

Il caso venezuelano

Un esempio molto forte di tentativo di progettare l'abitazione come bene comune nasce in Venezuela. Lo stato a inizio degli anni Dieci del ventunesimo secolo si avvicinava a una profonda crisi economico-politica, giunta al culmine nel 2013, che tra le varie problematiche che porta a galla, si incentra in particolar modo sul tema delle abitazioni in quanto un serie di fattori, tra cui l'inflazione diffusa, la carenza di finanziamenti esteri e l'aumento consistente dei prezzi dei materiali da costruzione, portando di conseguenza a un aumento dei prezzi di locazione e di acquisto causando una contrazione del mercato e una maggiore difficoltà all'accesso a esso.

Chiamata "Gran Mision Vivienda Venezuela (GMVV)" è stata proposta nel 2011 con l'intento di realizzare tre milioni di abitazioni in un lasso di tempo di dieci anni¹⁵. L'approccio su cui si basa questo intervento viene definito dallo stato come "democratico e partecipativo" questo perché parte dalla volontà di istituire un "potere popolare" che possa far sì che sia il popolo stesso a essere il principale protagonista della creazione di forme di autogoverno comunitario. Nello stato venezuelano vi sono delle leggi che regolano il diritto alla proprietà sia familiare che multifamiliare e questo intervento proposto è stato pensato per provare a incrociare il modello socialista della proprietà statale degli alloggi e quella invece comunitaria degli stessi, ed è proprio all'implementazione e integrazione di nuovi modelli di proprietà dal punto di vista legale, che questo progetto vuole puntare; si punta quindi al tentativo di transitare dalla classica proprietà familiare o del singolo ad una nuova "proprietà comunale, sociale o collettiva".

Tramite la spinta verso questo nuovo modello di concezione della proprietà è possibile sfruttare il progetto GMVV come uno strumento di ristrutturazione nazionale che si concentra sul soddisfare le necessità sociali di tutti i cittadini, più che quelle economiche dei singoli proprietari immobiliari (Wilson, 2021).

15 **La Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV)** è la più importante delle missioni proposte e realizzate in Venezuela riguardanti l'edilizia. È stata lanciata nel 2011 e il suo obiettivo era quello di realizzare in modo massiccio un numero pari a 3 milioni di abitazioni in un arco di tre anni. Si basa un approccio democratico e partecipativo tramite l'istituzione di una forma di potere popolare che permette al popolo stesso di essere protagonista tramite la costituzione di un autogoverno della comunità, chiamate Comini. Questo permette di creare una nuova forma proprietaria delle abitazioni in un incrocio tra quello che è il modello socialista di proprietà e il modello indigeno della proprietà comunitaria. In questo caso è il governo venezuelano che garantisce una forma di proprietà "familiare" o "multifamiliare" attraverso delle leggi che regolano il possesso di tutte le proprietà collettive realizzate: abitazioni, terre, beni, etc. Si è poi proposto di estendere questa proposta di pianificazione "come strumento di ristrutturazione nazionale basato sulla soddisfazione dell'abitazione come necessità sociale e non commerciale" in quanto questo tipo di sviluppo permetterebbe a tutti i cittadini venezuelani di poter esercitare a pieno i propri diritti.

Secondo J.C Rodriguez, se si vuole essere precisi, in questo caso in particolare, non è l'alloggio fisico che diventa collettivo e che deve essere considerato come bene comune, ma è il processo che porta alla sua produzione ed esserlo. Questo porta in luce come la creazione di alloggi individuali, benché sociali, abbia in realtà degli obiettivi di collettività rivendicati dal progetto, ma poco chiari e talvolta dissonanti, in particolare con lo stato del regime presente nella nazione. (Rodriguez, 2022)

Infatti, nonostante nelle fasi iniziali questa stretta correlazione non era ancora risultata chiara, il progetto implica la creazione di una dipendenza dei cittadini nei confronti dello stato. Questo elemento va in contraddizione con il modello socialista del regime e con ciò che inizialmente era stato venduto da alcuni leader del regime come fulcro del progetto, cioè caratterizzato da una vocazione universale e senza eguali nel mondo. Per questo motivo il progettista, Hugo Chavez, risulta essere il tramite tra i cittadini e lo stato e colui che garantisce gli aiuti ai più bisognosi, che per ottenerli devono mostrarsi fedeli verso il governo.

Questo atteggiamento porta a mettere in dubbio la vera valenza del progetto: ha fini della creazione di un bene comune in quanto "istituisce la creazione di un debito morale e di un sentimento di gratitudine molto potente nei confronti del capo storico del regime, il cui carisma dominante viene perpetuato", ma certamente rimane un tentativo ancora non portato a termine.

Se prendiamo invece un caso più vicino all'Italia, il cui stato ha un governo più simile rispetto al caso precedente, che risultava più distante sia dal punto di vista culturale, sociale che statale, la Francia, mostra di essersi interrogata sulla questione sia sotto l'aspetto sociale che quello legislativo.

Il caso francese

Nel marzo del 2014, lo stato francese, per la prima volta, ha riconosciuto due differenti status per quelli che vengono identificati come progetti di abitare partecipativo: con la L. 201-1 a L.201-13 si identifica il valore della cooperativa abitativa e con la L 202-1 a L.202-11 a creazione delle società di assegnazione e autopromozione. L'integrazione di queste leggi all'interno del tessuto legislativo francese permette di intendere l'abitare partecipativo come strumento per rispettare il bene comune vissuto sia dal punto di vista sociale che da quello ambientale (Flahault, 2008).

La spinta alla realizzazione di queste leggi nasce dall'idea che è proprio

l'abitare partecipativo che veicola il rispetto del bene comune, che risulta essere un elemento di attrattività territoriale (Carbonnel, 2012). Più nello specifico, nel caso francese, è proprio il rispetto del bene comune locale a rappresentare un elemento di sfida, in particolare nell'ottica in cui l'abitare partecipativo può andare ad aumentare l'attrattività e l'attenzione nei confronti del bene, sia su larga che su piccola scala.

Grazie a queste visioni e alle implementazioni normative, vi sono diversi progetti di abitazione partecipativa che hanno preso piede nel territorio francese e questi hanno contribuito a consolidare la presenza e la visione del bene comune nello sviluppo del territorio. Nonostante ciò, lo sviluppo di tali iniziative risulta ancora marginale nel tessuto nazionale, probabilmente a causa del carattere complesso ed innovativo di questo genere di progetti. Di conseguenza è nata spontanea la domanda su come incentivare lo sviluppo di tali iniziative e la risposta che lo stato si è dato è quella della creazione di un network di attori e stakeholder strutturato e stabile a livello nazionale. L'idea è quella di creare una rete sotto forma di organizzazione estesa che possa avere competenza territoriale e non solamente locale nella progettazione di interventi di abitare partecipativo (Carbonnel, 2012).

Il caso tedesco e austriaco

Rimanendo in ambito europeo, anche il caso tedesco dimostra di essere di particolare interesse in particolare negli ultimi anni post pandemia nei quali si è sentita fortemente la necessità di avere spazi adeguati e personali, ma che al tempo stesso permettessero la creazione di legami sociali in una situazione particolarmente difficile. Questo periodo ha portato alla necessità di trovare un'alternativa all'alloggio privato, qualcosa che possa creare relazioni e garantire il diritto all'alloggio al più esteso gruppo di cittadini possibile (Mohring-Hesse, 2021).

Se prendiamo in considerazione più nello specifico il caso austriaco, si può evidenziare come l'idea di bene comune urbano e architettonico sia associato all'idea di autogestione e auto-organizzazione governativa del territorio e dei beni. Negli ultimi anni, in molte città, compresa Vienna, si è assistito a una crescente discussione sull'amministrazione sostenibile e collettiva dei beni comuni urbani, spesso correlata alla richiesta di uno sviluppo urbano autogestito. Questi movimenti sociali si manifestano attraverso varie iniziative come giardini comunitari, cooperative alimentari e progetti abitativi comunitari. I beni comuni diventano sempre più un'alternativa

all'inefficace attuazione delle politiche contro la povertà, l'ineguaglianza sociale e l'esclusione. Questi movimenti sociali rappresentano una critica al capitalismo e sorgono come risposta alle crescenti privatizzazioni e commercializzazioni dello spazio urbano, riaffermando il diritto alla città e la necessità di trasformare le condizioni urbane.

La storia dell'abitare a Vienna si può considerare come una sorta di "clessidra", con particolare enfasi sugli anni Cinquanta e Sessanta come periodo cruciale. Prima della Seconda guerra mondiale, l'alloggio era prevalentemente regolato da relazioni private e il lavoro svolgeva un ruolo significativo nella determinazione delle forme abitative. A Vienna, prima dell'edilizia comunale, la popolazione era pressoché lasciata a sé stessa per trovare alloggi adatti, invece negli anni Cinquanta e Sessanta, durante il periodo del Fordismo, emerse una forma unificata di alloggio nei condomini. L'obiettivo principale era la ricostruzione post-bellica, concentrandosi in particolare sulla quantità piuttosto che sulla qualità e la varietà. Successivamente, negli anni Settanta, si notò un cambiamento significativo, con le generazioni più giovani che richiedevano forme abitative più variegate e alternative al modello dominante. Si svilupparono movimenti per l'auto-aiuto e l'autoorganizzazione, che rifacevano a principi già presenti negli anni Venti.

Questa suddivisione nella storia dell'abitare a Vienna costituisce un solido punto di partenza per l'analisi delle forme attuali di auto-organizzazione, con un'attenzione particolare alle politiche abitative e al contesto sociale concentrandosi sulle motivazioni e gli obiettivi degli attori auto-organizzati, così come sul ruolo delle istituzioni comunali e della pianificazione urbana.

Durante gli anni Settanta, la città di Vienna si è trovata a fronteggiare una difficile situazione legata alla crescita urbana, alla carenza di alloggi e all'aumento dei costi dell'edilizia. L'espansione urbana e l'industrializzazione avevano portato a una crescente domanda di spazi abitativi e commerciali, mettendo sotto pressione il mercato immobiliare e causando un aumento dei prezzi degli affitti. A seguito di ciò gruppi di attivisti, studenti e cittadini comuni hanno iniziato a occupare gli spazi urbani vuoti come forma di protesta e azione diretta. Queste occupazioni hanno lasciato un'impronta duratura sulla scena culturale e politica di Vienna. Questi movimenti hanno contribuito a promuovere l'importanza della partecipazione civica, la valorizzazione dello spazio pubblico e l'autonomia delle comunità locali.

Negli anni Ottanta, si è assistito a un cambiamento significativo nelle motivazioni e nelle forme di auto-organizzazione delle iniziative abitative. Con l'evoluzione sociale ed economica, le persone hanno iniziato a cercare soluzioni abitative più adatte ai loro modelli di vita individuali, dando vita a nuove forme di auto-organizzazione come i cosiddetti "vicinati autoselezionati". Questi vicinati erano caratterizzati da una selezione consapevole dei membri della comunità e dalla condivisione di valori e interessi comuni. Tuttavia, anche in questo caso, nel tempo, le pressioni esterne hanno influenzato l'autonomia e l'auto-organizzazione di queste comunità.

Negli anni Novanta, la cultura di protesta urbana si è trasformata in una cultura di auto-organizzazione, con la creazione di cooperative di costruzione che cercavano di realizzare modelli di vita alternativi basati sulla comunità, sulla solidarietà e sulla sostenibilità.

Le cooperative abitative, nate in particolare dopo il 2009, e altri progetti di auto-organizzazione cercano di stabilire forme alternative di proprietà e gestione degli alloggi, basate sulla partecipazione e sulla solidarietà tra i residenti. Questo può includere la creazione di comunità residenziali gestite in modo cooperativo o la trasformazione di edifici esistenti in cooperative abitative.

Tornando a sottolineare come la visione austriaca si basi sul forte legame tra i beni comuni urbano e le forme di autoorganizzazione, risulta evidente come la creazione di alloggi e progetti residenziali per mano di cooperative abitative o edilizie che vadano a coinvolgere la comunità o che lavorino per essa rappresentano dei casi significativi di beni comuni urbani (Haas, 2018).

Il caso italiano

Approfondendo la situazione specifica dell'Italia risulta evidente come le politiche dell'abitare si dimostrano un passo indietro rispetto quella che è la visione di altri stati illustrata nel capitolo precedente. In Italia rimane consolidata la convinzione che la casa di proprietà sia un elemento di status symbol e che sia necessario per garantire stabilità e sicurezza. Questa visione ha portato ad avere un tasso di proprietà degli alloggi pari al 77% (ANSA, 2024), che risulta essere tra i più alti d'Europa. Questa situazione è generata dalla mancanza di politiche abitative ad hoc che ha portato a far sì che siano state le risorse delle famiglie d'origine, sia dal punto di vista economico che da quello relazionale, a "trasmettere"

alle generazioni successive il concetto e la casa come bene privato del singolo, creando un circolo vizioso (Minora, 2009).

Se si vuole cercare di trovare una definizione di ciò che il concetto di bene comune rappresenta nell'architettura dell'abitare si può considerare ciò che viene detto in un articolo di Nemesi studio. Viene infatti sottolineato come il principale obiettivo che un'opera di architettura deve perseguire è soddisfare il bene comune, contribuendo a costruire l'identità del proprio tempo e delle persone che lo abitano (Tradati, 2023). L'architettura è indissolubilmente legata al DNA della nostra cultura, anche se spesso ce ne dimentichiamo, la finalità principale del progetto e dell'opera di architettura dovrebbe quindi essere quella di creare valore per il tempo e il contesto in cui si colloca, trasmettendo questo stesso valore alle generazioni future come eredità. In questo senso, il progetto, come opera di ingegno, rappresenta la spinta della società a riconoscersi in determinati valori, prefigurando modelli di vita e di urbanità che ci ancorano al presente e ci proiettano verso il futuro.

La definizione di bene comune non è un concetto statico, ma richiede una costante ridefinizione che nell'opera di architettura, è legata al tempo storico e al luogo in cui si colloca. Negli ultimi anni, anche in risposta alla crisi pandemica, si è riaperto il dibattito sulla necessità di cambiare i paradigmi urbani e di conseguenza sul ruolo dell'opera di architettura. Tuttavia, questo dibattito non sembra aver ancora fornito risposte soddisfacenti, producendo per lo più slogan politici che semplificano questioni complesse che richiedono azioni integrate e articolate. La politica e il mondo della professione faticano a offrire soluzioni adeguate, che richiederebbero l'organizzazione di programmi e forme di governance specifici, capaci di valorizzare il dialogo tra le varie forze e interessi in gioco.

L'idea di poter intendere l'architettura come bene comune, nel contesto italiano, parte dalla visione che prende in considerazione la città e il tessuto urbano come bene comune. Questo approccio nasce dal fatto che nonostante la tendenza a costruire e percepire gli edifici costruiti come privati, in cui l'alloggio diventa uno spazio e una proprietà esclusiva, così come l'espansione urbanistica della città ha portato alla creazione di spazi residenziali separati dal resto del tessuto per creare una maggiore privacy; vi sono alcuni aspetti dell'abitare che non possono essere considerati escludibili che vengono acquistati insieme all'alloggio e che obbligano a

prendere in considerazione anche aspetti come la socialità e il contesto fisico e umano in cui ci si trova. Questo ha portato a interrogarsi sul fatto che l'alloggio non sia semplicemente un bene fisico, ma un qualche cosa che comprende anche i tessuti sociali e relazionali che trasporta con sé e che risultano essenziali per la vita nella città.

"Ma allora cosa c'è di più "comune" della città che costituisce la risorsa collettiva, l'ambiente di vita degli esseri umani? Il bene comune città è il bene che i cittadini ottengono dall'interagire tra di loro condividendo lo stesso spazio fisico e di vita. Nella misura in cui gli abitanti lavorano, si spostano, si divertono, si incontrano, ecc., partecipano ad azioni inevitabilmente comuni e contribuiscono alla produzione di un bene complesso, irriducibilmente comune che altrimenti non esisterebbe."

Deneulin e Townsend, 2007

Nel 2018 il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori fa una proposta di Legge 'quadro' in materia di politiche per l'architettura che rappresenta un passo in avanti nella definizione della qualità dell'architettura come "ciò che permette la soddisfazione del benessere generale del cittadino all'interno dello spazio in cui vive" e affermando che gli interventi di trasformazione dello spazio devono contribuire al miglioramento della vita dell'uomo, tramite la realizzazione di un evidente progresso civile, sociale, culturale ed economico all'interno della società. Questa proposta di legge si è ispirata alla Dichiarazione di Davos dello stesso anno la cui base si fonda sul concetto di cultura della costruzione che include tutte le attività dell'uomo che implicano una trasformazione dello spazio costruito e che si esprime: "oltre che nella progettazione architettonica, strutturale e paesaggistica e nella sua realizzazione materiale (...) anche attraverso i processi di pianificazione del territorio che comprendono la pianificazione dei progetti di costruzione, delle infrastrutture, delle città, dei villaggi e dei paesaggi aperti" (Dichiarazione di Davos, 2018). Se invece cerchiamo di comprendere in che modo l'alloggio viene considerato bene comune il discorso risulta ancora più complesso e meno chiaro di quanto invece sia per il tessuto urbano.

Prendendo in considerazione quello che viene detto e illustrato nell'articolo "Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro" scritto da Francesco Minora, viene evidenziato come sia necessario sottolineare che l'edilizia residenziale produce dei beni che vanno oltre la

mera creazione di unità immobiliari che sono definiti come beni escludibili e rivali. Infatti, si devono considerare come prodotto dell'edilizia anche i servizi e i beni che sono considerabili come non escludibili ma sui quali insiste un principio di rivalità e che, come è stato specificato all'inizio del capitolo, sono considerati con il termine di "bene comune". Questa tipologia di bene e servizio è presente sia all'interno dei complessi residenziali, come tutti gli spazi comuni e condivisi all'interno della struttura, sia come è già stato accennato precedentemente, creando dei servizi collettivi a beneficio della comunità (Minora, 2009).

In particolare, quando si entra nel campo dell'edilizia sociale residenziale viene evidenziato come in questo genere di interventi il principale bene comune che deve essere realizzato è quello dell'abitabilità che deve essere intesa come la risorsa che permette a una persona di poter "godere dell'abitazione in cui vive e risiedere in quel determinato contesto abitativo". Questo concetto di abitabilità, attualmente fortemente legato all'idea di housing sociale più che in generale agli alloggi residenziali, in termini di bene comune viene inteso come un complesso e articolato sistema che unisce vincoli, risorse, stakeholder, attori e interessi che permettono di rendere il contesto (che può essere inteso a scala locale o di quartiere) vivibile per le persone e che sia in grado di attrarre risorse e capitali.

Il motivo per cui il concetto di bene comune è associato alle iniziative di housing sociale - invece gli interventi residenziali che possono essere definiti classici vengono esclusi da questa visione - è dovuto a quello che è lo scopo principale per cui i progetti di housing sociale nascono la volontà di creare un incremento e diversificazione di alloggi a prezzi più bassi rispetto all'attuale mercato; questo nasce dal bisogno di concepire l'abitare come un'esperienza fortemente sociale e non solo una necessità privata. Questo perché nella società odierna la necessità principale dovrebbe essere quella di creare una comunità, un tessuto sociale che permetta l'integrazione e non la separazione e isolamento di quelle, che possono essere considerate come categorie svantaggiate. Questo rende la casa un presupposto necessario, ma non sufficiente e l'integrazione di essa con funzioni collettive, tipica dei progetti di housing sociale permette, di far sì, che anche l'abitabilità possa essere considerata al pari delle altre funzioni collettive un bene comune.

Durante la biennale di architettura del 2016, TAMassociati ha voluto

riprendere una citazione di Giancarlo De Carlo, che nel 1972, nel testo "L'architettura della partecipazione", affermava che l'architettura è troppo importante per essere lasciata solo agli architetti. Questa visione ha portato a voler rappresentare all'interno del padiglione, progetti che rendono l'architettura un bene di tutti nel momento in cui questa nasce dalla e per la società. Il manifesto portato avanti durante l'esposizione è stato quello di "Taking Care" inteso come azione mirata al ripensare un'architettura sociale tramite un dialogo generativo, tra il mondo dell'architettura e quello dell'impegno quotidiano dell'associazionismo e del protagonismo sociale, con l'obiettivo di creare un laboratorio di sperimentazione e cambiamento. I curatori del Padiglione Italia, TAMassociati hanno deciso di raccontare al pubblico un nuovo modo di concepire l'architettura tramite la rappresentazione di un processo di ricerca-azione suddiviso in tre sezioni: "Pensare", "Incontrare" e "Agire". L'obiettivo stato quello di descrivere il bene comune attraverso tre domande precise, mirate a tre soggetti diversi: al visitatore "dove riconoscerlo, se attorno a noi"; alle istituzioni "come valorizzarlo, anche con risorse limitate"; ai progettisti "quando produrlo, attraverso l'architettura".

Nella sezione "Pensare", sono stati invitati a contribuire alla definizione di concetti e significati diversi gruppi e figure di specialisti. Un esempio è quello di Labsus che ha partecipato a un gruppo di esperti composto da architetti, urbanisti, cooperativisti, critici dell'arte, studiosi di semiotica e critici dell'architettura, con l'obiettivo di costruire una "mappa del bene comune". Il contributo portato è stato reso concreto attraverso figure di "professioniste riflessive" – architetti e urbaniste convinte che l'architettura sia una straordinaria piattaforma di coordinamento collettivo, capace di concretizzare nello spazio pratiche collaborative di cittadinanza attiva tramite una cornice che vede nell'amministrazione condivisa un'opportunità unica per trasformare esperienze episodiche in prassi consolidate. I beni comuni urbani e territoriali, attorno ai quali si riconosce una comunità di azione, sono straordinari laboratori di amministrazione condivisa. In questa prospettiva, le aree verdi delle città, gli edifici dismessi, gli spazi pubblici in degrado e la vita di quartiere diventano ambiti collettivi. Attraverso i "patti di collaborazione", le comunità di cittadini organizzano iniziative che promuovono inclusione sociale e miglioramento dei luoghi. In queste pratiche coordinate, si supera la tradizionale dicotomia pubblico-privato, adottando nuove forme ibride di gestione delle risorse urbane basate sulla collaborazione. Questo rappresenta un cambiamento

epocale nelle dinamiche economiche e amministrative, che hanno sempre caratterizzato la costruzione delle città, ma questo approccio risulta ancora distante dall'essere applicato nell'edilizia residenziale; in quanto risulta più complesso dato il carattere fortemente privatizzato, che hanno questi interventi rispetto a quelli precedentemente illustrati.

Per quanto riguarda la sezione "Incontrare", i curatori hanno scelto una selezione di 20 progetti di architettura, tutti realizzati da progettisti italiani in Italia o all'estero, guidando il visitatore in un percorso di scoperta, per aiutarlo a riconoscere i beni comuni intorno a noi. Questi progetti narrano storie di collaborazione tra diversi soggetti – non solo architetti, ma anche operatori del terzo settore, gruppi informali di cittadini e studenti – che, come co-autori del progetto, possono creare spazi utili alla collettività.

Nella sezione "Agire" della mostra, gli enunciati teorici e gli esempi italiani di beni comuni trovano forma concreta in cinque dispositivi mobili: laboratori per il cambiamento, progettati per sperimentare sul territorio italiano come il progetto collaborativo possa innescare un impatto sociale in aree marginali del nostro paese. Questi moduli carrabili sono stati progettati da cinque studi di architettura italiani in collaborazione con cinque associazioni impegnate nella lotta contro il degrado urbano, sociale e ambientale: AIB (Associazione Italiana Biblioteche), Emergency, Legambiente, Libera e UISP (Unione Italiana Sport per Tutti).

Massimo Lepore di TAMassociati afferma che il Padiglione Italia alla Biennale ha ricevuto un ampio apprezzamento, segno che nel nostro paese sta crescendo una nuova attenzione ai temi sociali. Questo successo è dimostrato dai risultati della campagna di crowdfunding civico, che ha raccolto quasi 100.000 euro, sufficienti per realizzare i primi due dispositivi: un ambulatorio di emergenza, "Healthbox", nato dalla collaborazione tra Matilde Cassani ed Emergency e una palestra, "Sportbox", frutto della collaborazione tra UISP e studio Nova. La realizzazione di primi progetti è stato un passo importante per sensibilizzare l'Italia a tematiche di social housing; TAMassociati ci dimostra che è possibile prendersi cura del nostro territorio e delle nostre città in modo attivo, portando al centro le competenze diffuse per creare "valore sociale" e allargare la partecipazione (Ciaffi e Saporito, 2016).



LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Gli utenti e l'emergenza abitativa in città: offerta abitativa, disagio abitativo in città e zona grigia

Per riuscire ad analizzare la situazione abitativa della città di Torino, concentrandosi su quelle che sono le proposte abitative attualmente esistenti, è importante fornire un'analisi della struttura demografica di Torino, concentrandosi in particolare, sulle fasce più deboli e maggiormente interessate dal problema della crisi abitativa.

In generale si può riscontrare una crescita continua del numero degli abitanti della città a partire dagli anni Cinquanta fino a metà degli anni Settanta; questo aumento è principalmente dovuto ai flussi migratori dal sud d'Italia per motivi lavorativi. Questa crescita si è interrotta verso la metà degli anni Settanta per riprendere con i nuovi flussi migratori di cittadini stranieri degli ultimi decenni. Queste due ondate migratorie hanno portato però a composizioni sociali differenti nella città: infatti nel primo caso si è riscontrato un ringiovanimento della popolazione causato dal trasferimento di interi nuclei famigliari; nel secondo caso invece questo fenomeno non si è riscontrato. Infatti, ad oggi, si può riscontrare il 20% della popolazione della città costituita da anziani contro il 10% degli inizi degli anni Settanta, con previsioni che ipotizzano un ulteriore aumento del 7% nel 2030 (Unione Industriale Torino, 2024). (Figura 4)

Approfondendo invece la presenza di cittadini stranieri nel comune di Torino, le indagini statistiche stabiliscono che nel 2022, la popolazione che non ha cittadinanza italiana rappresenta il 9,5% dei residenti della città. Analizzando l'andamento storico l'ultimo picco di immigrazione è stato registrato nel 2014, al quale è seguito un calo più o meno costante. Questo indica la minore presenza del forte flusso migratorio che aveva caratterizzato gli anni precedenti, ma che rimane un fenomeno caratterizzante e la cui presenza nel territorio metropolitano risulta significativo per la composizione della società (Unione Industriale Torino, 2024). (Figura 5)

Si può quindi stabilire che all'interno delle comunità della metropoli Torinese, oltre ad esserci una parte di popolazione in situazione di povertà conclamata, la quale può quindi avere accesso alle tradizionali formule di edilizia residenziale pubblica e alle differenti forme di supporto e agevolazioni fornite dal comune, si espande sempre di più la cosiddetta "fascia grigia". La fascia grigia è la fascia sociale della popolazione che

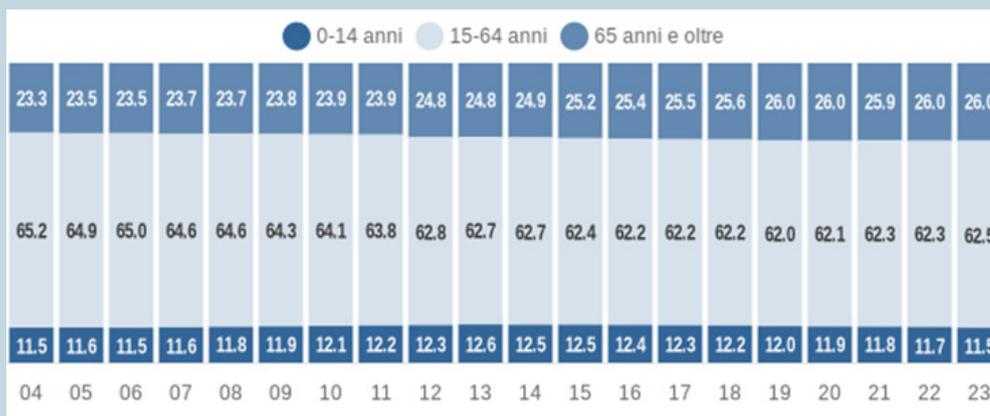


Figura 4 : STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE NELLA CITTÀ DI ORINO, CON PARTICOLARE FOCUS SULLA PERCENTUALE OVER 65. FONTE: ISTAT

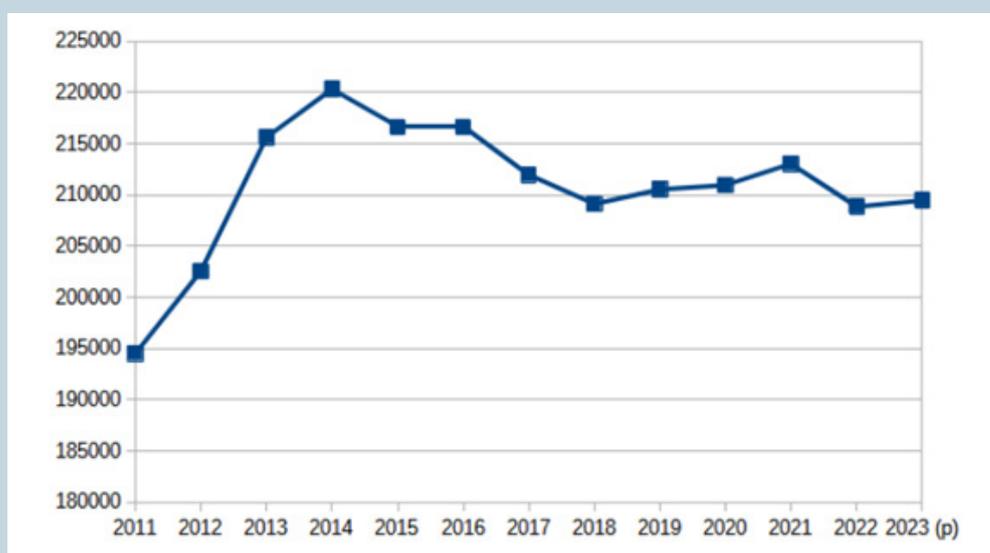


Figura 5 : ANDAMENTO STORICO FLUSSI MIGRATORI A TORINO. FONTE: ISTAT

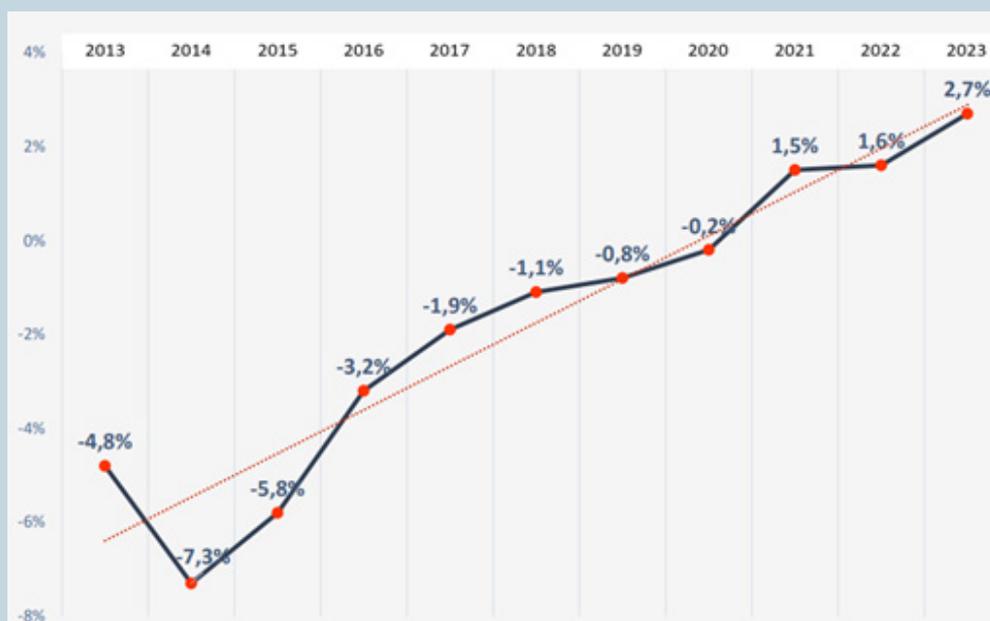


Figura 6 : INDICE DEI PREZZI DEGLI ALLOGGI A TORINO CON RIFERIMENTO ALL'ANNO PRECEDENTE. FONTE OSSERVATORIO FIAIP TORINO

comprende tutti quegli utenti che non si trovano in una situazione di povertà che rientra nei canoni stabiliti dal pubblico, ma che al tempo stesso non ha la possibilità di accedere ai prezzi di mercato, considerando in particolare la crisi economica e l'aumento dei prezzi diffuso in tutto il territorio nazionale. Solitamente di questa fascia ne fanno parte gli anziani, la cui pensione non è sufficiente per un buon sostentamento, gli stranieri che riscontrano difficoltà a integrarsi e a poter trovare dei lavori sufficientemente retribuiti e gli studenti, in quali si trasferiscono nelle grandi città per proseguire gli studi universitari e non sempre hanno la disponibilità economica di accedere agli affitti di mercato, ma al tempo stesso non hanno un ISEE sufficientemente basso per accedere alle residenze universitarie convenzionate. In un'intervista realizzata con il direttore della Caritas di Torino, Pierluigi Dosis nella quale evidenzia come le prospettive di aumento dei nuclei familiari che faranno richiesta di entrare nelle liste Caritas è particolarmente significativa e che si aggirerà intorno al 33%. In particolare, si evidenzia un forte aumento degli over 65 all'interno di questa fascia grigia. (Corbo, 2023).

Questa situazione di instabilità e incertezza economica di parte della popolazione torinese viene accentuata dall'attuale rincaro degli alloggi che sta pian piano prendendo piede anche nel capoluogo piemontese come nel resto della penisola. Secondo le analisi e i report realizzati dall'Osservatorio immobiliare della Federazione Italia Agenti Immobiliari Professionali di Torino nel 2023 si è riscontrato un rialzo del 2,7% dei prezzi di compravendita rispetto l'anno precedente e di conseguenza vi è stata una contrazione delle compravendite del 7,7%. Questo trend di aumento dei prezzi di vendita è correlato al generale aumento dei tassi d'interesse sui mutui che ha comportato un aumento dei movimenti economici nell'ambito della locazione, comportando un aumento della richiesta del 5%, elemento che ha portato a un aumento dei prezzi degli affitti di circa il 2,5% (Gallipoli, 2024). (Figura 6)

A questo aumento dei prezzi di affitto, che rende sempre più difficile per una sempre più grande fetta di popolazione potersi permettere un alloggio, si aggiunge la problematica degli alloggi sfitti. Nel comune di Torino, secondo alcune fonti, si evidenzia la presenza di circa 80 mila alloggi sfitti che rappresentano il 16% degli alloggi totali sul territorio comunale (Di Paco, 2024). Risulterebbe essenziale poter riutilizzare questi alloggi vuoti, infatti diverse associazioni cittadine hanno dato

il via alla campagna sociale denominata “Vuoti a Rendere”¹⁶ che ha l’obiettivo di censire l’effettivo numero totale di alloggi vuoti, per poter contrastare la problematica dei richiedenti casa e in particolare per trovare una soluzione ai continui sfratti (Versienti, 2024). Se si analizza quanto pubblicato dall’Osservatorio sulla condizione abitativa della città di Torino, si riscontra che nel 2023 siano 1380 i mandati di sfratto sia per finita locazione che per morosità, questo dato risulta più basso rispetto ai numeri pre-pandemici, in quanto è ancora in vigore la sospensione di esecuzione degli sfratti stabilita dal Governo (Ufficio Osservatorio della Condizione Abitativa, 2023).

Il caso di Torino: approcci e visioni sul housing sociale

Al giorno d’oggi la città di Torino può essere considerata come un laboratorio vivo di sperimentazioni dal punto di vista dell’abitare, questo grazie alla forte presenza e partecipazione delle realtà cooperative e sociali del territorio, che si muovono in modo concreto per rispondere alle sempre più stringenti esigenze abitative della città. Già nel 2008, con l’inizio della crisi finanziaria, l’amministrazione si è resa conto, che il disagio abitativo prendeva sempre più piede, andando a colpire anche quella fascia di popolazione che fino a quel momento si trovava in una situazione di stabilità economica. Per questo motivo alcune città tra cui il comune di Torino iniziarono ad attivarsi per la promozione di strumenti alternativi al classico alloggio privato, proponendo diverse tipologie di alloggi sociali che si divisero principalmente in residenze temporanee e alloggi stabili, ma mantenendo sempre un approccio di affitto a canone concordato o calmierato. Questo permise già dal 2008 la realizzazione di

16 **“Vuoti a Rendere”**: Torino gli affitti crescono e le speculazioni avanzano e mancano gli alloggi per le troppe famiglie sotto sfratto e in emergenza abitativa. Le abitazioni scarseggiano anche per chi è ai margini del disagio abitativo e per la fascia grigia che fatica a trovare casa nel mercato degli affitti: famiglie, giovani, migranti, precar3, student3, pover3. Eppure, sale il numero di edifici e abitazioni - private o pubbliche - in stato di non uso e di abbandono da anni, la cui condizione non fa altro che scaricare sulla **collettività** grandi costi sociali e ambientali. Ma quanti sono? In base a dati Istat 2019, il 18% delle abitazioni censite sul territorio della Città di Torino sarebbe non occupato. Si tratta di decine di migliaia di alloggi, il cui numero e collocazione precisi sono tuttora sconosciuti. A fronte delle migliaia di famiglie e persone in emergenza e disagio abitativo, è urgente adottare politiche concrete per fronteggiare la contraddizione di avere troppe case senza persone e troppe persone senza casa. L’idea è di rispondere all’emergenza con proposte concrete, ispirate ai migliori standard europei nel settore delle politiche abitative. “Vuoti a rendere” punta al contrasto dello stato di ingiustificato abbandono del patrimonio edilizio pubblico e privato, e dunque al censimento e alla restituzione alla città di alloggi in stato di non uso. Chiede alle istituzioni di agire sugli alloggi non utilizzati dalle grandi proprietà immobiliari. Tra gli obiettivi di questa campagna introdurre nuove tutele per il diritto alla casa, aumentare il numero di alloggi disponibili, abbassare i canoni, rilanciare l’agenzia sociale per la locazione Lo.C.A.Re., rendere disponibili case fuori dalla logica di mercato.

alcuni progetti pilota in collaborazione con diversi enti del terzo settore come la Fondazione Sermig e la Cooperativa Arco.

Dopo che nel 2011 viene codificato a livello normativo ciò che si intende con Edilizia Residenziale Sociale, la città di Torino inizia da subito a muoversi una direzione propositiva per quanto riguarda il tema, cercando di promuovere legislazioni e iniziative in accordo con le esigenze della comunità. Nel 2013 abbiamo le prime azioni concrete di intervento a partire dalla costituzione dell'ufficio comunale Lo.C.A.Re. (locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che ha come scopo quello di mettere in relazione offerta e domanda, muovendosi sia nel mercato pubblico che in quello privato. Si occupa anche di permettere a chi cerca un contratto di locazione di accedere a fondi e incentivi già messi a disposizione per ridurre gli affitti del libero mercato. A partire da questo ufficio comunale si è poi sviluppato un progetto a livello provinciale chiamato Lo.C.A.Re. metropolitano, che ancora oggi è attivo con principi e obiettivi simili a quelli di quando è stato fondato. Attraverso questo programma si vuole estendere all'intera città metropolitana e ai comuni limitrofi della provincia il modello torinese che sta prendendo piede.

Iniziano poi a venire proposti i primi progetti ad hoc per i giovani, in particolare incentrati sul facilitare la ricerca degli stessi all'autonomia. Viene quindi proposto il progetto C.A.S.A. (Ciascuno A Suo Agio) che viene realizzata dal Comune di Torino in partenariato con Compagnia di San Paolo e finanziata dal dipartimento della Gioventù. Questo progetto che si propone di favorire l'abbandono del nucleo familiare di giovani dai 18 ai 30 anni offre un fondo rotativo attraverso dei prestiti d'onore per un tetto massimo di 3.500 euro da restituire poi in tre anni. Dal 2010 al 2013 sono stati erogati 261 prestiti per un totale di 692.511 euro. Inoltre, è previsto un Fondo di Garanzia per coprire fino a 9 mensilità di affitto in caso di morosità nei primi tre anni. Nel 2013, il progetto si è ampliato con l'Azione Under 35, destinata ai giovani fino a 35 anni in difficoltà abitativa legata alla creazione di nuovi nuclei familiari, con un finanziamento di 400.000 euro. Questa misura, basata sul modello Lo.C.A.Re., prevede sostegni economici non rimborsabili per gli inquilini e incentivi per i proprietari, inclusa la copertura fino a 18 mensilità e contributi una tantum tra 1.500 e 3.000 euro.

Attraverso l'analisi dell'Osservatorio sulle Condizioni Abitative stilato dalla Città di Torino nel 2013 si possono trovare, all'interno del capitolo

dedicato alle politiche abitative, si iniziano a leggere le prime proposte inerenti alla realizzazione di progetti di housing sociale. Viene infatti evidenziate che le proprietà del comune di Torino risultano limitate e che si vuole evitare la creazione di altre "zone-ghetto" in cui vi è una presenza quasi esclusiva di edilizia residenziale pubblica. Per questo si pone come obiettivo l'implemento degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale, acquisendo gli immobili tramite bando pubblico o specifiche convenzioni tra la città di Torino e gli operatori.

In modo concreto si propongono dei programmi sperimentali per realizzare dei veri progetti di housing sociale. Tra questi primi progetti pionieri vi è il recupero di un complesso del comune in stato di degrado in Piazza della Repubblica che includerebbe alloggi per anziani e per volontari con spazi comuni e servizi per l'interno quartiere che viene finanziato dal Piano Casa regionale; "A casa di zia Gessi" che ospiterebbe anziani e madri sole promuovendo l'integrazione e il sostegno reciproco tra abitanti che viene gestito dall'associazione A.G.S e infine il progetto "Buena Vista", ancora oggi attivo che propone alloggi a diversi city users prevedendo spazi collettivi di aggregazione e condivisione.

La maggior parte dei progetti di housing sociale attualmente esistenti a Torino affondano le radici nei primi periodi in cui il tema dell'edilizia residenziale pubblica muoveva i suoi passi nel territorio italiano, in parte anticipando quelle che sarebbero state le normative nate in seguito per normare e dare delle definizioni a questi nuovi fenomeni che lentamente proseguivano la loro espansione. Questo fatto dimostra come il territorio torinese sia stato sempre fertile e aperto ad accogliere e sperimentare tali iniziative, essendo tramite i suoi progetti pilota, ancora oggi luogo di sperimentazione e ricerca su questo tema, mantenendo sempre aperto il forte dialogo già creato dai primi tempi tra amministrazioni ed enti del terzo settore.

Stakeholders e finanziatori

Il primo e principale sostenitore dei progetti di housing sociale all'interno del territorio torinese è il Comune di Torino stesso, il quale, tramite la collaborazione e il supporto da altri enti, ha promosso un Piano di Inclusione Sociale¹⁷ con l'obiettivo di dare una risposta che risultasse coerente e

¹⁷ A partire dal 2018, la Città di Torino ha promosso la realizzazione di un **Piano di Inclusione Sociale** con il quale si prefigge di costruire, attraverso un triennio di coprogrammazione e coprogettazione, un sistema integrato di servizi pubblici e del privato sociale per rispondere in modo unitario ai bisogni dei cittadini con difficoltà di tipo economico, occupazionale e abitativo.

diffusa su tutta l'area metropolitana di Torino per soddisfare i bisogni dei cittadini in difficoltà economica e abitativa. In questo piano è l'area 4 a occuparsi delle "reti territoriali per l'abitare, abitare sociale e accoglienza sociale". Quest'area si pone come obiettivo quello di sviluppare un sistema in grado di accogliere e rispondere tramite differenti soluzioni alle nuove esigenze abitative della città che risultano sempre più complesse. Nello specifico gli interventi previsti dal piano sono finalizzati a: proporre delle risorse abitative temporanee per poter avere una risposta immediata alle situazioni emergenziali di disagio abitativo; rafforzare e potenziare le proposte di coabitazione concentrandosi in particolare sull'aspetto di rafforzamento delle relazioni e del sostegno che tali progetti portano con sé; sostenere i percorsi I.E.S.A.¹⁸ (Inserimento Eterofamiliare Supportato di Adulti) e I.E.S.M. (Inserimento Eterofamiliare Supportato di Migranti); garantire il supporto ai percorsi di autonomia dell'abitare, permettendo l'acquisizione e la creazione di nuove relazioni e competenze sociali, anche tramite l'accompagnamento verso altri progetti di locazione e di prevenzione del rischio di sfratto; promuovere progetti di educazione alla sostenibilità economica e al risparmio. Sono una ventina gli enti, cooperative, associazioni, imprese sociali etc. che fanno parte di tali progetti inseriti in questo Piano di sviluppo, alcuni dei quali già completi e che possono essere definiti come progettualità concluse e altri invece ancora in corso di sviluppo.

Uno dei principali progetti che ha il Comune come capofila è quello di "Homes4all – a Torino il diritto all'abitazione si innova" che insieme ai

Le azioni previste dal Piano di Inclusione Sociale si inscrivono all'interno di una strategia – cittadina, nazionale e comunitaria – volta al contrasto della povertà, intesa sia come deprivazione materiale (dovuta alla mancanza di reddito, di abitazione, di beni fondamentali) sia come marginalizzazione sociale (legata all'isolamento e alla mancanza di reti sociali). Rispetto al passato, infatti, la crescente complessità dei bisogni riscontrati nei territori metropolitani richiede di porre una maggiore attenzione ai percorsi individuali e familiari e al ruolo delle reti locali nel favorire processi di inclusione. Il Piano di Inclusione Sociale della Città di Torino, ispirandosi a un modello di welfare di prossimità incentrato sulle persone, sulle comunità che queste attraversano e sulla valorizzazione delle potenzialità di ciascuno rappresenta il primo passo in questa direzione.

18 **Il metodo IESA** consiste nell'inserire persone sofferenti di disagio psichico in famiglie diverse da quella di origine. Il paziente, accolto da volontari presso la loro abitazione, mantiene una sua indipendenza, avendo una camera ad uso esclusivo, e può contare sul supporto non professionale della famiglia. È inoltre garantito un monitoraggio da parte di operatori appositamente formati e una reperibilità telefonica 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno. Una parte importante del metodo IESA riguarda il reperimento, la selezione, la formazione dei candidati volontari ed il loro abbinamento con i futuri ospiti. Uno degli obiettivi del modello IESA è la restituzione del ruolo sociale attivo di cittadino a utenti in carico ai servizi di salute mentale o in generale a persone in stato di difficoltà. L'approccio di cure tramite l'inserimento in famiglia consente, inoltre, la riscoperta delle potenzialità del soggetto e il suo empowerment, al fine di condurre la propria vita in maniera piena, inclusiva, condivisa, consapevole e indipendente (Aluffi, 2023).

partner Homes4All S.r.l. Società Benefit, Brainscapital S.r.l. Società Benefit, Homers S.r.l. Società Benefit, Associazione ACMOS e Camera di Commercio di Torino, è stato avviato nel 2020 e nel 2023 sono stati presentati e analizzati i primi risultati della prima sperimentazione. L'obiettivo, in continuità con quanto proposto dal Piano illustrato in precedenza, rimane quello di favorire la rigenerazione urbana contrastando le problematiche di emergenza abitativa e creando effetti positivi sulla comunità. Il progetto prevede di individuare immobili privati che risultano vuoti o venduti all'asta che una volta trovati vengono messi a disposizione di nuclei familiari in difficoltà (attualmente 18, per un totale di 49 persone). Homes4all S.r.l. ha il compito di comprare e ristrutturare, mettendo a norma, tutti gli appartamenti trovati, in parte usufruendo del Fondo dell'Innovazione Sociale. L'assegnazione alle famiglie viene poi realizzato in collaborazione con i servizi sociali e associazioni del terzo settore che supportano nel percorso di autonomia e indipendenza economica necessaria per avere buoni risultati nel progetto. Questo progetto permette di ridurre i tempi di attesa per gli alloggi pubblici, integrando anche la disponibilità di alloggi con progetti di accompagnamento: questo è possibile in quanto i partner privati del progetto hanno ottime possibilità di mobilitazione degli alloggi sfitti del territorio comunale. Il progetto si è strutturato in tre fasi: la prima iniziata nel 2020 che ha permesso la realizzazione dello studio di fattibilità e il piano esecutivo; la seconda fase si è svolta a partire dal settembre 2022, la quale si è incentrata sulla sperimentazione del modello e la verifica della sua sostenibilità; infine, la terza, che ha avuto il suo inizio con la condivisione dei dati sperimentali della seconda fase, che si sta occupando della replicabilità del progetto.

Uno dei principali stakeholder e finanziatore dei progetti in risposta all'emergenza abitativa è la Fondazione Compagnia di San Paolo, che ha diversi i progetti finanziati e promossi, il cui obiettivo comune è quello di favorire i processi di rigenerazione urbana tramite nuove forme di abitare che si muovono in linea con i principi di sostenibilità dia ambientale che sociale. Tramite le specifiche missioni dell'Obiettivo Persone¹⁹, in particolare

19 **Obiettivo Persone:** Opportunità, Autonomia, Inclusione. Costruiamo il futuro. Contribuiamo a migliorare la vita delle persone in difficoltà e a rischio di fragilità, attraverso percorsi che rendano donne e uomini più autonomi e protagonisti del proprio futuro, in una società che può così diventare migliore per tutti. Coinvolgiamo le persone e ci impegniamo affinché non si sentano sole nell'affrontare le proprie sfide, considerando ogni diversità come una fonte di ricchezza da cui partire. Condividiamo questa visione con le realtà che mettono le persone al centro, costruendo alleanze più capaci e solidali. Il nostro è un approccio che abbraccia tutte le dimensioni di ogni progetto di vita: un luogo in cui abitare con serenità, un lavoro che garantisca dignità e sicurezza, un'educazione per crescere cittadini consapevoli e

quella afferente ad "Abitare tra casa e territorio" che si incentra sul tema della rigenerazione sociale urbana in particolare attraverso il "Programma Housing".

Il Programma Housing nasce nel 2006 e formalmente ha avuto fine nel 2019, integrandosi e entrando a far parte del più ampio progetto Missione Abitare, sempre promosso e finanziato da Fondazione Compagnia di San Paolo. L'obiettivo del programma è quello di sviluppare proposte innovative che possano configurarsi come proposte di supporto temporaneo a chi si trova in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, tramite un approccio multidisciplinare che coniuga aspetti funzionali e architettonico-urbanistici, a quelli sociali ed economici. Grazie a questo programma è stata possibile la realizzazione di 170 progetti tra Liguria e Piemonte, con un investimento di 30 milioni di euro in risorse patrimoniali e altri 33 milioni di risorse erogative.

La maggior parte degli interventi, sia tra quelli realizzati sotto il Programma Housing che di quelli attualmente in corso di realizzazione tramite la Missione Abitare, hanno un'accezione caratterizzante incentrata sulla rigenerazione urbana, tramite la creazione di infrastrutture interne al progetto o nel quartiere che risultano poi interconnesse al progetto di housing dove l'aspetto dell'abitare si unisce e interseca all'aspetto di supporto lavorativo e culturale. Questa caratteristica permette di creare delle soluzioni che non si limitino a dare una risposta alle esigenze di chi necessita solo una soluzione abitativa, ma diventano luoghi di interazione e integrazione sociale e territoriale, permettendo di ampliare i campi e l'area fisica di intervento. Le proposte di housing sociale che vengono portate avanti e realizzate tramite i finanziamenti possono avere forme e nature differenti e tra questi una di quelle che sta prendendo piede grazie a Missione Abitare è quella dell'housing diffuso che permette, oltre a trovare una soluzione temporanea a cittadini in difficoltà abitativa, di sfruttare il patrimonio immobiliare sfitto o che sono in vendita tramite asta giudiziaria o di proprietà di gruppi facenti parte del terzo settore, facendo sì che siano messi in campo strumenti di progettazione e di gestione ad hoc. Sul territorio torinese, il finanziamento dei progetti di housing sociale da parte di Compagnia di San Paolo permette di creare e proporre dei modelli replicabili e adattabili a differenti scale e esigenze

responsabili, una comunità che si rinnova in modo resiliente e territori inclusivi che promuovano reti a livello locale e internazionale. Questo è il nostro impegno per costruire il futuro di una società più equa e coesa e contribuire al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile.

del territorio e di portare avanti collaborazioni con enti e associazioni nazionali e internazionali. Uno dei casi significativi portati avanti grazie al Programma Housing e quello delle due abitazioni temporanee di "Luoghi Comuni" che propone un modello basato sulla mixit  sociale coniugando la presenza di alloggi per persone in stress abitativo e altri a city user temporanei come lavoratori trasfertisti o turisti, garantendo in particolare ai primi dei canoni calmierati.

Un caso che propone un ulteriore modello   quello del progetto StessoPiano che ha come obiettivo quello di porsi come intermediatore immobiliare mettendo in contatto giovani e proprietari, proponendo dei canoni calmierati in alloggi classici di mercato. Il modello invece dei condomini solidali, in particolare quello in via Gessi propone una soluzione di coabitazione tra famiglie, anziani e persone sole tramite percorsi di autonomia. Un'altra proposta finanziata sempre da Compagnia di San Paolo si rivolge invece a giovani usciti da percorsi penali proponendo dei percorsi di reinserimento completi.

Ai progetti pienamente incentrati sulla costruzione e realizzazione di strutture di accoglienza, la Fondazione si occupa anche del finanziamento di strutture di sostegno e di promozione di tali proposte, una di questa   la realizzazione del portale ioabitosocial, che prende forma nel 2019 con l'obiettivo di raccogliere le proposte di abitazione temporanea per i diversi target di city users in Italia, realizzando una piattaforma che permette l'incontro tra domanda e offerta.

A supporto dei programmi promossi, Fondazione Compagnia di San Paolo, mette in campo anche delle proposte di forme di investimento di risorse patrimoniali cos  dette mission-oriented, tramite la creazione di due fondi immobiliari destinati esclusivamente all'housing sociale, uno dedicato ai progetti piemontesi e l'altro a quelli liguri.

Questi fondi sono ideati come fondi a rendimento etico e destinabili alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato. In particolare, il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte   un fondo chiuso e riservato a progetti portati avanti da investitori qualificati.   stato portato avanti come iniziativa da un comitato composta da membri della Fondazione e da membri dell'Associazione delle Fondazioni e delle Casse di Risparmio Piemontesi per un totale circa di 25 milioni di euro.

Gli obiettivi che fino ad ora il Fondo ha perseguito sono quelli di realizzare e gestire interventi destinati alla fascia grigia, che attualmente risulta in

espansione tramite progetti di riuso; riqualificazione sociale e urbana di territori periferici e semiperiferici; il dialogo e la collaborazione con gli Enti Pubblici tra cui il Comune di Torino, come precedentemente illustrato; l'individuazione di soggetti radicati nel tessuto sociale, in particolare del terzo settore con i quali possono avvenire iniziative di collaborazione creando un modello di investimento decentrato.

Attualmente i progetti finanziati dal Fondo Piemontese si stendono sul territorio della regione localizzandosi in particolare nella città di Torino, comprendendo i progetti di cascina Falchera dell'ex area MOI, Orbassano, Alba (in particolare con progetti di greenfield²⁰), Asti, Alessandria e Biella.

II PNRR a Torino e le nuove proposte progettuali

Le politiche abitative in Italia e in particolare in Piemonte stanno subendo dei programmi di implementazione grazie ai fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (P.N.R.R.) tramite i fondi Europei NextGenerationEU messi a disposizione per il periodo tra il 2021 e il 2026. Sono state definite diverse Missioni a cui dedicare e spendere i fondi del P.N.R.R. e una di queste, nello specifico la Missione 5, si occupa dei temi di inclusione e coesione, ha come temi principali di azione le politiche del lavoro, le infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore e infine gli interventi speciali per la coesione territoriale. All'interno della città Metropolitana di Torino questa missione si concentra in particolare sul secondo componente declinandolo in tre tipologie di investimenti differenti. Tutti e tre i punti sono principalmente rivolti al tema della rigenerazione urbana e all'housing sociale; il primo riguarda la realizzazione dei Piani Integrati, con un investimento disponibile pari a 233.947.918,00 €; il secondo riguarda i PINQuA cioè i Programmi Innovativi Nazionali per la Qualità dell'Abitare ai quali sono stati destinati 28.833.481,78 € e infine riserva 3.071.862,00 € per le strategie nazionali per le aree interne (Comune di Torino, 2024).

I Piani Urbani Integrati nascono con lo scopo di favorire l'inclusione sociale cercando di contrastare l'emarginazione e il degrado, attraverso azioni atte alla rigenerazione urbana come il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione di aree e edifici in disuso o che necessitano di una nuova vita, mettendo l'accento sugli aspetti caratteristici delle smart

²⁰ **Greenfield:** area libera e inutilizzata, non occupata da attività antropiche, dunque tendenzialmente incontaminata dal punto di vista ambientale e aperta a qualsiasi tipo di trasformazione. Si contrappone al brownfield che indica, invece, secondo la definizione dell'Environmental protection agency statunitense, un'area industriale o commerciale dismessa, inutilizzata o sottoutilizzata in cui operazioni di espansione o recupero sono ostacolate dalla presenza di inquinamento ambientale.

cities. Per realizzare tali progetti su aree stabilite e individuate dal comune di Torino, la Banca Europea per gli investimenti, che risulta già attiva nel finanziamento di progetti per la realizzazione e il supporto di housing sociale, insieme al Ministero dell'Economia, hanno realizzato un Fondo Tematico per la realizzazione dei P.U.I. che a sua volta fa parte di un nuovo Fondo realizzato appositamente per i progetti afferenti al P.N.R.R.

Questo fondo tematico va ad aggiungere 272 milioni di euro ai fondi già messi a disposizione dal P.N.R.R. che possono essere investiti all'interno di progetti finalizzati alla realizzazione di progetti facenti parte dei Piani Urbani Integrati, nel momento in cui vengono promossi da privati o da partenariati pubblico-privato, ma dove la partecipazione del pubblico rimane inferiore al 50%.

Lo scopo del Fondo risulta essere quello di fornire dei prestiti equity o quasi equity, per sviluppare progetti in sinergia ai Piani Urbani Integrati puntando sul recupero urbano e ambientale, la transizione green all'interno del tessuto della città e la coesione e inclusione socio-economica. Questi prestiti verranno garantiti e veicolati da intermediari immobiliari come Equiter S.p.A insieme al Gruppo Intesa San Paolo e Banca Finint insieme a Finint Investments SGR e Sinloc S.p.A. I progetti per poter accedere a queste tipologie di finanziamenti devono ricevere l'approvazione della Città metropolitana di Torino che ne accerta la coerenza rispetto ai loro obiettivi riguardo ai Piani Urbani Integrati.

Per quanto riguarda il secondo punto della missione 5 del P.N.R.R. i Programmi Innovativi Nazionali per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) si muove in accordo con i principi dei Piani Urbani Integrati, si fonda su cinque principi fondanti:

1. Riorganizzare e riqualificare il patrimonio già esistente destinato all'edilizia residenziale sociale, portando anche all'incremento di esso;
2. Rigenerare il tessuto urbano sia dal punto di vista sociale che economico, puntando all'uso temporaneo delle strutture e al rifunzionizzare spazi ed edifici di proprietà pubblica;
3. Migliorare l'accessibilità e la sicurezza degli spazi urbani e dei servizi locali;
4. Incrementare la qualità ambientale e la resilienza ai problemi climatici delle aree già edificate, in particolare quelle ad

alta tensione abitativa;

5. Trovare, utilizzare e promuovere modelli innovativi per gestire gli spazi incentrandosi sull'inclusione sociale e favorendo processi partecipativi rivolti all'autocostruzione.

Tra gli esempi di progetti realizzati all'interno dei PINQuA all'interno del comune di Torino vi è la realizzazione di un progetto di housing sociale nell'area di Porta Palazzo, precisamente al numero 13 di Piazza della Repubblica. Questo progetto prevede la realizzazione di quaranta alloggi i cui destinatari saranno famiglie e anziani, che vivranno attraverso principi di coabitazione. Agli alloggi si aggiungono spazi come locali comuni al piano terra della struttura e spazi all'aperto, tra cui cortili, destinati e aperti all'intero quartiere a disposizione di tutti gli abitanti della comunità (Città di Torino, 2023).

L'inizio del progetto, a fine del 2024, parte con i lavori di messa in sicurezza e bonifica dell'area progettuale, grazie ai fondi pari 11 milioni e 600 mila euro, che permetteranno la realizzazione di azioni di restauro e manutenzione delle porzioni già esistenti in collaborazione con la Soprintendenza, oltre che all'estensione tramite la realizzazione di nuove maniche. Il progetto prevede la creazione di due cortili interni sempre aperti e a disposizione degli abitanti e con l'obiettivo di aprirsi anche alla comunità tramite la realizzazione di eventi indirizzati all'incontro e al confronto. Oltre all'aspetto sociale e culturale che permea nel progetto, è stata data molta importanza agli aspetti ambientali e energetici rispettando gli standard attuali dell'Europa per la realizzazione di edifici nZEB²¹ e ponendo attenzione ai materiali impiegati.

In generale i progetti afferenti alle politiche del P.N.R.R. si ritrovano sì nel territorio della città metropolitana di Torino, in particolare incentrandosi sull'aspetto dell'emergenza abitativa e di risoluzione dei problemi sociali, ma più genericamente si estendono in tutta l'area della

21 **Nearly Energy Zero Building:** le caratteristiche di un "edificio a energia quasi zero" in Italia sono stabilite dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, "Requisiti Minimi": Sono nZEB gli edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, per cui sono contemporaneamente rispettati i requisiti prestazionali previsti dal decreto stesso e gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti dal Decreto Legislativo 28/2011 sulle rinnovabili. Lo standard nazionale prevede l'inclusione di altri requisiti minimi nZEB in aggiunta al limite complessivo sul consumo di energia: gli indici di prestazione termica utile da confrontare con i valori limite dell'edificio di riferimento, il coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione, l'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile, i rendimenti degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva e di produzione dell'acqua calda sanitaria, i limiti sulle trasmittanze degli elementi disperdenti.

provincia prevedendo la realizzazione di progetti, spesso attraverso azioni di ristrutturazione e risanamento di edifici già esistenti, in tutto il territorio della provincia torinese, rimanendo sempre coerenti ai propositi iniziali di puntare sul tema dell'inclusione sociale, cercando di integrare in questi progetti la "rivitalizzazione dei piccoli centri e delle borgate" dando importanza alle aree periferiche e puntando su di esse come nuove possibili aree aggregative.

Mappatura e analisi

La situazione attuale dell'housing sociale a Torino è caratterizzata dalla presenza di diverse esperienze che si differenziano per target, dimensioni e obiettivi, come già spiegato nei capitoli precedenti. Tramite la collaborazione del Comune di Torino e il progetto Programma Housing illustrato precedentemente, la promozione e diffusione delle informazioni relative a tali proposte viene proposta tramite pagine e siti online dai quali è possibile ricavare informazioni a riguardo.

Coabitazioni solidali

La prima tipologia presente nel comune e anche quella più diffusa risulta essere quella delle coabitazioni solidali, che nel caso di Torino sono principalmente destinate a giovani studenti e lavoratori, nei quali i coabitanti si impegnano a creare e sviluppare relazioni tra gli altri abitanti del condominio o all'interno dell'appartamento stesso in particolare nei confronti delle persone più fragili socialmente. Tali coabitazioni sono gestite da enti del terzo settore come cooperative, associazioni e imprese sociali che spesso si collocano all'interno di immobili di proprietà dell'amministrazione comunale o in progetti di nuova realizzazione spesso finanziati dalla Compagnia di San Paolo.

Tra questi troviamo i progetti gestiti dall'Associazione ACMOS, in totale quattro progetti distribuiti nell'area nord di Torino, rivolto a giovani tra i 18 e i 30 anni, per un periodo minimo di 12 mesi, che in cambio a delle ore settimanali di volontariato nei confronti degli altri inquilini dello stabile e dei più fragili del quartiere hanno diritto a un affitto calmierato. Anche le cooperative sociali Il Punto e Liberitutti gestiscono rispettivamente il progetto "Il cortile" e "L'ingranaggio" e il progetto "Casa Barriera", con lo stesso target di inquilini e gli stessi scopi e agevolazioni.

Vi è poi l'impresa sociale Altrimodi che segue i progetti di "AltraCasa Garibaldi" e "AltraCasa Galliari", entrambe destinate a giovani lavoratori

e studenti (nel caso del primo progetto solamente di sesso femminile) provenienti da background socioculturali differenti, dove il supporto e l'aiuto reciproco avviene all'interno delle mura domestiche. Questi progetti sono promossi, oltre che dall'impresa sociale, anche dall'Ufficio per la Pastorale dei Migranti della diocesi di Torino in collaborazione con il comune di Torino e Compagnia San Paolo.

L'associazione Quore ha invece realizzato un progetto di coabitazione destinato a persone LGBTQ in condizioni di difficoltà e vulnerabilità, tramite progetti di accoglienza emergenziale, con una permanenza di circa 10 giorni e progetti di accompagnamento di 8 mesi. Il progetto "TO-Housing" non è quindi caratterizzato da affitti agevolati tramite attività di volontariato, ma è più incentrato sull'aiuto e il supporto da parte dell'associazione agli inquilini stessi. Altre soluzioni di coabitazione solidale si possono trovare nei progetti dell'associazione Senza Muri e Il Punto, i quali si impegnano nella creazione di nuclei abitativi dove vi è la commistione di utenze tra giovani studenti e ragazzi coetanei con disabilità, con l'obiettivo di aiuto e supporto dei primi nei confronti dei secondi, promuovendo l'autonomia dei ragazzi con disabilità. Il Gruppo Abele invece ha trasformato i vecchi locali del convento delle Piccole Serve di Sacro Cuore di Gesù realizzando una struttura dove gli abitanti condividono per un periodo di minimo un anno spazi comuni ed esperienze, promuovendo un rapporto di supporto reciproco.

Sempre tramite progetti di coabitazione, vi sono due esperienze che si incentrano sull'inclusione di giovani stranieri, il primo è "San Salvario House" nel quale si promuove la convivenza tra giovani italiani e stranieri lavoratori, studenti o appena usciti da percorsi di accoglienza per minori non accompagnati per permettergli di avviarsi all'autonomia e all'indipendenza tramite l'integrazione in una comunità; il secondo invece è "Comunità nuova Aurora" dove invece i ragazzi stranieri vengono accolti in proposte abitative con la presenza di volontari che possano accompagnarli nel loro percorso. (Figura 7)

Condomini solidali

Vi sono poi i condomini solidali, che consistono in condomini dove i differenti nuclei familiari hanno appartamenti privati o singole stanze con degli spazi comuni condivisi. In questi contesti il supporto avviene tra i diversi inquilini e in alcuni casi anche tramite l'aiuto di professionisti e volontari.

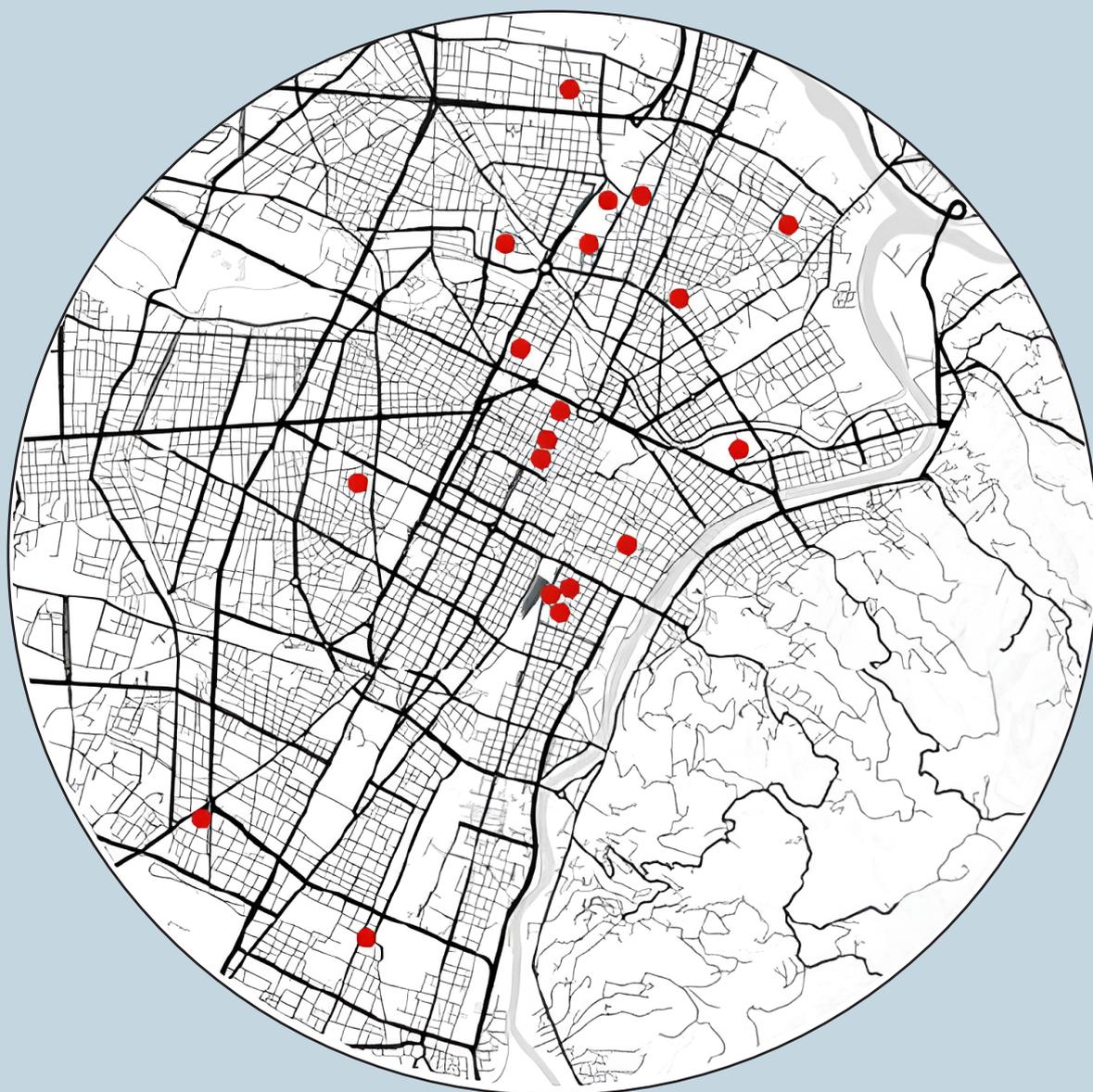


Figura 7 : MAPPATURA DEI PROGETTI DI COABITAZIONE SOLIDALE NEL TEERRITORIO TORINESE. FONTE: IOABITOSOCIAL

Tra questi vi è il Condominio Solidale il cui obiettivo è il raggiungimento dell'autonomia in particolare abitativa dei cittadini che vi abitano e il configurarsi come punto di partenza per la creazione di reti di supporto. Il target a cui questo progetto è destinato è più ampio rispetto a quello delle coabitazioni solidali analizzate in precedenza, in quanto è destinato ad anziani soli o in coppia, nuclei madre-figli minori, donne sole o giovani provenienti da percorsi comunitari affidatari e famiglie o persone singole che sono membri dell'associazione che gestisce la struttura.

Un altro progetto strutturato in modo analogo è "Sguardo su Torino" di Gruppo Arco il quale ha come obiettivo quello di proporre un servizio di accoglienza per persone e nuclei familiari in situazioni di emergenza abitativa proponendo percorsi di inclusione sociale tra i quali degli alloggi con affitto a canone calmierato. Questo permette di realizzare dei progetti che portano al miglioramento della vita dei singoli cittadini in situazioni di difficoltà tramite anche la presenza di personale specializzato all'interno della struttura, la quale è stata definita grazie alla collaborazione tra il Comune di Torino e Fondazione Compagnia di San Paolo all'interno del Programma Housing.

L'ultimo progetto di condominio solidale presente nel territorio di Torino è stato invece proposto dal Sermig collocato infatti nei pressi dell'Arsenale della Pace, uno dei principali punti-sede del Sermig, è stato realizzato con l'obiettivo di realizzare un progetto comune di condivisione tra famiglie, giovani, persone diversamente abili che potessero insieme definire dei valori comuni e degli obiettivi da vivere insieme. Oltre agli appartamenti che risultano abitati sul lungo periodo, vi sono anche alcune abitazioni destinate esclusivamente a nuclei familiari in difficoltà, in particolare in attesa dell'assegnazione di una casa popolare. (Figura 8)

Residenze temporanee

Le residenze temporanee sono strutture che hanno come obiettivo quello di proporre un'offerta diversificata per diversi utenti della città. Infatti, con il termine temporanea si intende la caratteristica che le distingue dalle altre proposte di housing sociali, in quanto il soggiorno varia da un minimo di pochi giorni a un massimo permesso negli alloggi è di 18 mesi. Questo permette di soddisfare diverse esigenze abitative come quelle dei lavoratori trasfertisti, ma anche quelle degli studenti fuori sede, famiglie e persone con situazioni di instabilità economica che possono aver portato a sfratti o attesa per le case popolari. Questa mixità permette di proporre

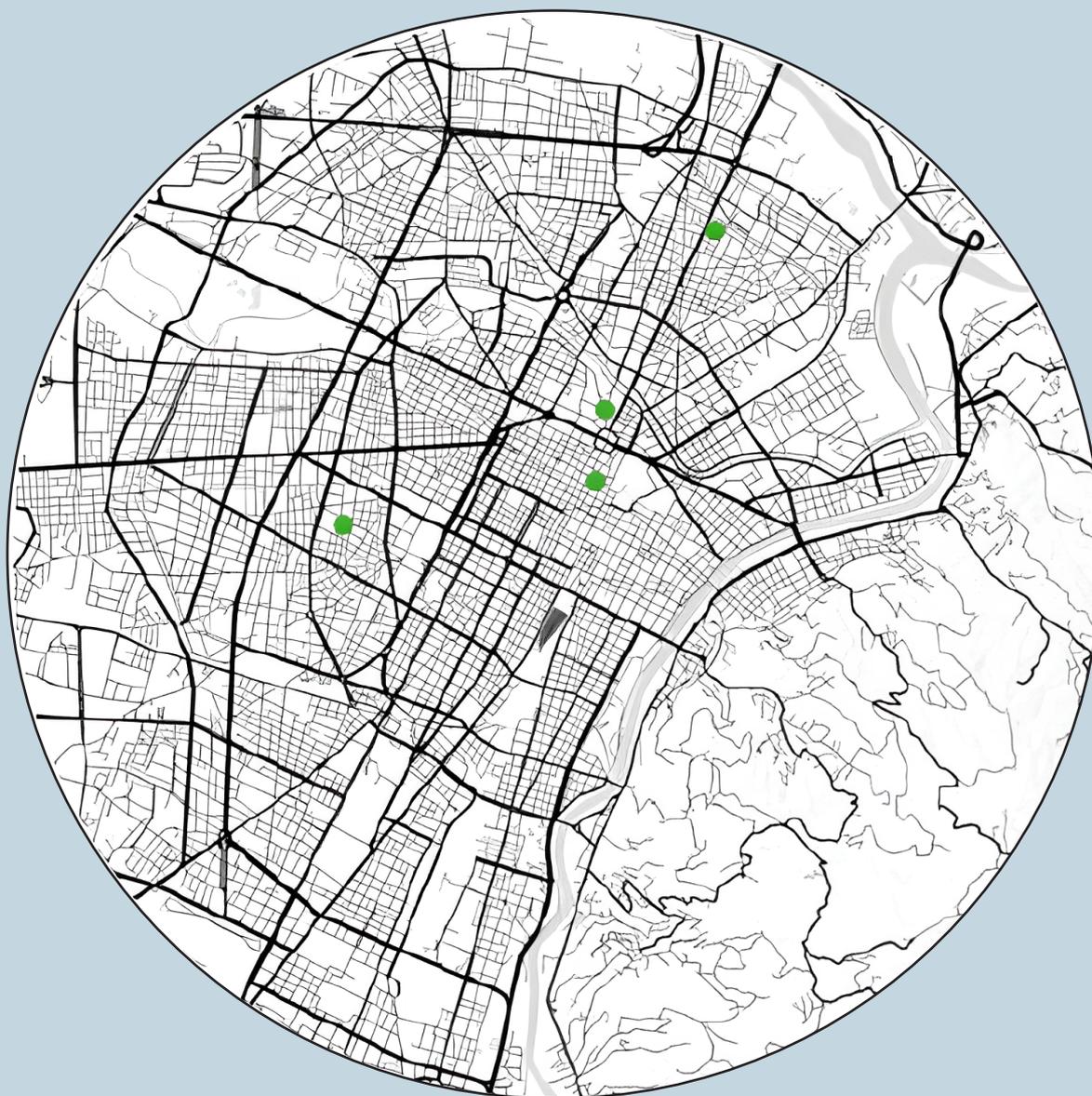


Figura 8 : MAPPATURA DEI PROGETTI DI CONDOMINI SOLIDALI NEL TERRITORIO TORINESE. FONTE: IOABITOSOCIAL

soluzioni di affitto differenti, sia in base alle dimensioni degli alloggi, che in base al reddito degli utenti, questo fa sì che con l'affitto che viene pagato da chi ha un reddito superiore e talvolta addirittura da turisti, vada a colmare la parte mancante dell'affitto calmierato di chi invece ha situazioni economiche che non permettono di pagare l'affitto intero. Tutte queste strutture sono caratterizzate dalla presenza di differenti alloggi privati, che possono essere sia appartamenti che stanze singole o doppie, ma soprattutto da spazi comuni e condivisi che spesso sono lasciati anche a disposizione della comunità per organizzare attività, conferenze e incontri destinati all'intero quartiere.

Nel comune di Torino sono diverse le strutture e i progetti che propongono questa tipologia di housing sociale a partire dai già citati progetti di "Luoghi Comuni", i quali sono stati finanziati dal Programma Housing di Fondazione Compagnia di San Paolo e prevedono la presenza di alloggi destinati ai city users ed altri alloggi ad affitto convenzionato per chi si trova in emergenza abitativa. Altro progetto affine è quello realizzato da Sharing Torino e finanziato da Casse Depositi e Prestiti, che ha permesso la realizzazione di due strutture: la prima, Cascina Fossata, è stata realizzata tramite il recupero e l'estensione di una cascina esistente, e accoglie famiglie e persone bisognose di dimora, in alloggi privati dalle dimensioni differenti, ma prevede una parte separata e destinata ad accoglienza turistico-alberghiera. Ad esse si aggiungono gli spazi comuni sia interni ed esterni che sono aperti ad entrambe le categorie ospitate e aperte anche alla comunità. L'altro progetto è invece situato a Torino nord in una struttura condominiale e nasce con l'intento di rispondere alle esigenze abitative della "fascia grigia" proponendo appartamenti dai diversi tagli e stanze d'albergo che si prestano ad accogliere i differenti city users presenti sul territorio torinese.

Come il progetto di Luoghi Comuni a Porta Palazzo, sono altri due i progetti seguiti dall'impresa sociale CoAbitare, uno collocato nei pressi del parco del Meisino (Cascina Filanda) e un altro nel centro della città (Housing Giulia). Entrambe le strutture di accoglienza sono caratterizzate dalla presenza di appartamenti privati e alloggi per turismo. L'aspetto principale di entrambe i progetti, come anche di quelli illustrati in precedenza, è la presenza di strutture comuni che permettano la creazione di una comunità di abitanti, ma anche di rafforzare le relazioni e le dinamiche tra gli abitanti del quartiere.

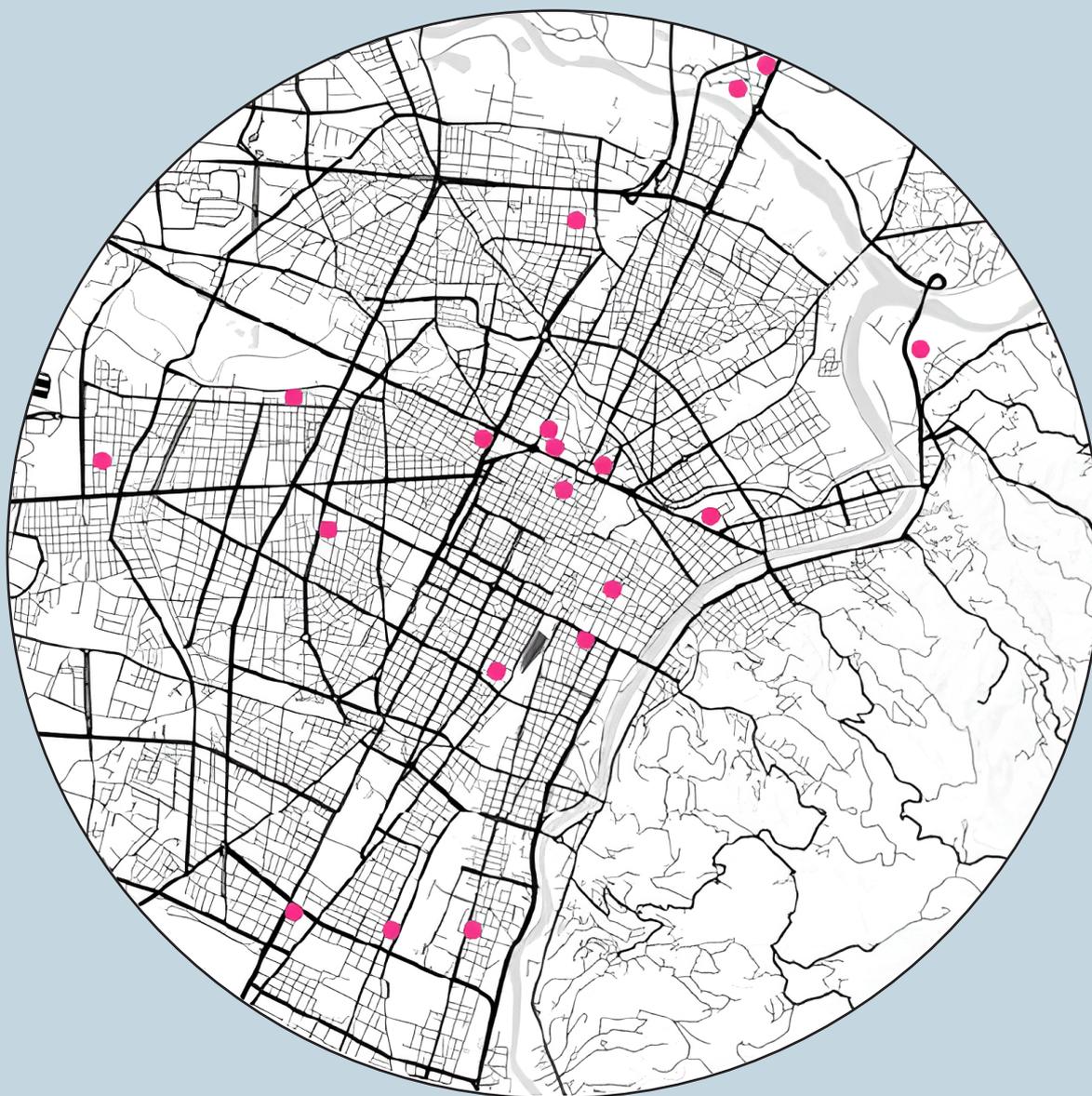


Figura 9 : MAPPATURA DEI PROGETTI DI RESIDENZE TEMPORANEE NEL TERRITORIO TORINESE. FONTE: IOABITOSOCIAL

Altre strutture come "Housing and Co" gestito dalla cooperativa sociale Esserci che prevede la possibilità di affittare monolocali o bilocali a studenti fuorisede, giovani in condizioni di disabilità, stress abitativo o in cerca di autonomia abitativa. Anche le strutture di "Casa Solidale" della cooperativa Accomazzi e "Buena Vista" gestito dalla cooperativa sociale Nanà, sono strutturati con la compresenza di alloggi privati e stanze singole o in condivisione e grandi spazi comuni interni alla struttura e dedicati a chi vive in queste strutture; anche il target è simile, sono soluzioni messe a disposizione di studenti, giovani lavoratori, famiglie in stress abitativo e city users temporanei.

Altre strutture invece sono principalmente incentrate sull'affitto di stanze singole o in condivisione, destinate sempre a studenti e city users, con un tempo determinato minimo e massimo di permanenza. Un esempio di queste strutture è "Ma.Ri House" la quale nasce a partire da un'esperienza simile, nata in precedenza e strutturata nel medesimo modo, il progetto di "D'Horo Housing" la cui gestione amministrativa è in carico all'associazione Tomeforwe Onlus. (Figura 9)

Residenze universitarie

Nella città di Torino sono diverse le opzioni per le residenze universitarie per gli studenti. Alcune di esse sono strettamente legate all'accoglienza studentesca e l'accesso a esse è previsto solo tramite borse di studio e graduatorie, altre invece, nonostante siano destinate ad accogliere gli studenti, e soprattutto non sempre è previsto l'accesso tramite graduatorie stilate in base alla situazione economica, ma tramite un semplice processo di prenotazione della stanza o del posto letto.

Le residenze universitarie Edisu (Ente regionale per il Diritto allo Studio Universitario), sono delle strutture esclusivamente destinate agli studenti, il cui accesso è garantito tramite graduatoria la quale viene stilata ad inizio dell'anno accademico. Questa graduatoria prende in considerazione diversi fattori, tra cui la lontananza della sede universitaria dalla propria residenza, l'ISEE universitario, la media dei voti eccetera. Questo permette di garantire un alloggio temporaneo, strettamente connesso ai mesi di frequentazione dell'università, dando priorità agli studenti economicamente svantaggiati e permette di tendere all'idea di diritto allo studio universitario aperto a chiunque.

Queste strutture comprendo stanze singole, doppie e triple alle quali sono annessi degli spazi collettivi come le cucine e le sale comuni e anche

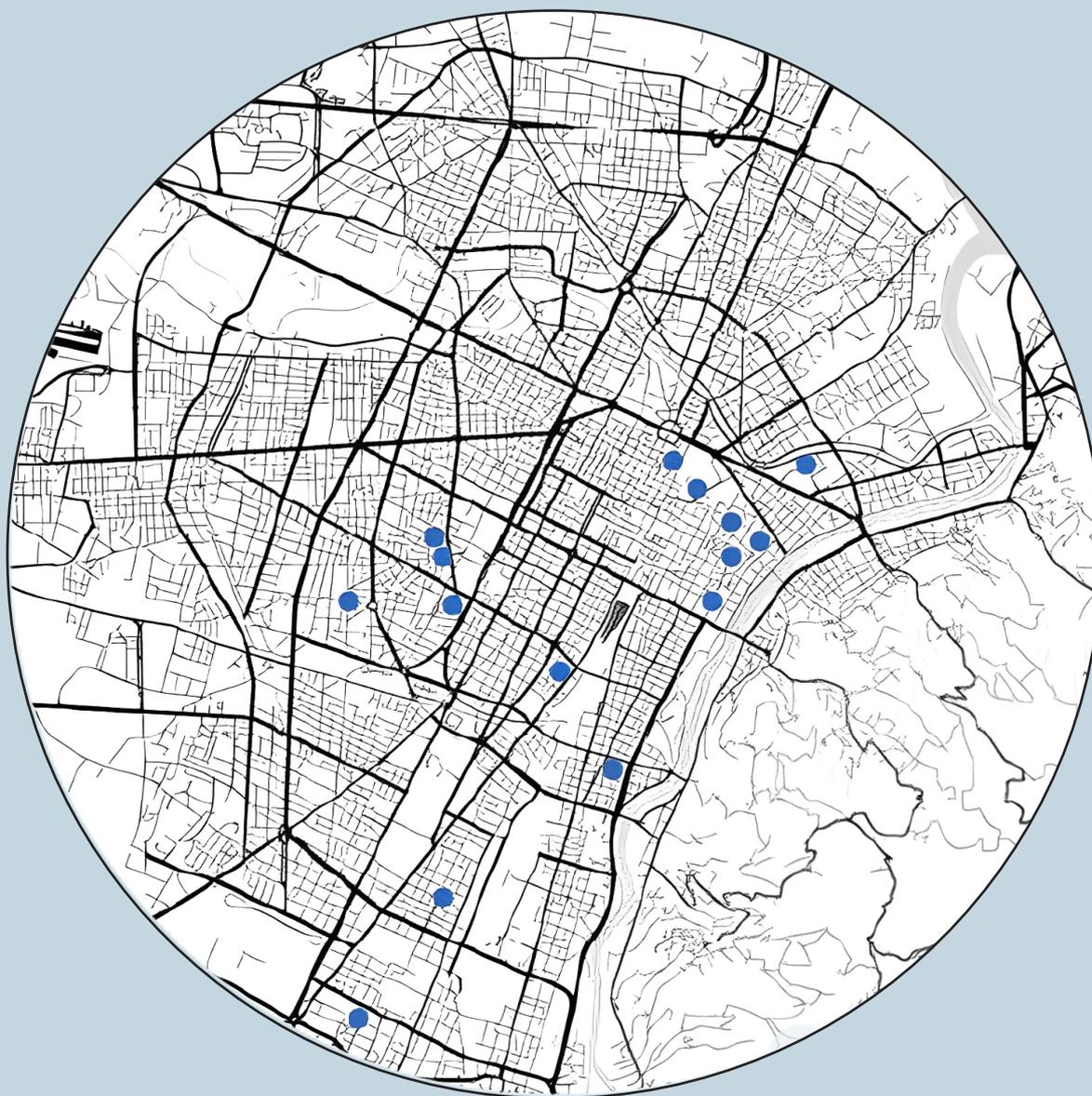


Figura 10 : MAPPATURA DEI PROGETTI DI RESIDENZE UNIVERSITARIE NEL TERRITORIO TORINESE. FONTE: EDISU

aule studio che possono essere aperte a tutti gli studenti, anche quelli che non risiedono all'interno della struttura. La permanenza prevista è massimo di 11 mesi, possono essere anche meno in caso di studenti che frequentano un singolo semestre nelle università della città. Questa scelta è certamente mirata agli utenti nella previsione in cui essi tornino nelle loro residenze una volta finito la sessione esami, ma non permette di accogliere gli studenti stranieri che scelgono di svolgere il proprio percorso universitario in Italia, oppure gli studenti che per motivi personali non hanno la possibilità di rientrare dalle proprie famiglie per un intero mese. Nella città di Torino sono 16 le strutture residenziali convenzionate con le università e il sistema di Edisu, posizionate in zone centrali o pertinenti alle sedi universitarie per garantire il facile raggiungimento e frequentazione delle stesse.

Alle residenze convenzionate si aggiungono quelle realizzate da gruppi privati, il cui accesso non è garantito tramite l'ingresso in una graduatoria, ma è possibile prenotare direttamente il proprio posto letto in base alle disponibilità. Le residenze e collegi di Camplus, prevedono la possibilità di accesso sia a studenti che lavoratori in trasferta e presentano la possibilità di affittare singoli posti letto, non interni appartamenti, in stanze singole o doppie con cucina privata oppure cucine in comune nelle residenze e prevedono la possibilità di scegliere queste stanze all'interno di appartamenti esterni alle residenze, ma sempre condivisi con altri utenti.

Le tariffe non rientrano in una scelta di canone calmierato come nei casi precedenti, ma all'interno dell'affitto della stanza sono compresi anche tutti i servizi in aggiunta, quelli collettivi, come l'utilizzo della palestra, delle sale studio, del bike sharing e la presenza di una portineria, che garantisce assistenza e controlli di sicurezza dell'intera struttura.

Infine, abbiamo una struttura di residenza universitaria gestita da Sharing S.r.l di cui si è parlato precedentemente; il campus San Paolo è una struttura che accoglie studenti e utenti di passaggio per un minimo di 2 mesi ad un massimo di 11 mesi, fino a conclusione dell'anno accademico. Prevede la possibilità di affittare micro-appartamenti pagando un affitto a posto letto, oppure il singolo posto letto in stanze condivise con cucina in comune su ogni piano. (Figura 10)

Analisi

Analizzando l'intera mappatura delle esperienze e dei progetti di housing



Figura 11 : MAPPATURA DEI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE NEL TERRITORIO TORINESE

sociale nel territorio di Torino si possono evidenziare diverse peculiarità. In primo luogo, risulta evidente come a caratterizzare il tessuto della città siano principalmente le proposte di coabitazione solidale e di residenze temporanee, la maggior parte delle quali, in particolare nel caso delle prime rivolti a giovani. Questo è sicuramente dovuto alla difficoltà dei giovani fuori sede di trovare alloggio ed è per questo che le coabitazioni sociali permettono di trovare una sistemazione abitativa in particolare ai giovani e sempre a questa esigenza vanno incontro anche le residenze temporanee; infatti come è già stato illustrato l'obiettivo principale di tali forme di housing sociale è quello di proporre delle sistemazioni temporanee a prezzi calmierati.

Un altro aspetto significativo è dato dal fatto che vi sia un'alta concentrazione di tali progetti nel centro della città; infatti solitamente si penserebbe che la tendenza potrebbe essere quella di disperdere tali esperienze in modo diffuso nel territorio, concentrandosi in particolare nelle aree e nei quartieri in cui il disagio sociale è maggiore, sia per garantire delle proposte che vadano in contrapposizione alla tendenza del quartiere stesso, sia perché in tali contesti l'esigenza da parte dei cittadini di avere delle soluzioni abitative all'alloggio tradizionale risulta maggiore. Sicuramente è importante considerare che la presenza dei poli universitari, i quali risultano diffusi nel territorio urbano, porta alla presenza nelle zone limitrofe sia delle residenze universitarie, che anch'esse rientrano nella categoria di housing sociale e talvolta incentiva anche il posizionamento in particolare delle coabitazioni solidali.

Scendendo maggiormente nel dettaglio si può evidenziare che le proposte che prevedono la presenza di coabitazioni solidali con utenti che pagano un affitto ridotto in cambio di prestazioni di volontariato, come le esperienze gestite da ACMOS, si collocano nell'area a nord del centro in particolare la zona del Parco Dora e del quartiere di Barriera di Milano, dove la presenza di edilizia residenziale pubblica e di zone difficili sia dal punto di vista sociale che del controllo urbano sono maggiormente presenti.

Osservando la mappatura generale si può notare come la possibilità di espandere queste esperienze sia possibile e in particolare in quei quartieri in cui al momento la presenza di queste proposte progettuali è più scarsa. Questo per cercare di rendere la presenza dell'housing sociale più diffuso possibile, immaginandosi di portare una presenza di mixità sociale più omogenea in tutta la città, creando quindi dei contesti

di maggiore benessere sia per gli abitanti degli housing sia per i quartieri più carichi dal punto di vista del disagio sociale. Anche accostare alle già presenti realtà delle residenze universitarie e a quelle in progetto di realizzazione delle proposte invece maggiormente strutturate come quelle delle coabitazioni solidali che rendono effettivamente chi vi abita, cittadini attivi nel quartiere e nono solo abitanti del progetto. (Figura 11)



04

METODOLOGIA D'INDAGINE

Il metodo di ricerca

La metodologia di ricerca rappresenta uno degli aspetti fondamentali di qualsiasi studio, in quanto fornisce il quadro teorico e pratico che guida la raccolta e l'analisi dei dati. Nel contesto della presente ricerca sull'housing sociale a Torino, la metodologia adottata è stata accuratamente progettata per rispondere agli obiettivi e ai problemi individuati, garantendo così una base solida per la comprensione delle dinamiche abitative, delle politiche pubbliche, e del ruolo dei diversi attori coinvolti.

Oggetto della ricerca

Come già illustrato nei capitoli precedenti l'oggetto di ricerca è lo studio dell'housing sociale, nelle sue diverse forme e concezioni, con particolare attenzione al caso di Torino. Si vuole prestare particolare attenzione a come questa proposta possa essere una risposta all'emergenza abitativa e alla creazione di spazi di coesione sociale. Questo processo di indagine si sviluppa attraverso una primaria indagine della letteratura e della storia dell'housing sociale, partendo da un più ampio contesto europeo, indagando successivamente il caso italiano e poi più nello specifico quello torinese. Partendo dalla definizione del contesto e sviluppo storico delle proposte di housing sociale, si pone una forte attenzione al concetto di alloggio come bene comune e in particolare a come le forme di housing sociale possano avvicinarsi maggiormente a questa visione. In seguito, scendendo nello specifico, la ricerca si concentra sulle diverse tipologie di edilizia residenziale sociale presenti nella città e sul loro impatto sociale ed economico, confrontando i vari modelli con gli approcci europei. Si vuole prestare particolare attenzione alle soluzioni che possano avvicinarsi e configurarsi come soluzione per i giovani che si affacciano alla vita autonoma all'interno di tessuti urbani medio-grandi e probabilmente sconosciuti. Questa scelta è stata fatta per poter analizzare le proposte che vengono date a una categoria che attualmente risulta essere in difficoltà per quanto riguarda la propria affermazione economica e sociale. Alla categoria si affianca quella più generica e estesa delle fasce svantaggiate della comunità, che anche se non vengono direttamente incluse nei progetti di housing sociale ne vengono toccati dalla loro presenza nel territorio di appartenenza; un focus particolare è riservato ai casi studio che includono iniziative come ACMOS, Altrimodi e Luoghi Comuni, analizzati in relazione alle politiche abitative e ai progetti di coabitazione.

Lo scopo della ricerca

Il principale obiettivo della ricerca è duplice: da un lato, comprendere come l'housing sociale contribuisca a risolvere il problema dell'emergenza abitativa, dall'altro, analizzare come questo tipo di edilizia possa favorire l'inclusione sociale e la partecipazione attiva della comunità. In tal senso, lo studio intende delineare come diverse tipologie di housing (co-housing, residenze convenzionate per studenti, edilizia con canoni differenziati) si integrano nel contesto urbano e quale sia il loro ruolo nella riqualificazione del tessuto sociale e urbanistico di Torino. Per quanto riguarda il primo punto sarà interessante analizzare la quantità di housing sociali presenti sul territorio e la loro capienza, a ciò si affianca il tema della diffusione e della conoscenza di tali strategie e soluzioni abitative e di come vengano percepite dalle categorie a cui vengono offerte tali proposte. Nel secondo caso risulterà invece un punto focale comprendere come tali interventi edilizi e abitativi si posizionino e si propongano nel tessuto urbano e sociale che li circonda, come possano influire sulla comunità portando benefici e promuovendo uno stile di abitazione partecipata del quartiere.

Problemi di ricerca

Sono diversi i problemi che tale ricerca si trova ad affrontare, a partire da quelli che riguardano il reperimento delle informazioni; infatti, per quanto riguarda l'introduzione che comprende la parte di analisi, dal punto di vista storico e normativo, l'accesso e la presenza di fonti e letteratura che tratta l'argomento; invece per quanto riguarda l'approfondimento sui casi attuali specifici torinesi e anche sulle sperimentazioni di abitazioni in una visione di bene comune, la letteratura e le fonti non giornalistiche presenti sono relativamente limitate.

Un'altra importante difficoltà risiede nelle definizioni stesse che caratterizzano le differenti tipologie di housing sociale, che non sempre vengono codificate in modo univoco, in particolare tra i diversi stati e talvolta anche all'interno della stessa nazione.

A questo si affianca il fatto che anche all'interno dello stesso tessuto nazionale, gli approcci e le scelte in tema di housing sociale si differenziano da regione a regione, questo dato da esigenze e possibilità di investimenti differenti.

Ipotesi di ricerca

Le ipotesi di partenza che orientano la ricerca sono diverse e partono da quella principale che vede l'housing sociale come una possibile soluzione efficace per la problematica dell'emergenza abitativa, in particolare nella fascia più giovane della popolazione, ma la sua efficacia dipende fortemente dal modello gestionale adottato e dal coinvolgimento degli utenti; Ovviamente tale assunzione considera e mette in gioco la disponibilità e la volontà dei possibili utenti di offrire parte del loro tempo a supporto della comunità. A questa prima ipotesi si accosta quella per cui la partecipazione attiva dei residenti e il supporto delle reti sociali, sia istituzionali che associative, aumentano le possibilità di successo dei progetti di housing sociale in termini di sostenibilità e inclusione. Senza questo approccio base non sussiste il principio base dell'housing sociale che prevede il fondamentale rapporto e supporto tra inquilini e comunità.

Questo ovviamente varia in base alle diverse tipologie che vengono prese in considerazione (es. residenze per studenti, co-housing) in quanto rispondono a necessità diverse, ma possono contribuire in maniera sinergica a una rigenerazione urbana complessiva, favorendo la coesione sociale, in particolare per quanto riguarda l'inclusione degli utenti nella rete della comunità.

In conclusione, l'ultima ipotesi implica l'esistenza di differenze significative tra i modelli italiani e quelli europei, e quelli regionali delle stesse nazioni, in termini di politiche abitative, gestione delle risorse e coinvolgimento delle comunità, che possono influenzare il modo in cui l'housing sociale è percepito e gestito a livello locale. Anche all'interno dello stesso tessuto comunale le politiche e le proposte adottate possono muoversi in direzioni simili, ma differenti e risulta interessante poterle mettere a confronto.

Organizzazione del corso di ricerca.

In una prima fase di studio è stata condotta un'analisi approfondita della letteratura esistente sull'housing sociale, con particolare attenzione alle differenze tra edilizia residenziale pubblica e sociale, la storia legislativa dell'housing in Italia e le politiche europee. A questo si è accostato lo studio del tema del bene comune in urbanistica e in architettura e in particolare la visione dell'abitare come forma di bene comune.

Successivamente, sono stati identificati e selezionati i principali progetti

di housing sociale a Torino, sulla base della loro rilevanza e della loro diversità in termini di approccio e relazione tra utenti e comunità. Si è scelto di prendere in considerazione i casi che fossero accumulati dal target degli utenti; infatti, tutti i progetti scelti hanno come principale categoria di utenti quella degli studenti e giovani. I casi studio scelti (ACMOS, Altrimodi, Luoghi Comuni) rappresentano esempi significativi per la comprensione delle diverse sfaccettature dell'housing sociale, illustrando i diversi approcci, scelte economiche e di relazione con l'esterno.

A seguito di ciò si è eseguita una raccolta dei dati ha incluso interviste, osservazione diretta e tavole rotonde di confronto tra gli utenti dei diversi housing sociali, con lo scopo di avere i dati necessari per poter creare un racconto dall'interno della vita dei differenti casi studio e tramite la proposta delle tavole rotonde avere un confronto diretto tra gli abitanti, per poter analizzare con maggiore chiarezza le differenze e le similitudini di tali proposte.



I CASI STUDIO NELLA CITTÀ DI **05** **TORINO**

ACMOS

ACMOS è una associazione originaria di Torino che si configura come promotrice e sostenitrice la partecipazione attiva e sociale nel tessuto della città, puntando sulla coscienza dei giovani rendendoli responsabili delle proprie scelte politiche e comunitarie. Uno dei principali obiettivi dell'associazione è quello di creare e rendere stabili delle comunità di cittadini e utenti e una delle strategie che utilizza è quella di creare delle vere e proprie comunità di abitanti, che condividono gli spazi in cui vivono quotidianamente e le scelte personali che portano avanti, "Questa esperienza si pone l'obiettivo di rispondere alle esigenze dell'io in relazione a quelle del noi, nella convinzione che la nostra felicità dipenda da quella degli altri" (ACMOS, 2001).

La condivisione di spazi, tempo, luoghi ed emozioni è alla base di percorsi che formano cittadini adulti e responsabili. L'accoglienza e la vicinanza sono i pilastri dei progetti comunitari come le coabitazioni giovanili solidali, Cascina Caccia e Casa ACMOS. Queste esperienze creano reti territoriali con servizi, associazioni e istituzioni per rispondere insieme ai bisogni e trasformare la realtà che ci circonda con l'idea che in questo caso l'autonomia, non significa indipendenza dagli altri, ma la capacità di costruire relazioni in funzione di un obiettivo comune. Come associazione vengono proposte differenti tipologie di Housing sociale, dove in tutti i casi viene proposto un affitto calmierato in cambio di 10 ore settimanali di volontariato all'interno della comunità e del tessuto sociale del quartiere.

Il primo cohousing, creato dall'associazione è quello di Casa ACMOS, dove si trova anche la sede dell'associazione, si trova nel quartiere di Barriera di Milano, all'interno di una struttura riqualificata precedentemente adibita a fabbrica. A partire dal 2002 questa struttura accoglie persone che si trovano in situazioni di difficoltà o instabilità economica, che vengono affiancati da giovani ragazzi, anche loro residenti, che si occupano di organizzare attività di supporto e animazione per gli altri inquilini. Questo servizio viene risarcito tramite un affitto convenzionato nettamente inferiore a quelli di mercato. Gli inquilini, inoltre, si occupano di giovani studenti o lavoratori che vengono ospitati durante l'anno per settimane comunitarie di condivisione ed esperienze significative.

Un'altra tipologia di abitazione comunitaria è la comunità Tessitori, la quale si rende disponibile ad ospitare giovani ragazzi con il pagamento di un affitto calmierato in cambio di ore di volontariato. Nasce nel 2006, in uno



▲
Figura 12 : ATTIVITÀ
APERTE AL QUARTIERE
DEI PROGETTI DI
COABITAZIONE DI
ACMOS

◀
Figura 13 : ATTIVITÀ
DI DIVULGAZIONE E
FORMAZIONE PROPOSTI
DALL'ASSOCIAZIONE
ACMOS ALL'INTERNO
DELLE COABITAZIONI

Figura 14 :
ATTIVITÀ APERTE AL
QUARTIERE GESTITE
DAI COABITANTI DEL
PROGETTO SORGENTE



stabile esistente che ospitava le famiglie dei lavoratori dei tessitori della città, e si sviluppa grazie al supporto del comune di Torino, i servizi sociali della città e ATC. L'attività di volontariato previsto si svolge all'interno del complesso edilizio tramite l'aiuto e il supporto degli altri inquilini.

Un progetto simile è quello della comunità di Filo Continuo, in cui gli abitanti di alcuni alloggi situati nella zona del Parco Dora, vivono in bi/trilocali con stanze e cucina in comune e pagano un affitto calmierato sempre in cambio di una decina di ore settimanali di volontariato. L'obiettivo è quello che i coabitanti si impegnino a generare e instaurare legami sociali con il resto dei condomini e siano d'aiuto nella risoluzione di emergenze e conflitti all'interno del tessuto sociale multiculturale che caratterizza l'area.

La comunità Sorgente è di più recente realizzazione e nasce nel 2011 a seguito di due anni di progettazione partecipata e diventa effettivamente attiva nel 2015; come per il resto delle strutture, analizzate fin ora, gli inquilini hanno accesso a un canone calmierato in cambio del loro tempo che viene impiegato nel migliorare la qualità della vita del vicinato rendendo protagonisti gli inquilini e gli abitanti del palazzo, promuovendo insieme a casa ACMOS, attività di animazione di quartiere.

Un'altra esperienza di coabitazione è quella di Maiden 134, in collaborazione con gruppo Abele²², nel quartiere torinese di Lucento e al momento comprende un singolo appartamento in condivisione. Questi spazi sono destinati all'accoglienza di "persone che arrivano da percorsi diversi, accomunati dalla volontà di sperimentare una forma di comunità abitativa in una prospettiva di autonomia che sia accessibile e conciliabile con gli impegni della vita adulta, e favorevole alla ricerca di stabilità e di relazioni sociali positive". In particolare, gli utenti accolti si dividono in coloro che escono da percorsi familiari o sociali difficili, attenzionati dai servizi

22 Il **Gruppo Abele** è una Onlus fondata a Torino nel 1965 da don Luigi Ciotti, con l'obiettivo di coniugare accoglienza, politica e cultura. Il Gruppo è composto da circa 40 attività diverse, tra cui comunità per il trattamento delle dipendenze, spazi di ascolto e orientamento, servizi a bassa soglia e progetti di supporto per vittime di tratta e migranti. Oltre a ciò, il Gruppo Abele promuove progetti di cooperazione in Africa e gestisce un consorzio di cooperative sociali che offre lavoro a persone con storie difficili. Grazie all'impegno trasversale delle sue diverse realtà, il Gruppo ha favorito la nascita di numerose associazioni e coordinamenti. Nel 1982, ha contribuito alla fondazione del Cnca, Coordinamento nazionale Comunità di Accoglienza, e nel 1986 è stato parte della creazione della Lila, Lega italiana lotta all'Aids. Inoltre, dal Gruppo è nata nel 1995 l'esperienza di Libera, un coordinamento che riunisce circa 1.500 associazioni in tutta Italia, impegnate nella lotta contro le mafie e nella promozione della cultura della legalità. L'obiettivo finale di questo impegno complesso e diversificato è la costruzione di una società che, attraverso la corresponsabilità, promuova la libertà e la dignità di ogni persona.



▲
 Figura 15 : ATTIVITÀ APERTE
 AL QUARTIERE GESTITE DAI
 COABITANTI DEL PROGETTO
 SORGENTE

Figura 16 : ATTIVITÀ APERTE
 AL QUARTIERE DEI PROGETTI
 DI COABITAZIONE DI ACMOS

Figura 17 : ATTIVITÀ APERTE
 AL QUARTIERE GESTITE DAI
 COABITANTI DEL PROGETTO
 FILOCONTINUO



sociali, che necessitano di aiuto per inserirsi nel tessuto sociale, oppure ragazzi e famiglie con provenienti da differenti estrazioni economico-sociali, geografiche e culturali.

L'ultima coabitazione è quella di Synporto, data tra il 2021 e il 2022, situata tra il quartiere di Barriera di Milano e quello di Borgo Vittoria. Come le altre comunità prevede la presenza di persone e ragazzi provenienti da differenti gruppi sociali e che possano supportarsi ed essere un elemento di aiuto e sviluppo per la comunità locale.

ALTRIMODI

Altrimodi s.r.l. è un'impresa sociale che si occupa di riconoscere le pari opportunità dei cittadini, in particolare sostenendo le fasce più deboli della comunità. Nasce nel 2017 e si muove nel tessuto sociale torinese con l'obiettivo di recuperare immobili sfitti e di renderli disponibili per le fasce più deboli della società, da allora ha preso in carico più di 20 alloggi all'interno della città metropolitana di Torino coinvolgendo più di 250 utenti. In questo caso quindi, gli alloggi utilizzati come social housing non sono di nuova realizzazione ma si incaricano di prendere in affitto alloggi già esistenti e da far da intermediari con i nuovi inquilini. In particolare, gli utenti a cui sono destinati tali alloggi sono immigrati, in particolare famiglie che necessitano di un luogo in cui vivere nei primi momenti in cui si trovano nella città e giovani.

Il secondo caso è quello che verrà preso in analisi ed è chiamato Progetto Altrecase e comprende due appartamenti, uno situato in via Garibaldi e il secondo in via Galliari; entrambe le strutture funzionano con lo stesso approccio e sono destinati a studenti e studentesse, giovani lavoratori e lavoratrici, servizio civilisti e giovani con fragilità sociali particolari, che desiderano vivere insieme e provare nuovi modi per condividere esperienze di vita e differenti background culturali, all'insegna della solidarietà e della condivisione.

All'interno degli appartamenti vi è la possibilità di avere un posto letto in una stanza singola, doppia o tripla e le tipologie di contratto si dividono in due categorie: vi è il contratto standard, previsto per gli studenti e i lavoratori che tramite un affitto di massimo 350 euro, il quale comprende anche le spese per le utenze, l'acquisto dei materiali delle pulizie e gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria; il secondo tipo di contratto invece è quello fatto ai cosiddetti ragazzi "tramite progetto". Sono ragazzi



Figura 18 : PROGETTI DI CITTADINANZA ATTIVA APERTE ALLE COABITAZIONI DI ALTRIMODI E AD ALTRI PROGETTI ABITATIVI

Figura 19 : IMMAGINE DEGLI INTERNI DI CASA GARIBALDI



Figura 20 : ATTIVITÀ DI CONOSCENZA E SENSIBILIZZAZIONE AI PROGETTI DI COABITAZIONE SOLIDALE



con differenti difficoltà sociali, come giovani immigrati o persone che escono da comunità minorili che risultano autonome ma che avrebbero difficoltà ad integrarsi nel tessuto odierno, sia dal punto di vista economico che sociale. A questa categoria di utenti l'affitto è quasi interamente pagato dal Comune, tranne una piccola parte di massimo 50 euro, in base alle disponibilità dei singoli.

Il progetto prevede la permanenza degli inquilini per un minimo periodo di un anno fino ad un massimo di tre anni, questa scelta viene fatta per far sì che vi sia la possibilità e il tempo necessario per integrarsi e creare un gruppo consolidato che possa supportarsi, ma al tempo stesso che non si fossilizzi e che non si creino dinamiche sbilanciate nel controllo del gruppo e nell'imporre la propria presenza e anzianità.

Questi due alloggi strutturati tramite il principio del cohousing prevedono oltre alle stanze personali degli spazi collettivi ma prettamente di pertinenza dell'appartamento, infatti, in questo particolare caso non vi è una forte relazione tra gli abitanti e il quartiere, ma vi è una maggiore richiesta e sforzo nel supporto e nell'aiuto reciproco all'interno dell'abitazione. Per supportare questa necessità di aiuto reciproco vi è la presenza degli educatori responsabili del progetto che non vivono all'interno degli appartamenti in quanto uno dei prerequisiti fondamentali per entrare a far parte del progetto è quello di essere stabili e autonomi nella vita quotidiana, ma talvolta per la gestione delle relazioni e dei conflitti è necessario l'intervento di esterni tramite riunioni e momenti di formazione.

Il cohousing in via Galliari è composto da un massimo di 11 inquilini di sesso misto, quello in via Garibaldi invece ha una capienza massima di 8 inquilini tutte di sesso femminile; questa scelta è stata fatta per garantire un clima di libertà e tranquillità nel caso in cui si avesse, per motivi religiosi o personali, la necessità di avere un luogo sicuro in cui sentirsi a proprio agio.

LUOGHI COMUNI

Il progetto di Luoghi Comuni comprende due differenti strutture di housing sociale, uno situato nel quartiere di Porta Palazzo e un altro nel quartiere di San Salvario, essi nascono a partire dai finanziamenti della Fondazione Compagnia di San Paolo e Compagnia Ufficio Pio²³. Entrambe le strutture

23 **Ufficio Pio** è l'ente strumentale della Fondazione Compagnia di San Paolo che opera a favore di persone che vivono una situazione di difficoltà e che vogliono costruire **un futuro** migliore per



Figura 20 : PROGETTI DI CITTADINANZA ATTIVA APERTE ALLE COABITAZIONI DI ALTRIMODI E AD ALTRI PROGETTI ABITATIVI

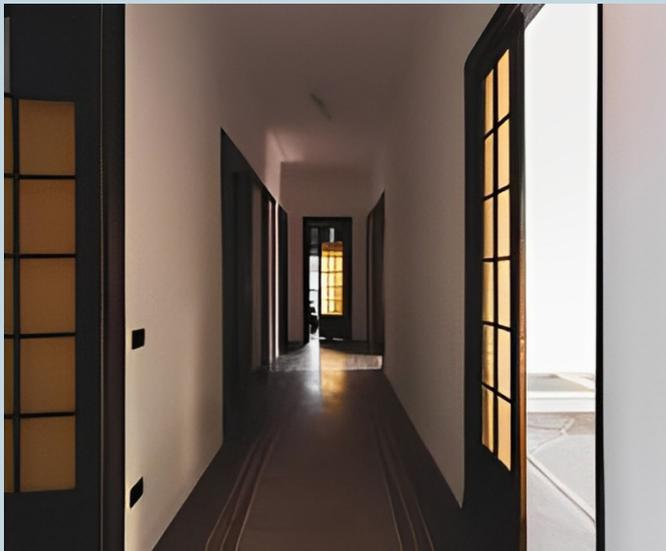


Figura 21 : IMMAGINE DEGLI INTERNI DI CASA GARIBALDI

Figura 22 : ATTIVITÀ DI CONOSCENZA E SENSIBILIZZAZIONE AI PROGETTI DI COABITAZIONE SOLIDALE



presentano degli spazi collettivi ai piani terra il cui utilizzo è aperto sia agli inquilini che alle associazioni e agli abitanti del quartiere, con la possibilità di organizzare incontri ed eventi aperti alla comunità. Altra caratteristica comune sta nel fatto che entrambe le strutture presentano alloggi destinati a categorie differenti, infatti gli stessi appartamenti possono essere affittati da studenti o persone che necessitano di una singola stanza o un singolo posto letto, oppure da coppie o nuclei familiari che possono prendere in locazione gli interi appartamenti sia ad un prezzo da libero mercato, sia con dei canoni agevolati²⁴, infine vi è la possibilità di alloggiare all'interno delle strutture come turisti o utenti temporanei della città. Questo permette ai gestori di avere degli introiti differenti, ciò permette di poter gestire degli affitti a un prezzo minore andando a bilanciare le "perdite" date da affitti concordati, con gli affitti standard e l'affitto di appartamenti e stanze a turisti. Per entrambe gli spazi la permanenza, come è già stato detto nei capitoli precedenti, è temporanea e prevede la possibilità di alloggiare negli appartamenti per un minimo di 1 mese fino ad un massimo di 18 mesi.

Nel caso dell'housing a San Salvario, il progetto architettonico è stato realizzato dallo studio torinese De Ferrari Architetti ed al momento è gestito dalla Cooperativa Sociale ATYPICA²⁵, esso comprende 5 monolocali, 8 bilocali, 10 trilocali e 1 quadrilocale, tutti completamente arredati e progettati a nuovo nel 2015.

loro stessi e per i loro familiari. È un ente di solidarietà attiva, impegnato ad aiutare tutte le persone che vi entrano in contatto ad esercitare appieno i loro diritti di cittadinanza e di ricerca della felicità. Lavora, principalmente nell'area metropolitana di Torino, per ridurre le disuguaglianze economiche e sociali presenti nel territorio. Realizza interventi con l'intento di produrre cambiamenti duraturi nella vita delle persone, anche attraverso azioni preventive nel campo dell'educazione, della formazione, della ricerca di un lavoro e dell'inclusione sociale. Coltiva la vocazione a "star fuori", per conoscere le persone e i loro bisogni, per collaborare con le istituzioni pubbliche e private, per confrontare i metodi e i risultati ottenuti con il mondo della ricerca e con partner stranieri nell'ambito di progetti europei. Il suo staff, con il prezioso contributo dei volontari e delle volontarie, lavora cercando di tradurre quotidianamente, in concreto, il principio di uguaglianza e di pari dignità tra le persone.

24 **L'accesso ai canoni calmierati** prevede uno o più colloqui con i responsabili della residenza, nel corso dei quali sarà valutata la reale situazione di fragilità economica e ne sarà richiesta la documentazione comprovante (es: ISEE - Dichiarazione dei redditi - CUD - tipologia contratto di lavoro - buste paga - sfratto - separazione)

25 **Scopo principale del nostro lavoro** è quello di perseguire l'interesse generale della comunità, la promozione umana e l'inserimento sociale dei cittadini, nonché il riconoscimento e la valorizzazione delle "differenze", agendo per il superamento delle discriminazioni e dell'emarginazione sociale. Ciò che ci contraddistingue è l'operare in modo organico e complessivo, in un'ottica di cambiamento sociale e culturale collettivo. Siamo diversi professionisti: educatrici prima infanzia, educatori professionali, animatori socio-culturali, mediatori interculturali, formatori ed esperti di educazione interculturale. L'orizzonte in cui ci muoviamo abbraccia i valori dello scambio, della prossimità, del dialogo e del fare insieme, nel rispetto e nel riconoscimento delle specificità di ognuno. Un ambito nel quale abbiamo sviluppato una profonda competenza è quello dell'accoglienza e dell'inclusione dei cittadini di origine immigrata.

Formula Housing	Tariffa mensile	Tariffa mensile calmierata	pax	mq	note
Monocale Small	320,00	225,00	1	20-24	
Monocale Large	365,00	250,00	2	27	
Bilocale small	530,00	400,00	2	40-42	
Bilocale large	530,00	400,00	2+1	43-46	camera doppia + divano letto
Trilocale small	650,00	450,00	3+1	56-60	n. 1 camera doppia, n. 1 camera singola + divano letto
Trilocale large	700,00	480,00	4+1	67-70	n. 2 camere doppie + divano letto
Quadrilocale	750,00	500,00	4+2	71	n. 1 camera doppia, n. 2 camere singole + divano letto

TABELLA APPARTAMENTI E TARIFFE HOUSING RESIDENZA TEMPORANEA LUOGHI COMUNI SAN SALVARIO



Figura 23:
COABITAZIONE
TEMPORANEA LUOGHI
COMUNI DI PORTA
PALAZZO

Figura 24:
COABITAZIONE
TEMPORANEA LUOGHI
COMUNI DI SAN
SALVARIO



La possibilità di accesso alle residenze viene prima valutata tramite un colloquio informativo e conoscitivo, tramite il quale si sottoscrive oltre che il contratto di locazione, anche il regolamento che disciplina il comportamento da mantenere all'interno della struttura e soprattutto viene presa in considerazione la predisposizione e la volontà di essere parte attiva del progetto.

Per quanto riguarda la struttura di Porta Palazzo invece è stata progettata dallo studio sempre torinese Picco Architetti e come per il caso della residenza in San Salvario, prevede la presenza in questo caso solo di monocali e bilocali, che possono venire affittati per un massimo di 18 mesi a tariffa standard (449 euro per il monocale e 550 euro per il bilocale), oppure a tariffa agevolata (300 euro per il monocale e 385 euro per il bilocale). In questo prezzo sono compresi gli arredi, la sicurezza della struttura, e il wi-fi, mentre le altre spese rientrano in un costo a parte.

Risultano molto importanti gli spazi comuni di questa struttura che comprendono due spazi per un totale di 160 mq che possono essere usati dagli utenti o affittati da persone esterne per la realizzazione di incontri ed eventi e che sono particolarmente importanti per tessere e creare relazioni tra gli inquilini e la città.



▲
Figura 25 : PERCORSO
CON LE DONNE E PER LE
DONNE VERSO AUTONOMIA
E LIBERTÀ ATTRAVERSO
L'APPRENDIMENTO
DELL'ITALIANO

◀ Figura 26 : ATTIVITÀ
CULTURALI - CONCERTINO IN
TERRAZZO

Figura 27 : CONFERENZE
DI CITTADINANZA ATTIVA A
LUOGHI COMUNI DI PORTA
PALAZZO





CONFRONTO E ANALISI A PARTIRE DALLE INTERVISTE SUI CASI STUDIO

Confronto tra gli approcci

Per poter effettuare un'analisi più approfondita dei casi studio scelti, grazie alle informazioni e ai dati pervenuti attraverso le differenti interviste, risulta necessario fare un primo confronto diretto sui principi che stanno alla base della creazione dei differenti progetti. Questo tipo di analisi è stata già introdotta nel capitolo precedente, ma risultava limitata alle sole informazioni presenti sulle pagine web dedicate alle singole iniziative; in questa parte della tesi si vuole invece scendere maggiormente nel dettaglio di come queste proposte si sono poi concretizzate a partire da quelli che erano i presupposti iniziali.

Queste esperienze sono caratterizzate da degli elementi comuni e altri invece che risultano differenti, ma in tutti i campi è possibile effettuare un confronto, confronto che non andrà a stabilire quella che è la soluzione migliore in quanto non è possibile definire una proposta più efficace delle altre. Questo è vero poiché nonostante in tutti i casi si parli di housing sociale, vi sono delle differenti sfumature negli obiettivi che i gestori si pongono, che rendono tali proposte ugualmente funzionali per quanto ci si è posto come obiettivo.

Il primo punto importante da considerare, indipendentemente dal fatto che i progetti di Luoghi Comuni siano delle residenze temporanee, mentre i progetti di AltreCase e di ACMOS siano delle coabitazioni solidali, in tutti e quattro i casi studio il target principale è quello dei giovani, in particolare nel caso delle coabitazioni solidali rappresenta il target esclusivo. Diventa quindi interessante vedere come i criteri di scelta e ricerca degli inquilini, nonostante il medesimo target sia differente: nel caso di ACMOS il principale recettore per trovare i coabitanti è quello dell'associazione stessa, infatti la necessità dei giovani dell'associazione di avere un alloggio a prezzi più accessibili è stato uno dei principali motori che ha portato alla creazione di questi progetti di coabitazione; nel caso invece di Luoghi Comuni, i principali mezzi utilizzati per trovare abitanti risultano essere i situ web in cui i progetti vengono raccontati, come per esempio la piattaforma ioabitosocial e poi progetti trasversali che talvolta fanno capo al comune di Torino, oppure ad altri enti amministrativi o associazioni, come l'ufficio stranieri o l'associazione "Nessuno" che propone percorsi di autonomia abitativa a ragazzi che sono inseriti in percorsi ospedalieri; infine nel caso del progetto di AltreCase vi è una divisione in base agli utenti, infatti chi si autocandida scopre il progetto attraverso piattaforme web e

social, mentre chi entra a far parte della coabitazione tramite progetti condotti dall'impresa sociale gestore e il comune di Torino oppure l'Ufficio Pio, vengono direttamente proposti e attenzionati da tali enti, ai quali si aggiunge poi l'ufficio stranieri e altre associazioni che si occupano di categorie svantaggiate.

Un altro aspetto importante su cui basare l'analisi dei casi studio è il fatto che, nonostante i motivi che hanno spinto alla creazione di questi progetti sono diversi e differenti, vi è una sottotrama che gli accomuna. In modo più o meno implicito in tutti i casi vi è la volontà di vedere e vivere gli spazi abitativi architettonici con un'accezione simile a quella del bene comune che è stata illustrata nel secondo capitolo di questa tesi. In alcuni casi questa visione è strettamente connessa al concetto di abitare e di casa come bene comune che deve essere usufruibile da chiunque è parte della comunità, in altri casi invece questa accezione invece è estesa alla struttura architettonica della casa e del complesso abitativo, che deve risultare accessibile a chiunque e il cui utilizzo deve essere proposto tramite un progetto di apertura e volontà di diffusione ed inclusione di tali proposte all'intera comunità e all'intero quartiere in senso urbano.

Ruolo nelle scelte delle politiche abitative

Come già dalle analisi svolte e raccolte nei precedenti capitoli, anche attraverso le interviste, viene sottolineato ed evidenziato come la situazione abitativa a Torino stia attraversando un momento critico. La fascia grigia della popolazione è in costante aumento e le risorse del pubblico per supportare chi invece è in situazione conclamata di povertà non sono sufficienti per poter soddisfare tutte le esigenze è proprio a partire da queste premesse che si rende necessaria la collaborazione e il dialogo costante tra chi i progetti di housing sociale li gestisce e le amministrazioni pubbliche. Certamente questi metodi non sono univoci e ogni associazione ne usufruisce in modo differente, ma risulta essere un tema necessariamente comune. Infatti, nel caso dell'impresa sociale AltriModi, come detto dalla coordinatrice di progetto durante l'intervista, nel loro caso le relazioni con il comune e in generale la pubblica amministrazione risultano essere molto stretti, in quanto è il comune stesso a proporre dei possibili coabitanti che sono già inseriti in progetti di supporto promossi dal comune stesso o da altre associazioni. Oltre a questo, è il comune stesso a finanziare parte delle spese per questi ragazzi nel caso della coabitazione in via Garibaldi e a pagare l'affitto

invece nel caso della coabitazione in via Galliari. Nonostante questo, non è certamente il solo appoggio e contributo del comune a mantenere vivo il progetto, infatti citando Sara: "è un rapporto squisitamente, realmente da "secondo welfare", ovvero un rapporto in cui l'ente pubblico, in questo caso il Comune di Torino, ci dà sì un piccolo contributo, ma che non è assolutamente esaustivo rispetto alle spese complessive". Questo in parte si configura come un vantaggio, in quanto permette all'impresa sociale di essere indipendente dalle volontà del comune e poter mantenere indipendenti le proprie scelte anche di selezione degli inquilini proposti dal comune, ma al tempo stesso implica la presenza di una rete molto più estesa di collaborazione e di supporto e in particolare nel caso di casa Galliari dove l'impresa sociale è in affitto, con la crescita dei prezzi del libero mercato, l'aumento delle spese non viene assorbito dal comune ma ricade sulle spalle dell'impresa e dei coabitanti paganti.

Se si analizza invece il caso di Luoghi Comuni, i rapporti tra il gestore e il comune sono meno stretti, questo perché a differenza degli altri progetti, non nasce a partire da una semplice spinta dell'associazione che ha poi cercato l'appoggio e il sostegno delle principali forme dell'amministrazione comunale, ma nasce a partire da un bando proposto da Fondazione Compagnia di San Paolo. Questo fa sì che l'aspetto economico per la realizzazione del progetto è stato interamente coperto dai finanziamenti e dai fondi della Fondazione, mentre le spese vive vengono assorbite dall'associazione e dai coabitanti che pagano la retta intera. Ma nonostante questo vi è una volontà da ambo le parti che porta ad avere dei rapporti collaborativi per quello che riguarda i due alloggi che sono destinati a famiglie in attesa di ottenere le residenze popolari che gli spettano.

A dare una visione più completa di questo aspetto sia esponendo la posizione della propria associazione, ma anche una lettura generale della situazione attuale nel territorio torinese, è stata la responsabile dei progetti di coabitazione di ACMOS. Ha infatti sottolineato come con l'attuale situazione sociale ci sia una forte volontà di espandere queste realtà di housing sociale, tema confermato anche da altri responsabili di progetto, ma che non sempre le amministrazioni sono in accordo con il proseguimento dello sviluppo di tali realtà, in particolare dipende dalle forze politiche in carica. Ciò rende difficile in generale la comunicazione tra il comune e le associazioni varia dal periodo. Andando poi più nello specifico, l'associazione ACMOS tiene stretti contatti di collaborazione

LEGENDA: ● Luoghi Comuni ● ACMOS ● AltreCase



Figura 28 : RELAZIONI TRA LE AMMINISTRAZIONI E TERZO SETTORE CON I PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

Schema che mette in relazione i principali attori delle amministrazioni della città di Torino (come il Comune, ATC, la regione Piemonte, servizio Stranieri), gli enti del terzo settore (come le imprese sociali che gestiscono i progetti, Altrimodi, Atypica, Acmos) e le fondazioni bancarie come Fondazione Compagnia di San Paolo, alle esperienze di housing sociale analizzate all'interno del tessuto torinese.

in particolare con ATC²⁶. È infatti ATC a fornire gli alloggi utilizzati dall'associazione per i progetti di coabitazione, in particolare proponendo quelli all'interno di condomini o in generale di aree della città in cui le difficoltà relazionali e il disagio abitativo è fortemente sentito. Di seguito i rapporti con ATC, che si interfaccia poi in successione con il comune di Torino, rimangono costanti e sono poi i coordinatori designati di ogni singola coabitazione che si interfacciano con ATC. Ciò avviene in modo sistematico con cadenza circa bimestrale e poi sarà solamente in caso di necessità o di problematiche particolarmente complesse da gestire che ATC stessa contatterà i coordinatori dell'intero progetto coabitazione dell'associazione. (Figura 28)

Analisi e confronto dei bandi di progetto

Un punto fondante utile a svolgere un'analisi mirata sui progetti di housing sociale, in particolare quelli di nuova realizzazione, in questo caso di edifici di Luoghi Comuni. Come già illustrato in precedenza la realizzazione di questi progetti è avvenuto tramite la proposta tramite bandi di gara da Fondazione Compagnia di San Paolo; per ogni progetto sono stati elaborati due bandi differenti: il primo per la scelta dei gestori sociali del progetto e il secondo per la scelta dei progettisti. L'analisi di questi bandi è interessante per comprendere le effettive scelte dei gestori e dei progettisti partendo dalle richieste dei bandi, quanto effettivamente il progetto si attiene al giorno d'oggi a queste richieste e scelte e tramite il confronto di progetti a partire da bandi differenti ma promossi dallo stesso ente quali differenze si riscontrano e come queste differenze si riflettono sull'approccio attuale.

Partendo dai bandi per l'assegnazione ai gestori sociali in entrambe i casi la decisione è stata quella di pubblicare il bando in precedenza rispetto a quello dei progettisti per far sì che la parte di progettazione concreta dell'edificio avvenisse tramite un rapporto di progettazione partecipata, processo che anche a seguito delle interviste è stato confermato ed evidenziato dai gestori. I criteri di valutazione per i partecipanti sono stati

26 **Le Atc** (Agenzia Territoriale per la Casa) sono enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione, dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, contabile, attuano e gestiscono il patrimonio di edilizia sociale ed esercitano le funzioni loro attribuite ai sensi della presente legge con competenza estesa al rispettivo ambito territoriale. I compiti e le funzioni dell'Agenzia sono fissati dalla legge regionale 3 del 17 febbraio 2010 che disciplina le norme in materia di edilizia sociale. La legge regionale n. 3 è intervenuta modificando le precedenti normative (L.R. n.11/1993 e L.R. 46/1995) in materia di edilizia sociale, al fine di adottare una politica organica dell'edilizia residenziale pubblica.

i medesimi per i due casi e si incentrano sulle esperienze pregresse nella gestione di progetti simili, il rapporto con il territorio nel quale il progetto si insedia e la presenza di più di un gestore sociale nel raggruppamento che si propone tramite il bando. Nel caso della residenza di San Salvario vi è però anche un maggiore focus sugli aspetti relazionali tra abitanti, quartiere e gestori che si spinge oltre agli aspetti di gestioni puramente pratica e funzionale delle strutture. Viene infatti fortemente richiesta la progettazione di azioni mirate per accentuare le interazioni sociali solidali tra ospiti per dar forza al mix sociale esistente, il supporto agli abitanti nel loro processo di autonomia abitativa che si pone come percorso a lungo termine che va oltre al periodo di permanenza nella residenza e la predisposizione di programmi e azioni che creano delle relazioni bidirezionali tra interno ed esterno della residenza, aprendosi e includendo il quartiere.

Questa maggiore attenzione a questi aspetti che non sono puramente pratici e gestionali è stata confermata nella realtà del progetto confermando l'attinenza a tali principi anche oggi. Proprio perché si è scelto di dare maggiore priorità da parte dei gestori a tali principi, è stato evidenziato dai gestori attuali, come a causa della maggiore necessità da parte della comunità di residenze a valori inferiori di quelli di mercato, si è temporaneamente scelto di eliminare gli alloggi destinati ai city users temporanei come turisti e visitatori per dare più possibilità e spazio a chi ne ha un'esigenza maggiore, scelta che invece non è stata effettuata dal progetto gemello di Porta Palazzo.

Per quanto riguarda i bandi indirizzati ai progettisti erano strutturati in due fasi. La prima, analoga per entrambe i progetti, che si basava sulla valutazione degli studi di progettazione in base al curriculum fornito e alle esperienze di progettazione in ambito simile già avute. La seconda fase invece si basava sulla valutazione del progetto proposto a partire dall'attinenza alle linee guida fornite attraverso la pubblicazione del bando. Nel caso del progetto di Porta Palazzo, le linee guida prevedevano il mantenimento dei corpi di fabbrica esistenti e l'inserimento in quello che si affaccia su piazza della Repubblica locali commerciali al piano terreno ed unità abitative nei restanti tre piani fuori terra e nel sottotetto, in quello sul fronte di via Priocca spazi comuni al piano terreno ed unità abitative negli altri piani e infine nel cortile interno realizzazione di locali di servizio alla residenza temporanea. Oltre a questi aspetti distributivi, era richiesta la creazione di una connessione con il contesto tramite

l'apertura dell'edificio verso il quartiere. In entrambe i bandi di progetto si chiede poi di prestare una forte attenzione alla sostenibilità economica, in particolare per la parte riguardante la residenza i cui affitti devono poi risultare calmierati e alla sostenibilità ambientale. Infatti, in entrambe i progetti è stata prestata grande attenzione ai materiali scelti per la riqualificazione degli edifici e alla scelta di integrare fonti rinnovabili di produzione energetica.

Per quanto riguarda nello specifico le richieste distributive inserite nel bando per San Salvario, veniva richiesto per la porzione residenziale di predisporre 170 mq di locali commerciali al piano terra, spazi comuni interni e di servizio e 26 alloggi allestiti tramite principi di modularità e flessibilità; per la porzione destinata agli spazi della scuola per l'infanzia è prevista la realizzazione di spazi per la didattica e spazi comuni e per la porzione destinata alle suore è richiesta la sola ristrutturazione degli spazi esistenti.

È interessante vedere come l'aspetto architettonico e ambientale in entrambe i bandi sia stato strutturato in modo simile ponendo degli standard e delle richieste precise e concrete per quanto riguarda la progettazione, portando in luce le esigenze pratiche riscontrate in fase preliminare da chi ha redatto il bando. Queste linee guida sono strettamente legate alle esigenze e alla realtà del quartiere, facendo sì che il progetto vincitore potesse configurarsi come una ricucitura in continuità con l'esistente all'interno del tessuto urbano.

Per quanto riguarda invece l'aspetto sociale di tali residenze, in particolare per quanto riguarda gli obiettivi presentati dal bando ai gestori, cioè la richiesta di maggiore presenza e necessità di essere attivi all'interno della proposta sociale del progetto che si riscontra nel caso di San Salvario varia notevolmente la situazione attuale delle residenze. Infatti, la partecipazione attiva dei gestori nel caso di San Salvario è stata messa in luce più volte durante le interviste e risulta in linea e coerente con le richieste iniziali. Questo aspetto si è riversato anche nel tema della progettazione partecipata che ha permesso di mettere in evidenza come gli spazi interni siano strettamente legati alla presenza e volontà di partecipazione da parte dei gestori. Infatti, nel caso di San Salvario, nonostante le possibilità distributive fossero in parte limitate e di conseguenza la sala comune è stata posizionata al piano più elevato, risulta, a fronte delle interviste essere sempre vissuta sia dagli abitanti

che dai cittadini del quartiere, nel momento in cui vengono promosse iniziative pubbliche. Nel caso di Porta Palazzo invece lo spazio progettato e adibito a ristorazione, sviluppato nel corpo di testa e distribuito su tre piani, è stato saltuariamente utilizzato e lasciato vuoto; si può quindi dire che questo sia specchio anche di una progettazione non completamente attenta alle esigenze del quartiere e degli abitanti.

La progettazione partecipata degli spazi

L'aspetto della progettazione architettonica sembra risultare cruciale per poter avere una struttura che possa essere destinata ai progetti di coabitazione. Questo perché rispetto ad un alloggio tradizionale, un progetto di coabitazione necessita di spazi progettati appositamente per poter creare una comunità all'interno delle abitazioni. Questo non risulta sempre possibile, in quanto come già evidenziato in precedenza, in diversi casi gli alloggi adibiti a proposte di coabitazione, come i progetti di ACMOS e quelli di Altrimodi si collocano all'interno di appartamenti già esistenti. Questo deriva in particolare da un aspetto economico che rende sempre più difficile la realizzazione a nuovo di strutture, in particolare a carico di realtà cooperative come quelle che si occupano di progetti di housing sociale. Questo viene meno invece quando, come nei casi di Luoghi Comuni, i progetti architettonici proposti vengono realizzati attraverso i bandi e i finanziamenti proposte in particolare dalla Fondazione Compagnia di San Paolo e da Cassa Depositi e Prestiti, che come già descritto nei precedenti capitoli di inquadramento risultano essere i principali finanziatori di progetti di abitare sostenibile.

Nel secondo caso abbiamo di fronte una forte possibilità di progettazione partecipata, che viene sempre sfruttata e incentivata a partire dalle associazioni che poi gestiranno il progetto; nel primo caso invece le possibilità risultano limitate in quanto gli spazi messi a disposizione risultano già definiti e prestabiliti, ma questo non impedisce di renderli adattabili alle esigenze. Tutti questi aspetti che riguardano la progettazione degli spazi è un processo che viene fatto a priori, a partire dagli obiettivi e dalle aspettative che le cooperative che promuovono i progetti si pongono, questo implica il fatto che non vengono progettati sulle reali esigenze di chi vi abiterà ma su quelle che sono state ipotizzate da chi il progetto e i processi li gestiscono. Questo non deve essere visto necessariamente negativamente come potrebbe sembrare, perché sono per forza necessarie delle linee guida e delle direttive, ma rimane comunque il fatto che la

composizione architettonica delle residenze non si andrà a confare e ad adattare a quelle che potrebbero essere le modifiche da apportare al progetto in base alle esigenze degli abitanti.

Analisi dimensionale e progettuale

Come è stato già sottolineato, i casi presi in analisi si dividono in due categorie differenti dal punto di vista dell'analisi architettonica, quelli realizzati da nuovo possono essere analizzati sicuramente in modo più dettagliato e approfondito per quanto riguarda l'aspetto architettonico per diversi motivi. Il primo risiede nel fatto che essendo progettati ad hoc vi è uno studio molto attento sia da parte dei progettisti che dei committenti degli aspetti progettuali e in secondo luogo vi è la possibilità di reperire molte più informazioni a riguardo.

Partendo proprio da uno di questi casi, nello specifico il progetto di Luoghi Comuni di San Salvario, è stato realizzato dallo studio De Ferrari Architetti, con i quali vi è stato uno stretto rapporto di collaborazione con l'ente promotore del progetto. Il progetto prevede la realizzazione di un intero complesso, a partire da un edificio già esistente storicamente adibito ad uso ricettivo. La struttura si sviluppa su cinque piani fuori terra e una porzione di piano interrato, per un totale di 3.164,76 mq di cui il l'80% è destinata al progetto di housing. L'intero progetto dal punto di vista architettonico si sviluppa intorno alle preesistenze, in particolare dal punto di vista formale, partendo in primo luogo dalla restituzione alla cortina edilizia una facciata che rimanesse in continuità con la struttura preesistente, e in secondo luogo con la scelta di preservare alcuni elementi storici all'interno della struttura, inglobandoli con le nuove strutture, in particolare in corrispondenza dei collegamenti verticali.

Nel caso invece degli alloggi adibiti a coabitazioni, ma realizzati come classiche abitazioni private, le possibilità di scelta dimensionale e di progettazione partecipata e condivisa sono molto ridotte. Nel caso degli alloggi dati in uso ad AltriModi non vi è alcun tipo di interazione tra i proprietari degli alloggi e loro come associazione. Nel caso di via Garibaldi, vi è semplicemente una stretta collaborazione con il comune in quanto l'appartamento è stato proposto dal comune stesso, quindi l'unico aspetto di partecipazione si trova nella possibilità di accordarsi con il comune per quella che poteva essere la soluzione più appropriata per le esigenze del progetto. Nel caso di via Galliari invece, l'appartamento è stato scelto tra

LEGENDA: ● Residenziale ● Altri servizi

LUOGHI COMUNI PORTA PALAZZO:
la parte residenziale del progetto prevale sullo spazio comune in parte anche destinato agli utenti esterni. Le dimensioni complessive del progetto sono le maggiori tra quelli analizzati



LUOGHI COMUNI SAN SALVARIO:
la parte residenziale del progetto prevale sullo spazio comune in parte anche destinato agli utenti esterni, ma che risulta maggiore rispetto a quella del progetto di Porta Palazzo data l'ampia superficie destinata all'asilo.



ACMOS:
I singoli appartamenti destinati alle coabitazioni risultano essere gli spazi interamente dedicati alla residenza. Si considera però nell'analisi dimensionale complessiva anche gli spazi comuni del condominio all'interno dei quali si svolgono le attività comuni previste dal progetto



ALTRECASE:
I progetti prevedono l'uso di due appartamenti all'interno di condomini storici, all'interno dei quali non vi è però una condivisione degli spazi comuni.



Figura 29 : CONFRONTO DIMENSIONALE TRA I PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

quelli proposti dal libero mercato, di conseguenza non vi è stata possibilità di progettazione partecipata, ma la scelta è ricaduta su quello che poteva essere un buon rapporto tra il prezzo e lo spazio a disposizione.

Nel caso di ACMOS invece, benché anche in questo caso la progettazione degli alloggi non è in nessun modo in mano all'associazione, ma viene gestita da ATC, rimane però la possibilità di avere un dialogo aperto su quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni in particolare dell'aspetto dell'arredo. Viene inoltre lasciata libertà di progettare e co-progettare con altre associazioni gli spazi interni e comune dei condomini popolari sui quali si prevede che il progetto abbia campo d'azione. Di conseguenza nonostante i trilocali e quadrilocali utilizzati dall'associazione non siano progettati in prima persona da loro, nella loro accezione del progetto coabitativo lo spazio di "casa" e di intervento non è racchiuso solo alle mura dell'appartamento in cui i coabitanti dormono, ma si estende a tutta la struttura del condominio, e si basa sulle interazioni con chi ci vive all'interno di questi spazi, di conseguenza il poter progettare all'interno di essi, tirando in causa anche le altre persone che ci vivono rende possibile questo aspetto di progettazione partecipata, rendendolo ancora più ampio rispetto a quello che può essere la progettazione di un edificio in cui la sola associazione collabora con lo studio di progettazione incaricato. (Figura 29)

Analisi distributiva

Se si vuole fare un'analisi prettamente architettonica, in particolare per quanto riguarda la composizione architettonica e distributiva degli alloggi utilizzati nei progetti di coabitazione, non risulta sempre un processo semplice in quanto molti di essi non hanno a disposizione delle planimetrie e dei disegni di progetto da cui partire.

Caso diverso invece è quello che riguarda la residenza temporanea di Luoghi Comuni a San Salvario, per il quale è stato possibile reperire un quaderno pubblicato da Fondazione Compagnia di San Paolo, nel quale viene raccolto tutto il processo di realizzazione e le specifiche, descritte dallo studio stesso, sulla progettazione e costruzione architettonica del complesso.

Partendo proprio dall'analisi di questo progetto, è possibile definire quella che è la distinzione tra le principali funzioni pensate. L'intero piano terra della struttura è pensato ed adibito ad uso di residenza per le suore, sempre

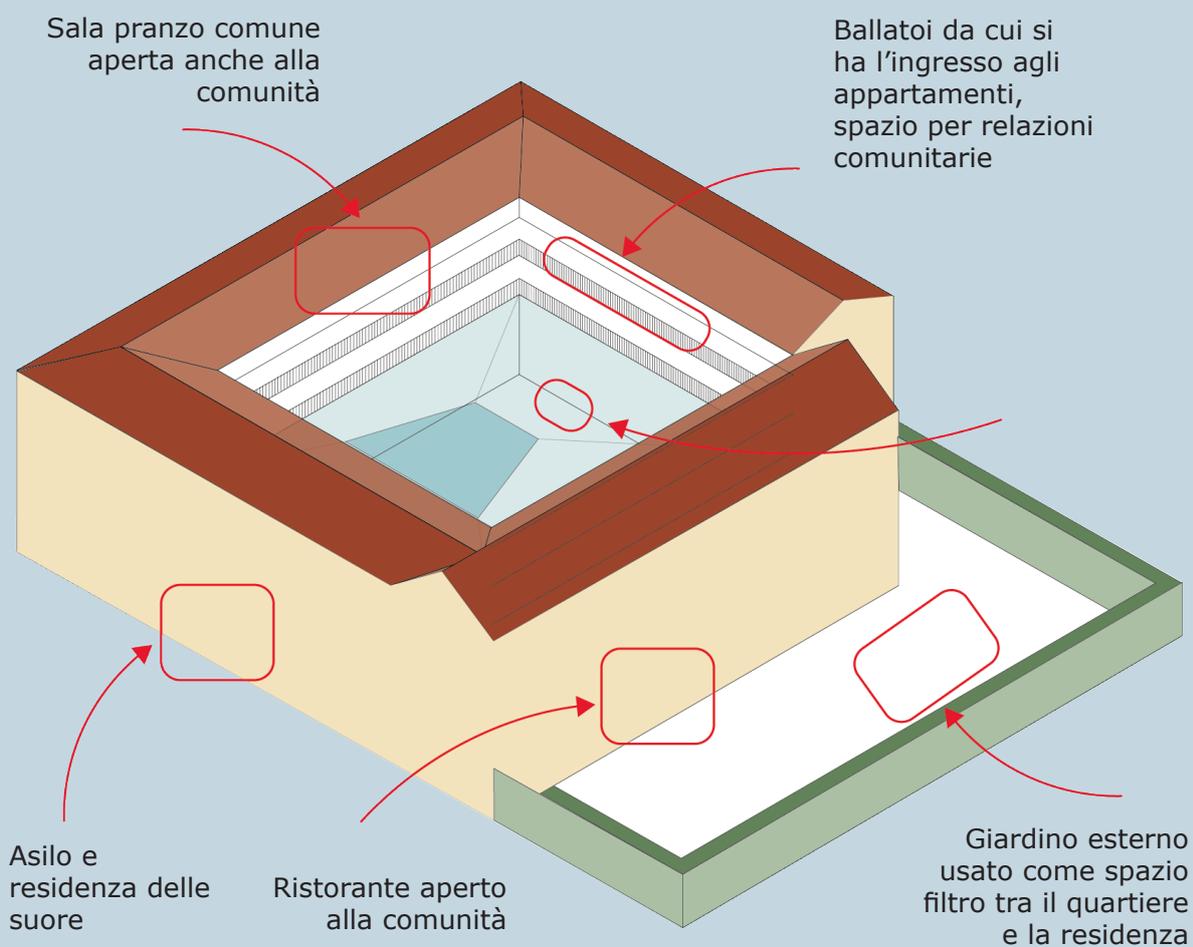


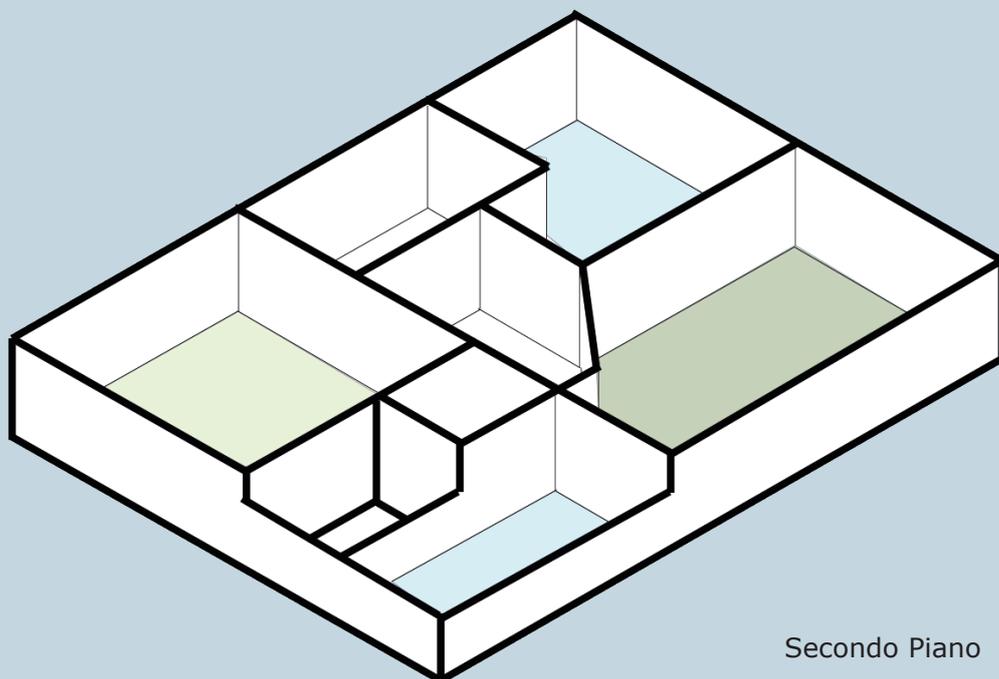
Figura 30 : RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL PROGETTO LUOGHI COMUNI DI SAN SALVARIO

al piano terra e al piano primo, nelle maniche nord e ovest del complesso si trova la scuola dell'infanzia, la quale non è gestita dall'associazione che ha in mano il progetto della residenza temporanea, risultando quindi due elementi distinti che condividono semplicemente la stessa struttura ma i cui spazi rimangono separati. Sempre al piano terra si trova uno spazio ristorazione aperto al quartiere, con un'area di cortile antistante e gli uffici amministrativi dell'associazione. Negli altri piani invece si distribuiscono gli alloggi della residenza temporanea, il cui collegamento verticale è garantito da due corpi scale e ascensore e il cui accesso è permesso da un sistema di ballatoi che si affaccia sul cortile interno coperto. All'ultimo piano si trova poi il grande spazio della sala comune, essa è sviluppata per tutta la lunghezza della manica nord e che tramite una facciata interamente vetrata permette di garantire la permeabilità tra interno ed esterno. Il suo progetto è stato pensato tramite momenti di progettazione partecipata, nel quale gli architetti hanno messo a disposizione le proprie competenze per rispondere interamente a quelle che erano le esigenze e le volontà dei gestori. È interessante osservare come gli effettivi luoghi pensati appositamente per la condivisione siano contenuti, nonostante in realtà a livello pratico anche i ballatoi diventano luogo d'incontro, e come tali luoghi siano collocati ai piani più elevanti, anche se come vedremo in seguito sono anche i luoghi in cui la comunità del quartiere può entrare e relazionarsi con gli inquilini. La scelta di collocare in questo punto la sala comune si pone in contraddizione con la volontà di rendere questo spazio permeabile agli utenti esterni, per questo motivo si può supporre che sia stata una scelta obbligata per questioni spaziali e distributivi che non permettevano il collocamento in un'area più accessibile dall'esterno. (Figura 30)

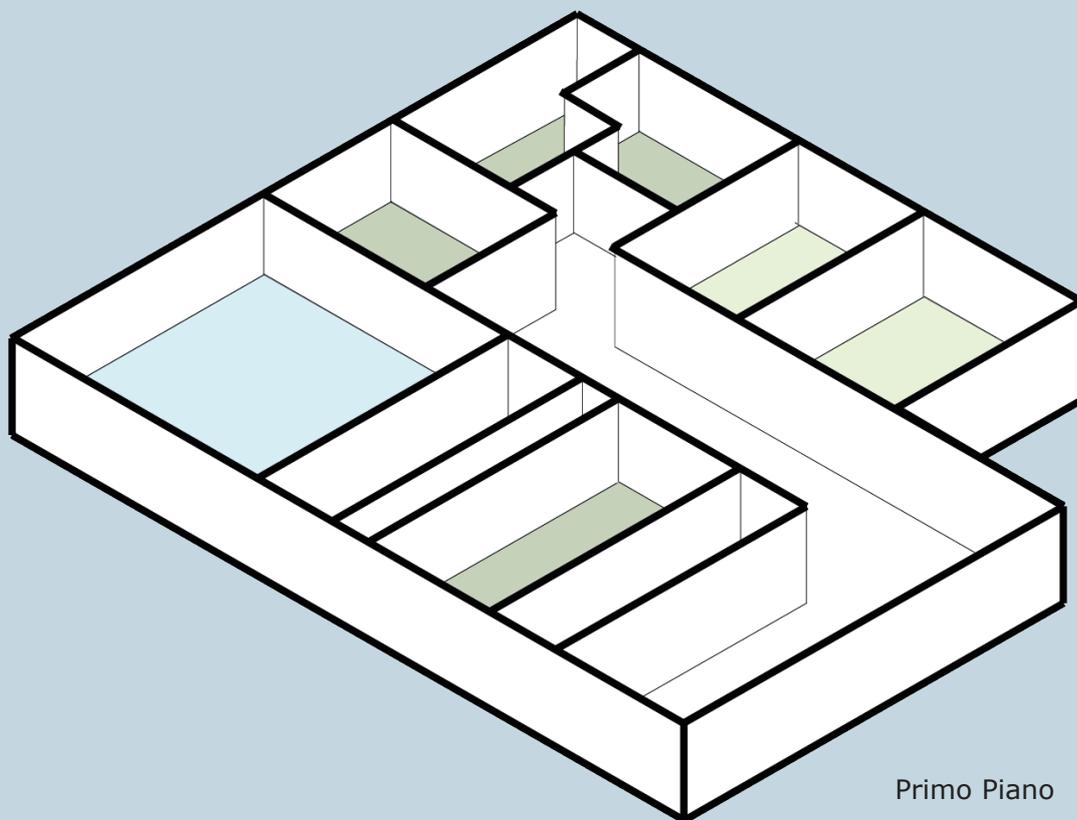
Nel caso degli altri progetti, risalire alle informazioni e i dati architettonici relativi ai progetti, in particolare perché non essendo stati realizzati appositamente è probabile che i gestori stessi non abbiano dati e planimetrie sulle quali è possibile fare un'analisi, di conseguenza lo studio si è basato su quanto appreso durante le interviste.

Nel caso dei due alloggi utilizzati dall'impresa sociale AltriModi, si può definire che nonostante non siano uguali, hanno però una struttura assimilabili. Sono entrambe collocati in stabili storici; uno in via Garibaldi e l'altro in via Galliari, sono appartamenti signorili dalle grandi dimensioni. In via Garibaldi è composto da due stanze doppie, una tripla e una singola, alle stanze si aggiungono poi gli spazi condivisi dei servizi, tra cui anche la

LEGENDA: ○ Spazi comuni ● Stanze singole ● Stanze doppie



Secondo Piano



Primo Piano

Figura 31 : RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL PROGETTO ALTRECASE IN VIA GALLIARI

lavanderia e la cucina. Il luogo fulcro di tutto l'appartamento è il salone, affacciato su via Garibaldi, in cui lo spazio è ampio e può accogliere sia tutti gli inquilini che gli ospiti esterni. Anche l'appartamento in via Galliari è strutturato in modo simile: con tre stanze doppie e cinque stanze singole, distribuite su due piani collegati da una scala interna, accoglie fino a undici coabitanti. Oltre alle camere da letto vi sono tre servizi igienici e una stanza mansardata adibita a lavanderia; per quanto riguarda le aree comuni in questo caso vi è un grosso salone con una parete attrezzata a cucina, che viene sfruttata per i momenti comunitari sia ufficiali che informali. (Figura 31)

Per quanto riguarda le coabitazioni solidali gestite da ACMOS, le informazioni più specifiche fornite riguardano il progetto di Symporto, collocato in via Cigna; possiamo però assimilare che nonostante la struttura degli alloggi non sia identica, gli aspetti fondamentali dal punto di vista architettonico e distributivo sono simili. Come già detto tutti gli appartamenti dati in uso da ATC; quindi, sono tutti facenti parti di complessi di edilizia residenziale pubblica. In generale sono composti da un numero variabile di stanze, per lo più doppie, che varia dalle due alle quattro e vengono completati da un servizio igienico e uno spazio comune adibito a soggiorno e cucina, spazio che viene sfruttato come area di ritrovo e spazio comunitario. In questo caso risulta importante non solo la composizione architettonica dei singoli alloggi, che risultano generalmente strutturati in modo essenziale e funzionale, ma anche gli spazi che possono essere utilizzati collettivamente dall'interno condominio, in quanto sono questi quelli ad essere coinvolti in modo maggiormente diretto dal progetto. Nel caso di Symporto, come di altri condomini in questione, viene evidenziato come di grande importanza lo spazio del cortile interno sul quale questi condomini si affacciano, come luogo di comunità, una comunità però estesa, principalmente agli abitanti delle strutture e talvolta allargate anche agli abitanti degli edifici limitrofi. In caso invece come il progetto di Filo Continuo, nel quale gli spazi interni al condominio sono quasi inesistenti, il luogo della comunità si configura nello spazio del marciapiede e più in generale della strada su cui il condominio si affaccia. (Figura 32)

Confronto diretto tra le planimetrie

Come visto in precedenza le richieste da parte dei bandi per quanto riguarda la distribuzione dei differenti spazi all'interno dei diversi corpi dell'edificio risultano molto definiti. Così come le richieste per la previsione di spazi

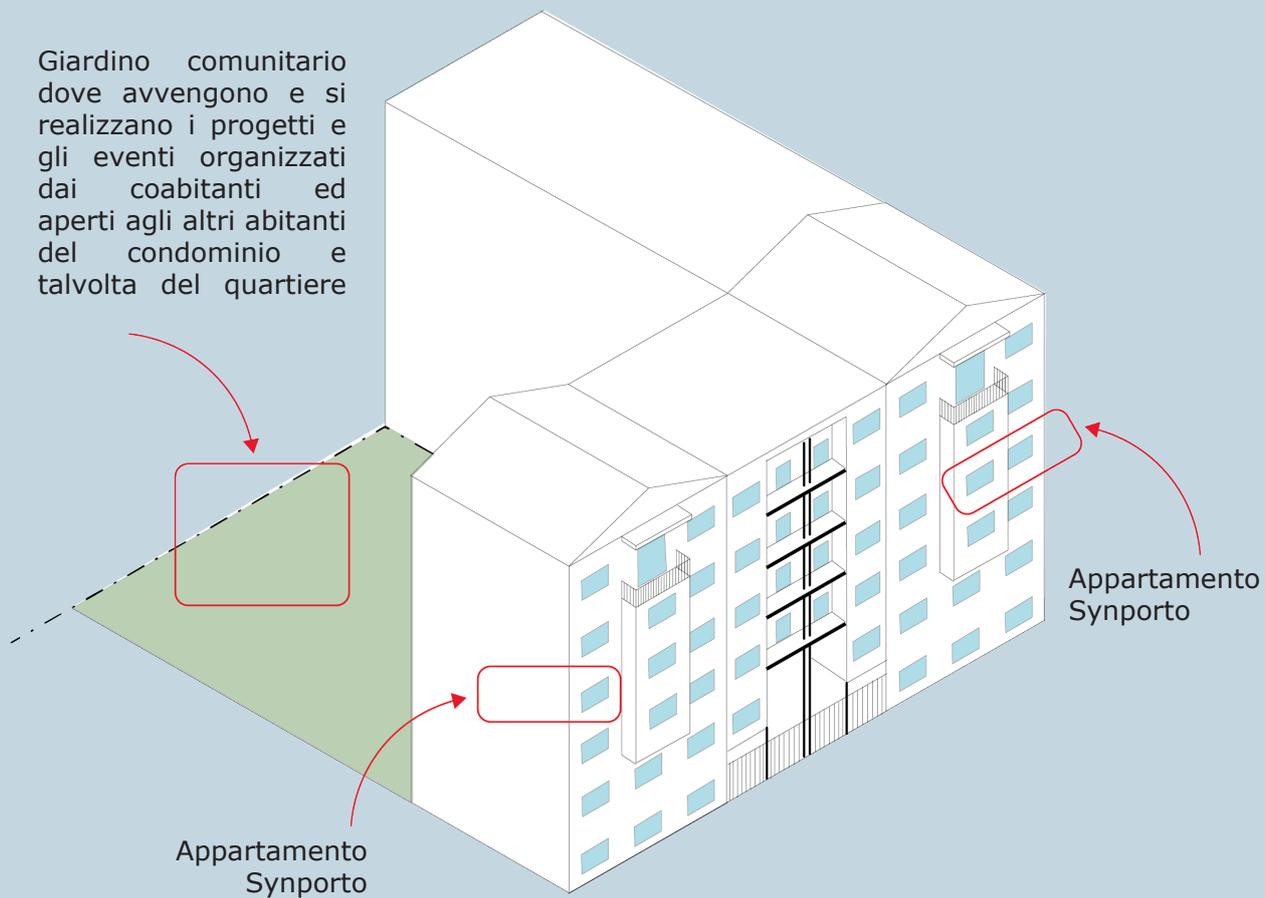


Figura 32 : RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL PROGETTO ACOS SYMPORTO

comuni sia interni che aperti alla comunità sono definiti e mandatori; la scelta distributiva all'interno dei corpi avviene poi attraverso il progetto di progettazione partecipata effettuato tra progettisti e gestori.

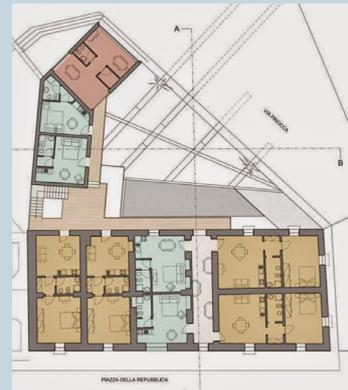
Partendo dal confronto degli spazi della residenza nel caso del complesso di Porta palazzo vi sono un totale di 14 bilocali e 14 monolocali, nel caso di San Salvario invece vi è una maggiore varietà dimensionale proponendo delle soluzioni modulari che prevedono la presenza di monolocali, bilocali e trilocali, ma con una flessibilità che permette di accorpare degli spazi e modificare il numero di alloggi e le dimensioni in base alle esigenze.

Nel caso di Porta Palazzo lo spazio strettamente abitativo è concentrato nel corpo principale e distribuito sui quattro piani fuori terra. Al piano terra si collocano invece tutti gli spazi comuni che vengono utilizzati anche per i progetti e le proposte di interazione con il quartiere. Sono presenti sei spazi con tavoli, divani e spazi comuni, il cui ingresso avviene attraverso uno spazio destinato alla reception e punto informazioni. L'elemento del corpo di fabbrica di altezza inferiore, che si sviluppa esclusivamente su tre piani è uno degli elementi caratterizzanti del progetto. Questo corpo basso, i cui piani sono collegati da una scala interna posizionata sulla facciata vetrata che si apre sulla piazza ed è interamente destinato a spazio di ristoro i cui spazi sono in mano a gestori esterni rispetto a quelli del progetto di housing sociale. per quanto riguarda i collegamenti verticali invece, sia il corpo scale che ascensore sono collocati nel nodo che congiunge il corpo principale delle residenze a quello minore che termina con l'edificio destinato al ristorante. La distribuzione orizzontale invece avviene tramite dei ballatori esterni come nel caso del progetto di San Salvario, avendo la possibilità di configurare anche questi come spazi comuni ma esclusivi degli abitanti della residenza.

Nel caso della residenza di San Salvario le residenze si sviluppano solamente al secondo e terzo piano dell'edificio, questo perché le richieste del bando prevedevano l'inserimento all'interno della struttura anche degli spazi esclusivamente destinati all'asilo, che sono stati inseriti al primo piano del corpo nord e ovest, e lo spazio destinato alla residenza delle suore, i quali invece sono distribuiti al piano terra nel corpo nord e ovest e al primo piano nel corpo a sud che affaccia su piazza Primo Levi. Per quanto riguarda il primo e secondo piano del corpo est, non sono stati oggetto di modifica durante il progetto in quanto destinati allo spazio della cappella e della chiesa alla quale hanno accesso le suore



Piano Terra



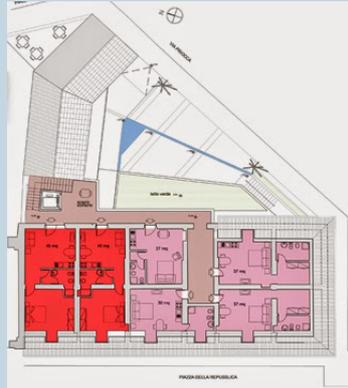
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo

Figura 33 : CONFRONTO PLANIMETRIE LUOGHI COMUNI A PORTA PALAZZO (SOPRA) E LUOGHI COMUNI A SAN SALVARIO (SOTTO)

della residenza. Gli spazi pubblici invece si collocano al piano terra, con la presenza del ristorante-caffetteria, nel corpo sud, gestito da alcuni abitanti della residenza; il quale si affaccia sullo spazio filtro che permette l'ingresso dalla piazza alla struttura. Sempre al piano terra sono previsti degli spazi per uffici utilizzati dall'impresa sociale che gestisce il progetto. Per quanto riguarda il principale spazio di condivisione e incontro, esso si colloca al terzo piano e prevede lo spazio per la cucina e la sala da pranzo per i residenti, ma utilizzata come spazio per realizzare i progetti e le proposte per gli abitanti del quartiere. Vi è infine il grande spazio della corte interna, coperta da un sistema vetrato, il cui accesso è però esclusivo e concesso alle suore e ai bambini dell'asilo, nonostante il grande potenziale che questo spazio potrebbe avere anche in ottica di maggiore apertura e inclusione nei confronti del quartiere. (Figura 33)

Aspetto economico

L'aspetto economico risulta essere uno degli elementi fondanti dal punto di vista pratico per la funzionalità del progetto. Questo perché qualsiasi progetto di housing sociale, come visto nel primo capitolo, si fonda su un principio base di sostenibilità economica, ponendosi come soluzione accessibile alle fasce di popolazione che non possono permettersi l'accesso al libero mercato.

Proprio per questo motivo il punto di vista economico diventa sfidante per coloro che vogliono strutturare un progetto di coabitazione, perché a meno che non vi siano delle convenzioni o dei finanziamenti da parte di enti esterni come fondi economici, amministrazioni locali o associazioni che supportano dal punto di vista economico il progetto, i costi a cui si deve stare sono gli stessi di un classico alloggio sul mercato, rendendo difficile quindi l'ammortizzazione delle spese per i coabitanti. Questo aspetto viene quindi affrontato in modo differente in base alle forme abitative che le differenti cooperative hanno adottato e in particolare alle forme di supporto a cui hanno accesso.

Partendo dal caso di Luoghi Comuni, le spese a cui i gestori devono sottostare sono le spese vive, le spese per i servizi e di manutenzione della struttura e sono esenti da qualsiasi spesa di affitto della struttura. La spesa principale è stata iniziale, nel momento in cui l'intero complesso è stato realizzato, ma che è stata interamente coperta dai fondi di Compagnia di San Paolo messa a disposizione per quello che nel momento di realizzazione era il Programma Housing creato dalla fondazione stessa.

LEGENDA: ● Luoghi Comuni ● ACMOS ● AltreCase

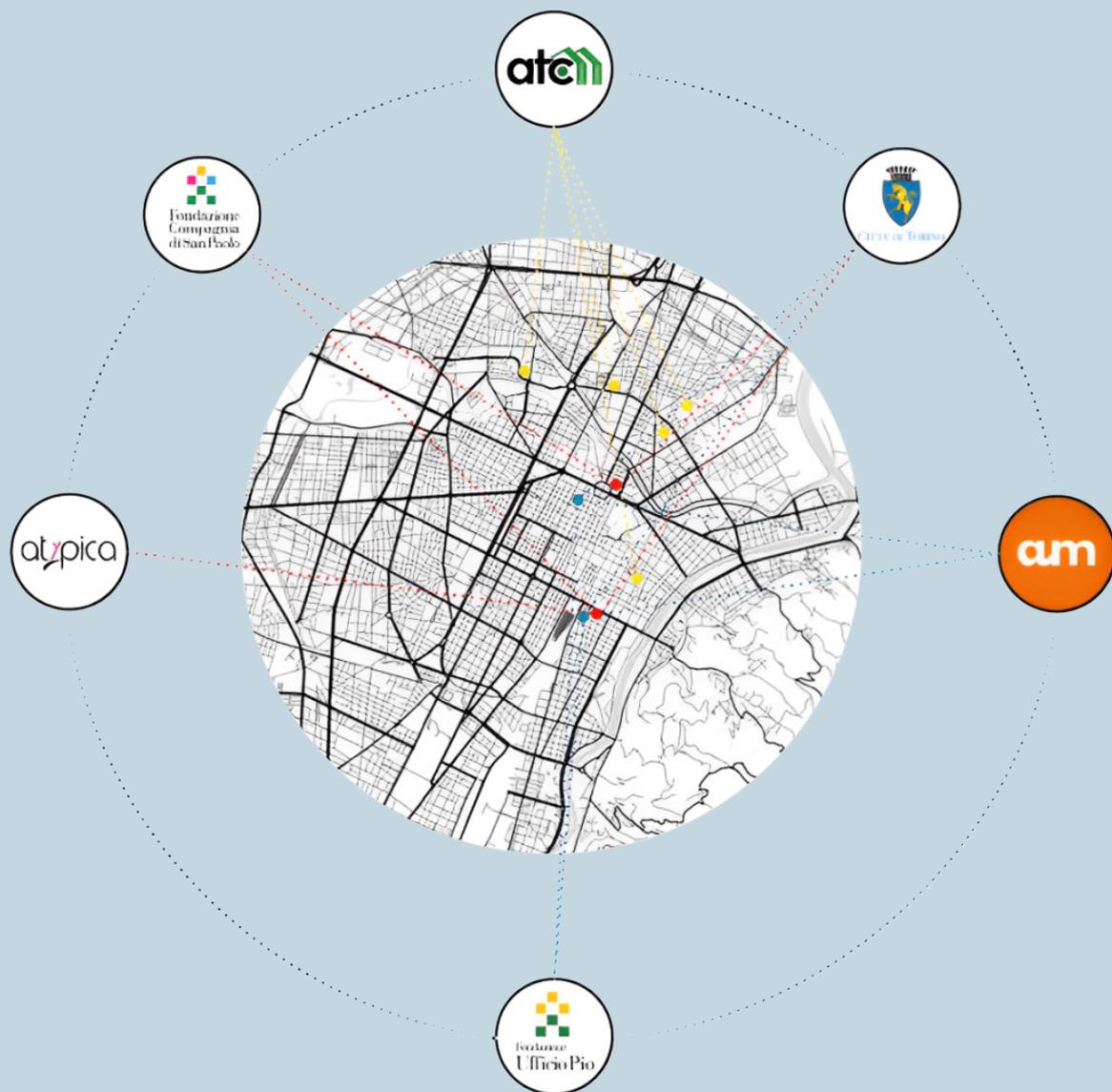


Figura 34 : RELAZIONI TRA GLI ATTORI ECONOMICI E I PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

Schema che mette in relazione i principali finanziatori in particolare della gestione e delle spese vive dei progetti, alle esperienze di housing sociale analizzate all'interno del tessuto torinese.

È stato proprio attraverso il bando da loro pubblicato che l'ente gestore ha avuto la possibilità di proporre il proprio progetto e vederlo interamente finanziato, per un totale complessivo di 4.400.000 euro. Di conseguenza hanno l'effettiva possibilità di locare le stanze e gli appartamenti ad un prezzo contenuto rispetto al mercato, l'ammontare dell'affitto è stato stabilito in partenza in accordo con il Programma Housing in modo che si garantisse una quota minima per il mantenimento della struttura, poi questi stessi valori sono stati leggermente modificati a causa del rincaro delle utenze. Vi sono poi alcune attenzioni messe in atto per chi ha situazioni economiche particolarmente instabili ai quali viene garantito un canone ulteriormente calmierato, se non quasi nullo (in particolare nei casi degli alloggi dati alle famiglie in estremo bisogno abitativo) e i cui affitti vengono integrati dagli enti di supporto al gestore.

Per quanto riguarda invece i casi di ACMOS e AltriModi i cui progetti, come già detto, si sviluppano all'interno di strutture non realizzate ad hoc, ma appartamenti standard, e questo rende più difficile la gestione economica dei progetti.

Nel caso di AltriModi l'approccio differisce anche all'interno dell'associazione stessa, in quanto le due proposte di coabitazione si sviluppano all'interno di appartamenti dati in uso con sistemi differenti, ma nonostante questo la volontà rimane quella di mantenere i prezzi allineati in modo che la scelta di partecipare a un progetto rispetto che all'altro non sia dovuta alla possibile situazione economica. I prezzi delle stanze variano tra i 200 e 350 euro in base alle dimensioni e al numero di persone che ospita la stanza stessa. Questa somma serve a coprire, nel caso di Casa Galliari, una porzione dell'affitto dell'appartamento stesso e le spese delle utenze, ma nel caso di ragazzi in difficoltà economica che non possono permettersi tale cifra e che sono parte di progetti promossi dall'associazione in collaborazione con il comune di Torino o con l'ufficio Stranieri tale somma viene in parte coperto da questi enti a supporto. Nel caso di via Garibaldi invece, dove non vi è un affitto vero e proprio da pagare, il comune da supporto per le spese generali di manutenzione dell'alloggio; in generale il gestore si impegna a mantenere dei prezzi d'affitto ribassati di circa il 20-25% rispetto a quello che è il mercato dell'affitto attuale

Nel caso di ACMOS invece, gli affitti sono stabiliti da ATC che mette a disposizione alcuni alloggi, come già prima illustrato, e di conseguenza il costo per gli inquilini sarà l'affitto che parte già da un valore calmierato in

quanto residenze popolari diviso tra di essi e poi il costo delle bollette che risulta però direttamente intestato a chi abita nei singoli appartamenti e non ai gestori come nel caso degli altri progetti di coabitazione visti in precedenza. Certamente questo affitto proposto da ATC risulta variabile in base alla posizione degli alloggi e dalla dimensione, si tendete ad uniformare i prezzi in modo che, come già detto nel caso di AltriModi, non vi sia una preferenza nella scelta, tranne la coabitazione in via San Massimo che si colloca in una posizione più centrale e consiste principalmente in monolocali e di conseguenza è soggetta ad un canone di locazione che di base risulta più alto rispetto a quello degli altri appartamenti. (Figura 34)

Tempi e processi

Analizzando i processi che hanno portato alla creazione dei progetti di housing sociale, anche in questo caso si possono stabilire due andamenti differenti, uno che permette un processo più snello e delle tempistiche più rapide di attuazione e uno invece che comprendendo la costruzione architettonica della struttura che necessita un lasso di tempo superiore.

Il primo progetto a prendere forma nel territorio torinese sono le coabitazioni solidali di ACMOS la cui prima formula sperimentale nasce nel 2001 con la creazione di Casa ACMOS, dove ora risiede la sede dell'associazione. A partire da questa prima proposta i progetti si sono espansi andando verso la creazione delle attuali coabitazioni solidali negli appartamenti di ATC. Nel 2007 infatti è partito il primo progetto in via San Massimo tramite l'accordo tra ATC e l'associazione. In successione tra il 2010 e il 2011 si è attivato il progetto in corso Mortara-via Orvieto in concomitanza con l'approvazione della legge regionale che prevede la possibilità di attivare da parte dei comuni delle esperienze di coabitazione, quindi di dare alcuni appartamenti in gestione a cooperative e associazioni che vengono utilizzati non a scopo di lucro. Tutti questi processi sono stati avviati e portati a termine in periodi molto brevi, all'incirca di un anno, grazie al fatto che i progetti vengono proposti a partire da bandi a cui le associazioni fanno domanda nel momento in cui gli alloggi sono già disponibili.

Nel caso dei progetti in cui invece la realizzazione del complesso architettonico è parte dell'iter processuale, i tempi necessari dall'ideazione del progetto al momento in cui si vede completato sono molto più diluiti. Nel caso del progetto per Luoghi Comuni a San Salvario i primi passi che hanno portato poi alla realizzazione del progetto sono avvenuti alla fine del 2009

tramite l'acquisizione dell'immobile preesistente da parte dell'Ufficio Pio. Attraverso la pubblicazione di un bando di concorso indetto da Fondazione Compagnia di San Paolo, destinato alle proposte per la realizzazione di progetti di coabitazione solidale, le diverse imprese sociali e cooperative hanno avuto la possibilità di presentare la propria idea. È stata l'impresa sociale Atypica a risultare la vincitrice del bando e ancora oggi risulta gestrice del progetto. A seguito di questo processo è stato aperto un altro bando, a inizio 2010, per trovare lo studio progettista che realizzasse il progetto e per i successivi due anni si è sviluppato l'iter di progettazione effettiva, in mano allo studio De Ferrari Architetti. A inizio 2012 vi è stata l'assegnazione all'impresa di costruzione e a fine dello stesso anno sono iniziati i lavori di cantiere che si sono poi conclusi a metà del 2015, con anche la fase di allestimento degli interni. Risulta evidente come un progetto di cohousing al quale si aggiunge la complessità di lavorare architettonicamente su un edificio o dovendo addirittura progettare un nuovo edificio, necessita di tempistiche maggiori e di un processo più strutturato.

Il progetto di coabitazione solidale giovanile più recente è invece quello in capo all'impresa sociale AltriModi, che si è sviluppato a partire dal 2018. La prima coabitazione, quella di via Garibaldi è stata incubata durante il 2018 ed è stata inaugurata alla fine dello stesso anno. Una volta che questo progetto è risultato effettivamente consolidato è stata presa la decisione di aprire un'altra casa negli ultimi mesi del 2019, che è stata inaugurata agli inizi del 2020 prima dello scoppio della pandemia Covid. (Figura 35)

Rapporti tra inquilini e associazioni

Il rapporto che si instaura tra gli enti gestori e gli inquilini dei progetti, anche se può sembrare un aspetto irrilevante per lo sviluppo del progetto, risulta essere un elemento chiave per l'esperienza da entrambe le parti. In alcuni casi vi è una necessità che nasce dalle caratteristiche e dalle esperienze di vita dei singoli abitanti che richiedono un'attenzione particolare da parte di chi promuove il progetto. Infatti, in alcuni casi tra quelli analizzati di coabitazione solidale, proprio all'interno del progetto è previsto da parte delle imprese sociali e delle associazioni delle iniziative destinate al supporto di una certa categoria di utenti dell'housing.

In particolare, le esperienze di coabitazione di AltriModi il supporto agli

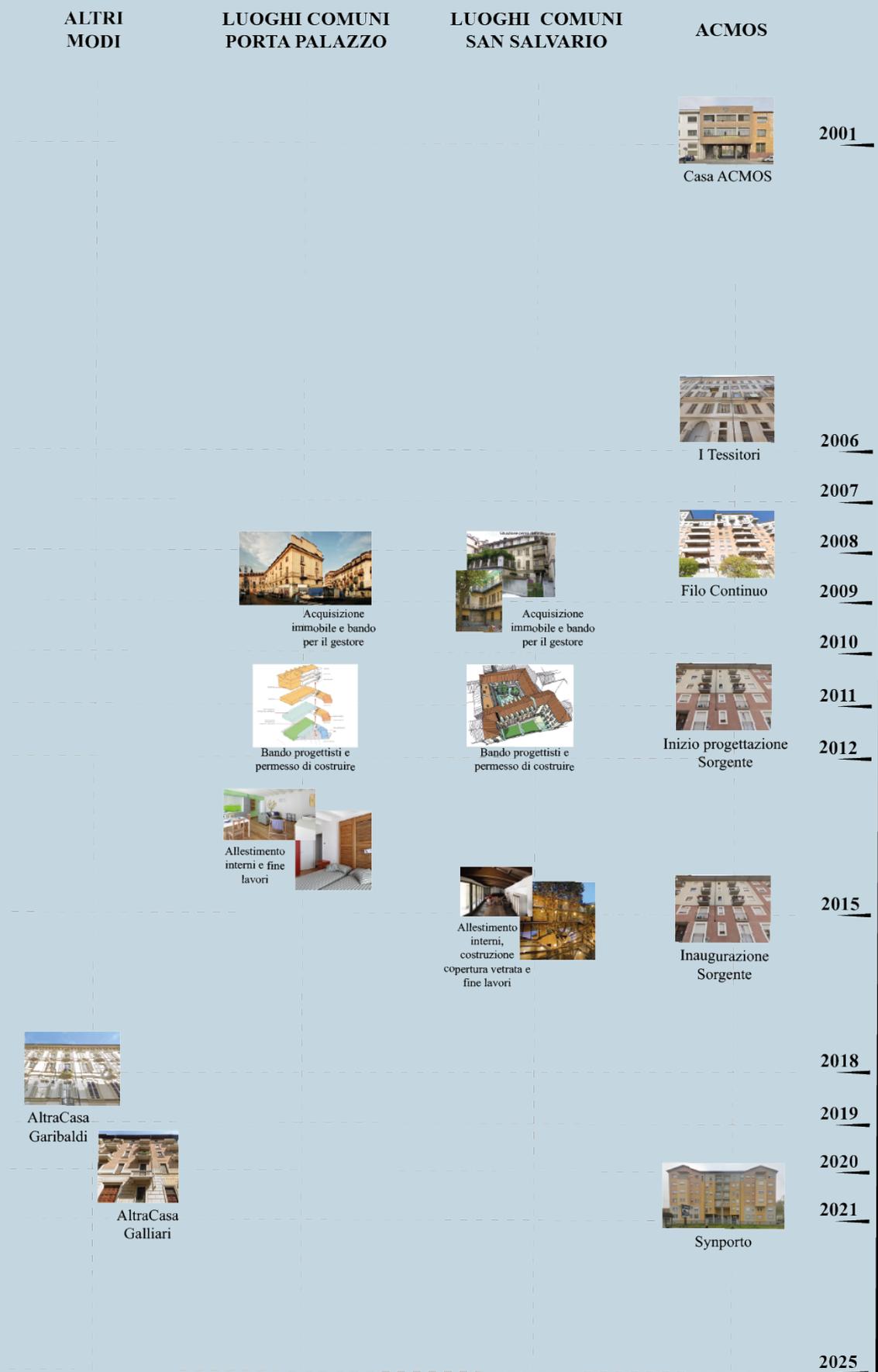
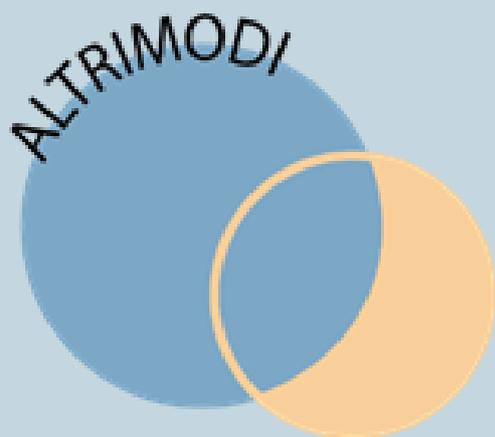


Figura 35 : SVILUPPO TEMPORALE DAL 2001 A OGGI DEI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

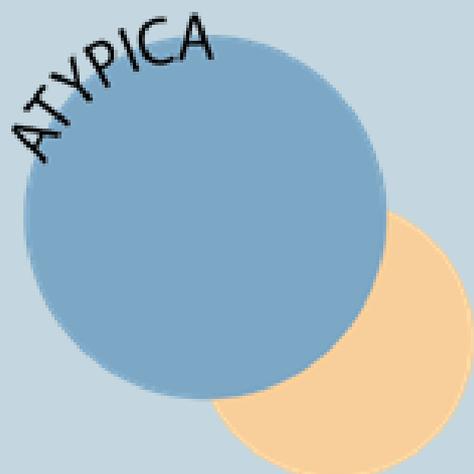
abitanti da parte dell'impresa sociale è un elemento fulcro alle basi del progetto. Infatti, nonostante vi sia un principio base di autonomia, nel senso che ogni persona che entra a far parte delle coabitazioni, diventando un inquilino a tutti gli effetti, deve essere autonomo nella sua vita personale; vi è la possibilità che alcuni di loro necessitino di un supporto pratico. In particolare, per chi arriva tramite segnalazione del comune o di altre associazioni, per loro è previsto un percorso di integrazione sociale e aiuto all'autonomia. Inoltre sono previsti dei momenti appositi in cui gli educatori che gestiscono il progetto interagiscono con la comunità degli abitanti tramite riunioni il cui scopo per alcune di esse è la gestione delle singole abitazioni, mentre in altri casi sono finalizzate a momenti di formazione collettive tra i coabitanti dei due progetti.

Nel caso dell'esperienza di Luoghi Comuni, vi è una realtà molto simile a quella appena esposta, nonostante il progetto inizialmente pensato non prevede questo aspetto così forte di supporto da parte dell'associazione nei confronti degli abitanti, ma si basava principalmente nel dare una soluzione prettamente abitativa a chi si trova in difficoltà. Con lo sviluppo del progetto è risultato evidente che a molte delle persone non era sufficiente, per rendersi autonomo, l'aver un tetto sopra la testa. Questo ha portato l'associazione a rendersi molto presente e disponibile per qualsiasi necessità proveniente dai coabitanti della struttura e a proporre esperienze e progetti integrati, insieme ad altre realtà del quartiere, che possano andare incontro alle necessità trasversali di chi frequenta la struttura.

Nel caso dei progetti di coabitazione di ACMOS invece il rapporto tra associazione e inquilini si struttura in modo completamente differente rispetto a quelli visti in precedenza. Infatti, questi progetti non prevedono l'inserimento all'interno del progetto vero e proprio di persone con particolari difficoltà sociali, ma piuttosto prevedono la presenza di studenti in supporto agli altri abitanti del palazzo. Bisogna poi considerare che il progetto nasce per rispondere all'esigenza di alcuni ragazzi facenti parte dell'associazione in difficoltà a trovare alloggio nel mercato tradizionale. Questo porta alla creazione di una dinamica relazionale molto stretta per la quale se i ragazzi delle coabitazioni non fanno già parte dell'associazione, nel momento in cui entrano nei differenti progetti molto spesso diventano anche membri attivi facenti parte anche dell'associazione. Si va quindi a creare una dinamica maggiormente bidirezionale, dove non è solo l'esperienza di coabitazione a risultare significativa sia per i ragazzi che



L'impresa sociale entra direttamente nella vita degli inquilini, ma al tempo stesso i coabitanti partecipano attivamente ai progetti proposti



L'associazione subentra direttamente come supporto e aiuto per i coabitanti



Gli inquilini diventano parte integrante dell'associazione che gestisce il progetto

Figura 36 : RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLE RELAZIONI TRA GESTORI E COABITANTI

per la comunità, ma anche il fatto di creare una rete più ampia all'interno dell'associazione che diventa attiva e propositiva all'interno della società. (Figura 36)

Rapporto interno ed esterno

I casi presi in analisi sono caratterizzati in particolare dall'eterogeneità sotto l'aspetto delle relazioni con la comunità. Infatti, nonostante siano tutti progetti di housing sociale, alcuni di essi hanno una tendenza verso l'apertura e l'interazione con la comunità maggiore rispetto ad altri, in cui invece le attività di confronto e supporto avvengono internamente alle mura delle coabitazioni. In generale indipendentemente dalla modalità, tutti i casi studiati vogliono, in qualche modo, posti come elementi presenti e attivi nel tessuto urbano, che possano con la loro presenza essere punti di riferimento per attività di inclusione sociale.

Se si prende in considerazione però la visione, attualmente ancora proposta in forma embrionale, di abitazione intesa come bene comune, in particolare quando si parla di housing sociale, implica la visione dello spazio abitativo stesso come spazio di interazione collettiva e come luogo di integrazione e di relazione comunitario. Le realtà di housing sociale per quanto abbiano delle strutture e dei progetti alle spalle che prevedono un differente approccio relazionale tra interno ed esterno, possono però essere definite in quanto tali dei luoghi in cui comunità che vive all'interno e comunità esterna interagiscono.

La comunità che entra (progettazione degli spazi)

Uno degli approcci che possono essere utilizzati per tessere e creare una sottostruttura di relazioni sociali all'interno del quartiere prevede la presenza di spazi appositi all'interno degli housing sociali nei quali è possibile organizzare attività e incontri.

Questa proposta è possibile in particolare in quei progetti in cui l'intera struttura degli alloggi viene progettata a nuovo. Questo perché si rende possibile la creazione di spazi ad hoc, pensati appositamente per soddisfare le esigenze del progetto proposto. Certamente è possibile avere questa tipologia di rapporto con la comunità a partire da progetti di coabitazione in edifici già esistenti, ma il tal caso è la proposta che si deve adattare agli spazi e non lo spazio ad essere progettato in base alle esigenze.

Proprio dalle parole di Mirella, una delle coordinatrici del progetto di

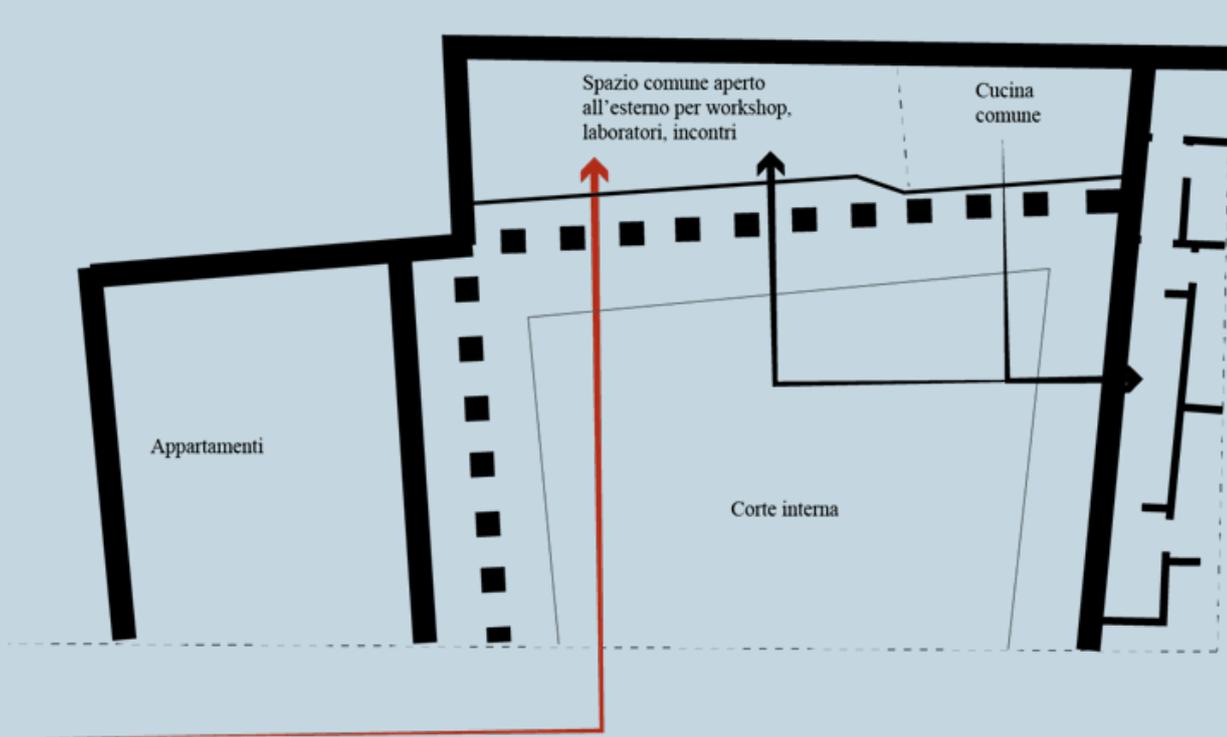


Figura 37 : RAPPRESENTAZIONE IN PIANTA DEGLI SPAZI COLLETTIVI INTERNI ED APERTI ALLA COMUNITÀ

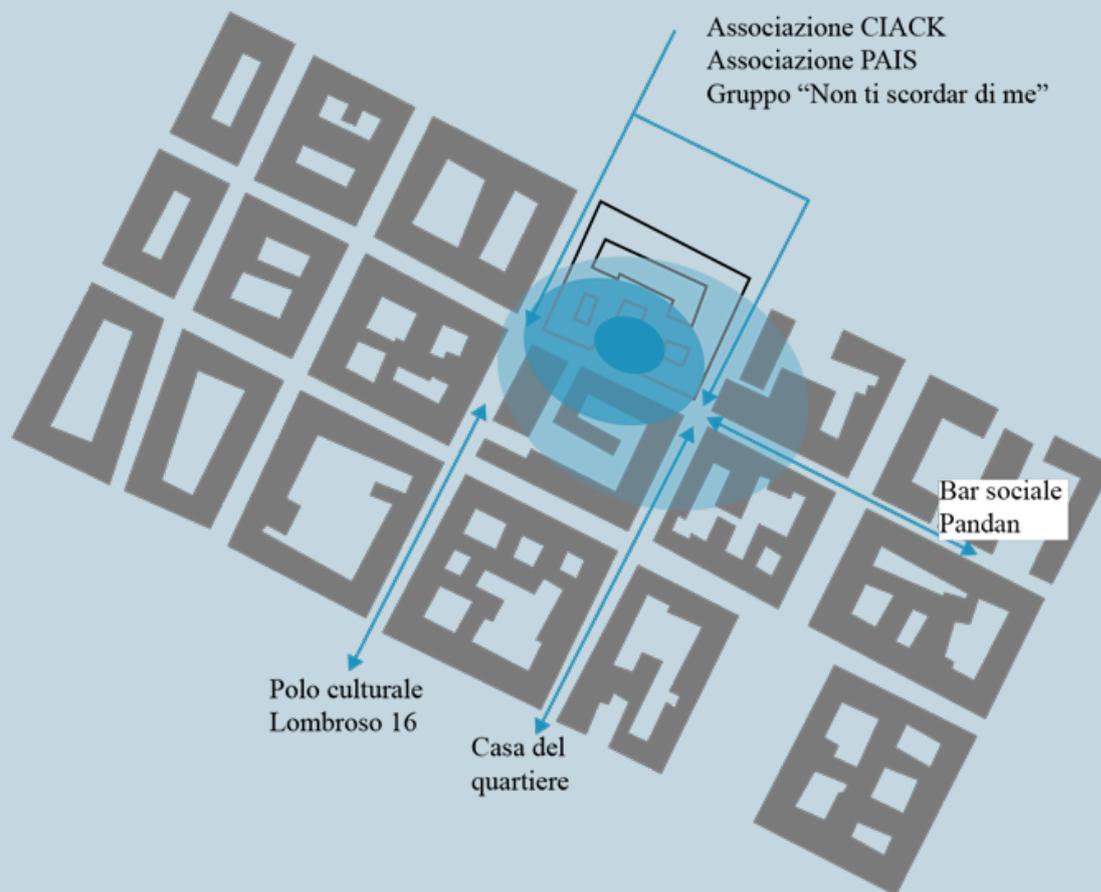


Figura 38 : RELAZIONI CON LE REALTÀ DEL QUARTIERE

residenza temporanea di Luoghi Comuni di San Salvario, gli spazi comuni presenti nella struttura risultano essere una delle parti fondanti sulle quali il progetto si sviluppa. Infatti, gli spazi comuni della cucina, nonostante si trovino al secondo piano, risultano essere spesso frequentati dalle associazioni del quartiere. Certamente il collocamento degli spazi comuni a un piano elevato non facilita e rende meno fluida la relazione tra interno ed esterno, tra il quartiere e chi lo vive e l'interno della struttura, ma il fatto che è comunque utilizzata per diversi progetti aperti alla comunità rende evidente la forza di questo spazio e di come una progettazione studiata possa essere il primo punto di partenza per incentivare questa tipologia di relazione. (Figura 37)

Sono infatti diverse le proposte fatte da associazioni del territorio che grazie al supporto degli spazi della residenza hanno potuto prendere piede, come: l'associazione CIACK, che si occupa di accompagnamento e inserimento nella comunità e nel mondo del lavoro di persone straniere tramite un rapporto uno a uno grazie alla disponibilità degli spazi della residenza hanno un luogo fisico per realizzare momenti di incontro, oppure il gruppo informale "Non ti scordare di me", formato da caregiver di pazienti con malattie degenerative, che utilizzano gli spazi, della cucina per fare delle attività una volta al mese preparano da mangiare e poi aprono a tutti gli abitanti la possibilità di pranzare con loro e anche l'associazione PAIS, che si occupa di ricerca attiva del lavoro, per cui si garantiscono gli spazi per avere attivo uno sportello aperto sia agli abitanti ma anche a persone esterne, che vengono. Anche gli abitanti stessi riconoscono l'importanza di questo spazio e sottolineano come sia sempre aperto a chiunque, tutti possono essere invitati, accolti e frequentare questi spazi comuni a loro messi a disposizione. (Figura 38)

Gli abitanti che escono (progettazione del quartiere)

Altri progetti invece, come quelli delle residenze solidali di ACMOS sono maggiormente concentrati sulla relazione verso l'esterno; l'esterno dei loro appartamenti, e talvolta anche l'esterno inteso come quartiere. Questo perché il progetto nasce mosso da una diversa spinta, cioè quella di inserire comunità di abitanti all'interno di complessi abitativi o quartieri ad alta presenza di edilizia residenziale pubblica. In tal caso, quindi, non sono tanto gli spazi interni alle abitazioni a diventare luogo e fulcro per l'incontro tra la comunità, ma lo sono gli spazi esterni. Infatti, come raccontato da Piero, che vive all'interno del progetto di coabitazione

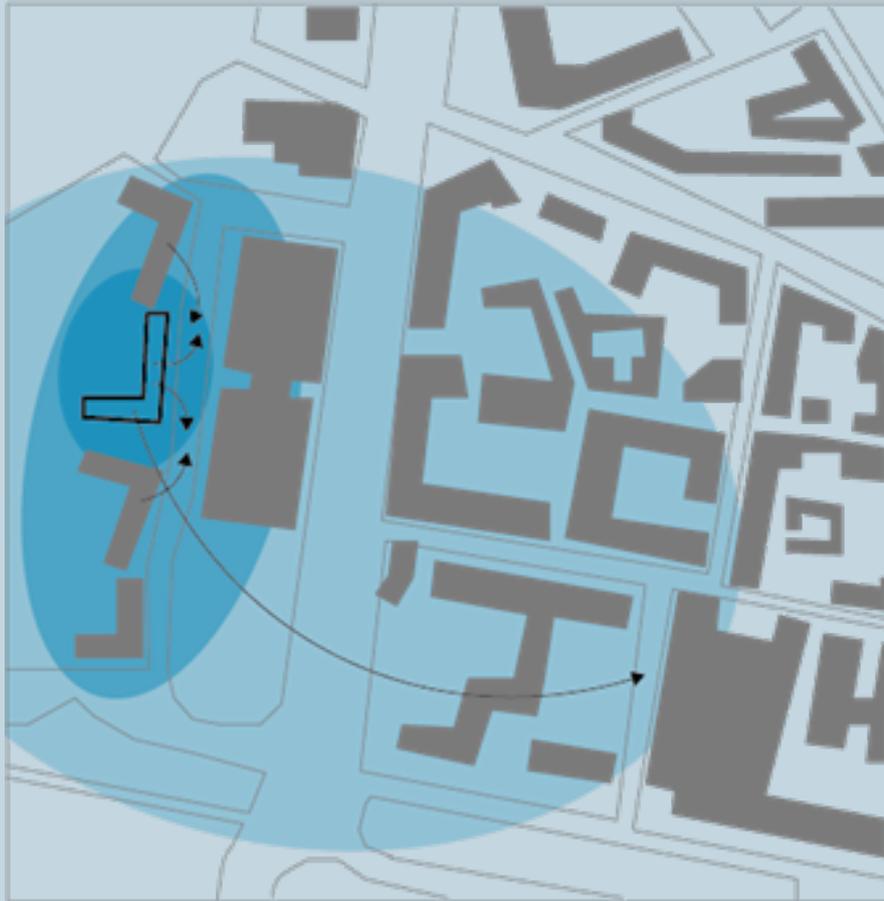


Figura 39 : APERTURA E INTERAZIONI DELLE COABITAZIONI NEL QUARTIERE. VIA ORVIETO - FILO CONTINUO



Figura 40 : APERTURA E INTERAZIONI DELLE COABITAZIONI NEL QUARTIERE. VIA CIGNA - SYMPORTO

solidale Symporto, il vero fulcro delle relazioni nel loro caso è il giardino interno condiviso dalle palazzine. Il loro progetto infatti prevede l'utilizzo di quello spazio per creare opportunità e situazioni che favoriscano l'incontro tra gli abitanti delle due palazzine in cui sono situati gli appartamenti del progetto, ma su questo cortile affaccia un altro grosso complesso di appartamenti popolari, e la scelta da loro fatta è stata quella di non precludere, anzi incentivare la partecipazione anche di quest'ultimi alle attività da loro proposte. Hanno infatti attivi dei progetti di aiuto compiti che vengono estesi oltre alle palazzine di loro pertinenza, oltre al progetto Symp-orto, tramite il quale sono stati realizzati dei cassoni utilizzati per la coltivazione di piccoli ortaggi ed erbe per la cucina, che viene gestito da loro con il supporto dell'associazione locale Fiesca Verd. (Figura 39)

In altri progetti, sempre gestiti da ACMOS, vengono invece promossi dei veri e propri momenti aperti al quartiere, come successo nel caso del progetto Filo Continuo, che nel 2023, per festeggiare il suo compleanno ha organizzato delle attività e dei momenti aperti alla comunità, nella strada sulla quale il condominio affaccia, coinvolgendo gli abitanti e le associazioni con le quali collaborano nella loro quotidianità. (Figura 40)

Le relazioni dirette tra i cohousing e il quartiere

Negli anni sono state sviluppate teorie che paragonano gli spazi filtro antistanti agli edifici pubblici, come le chiese e le scuole, a delle piazze di quartiere, delle piazze di comunità che permettono l'interazione tra il dentro e il fuori, ma che non rimangano un semplice spazio di passaggio, risultando quindi un luogo vivo e attivo. Un esempio è quello riguardante gli spazi delle scuole condivisi con il quartiere: nel libro "Piazze scolastiche. Reinventare il dialogo tra scuola e città" (Pileri P., Renzoni C., Savoldi P., 2022), nel quale si sottolinea come gli spazi davanti alle scuole abbiano un altissimo potenziale sociale e di conseguenza urbano, dato che si configurano come i primi spazi di aggregazione, ma che attualmente vengono per lo più trascurate. Tramite delle proposte di riuso e riqualificazione di questi spazi vengono messi in atto dei processi di rigenerazione urbana che vanno oltre la mera concezione di rendere architettonicamente e urbanisticamente migliore tale spazio.

Allo stesso modo si possono vedere gli spazi condivisi degli housing sociali, spazi che come già detto possono risultare interni all'architettura oppure essere degli spazi del quartiere, che vengono utilizzati come catalizzatori degli abitanti attraverso le attività e i progetti proposti. Se si prende

LEGENDA: ● Cohousing ● Spazi e attività sociali ● Spazi pubblici aperti



Luoghi Comuni di San Salvario

L'area rossa evidenzia la piazza pubblica già esistente, l'area blu lo spazio filtro del giardino e la parte blu tratteggiata l'ulteriore area della corte interna che potrebbe configurarsi come piazza del cohousing in continuità con lo spazio filtro



ACMOS FiloContinuo

L'area rossa evidenzia la strada pubblica sulla quale si affaccia la coabitazione che talvolta viene utilizzata per eventi e progetti. L'area blu comprende lo spazio pedonale del marciapiede di fronte all'abitazione che può essere identificato come spazio di piazza del cohousing

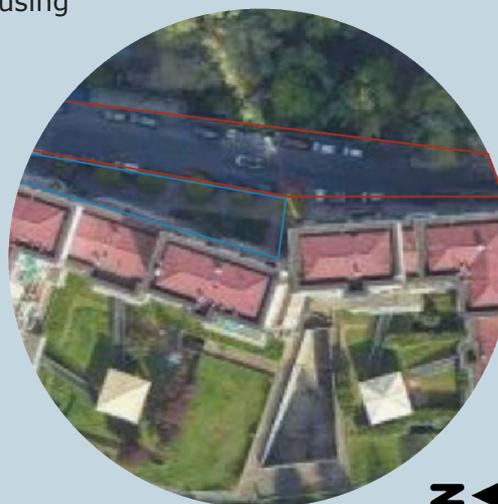


Figura 41 : LE PIAZZE DEI COHOSUING. SPAZI PER LE RELAZIONI NEL QUARTIERE E ALTRE REALTÀ DI CITTADINANZA ATTIVA

in considerazione il caso di Luoghi Comuni, in entrambe i progetti, è l'intera struttura stessa, in particolare gli spazi comuni che si configurano come piazze di comunità. Questi spazi entrano poi in sinergia con gli altri spazi collettivi del quartiere che vengono utilizzati per la realizzazione di eventi sociali e di cittadinanza attiva. Già nel paragrafo precedente è stato illustrato come, in particolare Luoghi Comuni a San Salvario, si sono instaurate delle dinamiche di collaborazione e cooperazione tra diverse realtà del quartiere, come la casa del Quartiere di San Salvario, il Polo Culturale Lombroso 16, il bar sociale Pandan, con i quali vengono realizzati progetti che si realizzano negli spazi del cohousing o in quelli delle altre realtà. Al tempo stesso lo spazio pubblico antistante all'edificio, piazza Primo Levi, mettendosi in relazione con lo spazio filtro del giardino attraverso cui si accede alla struttura possono diventare anche in questo caso una "piazza del cohousing" che si comporta come quello proposto per le scuole.

Nel caso dei progetti di ACMOS invece, questo aspetto di "piazza dei cohousing" è ancora più accentuato. Infatti, rispetto alle esperienze di Luoghi Comuni, come esposto nel paragrafo precedente, vi è un maggiore tendenza al portare le esperienze e i progetti proposti negli spazi del quartiere limitrofi al condominio, per necessità della conformazione architettonica e degli spazi condivisi messi a disposizione. Inoltre, la scelta di collocare gli alloggi di coabitazione solidale in quartieri particolarmente difficili dal punto di vista sociale è in parte data dalla sentita necessità da parte dell'associazione di creare un presidio di cittadinanza attiva che possa sopperire alle mancanze del quartiere. Di conseguenza vi è una maggiore difficoltà a trovare enti e luoghi con i quali entrare in relazione per rafforzare le attività sul territorio. Vi è quindi una tendenza a creare delle relazioni tra alloggi dell'associazione stessa, i quali sono per lo più collocati in aree di quartieri limitrofi. Questo porta effettivamente alla tendenza, in parte per necessità, di creare nel quartiere delle zone aperte nelle quali entrare in relazione con gli abitanti del quartiere, delle vere e proprie piazze; nel caso del progetto in via Cigna questo spazio si configura principalmente nel cortile che si colloca tra i palazzi di edilizia residenziale popolare. Mentre per il caso del progetto in via Orvieto sono la strada e il marciapiede stesso a essere luogo di comunità e relazione. Nel caso di via Orvieto essendo, come detto in precedenza, due i condomini che accolgono il progetto e che si collocano a poca distanza uno dall'altro, vi è una forte sinergia e la volontà di cooperare per la realizzazione di proposte

di inclusione sociale sfruttando anche degli spazi coperti, in saloni adibiti ad attività ed eventi pubblici per il quartiere, permettendo di enfatizzare la loro presenza nel territorio. (Figura 41)

Le relazioni interne

Un aspetto che invece caratterizza tutti i progetti di coabitazione, indipendentemente dal fatto che abbiano una maggiore propensione ad aprirsi verso l'esterno o a far entrare all'interno chi st fuori, è quello delle relazioni interne e degli spazi a questo destinati.

Partendo dall'unico caso che non è stato trattato nei punti precedenti, perché proprio per come è stato concepito non prevede una sua apertura diretta ed esplicita verso il quartiere, cioè quello dei progetti gestiti da AltriModi, si può stabilire che gli spazi destinati a favorire le relazioni interne tra coabitanti è l'aspetto principale che caratterizza queste abitazioni. Infatti, nonostante entrambe gli appartamenti siano dei classici appartamenti all'interno di condomini storici della città, una delle prerogative per la scelta di tali alloggi era la presenza di grandi spazi comuni, che nel caso di Casa Garibaldi si configurano negli spazi del soggiorno, mentre nel caso di Casa Galliari dello spazio della cucina. Sono spazi molto ampi che permettono la permanenza di tutti gli inquilini e che favoriscono le dinamiche relazionali tra chi vi vive attraverso momenti di quotidianità. Inoltre, si è scelto di avere per la maggior parte stanze doppie o triple, per far sì che vi sia un contatto costante, e possa favorire in modo diretto ed immediato, in particolare per chi viene da segnalazioni del comune e delle associazioni, dei luoghi che favoriscano il confronto e il supporto reciproco.

Nel caso invece dei casi già trattati per quanto riguarda l'aspetto delle relazioni con l'esterno, non va assolutamente esclusa anche l'importanza delle relazioni interne, che si configurano come il primo passo per favorire l'integrazione nella comunità.

Per quanto riguarda le abitazioni di ACMOS, che anch'esse sono dei tradizionali appartamenti, ma con spazi più contenuti rispetto a quelli a cui ha auto accesso AltriModi, in quanto sono alloggi popolari e quindi caratterizzati da un aspetto di essenzialità; si cerca comunque di trovare degli spazi di condivisione esclusivi dei coabitanti. Il primo passo per favorire questo clima di condivisione e di rafforzamento delle relazioni è quello di prediligere la creazione di stanze doppie, in modo tale che vi sia un rapporto costante tra gli abitanti; il secondo invece è quello degli

spazi effettivamente condivisi come la cucina-soggiorno. La cucina è il luogo fulcro come spazio per la creazione della comunità dell'abitazione, e in particolare, stando alle informazioni avute durante le interviste, spesso si cerca di condividere i momenti dei pasti a 360°, cucinando insieme e passando i pranzi e le cene tutti insieme. Date le dimensioni degli alloggi, gli spazi di condivisione e relazione esterni risultano molto più preponderanti rispetto a quelli interni degli alloggi.

Nel caso invece degli edifici costruiti appositamente per ospitare delle esperienze di housing sociale, proprio per questo motivo, è possibile individuare degli spazi progettati ad hoc per favorire le relazioni e le interazioni tra gli inquilini.

Per quanto riguarda la residenza temporanea di Luoghi Comuni in San Salvario, il principale luogo di rafforzamento delle relazioni interne tra gli inquilini e la sala da pranzo comune, la stessa che risulta punto di accentrimento per i progetti e le attività aperte al quartiere. Questo perché come viene detto dagli inquilini stessi è un luogo che può essere utilizzato da tutti, dove tutti possono organizzare momenti personali, ma che sempre vengono aperti anche agli altri coinquilini. Un altro spazio progettato appositamente, anche se forse in modo più implicito, per favorire le interazioni è lo spazio dei ballatoi sui quali si affacciano gli ingressi di tutti gli appartamenti. In generale l'elemento dei ballatoi ha come funzione, dal punto di vista architettonico di collegare i differenti elementi della struttura invece, dal punto di vista sociale, quello di creare degli spazi condivisi e frequentati da tutti gli inquilini dove è possibile sostare per interagire con gli altri abitanti. Infatti, in particolare nei periodi più caldi si possono trovare sedie e tavolini, all'ingresso delle differenti abitazioni, che favoriscono questo aspetto di relazionarsi anche in modo più dinamico e temporaneo, ma che nel lungo andare permette di instaurare dei forti legami.

Questa analisi viene confermata dalla rilettura delle interviste svolte attraverso un filtro spaziale che rende evidente come in tutti i casi, nel momento in cui viene chiesto di descrivere la propria casa e quelli che sono gli spazi maggiormente vissuti, la risposta risulta sempre: la cucina o il soggiorno.

"Sì, ci sono degli spazi comuni. Forse il principale potrei dire essere appunto la cucina. Secondo me si vivono bene, cioè nel senso il fatto che siano sempre in disordine dimostra che questo è uno dei posti più

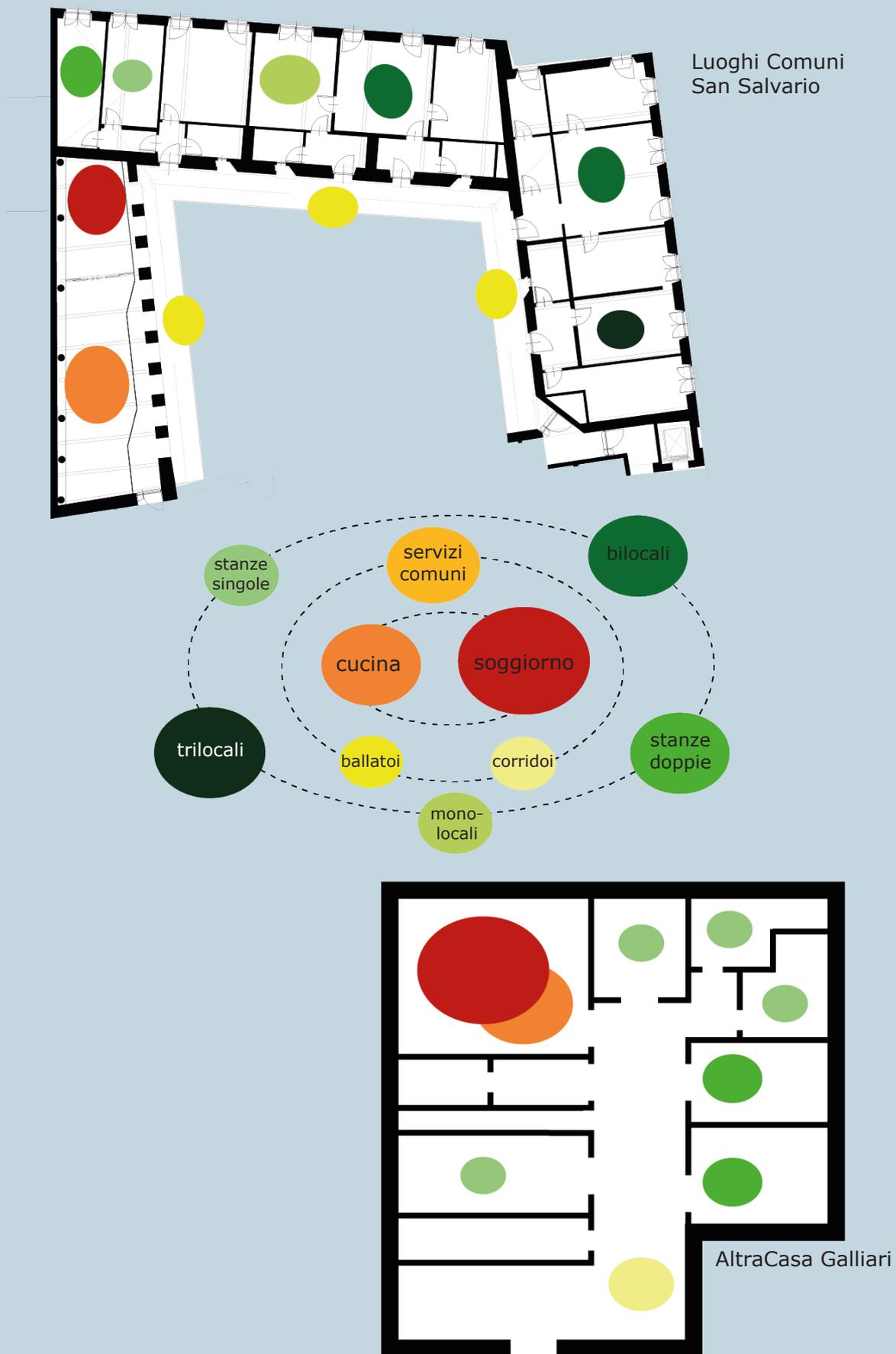


Figura 42 : GLI SPAZI INTERNI DELLE RELAZIONI TRA INQUILINI

vissuti della casa e secondo me lo viviamo in armonia”

Danielle - AltraCasa Galliari

“Stiamo un sacco in cucina. È accogliente e calda. Perché è un po’ più semplice, ci troviamo così per cucinare, mangiare, e parliamo. Magari hai avuto la giornata no quindi mentre cucini ti sfoghi con l’altra, poi si aggiunge l’altra alla conversazione che si mette ad ascoltare e quindi si creano questi momenti”

Nisrine - AltraCasa Garibaldi

“Il salotto, anzi i due salotti perché parliamo di due appartamenti, sono gli spazi in condivisione e la cucina di per sé è un luogo che cerchiamo di vivere in modo comunitario; quindi, non che ognuno si mangia la sua cosa per conto suo, non abbiamo dei turni perché non pensiamo che ce ne sia bisogno, però quando qualcuno cucina sappiamo che lo farà per tutti quelli che mangeranno in quel pasto”

Piero – Coabitazione Solidale Synporto

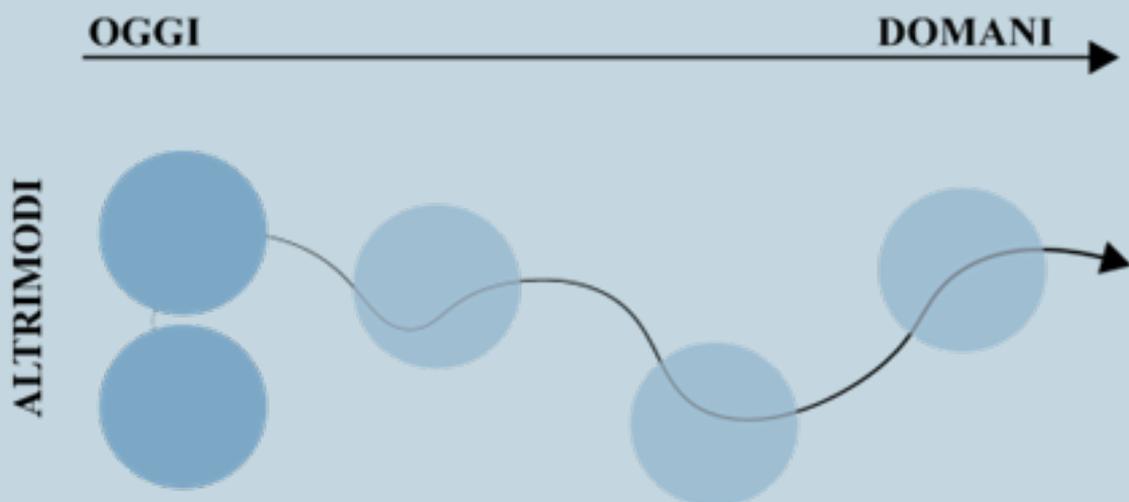
“Alcune, come la cucina, sono dedicate solo agli abitanti ma non c’è quasi mai niente solo per noi perché anche se una cosa solo per noi c’è scritto sempre: “Chi viene è il benvenuto””

Giusy – Luoghi Comuni San Salvario

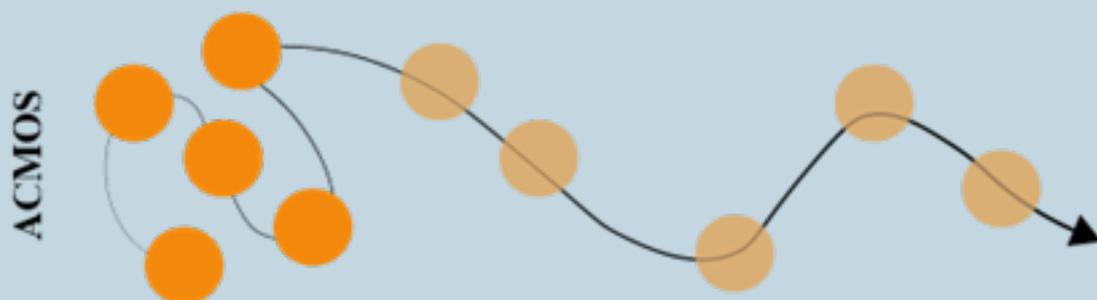
Questo tipo di analisi e di output ottenuto a partire proprio dalle interviste, quindi da chi ha vissuto direttamente gli spazi progettati, è un ottimo punto di partenza per stabilire dei possibili sviluppi e punti di partenza per i futuri casi di progetto. Questo oltre alle possibili richieste dirette dei bandi risulta essere una fonte di informazioni che può risultare interessante per poter realizzare una progettazione mirata a partire da esperienze concrete già vissute. (Figura 42)

Collaborazione e sviluppi futuri. La sostenibilità dei progetti

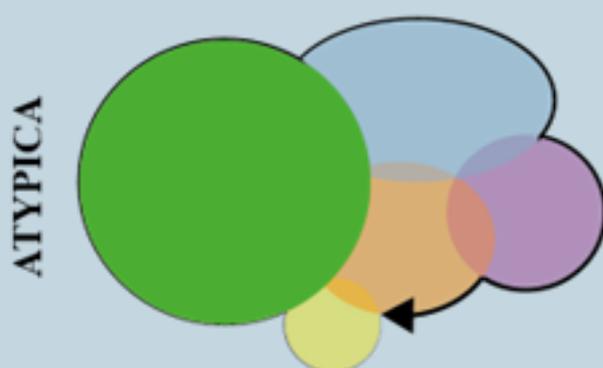
Nonostante le differenze che caratterizzano questi progetti, la cui matrice risulta però comune, si può riscontrare una forte volontà da parte di tutti i gestori di voler espandere queste esperienze. Le possibilità però di espandere la presenza di tali iniziative, nonostante sia molto in linea con le esigenze della società attuale, non sempre risultano facilmente



Volontà di espandere il progetto con la creazione di altre esperienze di coabitazione come quelle già esistenti, in singoli alloggi



Volontà di espandere il progetto con la creazione di altre esperienze di coabitazione come quelle già esistenti, in singoli alloggi



Non vi è in progetto di espandere l'esperienza in modo uguale a quella esistente, in quanto realizzata in dinamiche particolari, ma volontà di collaborazione con altre realtà simili per espandere la proposta già esistente

Figura 43 : RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DEI POSSIBILI SVILUPPI FUTURI DELLE REALTÀ DI HOUSING SOCIALE

accessibili. In particolare, la volontà di creare nuove realtà abitative simili non dipende solo dai gestori delle esperienze attuali, ma anche dall'apparato amministrativo sia comunale che regionale vigente. Come è stato sottolineato da Ramona tale aspetto dipende dalle forze politiche in carico, che nonostante la costante collaborazione con le realtà amministrative, non sono vi è un completo appoggio e volontà di creazione di nuove esperienze coabitative come invece le cooperative e le imprese sociali sentono. Al momento non vi sono progetti concreti avviati che prevedono la reale moltiplicazione delle realtà di housing sociale, almeno da parte dei gestori dei progetti analizzati, non tanto per una questione di volontà, ma per una impossibilità economica e logistica. In generale, come invece è stato esposto nei capitoli precedenti, grazie ai finanziamenti P.N.R.R. sono in cantiere i progetti di altri housing sociali tra cui, in particolare, la realizzazione di altre residenze universitarie. Queste ultime per quanto rientrino all'interno della categoria housing sociale, perché rispondono ad un'esigenza che proviene dal disagio abitativo che colpisce i giovani, non è assimilabile alle esperienze di coabitazione analizzate all'interno di questi capitoli. Questo perché nonostante il target a cui mirano sia lo stesso, dietro alle proposte delle residenze universitarie non si trova un progetto vero e proprio, strutturato che vada ad agire sulla comunità in senso esteso, ma si preoccupa semplicemente di trovare una sistemazione più economica rispetto al mercato agli studenti e di fornire degli spazi appositi in aggiunta, i quali però rimangono a sola disposizione degli studenti.

Essendo stata Torino, fin dai primi tempi di espansione e promozione delle forme di housing sociale, in aggiunta alla volontà da parte degli attuali enti gestori di promuovere nuove esperienze in estensione a quelle già esistenti, anche tramite il dialogo e la collaborazione, le possibilità di vedere nuove forme o esperienze in continuità con le esistenti risulta estremamente probabile. (Figura 43)

Un altro aspetto importante da considerare è la sostenibilità diffusa che caratterizza questi progetti.

Dal punto di vista sociale, l'aspetto di sostenibilità risulta forse maggiormente evidente, questo perché va a impattare sulla comunità del quartiere. In modo diretto questi progetti vanno a coinvolgere e includere all'interno del tessuto sociale le categorie economicamente e talvolta socialmente deboli, andando ad aiutarli fornendo loro un alloggio e un

LEGENDA: ● Luoghi Comuni ● ACMOS ● AltreCase

○ sostenibilità sociale ○ sostenibilità ambientale ○ sostenibilità urbana



Figura 44 : SOSTENIBILITÀ SOCIALE, AMBIENTALE E URBANA DEI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

sistema di supporto integrato, che si sviluppa intorno al progetto. In modo indiretto, i progetti creano dei poli socialmente attivi in quartieri, che spesso risultano sfavoriti a causa del tessuto sociale che li caratterizza, fornendo dei punti di riferimento, che sono in sinergia con gli altri enti attivi del territorio.

Per quanto riguarda l'aspetto di sostenibilità ambientale, nello specifico quella architettonica, tenendo sempre in considerazione la suddivisione tra progetti inseriti in edifici esistenti e quelli programmati partendo dalla realizzazione da nuovo dell'edificio, in entrambe i casi possiamo considerare che vi sia una forte componente di sostenibilità. Nel caso degli alloggi già esistenti si deve considerare come positivo il fatto che vengano sfruttati e mantenuti degli alloggi che altrimenti risulterebbero sfitti, situazione che, come già visto in precedenza, colpisce fortemente il mercato abitativo torinese degli ultimi anni. Nel caso invece di realizzazione a nuovo, tutti i progetti che si possono trovare nel comune, hanno sempre un occhio di attenzione per una progettazione sostenibile degli spazi, sia dal punto di vista dei materiali che delle scelte impiantistiche. C'è un altro aspetto di sostenibilità quella urbana; la maggior parte di questi progetti sono realizzati a partire da lotti con edifici abbandonati o comunque strutture fatiscenti (come il caso dell'albergo che si trovava precedentemente al posto del complesso di Luoghi Comuni di San Salvario) questo ha un impatto positivo sul tessuto edilizio del quartiere perché va a eliminare degli spazi che solitamente risultano critici e permette di ricostruire il tessuto e la cortina edilizia che risulterebbe altrimenti interrotta. Queste azioni mirano a eliminare dei punti che solitamente sono catalizzatori di disagio all'interno dei quartieri, portando quindi a un beneficio sia sociale che architettonico.

Questo permette di affermare che i benefici per la città che i progetti di housing sociale, progettati con ampio sguardo, sono estesi a più ambiti di interesse e possono essere oggetto di interesse di un pubblico più ampio rispetto a quello che potrebbe sembrare in partenza. (Figura 44)

Post Occupancy Evaluation

La Post Occupancy Evaluation è una strategia di valutazione che prevede l'utilizzo di procedure e strumenti atti a stabilire quanto i design architettonici proposti per determinate strutture siano effettivamente efficaci nella realtà. L'idea di questo approccio è quella di rianalizzare gli edifici realizzati dopo un periodo di tempo di utilizzo per vedere se le

potenzialità del progetto sono effettivamente reali e se eventualmente una parte di esso deve essere rivisto per poter ottimizzarne l'utilizzo. Questo tipo di analisi viene realizzato sia dal punto dell'efficienza energetica, ma lo stesso tipo di valutazione è stata adattata anche per la valutazione spaziale e relazionale che riguarda la progettazione interna degli spazi.

POE should operate throughout the life of a building, continuous feedback. This is needed since the building use is often changing and evolving. The POE acts like a doctor carrying out a check up looking at functional issues, assessing buildings in terms of both positive and negative performance aspects, i.e. comparing performance criteria with actual performance. POE was probably carried out 1000 years ago, but informally. Only recently have building types become specialized. You need feed forward and feed backward. POE feeds backward into all stages of building such as planning, occupying etc.

("Post-Occupancy Evaluation").

Le prime ricerche effettuate su questo campo sono state fatte in ambito accademico a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso. Il presupposto di partenza è stato quello di analizzare le relazioni tra il comportamento umano e il design degli edifici. I primi casi studio affrontati sono stati le strutture dei college e dormitori universitari e quelle degli ospedali, questo perché risultano delle categorie edilizie estremamente specializzate le cui necessità degli utenti sono chiare e circoscritte e di conseguenza più facili da individuare e analizzare. Per poter effettuare questo tipo di analisi vengono presi in considerazione diversi ambiti, tra cui: gli utenti e le loro relazioni con il contesto architettonico; il contesto urbano e sociale circostante; il processo di progettazione dell'edificio; il contesto storico. Fino agli anni Settanta veniva considerata in modo quasi esclusivo la soddisfazione degli utenti, dando quindi poca attenzione all'ambiente fisico circostante; in seguito a partire dagli anni Ottanta, attraverso la pratica svolta in ambito pubblico e privato, si è giunti alla conclusione di prestare maggiore attenzione alla relazione tra la progettazione degli spazi e il comportamento degli utenti. Recentemente i punti toccati e considerati dall'analisi della Post Occupancy Evaluation si sono espansi prendendo in considerazione anche l'ambito economico, in particolare l'aspetto della stima dei costi, degli effetti sulla salute e degli aspetti estetici dell'architettura.

Risulta quindi interessante svolgere un'analisi simile a quella della Post

Occupancy Evaluation sui casi studio analizzati all'interno del capitolo, per proporre gli accorgimenti che si potrebbero prendere per i futuri progetti o per modificare quelli attualmente esistenti.

I progetti analizzati vengono realizzati a partire da visioni e obiettivi che i gestori si pongono, ma che non sono effettivamente calati sugli utenti, che poi abitano le strutture; è interessante valutare, tramite un'analisi di Post Occupancy Evaluation, se questi presupposti di partenza si sono poi verificati nella quotidianità. Sicuramente è più semplice svolgere questa analisi sugli edifici progettati appositamente per accogliere delle forme di housing sociale, in quanto le modifiche che possono essere proposte sono più facilmente attuabili, rispetto a quei progetti che si insediano in appartamenti già esistenti, ma questo non limita la possibilità di realizzare delle proposte anche per quest'ultimi.

Partendo dal caso di Luoghi Comuni di San Salvario, leggendo le interviste, si può stabilire un discreto livello di soddisfazione da parte degli inquilini per quanto riguarda gli spazi progettati, sia per la loro posizione sia per la distribuzione interna. Come è già stato esposto nei capitoli precedenti certamente la posizione della sala comune che risulta aperta anche al pubblico non si trova nel luogo migliore, in particolare per quanto riguarda i flussi di persone entranti dal quartiere. Prevedere lo spostamento di tale spazio al piano terra, con un accesso diretto sullo spazio filtro descritto come la piazza del cohousing permetterebbe un'affluenza più semplice e la possibilità di ampliare l'accesso e i progetti già esistenti. Aggiungendo a questo la possibilità di dare accesso anche agli inquilini ed eventualmente ai frequentatori esterni al giardino coperto della corte centrale, o perlomeno a una parte di esso, si creerebbe un ulteriore spazio di condivisione e di relazione il cui ingresso sarebbe favorito dallo spazio filtro del cortile esterno. (Figura 45)

Per quanto riguarda l'edificio di Luoghi Comuni a Porta Palazzo, non avendo interviste e sensazioni da chi lo abita e frequenta è stato più complesso analizzare e valutare una proposta di Post Occupancy Evaluation. È stato comunque possibile risalire all'aspetto più problematico dell'architettura: infatti l'elemento di testa del complesso, l'edificio più basso e con la facciata trasparente, che da progetto dovrebbe essere destinato ad accogliere uno spazio ristoro come bar o ristorante, è stato occupato solo in modo saltuario. Uno dei motivi per cui può non esserci stato un occupatore fisso dello spazio è motivato dalla distribuzione architettonica scelta per questa



Planimetria con distribuzione attuale

Spazio comune aperto al quartiere
 Spazio e residenza suore
 Asilo



Planimetria proposta a seguito dell'analisi Post Occupancy Evaluation.

Viene prevista l'estensione dello spazio comune aperto anche agli utenti del quartiere al piano terra, includendo gli spazi della corte interna e della sala che si affaccia su di esso. Questo permette di avere degli ulteriori spazi da utilizzare per le proposte del quartiere oltre a quello posizionato al terzo piano. Questa modifica permette anche una maggiore permeabilità tra il quartiere e l'architettura tramite lo spazio filtro del giardino antistante all'ingresso.

Figura 45 : LUOGHI COMUNI SAN SALVARIO: CONFRONTO TRA PLANIMETRIA ATTUALE E PROPOSTA A SEGUITO DELL'ANALISI POST OCCUPANCY EVALUATION

parte del progetto. La scelta è stata infatti quella di distribuire lo spazio per il ristorante su tre livelli, con al piano terra la prima sala ristorante e la cucina e ai due piani superiori altre due sale: questa scelta rende sicuramente difficile gli spostamenti e l'organizzazione interna e le sale posizionate ai differenti piani hanno delle dimensioni limitate. La proposta è quindi quella di spostare il ristorante e posizionarlo al piano terra, accanto allo spazio comune dedicato anche al quartiere, ma permettendo di avere un ingresso esterno che non obbliga per forza il passaggio dalla reception. Per quanto riguarda invece l'edificio di testa la proposta è quella di inserire degli spazi comuni per conferenze e workshop, sempre accessibili sia dagli utenti della residenza che dagli abitanti del quartiere, allestendo ai tre piani tre sale con caratteristiche di allestimento e quindi funzione differenti, per poter accogliere una variazione maggiore di proposte e progetti. (Figura 46)

Per quanto riguarda invece i progetti inseriti in alloggi standard e non progettati ad hoc risulta più difficile effettuare questa tipologia di analisi, in particolare per quanto riguarda il caso di ACMOS in quanto come già esposto in precedenza non vi sono delle planimetrie accessibili. Inoltre, il fatto che siano degli appartamenti realizzati da ATC rende maggiormente difficile la possibilità di effettuare cambiamenti distributivi all'interno dell'alloggio e del palazzo più in generale.

Nel caso dei progetti di AltriModi invece, nonostante siano appartamenti progettati per il libero mercato, la possibilità di prevedere delle variazioni, spaziali più che distributive. A partire dalle interviste stesse si trae la conclusione che non tutti gli spazi sono vissuti al 100% delle loro potenzialità, in particolare gli spazi comuni.

Nel caso di AltraCasa Garibaldi, come è stato raccontato durante le interviste, in principale problema distributivo è la presenza di un grosso salone, poco vissuto e mal collegato alla cucina che invece è il luogo più vissuto dalla collettività ma estremamente piccolo per poter accogliere tutti gli inquilini contemporaneamente. Si potrebbe valutare un sistema per rendere maggiormente fluido lo spazio di connessione tra la cucina e il salone in modo tale che vengano vissuti come uno spazio unico e il soggiorno possa essere sfruttato al massimo in base alle sue potenzialità e al tempo stesso non sentirsi relegati in un piccolo spazio come quello della cucina che rischia di risultare esclusivo.

Nel caso di AltraCasa Galliari invece, sempre partendo dalle interviste,



Planimetria con distribuzione attuale

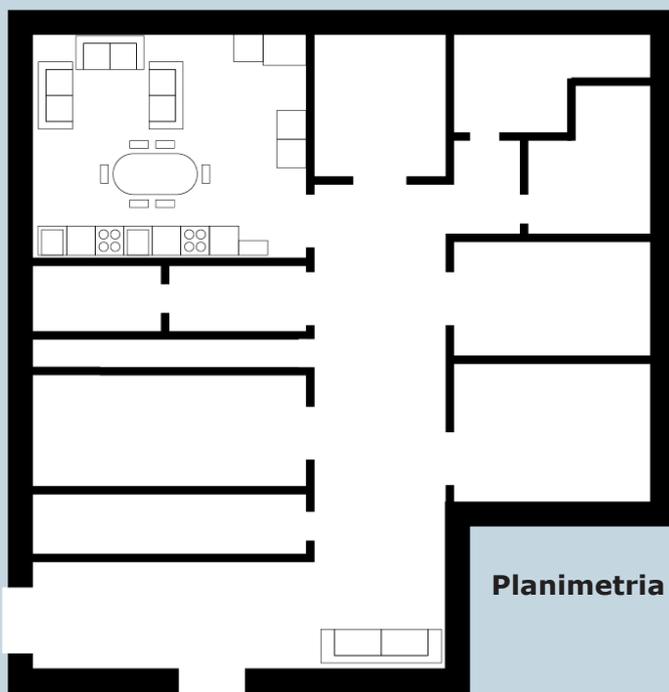
- Infopoint
- Spazio comune aperto al quartiere
- Ristorante
- Residenza

Planimetria proposta a seguito dell'analisi Post Occupancy Evaluation.

Proposta di ricollocazione del ristorante al piano terra al posto di parte dello spazio comune aperto all'esterno. Inserimento nel corpo più basso di testa di sale comuni per conferenze (piano terra) e spazi di co-working o per progetti e workshop aperti al-a coabitazione e al quartiere

Figura 46 : LUOGHI COMUNI PORTA PALAZZO: CONFRONTO TRA PLANIMETRIA ATTUALE E PROPOSTA A SEGUITO DELL'ANALISI POST OCCUPANCY EVALUATION

viene sottolineato come lo spazio della cucina e del salotto, essendo all'interno di un unico ambiente, risulta essere uno spazio progettato per accogliere l'intera comunità degli inquilini ed è l'ambiente più frequentato all'interno dell'abitazione. Vi però un altro spazio che potrebbe essere sfruttato per essere spazio di relazioni e di comunità, ma che attualmente risulta vuoto e non utilizzato, che è lo spazio dell'ingresso. In questo caso si potrebbe pensare ad una riprogettazione dello spazio interno dell'ingresso, accentuando la continuità con il grande corridoio centrale che separa le stanze e lo collega al soggiorno – cucina, per rendere anche questo spazio fulcro delle relazioni. (Figura 47)



Planimetria con distribuzione attuale



Planimetria proposta a seguito dell'analisi Post Occupancy Evaluation.

Viene prevista l'estensione dello spazio di ritrovo comune partendo dall'area della cucina-soggiorno arrivando fino allo spazio attualmente inutilizzato dell'ingresso, prevedendo un arredo funzionale e rendendo il corridoio che collega i due spazi maggiormente accogliente tramite l'implementazione dell'apparato di illuminazione

che attualmente è molto scarso. Non risulta possibile prevedere un allestimento anche per il corridoio dati numerosi nodi di passaggio tra lo spazio comune e le stanze singole e le ridotte dimensioni dello stesso.

Figura 47 : ALTRACASA GALLIARI: CONFRONTO TRA PLANIMETRIA ATTUALE E PROPOSTA A SEGUITO DELL'ANALISI POST OCCUPANCY EVALUATION

Tabella riassuntiva

	LUOGHI COMUNI	ALTRECASE	COABITAZIONI AC MOS
Tipologia	Residenza temporanea	Coabitazione solidale	Coabitazione solidale
Target	Persone in stress abitativo - giovani	Giovani	Giovani
Relazioni amministrazione e gestori	Relazioni con il Comune di Torino e Ufficio Stranieri	Relazioni con il Comune di Torino, Ufficio Pio e Ufficio Stranieri	Relazioni con A.T.C
Progettazione partecipata	Si	No	No
Aspetto dimensionale	Alloggi monocali, bilocali, trilocali, stanze condivise	Appartamento	Appartamento di edilizia residenziale pubblica
Aspetto distributivo	Alloggi residenziali, spazi comuni, area asilo e residenza delle suore, cortile interno, ristorante	Camere singole e doppie, spazi comuni	Camere doppie, spazi comuni interni all'appartamento, spazi comuni condominiali
Aspetto economico	Finanziato da Fondazione Compagnia di San Paolo	Pagamento di parte degli affitti dal Comune di Torino	Alloggi a prezzi convenzionati da A.T.C
Tempi di progetto	Dal 2010 al 2015	AltraCasa Garibaldi: un anno, 2008 Altracasa Galliari: un anno, 2019 - 2020	Circa un anno per ogni coabitazione, a partire dal 2001 fino al 2020
Relazione inquilini - gestori	I gestori propongono dei percorsi a supporto degli inquilini	I gestori supportano gli inquilini propongo attività di cittadinanza attiva	Gli inquilini entrano attivamente nell'associazione dei gestori
Rapporto interno ed esterno	Proposte di attività per coinvolgere la comunità all'interno della coabitazione	Proposte di attività nel quartiere e nel condominio dagli inquilini per la comunità	Proposte di cittadinanza attiva ai coabitanti tramite incontri e formazioni

Spazi partecipati delle coabitazioni	Sala comune aperta alla comunità	-	Cortile e spazi comuni dei condomini
Spazi partecipati del quartiere	Forti relazioni con le altre realtà sociali: casa del quartiere, Lombroso 16, bar sociale	-	Corti interne dei condomini, strade e marciapiedi limitrofi ai complessi residenziali, aree e strutture del quartiere adibite ad attività comunitarie
Spazi per le relazioni interne	Sala comune con cucina e ballatoi	Cucina e soggiorno	
Collaborazioni tra gestori	Solo a livello istituzionale	Solo a livello istituzionale e per alcuni progetti esterni non proposti dai gestori	Solo a livello istituzionale e per alcuni progetti esterni non proposti dai gestori
Sviluppi futuri	Volontà di collaborazione tra gestori per rafforzare il progetto	Volontà di espandere il progetto creando altre coabitazioni	Volontà di espandere il progetto creando altre coabitazioni
Sostenibilità sociale	Alloggi a canone calmierato per cittadini in difficoltà economica, progetti a sostegno di essi	Possibilità abitativa e di integrazione sociale per giovani economicamente e socialmente svantaggiati	Progetti di cittadinanza attiva e volontariato nei confronti del quartiere
Sostenibilità ambientale	Progetto realizzato con attenzione ai materiali sostenibili, integrazione di impianti fotovoltaici	Riuso di alloggi sfitti	Riuso di alloggi sfitti
Sostenibilità urbana	Riqualificazione di un'area abbandonata del quartiere – ricucitura urbana	Riuso di alloggi sfitti	Riuso di alloggi sfitti



07

CONCLUSIONE

CONCLUSIONE

L'analisi condotta nel corso della tesi ha permesso di mettere in luce la complessità e la rilevanza del tema dell'housing sociale in un contesto di crescenti sfide economiche, sociali e ambientali, questo è stato fatto attraverso una ricostruzione dettagliata delle evoluzioni normative e culturali, che ha fatto emergere come l'edilizia residenziale sociale rappresenti non solo una risposta concreta alle esigenze abitative di una parte consistente della popolazione, ma anche uno strumento per promuovere inclusione, sostenibilità e coesione sociale.

Un aspetto chiave del lavoro è stato l'approfondimento delle implicazioni architettoniche dell'housing sociale, in particolare l'aspetto fondamentale della progettazione degli spazi, infatti, non si limita a rispondere a requisiti funzionali, ma contribuisce a modellare relazioni sociali e a promuovere stili di vita sostenibili. È evidente come i progetti che integrano spazi condivisi, soluzioni modulari e tecnologie verdi dimostrano come l'architettura possa avere un impatto trasformativo, creando comunità resilienti e dinamiche. Questo approccio architettonico è stato riscontrato in molti dei casi studio analizzati, i quali hanno mostrato il potenziale di modelli abitativi innovativi nel rigenerare quartieri e promuovere interazioni sociali positive; in tutti i progetti il fulcro si trova sempre della configurazione degli spazi comuni i quali dimostrano di influenzare significativamente la qualità della vita degli abitanti, promuovendo una maggiore coesione sociale e incentivando pratiche di condivisione e mutuo aiuto. Le soluzioni che prevedono cortili interni, spazi polifunzionali e aree verdi accessibili a tutti si sono rivelate efficaci nel favorire l'interazione tra i residenti e nel migliorare la percezione di sicurezza e appartenenza al contesto abitativo.

La flessibilità progettuale è emersa come un elemento cruciale per garantire la capacità dei progetti di adattarsi alle esigenze mutevoli delle comunità. I progetti che integrano unità abitative modulari e spazi riconfigurabili hanno mostrato un elevato grado di resilienza, consentendo di rispondere a necessità diverse nel tempo, come l'aumento o la riduzione del numero di abitanti o la destinazione degli spazi a usi differenti. Questo approccio si è rivelato particolarmente utile nei contesti caratterizzati da alta mobilità, come le residenze per studenti o per lavoratori temporanei.

Un altro risultato significativo riguarda l'adozione di tecnologie sostenibili nei progetti analizzati tramite l'impiego di materiali ecocompatibili, sistemi di isolamento avanzati e impianti per la produzione di energia rinnovabile,

che ha permesso non solo di ridurre l'impatto ambientale, ma anche di abbattere i costi di gestione per gli abitanti. Questo approccio, oltre a promuovere la sostenibilità ambientale, ha dimostrato di avere un impatto diretto sulla qualità della vita, rendendo l'housing sociale una soluzione competitiva rispetto alle alternative tradizionali.

Il confronto con le esperienze europee ha evidenziato sia differenze che punti di contatto con il contesto italiano. Paesi come la Germania e la Svezia offrono esempi virtuosi di politiche abitative che combinano efficienza e inclusione, mentre in Italia persistono alcune criticità legate alla prevalenza della casa di proprietà e alla frammentazione delle iniziative, tuttavia, le esperienze italiane analizzate mostrano segnali promettenti, soprattutto per quanto riguarda il ruolo delle cooperative e l'adozione di approcci partecipativi.

Uno degli esiti più rilevanti riguarda il ruolo dell'architettura nel promuovere l'integrazione sociale. Gli edifici non sono semplicemente contenitori di funzioni, ma strumenti attivi per modellare il comportamento e le relazioni tra gli abitanti. La progettazione di spazi che favoriscono la socialità, come cucine comuni, laboratori creativi e aree ludiche, ha dimostrato di incentivare l'inclusione e di contrastare l'isolamento, soprattutto nelle fasce più vulnerabili della popolazione.

Risulta interessante considerare il caso di ACMOS come un possibile paragone per sviluppi futuri; infatti, il principio alla base dei progetti implica la presenza distribuita di esperienze di coabitazione solidale su un territorio diffuso facendo sì che le esperienze si inseriscano in vuoti urbani dei quartieri e che si sviluppino con un principio di sinergia tra le differenti abitazioni. Questo porta a dei vantaggi sia dal punto di vista urbano e architettonico, andando a riempire dei vuoti della città e dei punti che possono configurarsi come strategici e anche dal punto di vista sociale porta ad avere un maggiore controllo in particolare in quelli che sono i quartieri svantaggiati, e se si prevedesse un allargamento di tali esperienze, come nel caso dei progetti di AltriModi anche a chi è socialmente in difficoltà, si può ottenere un benessere diffuso sul territorio.

Questa analisi sarebbe supportata anche da quella che è la volontà del progetto "Vuoti a Rendere" che evidenzia come vi siano innumerevoli appartamenti sfitti e aree residenziali abbandonate che potrebbero essere un punto di partenza per questa visione di cohousing diffuso, partendo proprio da questi luoghi individuati dal progetto.

Con questo si evidenzia come tra le esperienze studiate non vi sia un'opzione che sia interamente perfetta e quella da preferire alle altre; è proprio la differenza tra gli approcci sia architettonici che abitativi a sociali a renderle tutte delle opzioni adatte in base alle esigenze delle singole aree territoriali, andando quindi a configurarsi tutte come opzioni replicabili e funzionali.

È però essenziale evidenziare come è risultato evidente che, in particolare nel caso degli edifici rigenerati o realizzati a nuovo come per i progetti di Luoghi Comuni la redazione dei bandi di concorso e di assegnazione sia ai gestori che ai progettisti risulta fondamentale. Infatti, nel caso di San Salvario, dove il bando è stato dettagliato maggiormente, evidenziando tutte le esigenze che gli utenti avrebbero potuto avere, in particolare nei confronti della relazione con i gestori, ha permesso di realizzare un progetto architettonicamente più efficiente e ancora oggi rispondente alle esigenze degli utenti interni ed esterni nonostante si siano parzialmente modificate dal momento della scrittura del bando. Questo evidenzia come un progetto flessibile sia dal punto di vista distributivo che relazionale, con un forte propensione alla permeabilità e all'apertura, portando alla realizzazione di una vera e propria piazza di quartiere adattabile alle differenti esigenze.

Una delle principali conclusioni della tesi riguarda la necessità di un maggiore coordinamento tra gli attori coinvolti nelle politiche abitative, infatti la collaborazione tra enti pubblici, privati e comunità locali è cruciale per garantire la sostenibilità e l'efficacia dei progetti di housing sociale. Inoltre, emerge l'importanza di integrare il concetto di abitare come bene comune nelle strategie di sviluppo urbano, promuovendo modelli che vadano oltre la mera offerta abitativa per includere servizi, spazi di socializzazione e infrastrutture sostenibili.

In prospettiva futura, l'housing sociale deve affrontare sfide importanti, come l'adattamento ai cambiamenti demografici, l'accelerazione del cambiamento climatico e l'aumento delle disuguaglianze economiche e per rispondere a queste sfide, è necessario adottare un approccio flessibile e innovativo, che coniughi aspetti sociali, economici e ambientali. In questo contesto, l'architettura e l'urbanistica giocano un ruolo centrale, offrendo soluzioni progettuali che non solo rispondono ai bisogni immediati, ma contribuiscono a creare un futuro più equo e sostenibile.

In conclusione, si vuole evidenziare l'importanza di considerare l'housing

sociale non solo come una risposta alle emergenze abitative, ma come un elemento chiave per ripensare il modo in cui si vive e si condivide lo spazio urbano. Promuovere modelli abitativi inclusivi, sostenibili e partecipativi rappresenta una sfida complessa, ma anche un'opportunità per costruire società più coese e resilienti.



08

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

ACMOS, disponibile su <https://associazione.acmos.net/> . Visitato 12 novembre 2024.

AltriModi, disponibile su <https://www.altrimodiets.it/portfolio/altrecase/> . Visitato 12 novembre 2024.

Aluffi G. 2023. Disponibile su <https://www.nuovarassegnastudipsichiatrici.it/volume-29/dal-posto-letto-al-posto-vita-modello-iesa-inserimento-eterofamiliare-supportato-di-adulti> Visitato 18 novembre 2024.

ANSA (2024), *Confedilizia, il 77% di italiani vive in casa di proprietà*, Disponibile su https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2024/01/16/confedilizia-il-77-di-italiani-vive-in-casa-di-propriet%C3%A0_9304e167-c5a5-4ae1-98be-70d29050fab5.html#:~:text=Il%2077%25%20delle%20famiglie%20italiane,delle%20Infrastrutture%20e%20dei%20Trasporti. Visitato 12 novembre 2024

Arbaci, S., Malheiros, J. (2010). *De-Segregation, Peripheralisation and the Social Exclusion of Immigrants: Southern European Cities in the 1990s*. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36 (2): 227 -255.

Augustoni A., Alietti A. (2009), *Società urbane e convivenza interetnica. Vita quotidiana e rappresentazioni degli immigrati in un quartiere di Milano*. Milano, FrancoAngeli.

Augustoni A., Alietti A., Cucca R. (2012), *Immigration and Settlement. Experiences and Opportunities. Social housing as a tool for ethnic integration in europe: a critical view of the italian experience*. Toronto University Press

Beetz S. (2008), *Housing Cooperatives and Urban Development*, *German Journal of Urban Studies*, 47/1

Berti F. (2004), *Le cooperative di edilizia abitativa a proprietà divisa*, Dipartimento di Sistemi ed Istituzioni per l'Economia dell'Università degli Studi di l'Aquila, FrancoAngeli

Boatti A. (2013). *Abitare in Lombardia ai tempi della crisi*. Santarcangelo di Romagna. Maggioli.

Bologna R. (2014), *Il progetto della residenza per studenti universitari*, in R. Del Nord (a cura di), *Il processo attuativo del piano*

nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie, Edifir, Firenze D.L 47/2014, Art. 1

Carbonnel A. (2012), *L'habitat participatif, un vecteur de « bien commun » qui réclame un réseau de compétences territoriales*, Université de Lorraine

Cascina Fossata, disponibile su <https://www.cascinafossata.it/chiamo/> . Visitato 12 novembre 2024.

Cassa Depositi e Prestiti. *Plafond Casa*. Disponibile su https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/plafond_casa?contentId=PRD11495 . Visitato 11 novembre 2024.

CECODHAS (2007). *Social housing and integration of immigrants in the European union. Exchange: tools for social housing providers*. Edizione 2007

Chiara A. (2016). *Social housing. L'edilizia sociale tra buone prassi e modello di sviluppo locale*. Studio legale Bisconti Merendino

Ciaffi D., Saporito E. (2016), *L ' architettura dei beni comuni. Il contributo di Labsus alla Biennale di Venezia*, Disponibile su <https://www.labsus.org/2016/10/larchitettura-dei-beni-comuni-il-contributo-di-labsus-alla-biennale-di-venezias/> . Visitato 12 novembre 2024.

Città Metropolitana di Torino. Disponibile su <http://www.torinometropoli.it/cms/pnrr/missioni-pnrr/missione-5> Aggiornato 25 luglio 2024. Visitato 18 novembre 2024.

Città Metropolitana di Torino. Disponibile su <http://www.torinometropoli.it/cms/pnrr/missioni-pnrr/missione-5/pinqua> Aggiornato 18 luglio 2024. Visitato 18 novembre 2024.

Città di Torino, (2023). Disponibile su http://www.comune.torino.it/ucstampa/2023/article_459.shtml Visitato 18 novembre 2024.

Città di Torino (2024), *Osservatorio Istituzionale sugli stranieri in provincia di Torino*. Rapporto 2022. Torino.

Città di Torino, (2024). Disponibile su http://www.comune.torino.it/ucstampa/2023/article_415.shtml Visitato 18 novembre 2024.

Città di Torino. Disponibile su <https://servizi.comune.torino.it/inclusione/area-4-reti-territoriali-per-labitare-abitare-sociale-e>

accoglienza-solidale/ Visitato 18 novembre 2024.

CITTALIA – Fondazione Anci ricerche, AA.VV (2008). *Introduzione ai Fondi Immobiliari per il Social Housing*. pp 4

CITTALIA – Fondazione Anci ricerche (2010). *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Edizione 2, pp 31 – 53

CondominioSolidale. Disponibile su <https://www.condominiosolidale.org/2013/cose/il-progetto/> Visitato 18 novembre 2024.

Conferenza sulla povertà (2013), *Was allen gehört. Commons – Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung*. Casa editrice della Federazione sindacale austriaca GmbH, Vienna

Corbo C. (2023), *Dovis (Caritas): «A Torino cresce quella "fascia grigia" di bisognosi composta da insospettabili»*, pubblicato su Corriere della Sera, Disponibile su https://torino.corriere.it/notizie/cronaca/23_agosto_25/dovis-caritas-a-torino-cresce-quella-fascia-grigia-di-bisognosi-composta-da-insospettabili-44f5f622-9d9c-4eeb-aca-77d5bd4d7xlk.shtml . Visitato 12 novembre 2024.

Dellenbaugh M. et al. (2015). *Urban Commons: Moving Beyond State and Market*, Birkhäuser Verlag

Deneulin S., Townsend N. (2007), *Public goods, global public goods and the common good*, International Journal of Social Economics, Vol. 34 No. 1/2, pp. 19-36.

Di Paco L. (2024), *Torino, la città delle case vuote: 80 mila alloggi sfitti, il 16% del totale*. Pubblicato su "La Stampa". Disponibile su https://www.lastampa.it/torino/2024/08/05/news/case_vuote_sfitte_torino-14532702/ . Visitato 13 novembre 2024.

D.I. 15/2017

D. L 158/2008

D.L 244/2007, Art 1

D.M. 43/2007, Allegato A, punto 2, Definizioni

D.P.C.M. 16/7/2009, Art. 1

Edgard B. (2004), *Policy measures to Ensure Access to Decent*

Housing for Migrants and Ethnic Minorities. Dundee and St. Andrews: Joint Centre for Scottish Housing Research

Eurostat (2021), *House or flat – owning or renting*, Disponibile su <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html> . Visitato 11 novembre 2024

FederCasa (2024). *Housing Europe presenta all'Unione Europea un Manifesto per le Politiche abitative*. Disponibile su <https://federCasa.it/europa/ufficio-europa/articolo?53b57b38-aeba-4a95-b8ef-c46b6f7a39a5>. Visitato 11 novembre 2024

Flahault F. (2008), *Les biens communs vécus, une finalité non utilitaire*, Développement durable et territoires, Dossier 10

Fondazione Compagnia di San Paolo. Disponibile su <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/le-nostre-sfide/obiettivo-persone/> Visitato 18 novembre 2024.

Gallipoli C. (2024), *Mercato immobiliare in buona salute. In dieci anni +70% compravendite. Prezzi in rialzo anche nel 2024*, disponibile su <https://www.fiaip.it/news/news-territoriali/piemonte/torino/immobiliare-fiaip-monitora-a-torino-compravendite-77-e-prezzi-27-in-10-anni-70-transazioni/> . Visitato 13 novembre 2024.

Ganapati S. (2014), *Housing cooperatives in the developing world*, in Jan Bredenoord, Paul van Lindert, Peer Smets (a cura di), *Affordable housing in the urban global South. Seeking Sustainable Solutions*, Earthscan, London

Harvey D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. London: Verso

Haas M. (2018). *Selbstorganisation im wiener wohnbau aus sicht der self-governance- & urban commons-perspektive*. Vienna

Homes4all (2022), *Cohousing: Che Cos'è, Come Nasce, Regole, Vantaggi e Svantaggi!*. Disponibile su <https://homes4all.it/cohousing-che-cose-come-nasce-regole-vantaggi-e-svantaggi/#:~:text=In%20effetti%20il%20progetto%20cohousing,di%20servizi%20e%20di%20valori.> . Visitato 11 novembre 2024

Homers (2019), *Cohousing Italia*. Disponibile su <https://homers.co/cohousing-italia/> . Visitato 11 novembre 2024

Housing Europe (2020). *Housing the youth | The cost of making a home for today's youth. The challenge at hand and how social, public and affordable housing providers respond*. Disponibile su <https://www.housingeurope.eu/blog-1421/housing-the-youth-the-cost-of-making-a-home-for-today-s-youth> . Visitato 12 novembre 2024

Housing International (2017). Disponibile su <http://www.housinginternational.coop> . Visitato 23 novembre 2017

Housing International (2020). Disponibile su www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom/ . Visitato 10 ottobre 2024

International Cooperative Alliance (ICA) (2017), *Cooperative identity, values & principles*, Disponibile su <https://ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity> . Visitato 12 novembre 2024

Investire. <https://investiresgr.it/it/fasp> Visitato 18 novembre 2024.

IoAbitoSociale. Disponibile su <https://ioabitosocial.it/> Visitato 18 novembre 2024.

Jankowski J. et al. (2012), *Housing cooperatives in Poland*, in ICA/CECODAS, pp. 58-61

Kern, T. (2008), *Soziale Bewegungen – Ursachen, Wirkungen, Mechanismen*. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden

Kratzwald, B. (2013): *Zukunftsfähiges Wirtschaften jenseits von Markt und Staat*. In: Was allen gehört. Commons – Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. pp 15 – 27. Vienna.

L. 431/1998. Art 2 e 5

L. 9/2007, *Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali*

L. 240/2010, Art 5

Lang R., Novy A. (2014), *Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital*, in «European Planning Studies», 22:8, pp. 1744-1764

Linebaugh P. (2008) *The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All*. Berkeley: University of California Press.

Luoghi Comuni San Salvario, disponibile su <http://www.luoghicomuni.org/sansalvario> . Visitato 12 novembre 2024.

Malheiros, J. (2002). *Ethni-cities: Residential Patterns in the Northern European and Mediterranean Metropolises – Implication for Policy Design*. International Journal of Population Geography, 8: 107-134

Matic L. (2012) , *Housing cooperatives in Sweden*, ICA/CECODAS, pp. 70-72

Minora F. (2009), *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro*, Euricse

Mohring-Hesse M (2021). *Das Gemeingut Wohnen und die gemeinnützige Wohnungsversorgung*, in Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften – Wohnen, gutes Leben, gerechtigkeit, Institut für Christliche Sozialwissenschaften

Osservatorio del Mercato Immobiliare (2024). *Rapporto immobiliare 2013*. Disponibile su http://www.comune.torino.it/informacasa/pdf/OCA_X_rapporto_2013.pdf Visitato 18 novembre 2024.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (2024). *Rapporto immobiliare 2024*. Il settore residenziale. pp 5

Ostrom E. (1999). *Institutional Rational Choice: an assessment of the institutional analysis and development framework*. In: Paul Sabatier (ed.). Theories of the Policy Process. Boulder: Westview Press.

O'Sullivan F. (2017), *Zurich's Public Housing Problem: The Tenants Are Too Rich*. Switzerland's biggest city clamps down on 132 millionaires currently living in public projects, CityLab

Pirani G. (2024), *Cohousing: il nuovo modo di abitare in maniera sostenibile*. Disponibile su https://www.infobuild.it/approfondimenti/cohousing-abitare-sostenibile-progetti/#Come_funziona_il_Cohousing . Visitato 11 novembre 2024

Quirico M. 2024. Disponibile su <http://www.comune.torino.it/cittagora/primo-piano/28760.html/> Visitato 18 novembre 2024.

Redazione FENEALUIL (2023). *In cosa consistono l'edilizia popolare (ERP) e l'housing Sociale*. Disponibile su <https://blog.fenealuil.it/2023/01/23/edilizia-popolare-housing-sociale/> . Visitato 11 novembre 2024

Regione Lombardia (2011), *Nuovi canoni di locazione per l'edilizia residenziale pubblica*. Volume 19

Rodriguez T., Simal B. et al. (2012), *Housing cooperatives in Spain*, in ICA/CECODAS, pp. 70-73

Ronda E. (2018), *Le principali leggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica*. Disponibile su <https://www.sicet.it/archivio-web/pages/ERP/sintesi.html> . Visitato 11 novembre 2024

Schindler S. (2014), *Housing and the Cooperative Commonwealth*, Places Journal

Sharing TO, disponibile su <https://www.sharing.to.it/site/appartamenti-sharing-torino/> . Visitato 12 novembre 2024.

TorinoGiovani. Disponibile su <http://www.comune.torino.it/torinogiovani/vivere-a-torino/housing-sociale> Aggiornato 14 novembre 2024. Visitato 18 novembre 2024.

Tosi A. (2010), *Le condizioni abitative. In dieci anni d'immigrazione in Lombardia. Rapporto 2009*, a cura di Fondazione Ismu, Regione Lombardia, osservatorio regionale per l'integrazione e la multietnicità, pp 353 – 364

Tradati S. (2023), *L'architettura come forma del cambiamento, per creare valore economico e sociale*. Disponibile su <https://www.nemesistudio.it/2023/06/14/larchitettura-come-bene-comune/> . Visitato 12 novembre 2024.

Ufficio Osservatorio della Condizione Abitativa (2023), *Osservatorio Condizione Abitativa XX Rapporto - anno 2023*, Città di Torino: dipartimento servizi sociali sociosanitari e abitativi divisione edilizia residenziale pubblica.

Unione Industriale Torino (2024), *Torino negli ultimi 50 anni. Come sono cambiate popolazione, economia e qualità della vita dagli anni 50 ad oggi*. Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino

Urbani P. (2010). *L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali. Le istituzioni del federalismo*. Fascicolo 3/4, pp 249 – 270

Vanicek V. et al. (2012), *Housing cooperatives in the Czech Republic*, in ICA/CECODAS, pp. 18-21

Versienti P. (2024). *Caro affitti e case vuote: il piano per riutilizzare gli alloggi sfitti a Torino*. Pubblicato su "TorinoCronaca". Disponibile su <https://torinocronaca.it/news/torino/403278/caro-affitti-e-case-vuote-il-piano-per-riutilizzare-gli-alloggi-sfitti-a-torino.html> . Visitato 13 novembre 2024.

Vilaverde G., Mateus A. (2012), *Housing cooperatives in Portugal*, in ICA/CECODAS, pp. 62-6

Wilson Y. (2021), *Faire du logement social un bien commun? Regards vénézuéliens*. Pubblicato su Métropolitiques, Parigi

Wohnen Schweiz (2013), *Der dritte Weg im Wohnungsbau*



09

APPENDICE - INTERVISTE

INTERVISTE LUOGHI COMUNI SAN SALVARIO

ILARIA

Da quante anni sei qui?

Allora io da circa sei mesi, sono arrivata a maggio e in questi sei mesi ho vissuto in questa struttura due realtà completamente diverse, perché i primi mesi, diciamo fino a ottobre, sono stata in una situazione proprio di coabitazione nello stesso appartamento con una coinquilina. Poi a ottobre c'è stata la possibilità, perché si è liberato un monolocale, di potermi trasferire in uno spazio tutto mio e quindi ho deciso di accettare questa cosa. Diciamo che i motivi sono vari nel senso che comunque essere coinquiline non è totalmente semplice e penso che sia una bella avventura se comunque ci si trova con dei punti in comune anche proprio sul modo di pensare, dello stile di vita. Poi se per come sono fatta io devo pensare che è una situazione che ha lungo termine, perché comunque qui diciamo che massimo 18 mesi puoi stare. Poi non è che scaduti i 18 mesi non ti buttano in mezzo a una strada. Però visto che comunque personalmente il mio progetto è quello di riuscire a diventare indipendente su tutti i fronti anche su magari imparare proprio a vivere da sola in casa e trovarmi poi qualcosa fuori da qui finiti 18 mesi in cui continuare questo percorso ho deciso di spostarmi per mettermi proprio alla prova e quindi da diciamo ottobre che sono in questo monolocale.

E come hai scoperto il progetto?

Allora, il progetto diciamo che l'ho conosciuto tramite i miei inviati delle Molinette. Il tutto è partito che avevo bisogno diciamo di staccare il cordone ombelicale con la famiglia e di iniziare ad autonomizzarmi e mi hanno parlato di un progetto di cui non erano sicuri però sarebbe partito che si chiama "Rete Civica" e si tiene nella struttura che c'è in via Lombroso, in una traversa di corso Marconi e questo progetto verte su tre punti fondamentali, che sono la socializzazione con gli altri, il lavoro e la abitazione. Si può partecipare per vari motivi, sono tutti però comunque ragazzi che sono stati inviati diciamo da delle strutture ospedaliere e io ho partecipato diciamo principalmente per tutti i tre i punti, anche se il punto più focale per cui appunto mi hanno parlato di questo progetto era il fatto della coabitazione e questo progetto con la coabitazione si appoggia a questa struttura che è i Luoghi Comuni

e quindi con loro la prima volta siamo venuti a visitarlo e abbiamo conosciuto Mirella e Mary e ci hanno un po' spiegato cosa vuol dire vivere qua come funziona e tutto. Poi c'è stata una lista d'attesa, una lunga lista d'attesa e io che scalpitavo perché passavano i mesi e mi domandavo: "Ma arriverà il momento o non arriverà". Poi a maggio è arrivato ed è stata una bella botta in positivo, però all'inizio comunque loro che gestiscono questa struttura almeno per l'esperienza personale che ho avuto io non ti abbandonano anche nei momenti di crisi sono state disponibili, forse anche troppo, nel senso che a volte le ho chiamate in orari più stravaganti come in momenti di crisi e anche perché uno quando magari fantastica ha quel pensiero in mente di dire: "Ah che figo vado in un cohousing a vivere da sola di qua e di là" poi però ti rendi conto che nella realtà è tutto bello ma ci sono anche sia problemi magari affrontare imparare a sbrigarti e cioè si è abituata a vivere per anni e con la tua famiglia e tutto, il distacco lo senti però ad oggi posso solo dire che ringrazio il cielo di aver avuto l'opportunità di vivere questa esperienza perché comunque ti cambia completamente la vita.

E quali sono state un po' le tue aspettative prima di che ti arrivasse la chiamata e ti dicessero vieni qui?

Sinceramente forse all'inizio ammetto che pensavo fosse tutto rosa e fiori ma più che altro perché non ho fatto tanto i conti magari con me stessa e comunque vivendo in un mio mondo e in una bolla anche protetta, qui comunque ho dovuto mettermi in gioco anche con le altre persone, gli abitanti, da persona comunque adulta e sola, nel senso che avevo gli appoggi ma erano stampelle poi dovevo io mettermi in gioco e camminare con le mie gambe e sia da un punto concreto proprio di gestione di casa che anche di relazioni con gli altri. All'inizio appunto diciamo che lo scossone c'è stato quindi c'è stato un momento in cui mi sono sentita un po' persa come se avessi fatto il passo più lungo della gamba, come se non fosse la mia strada perché avevo tante cose in corso a cui stavo dando le mie forze, quindi a un certo punto l'incastare tutto mi è sembrato come una bomba che stesse esplodendo, e infatti per un po' di notti ho rotto un po' le balle con Mary e Mirella: "Io me ne torno a casa, io mollo, io me ne vado così non si va avanti di qua e di là" e poi a forza comunque di prendermi giustamente dei cazziatoni perché ogni tanto servono... Comunque mi hanno aiutato e sostenuto permettendo di calmarmi e cercare di analizzare pezzo per pezzo tutte le varie difficoltà che io personalmente riscontravo. Quindi se non ho

mollato è stato per un lavoro di squadra perché io da sola con le mie forze non ce l'avrei fatta e solo loro, se comunque non mi fossi messa in gioco anch'io, loro potevano dirmi tutto quello che volevano. Sono felice di essere qua perché è quello che comunque voglio, solo che a volte le paure poi ti fanno un po' perdere l'orientamento.

Come descriveresti casa tua?

Eh, io l'ho sempre definita con gli altri come "la mia piccola bomboniera" perché è piccolina però per me è fatta su misura perché io anche sono piccolina mi sento nel mio posto protetto e poi anche la posizione in cui affaccia cioè sulla sinagoga c'è il balconcino, è bella. Sono case che io non me lo sarei mai aspettata, sono fornite di tutto perché non manca assolutamente niente tutto funzionante o quando c'è qualche emergenza comunque si interviene subito, non ci sono problemi che vengono lasciati ma c'è subito il pronto intervento. E adesso forse spero di riuscire quando semmai riuscirò ad avere una casa poi mia mia al di fuori di questa situazione di riuscire a renderla così fornita.

Invece il rapporto con gli altri inquilini?

Io mi diverto un sacco perché allora qua ci sono di tutte le età e io inizialmente sono un legare con varie età, a partire dalla signora che hai visto prima, Giusy, che comunque ha 78 anni, però io la reputo una mia amica perché al di là comunque c'è un discorso di scambio reciproco comunque di aiuto di sostegno che sia a livello concreto materiale o anche solo di una parola di supporto è una cosa che comunque all'interno del condominio con chi stringi legami c'è e per esempio con lei spesso ci incontriamo per due chiacchiere magari a casa la sera e si aggiunge anche un'altra signora sempre qui che abita della struttura. Non ci sono persone che si pongono con superbia perché tu sei più piccolo e anzi sto riuscendo anche con loro ad aprire la mente perché comunque avendo più anni di me hanno avuto più esperienze di vita a volte anche quando si entra un po' più in confidenza magari ti parlano anche un po' del loro di passato e quindi è una cosa che ti aiuta a magari ridimensionare a volte delle situazioni tue che stai vivendo che ti sembrano gigantesche e allo stesso tempo a imparare perché a volte uno vede una persona però non sa del suo passato. Poi ad esempio oltre a loro ho legato anche con ragazzi più della mia età, tipo una ragazza di 21 anni, che è la figlia della signora che gestisce il ristorante che c'è qui sotto, e suo fratello che ha più o meno la mia età, mi sembra un anno in meno, 27-

28, e loro ad esempio arrivano dalla Siria. Però tipo, prima di venire qua, a me sembrava impossibile riuscire anche a integrarmi con queste persone e invece cioè come se ti conosci e allo stesso tempo come se ti conoscessi da una vita diventi quasi una di famiglia. C'è uno scambio reciproco poi ognuno nella quotidianità della vita di tutti i giorni è preso dalle proprie cose perché c'è chi studia chi lavora quindi non sempre ci si riesce a vedere però ogni tanto anche solo fa piacere ricevere quel messaggio di: "Ciao in un po' che non ci sentiamo, come stai tutto bene?" perché vuol dire che hai lasciato qualcosa e allo stesso tempo stai anche ricevendo qualcosa e quindi a volte basta anche solo il pensiero se non sempre ci si riesce a contare.

Invece la gestione degli spazi comuni? Come funziona? Come ti trovi?

Allora io mi trovo bene nel senso che tipo con la lavanderia trovo che sia ben gestita nel senso che abbiamo un'agenda dove ci si prenota quindi si rispettano i turni io non ho mai avuto problemi tipo che non sono riuscita a fare la lavatrice perché qualcuno non ha rispettato il mio turno e me l'ha occupata. Quindi da quel lato è un modo, comunque, a volte anche solo per scambiare delle chiacchiere, tante volte magari soprattutto nel weekend la lavanderia è più occupata dalle mamme e quindi entri e c'è chi stira, chi di qua e quindi alla fine fra tutte c'è sempre quella mezz'oretta che rimani bloccata a parlare e fa piacere, è bello.

E invece il fatto che anche le persone esterne possano vivere questi spazi, come funziona?

Secondo me è una bella cosa perché sennò saprebbe di galera, nel senso se io non mi sento libera magari una sera di poter organizzare una cena con dei parenti o amici è brutto perché comunque è vero che è una situazione momentanea di passaggio perché è casa mia fino a un certo punto perché prima o poi dovrò lasciare anche questo nido, però allo stesso tempo il fatto che in questo tempo ti fanno proprio sentire a casa cioè è bello. Mi ricordo che una sera stavo passando, era una sera un po' così, ero tornata da lavoro quindi non sempre magari riesco a vedere sempre tutti ed ero passata per andare a salutare Giusy. Mentre passavo c'era qui in cucina una signora che si chiama Silvia che stava preparando le pizze perché aveva chiesto di tenere libera per quella sera la zona comune perché aveva il piacere di fare una cena di

famiglia. E quindi comunque ho fatto due chiacchiere anche con lei e poi anche se tu includi le persone esterne non sei mai esclusa perché c'è sempre, questa cosa di comunità perché ad esempio sembra una banalità, ma poteva non dire niente e invece ha detto: "Se stasera vuoi passare unirti a noi o passare dopo cena e ti prendi qualcosa, vieni non dai fastidio". Anche alcune ragazze che abitano qui hanno la possibilità in questo spazio (la cucina) di poter portare le amiche o gli amici di scuola e a me fa sorridere questa cosa perché a volte le vedo che magari sono in età di superiori e sono lì con le loro amichette e tu magari sei qui che fai qualcosa o passi a prendere qualcosa e mi ricorda quando ero anch'io più giovane.

Per concludere, c'è qualcosa che vorresti cambiare, dei consigli che vorresti dare?

Magari non fare massimo 18 mesi, ma minimo 18 mesi... Cioè come in ogni realtà ora la perfezione non esiste da nessuna parte, nel senso che anche qua comunque a volte anche in certe situazioni ci sono delle problematiche anche a livello di convivenza, anche solo per una questione di cultura o provenienza diversa. Cioè non è che qui è il mondo fatato, però c'è quel qualcosa di magico che forse magari è anche iniziale, io adesso non so Mirella e Mary il rapporto che hanno con gli altri abitanti, però anche il fatto che ogni tanto comunque si fanno sentire nel senso che ogni tanto ti chiamano con la scusa di fare due chiacchiere comunque per fare il punto della situazione c'è un controllo e quindi io penso che anche quando accadono delle piccole divergenze o litigate poi c'è sempre una rete che come per magia poi alla fine anche chi magari litiga capisce che non è niente si chiedono scusa vicenda, si fanno una risata su e poi alla fine li trovi qui magari anche a mangiare insieme o e quindi questo è bello, perché comunque anche fuori la vita è così, anche nella famiglia stessa a volte c'è la giornata che qualcuno ha la luna sorta e magari litiga col figlio o il marito però cosa trovo di bello qua che nulla viene lasciato in sospeso, non ci sono forme di rancore o di dispetti portati avanti alla lunga che quindi ti porta a dire che è invivibile la situazione.

GIUSY

Prima domanda, da quanto tempo vive qua?

Più di un anno e mezzo, un anno e tre mesi. E vivo in un bilocale tutto mio.

E come è capitata qua, come ha scoperto questo progetto?

Allora, sono capitata a Torino per motivi di salute di mio marito, non avendo una casa cercavo una sistemazione provvisoria e guardavo su internet ho visto co-housing e ho cercato di capire cos'era ho detto: "Mah, questa sembra fatto al caso mio", ho fatto la telefonata anzi no, ho mandato la mail e poi loro mi hanno risposto che mi avrebbero chiamato per un colloquio e poi quando ci sarebbe stata la disponibilità me l'avrebbero detto e così. L'iter è stato questo.

E quali erano le tue aspettative di venire a vivere in un progetto di co-housing?

Non ne avevo manco mai sentito parlare, quindi diciamo non avevo nessuna aspettativa. Mi sono convinta a fare questa domanda prima perché mia figlia me la voleva cercare lei casa e invece io me la volevo cercare io perché sono un tipo indipendente perché poi gli devo dire sì mi piace e poi perché lei era orientata su quelle case vacanze, questi appartamenti così ma siccome quelli sono molto cari naturalmente e io non sapevo quando avrei trovato la sistemazione e quindi ho preferito questa soluzione. Le aspettative erano vaghe diciamo perché non avendolo mai fatto però ho capito subito quando sono arrivata perché mi hanno fatto girare la cucina comune, e queste cose non le sapevo, non capivo cosa significasse questo termine "CO" e quanto fosse forte questo "CO". Ho visto che è forte il co, più l'housing pure perché sono casette veramente deliziose, un posto bello centrale, insomma io ho trovato l'America perché essendo anziana... l'altra volta sentivo un discorso alla televisione di co-housing che stanno facendo appositamente mettendo universitari e anziani che sono pensionati proprio per stabilire il rapporto tu aiuti me io aiuto te perché c'è uno scambio, cioè la persona anziana perché se è demente o altro già sta in un posto dove è assistita ma se è tipo me per esempio io fra poco faccio 78 anni ma ragazzi più giovani che vivono qui sono amici miei.

Quindi le aspettative sono state rispettate?

La realtà è stata superiore alle mie aspettative. Mi trovo bene, non mi sento sola perché io sono arrivata a Torino da Palermo, quindi è anche un altro tipo, non dico di civiltà, ma diciamo di usi, costumi, dove la socialità è più semplice lì. E quindi qui, per me non c'è stato un eccessivo cambiamento nei rapporti umani con le persone, mi trovo molto bene

Come descriveresti casa tua?

Parva sed apta mihi, piccola ma adatta a me. Piccola ma c'è tutto quello che occorre, poi diciamo che è fastidioso per il forno, per lavare, per stirare perché tu devi attenerti a dei turni però nello stesso tempo sei costretta a socializzare perché se tu hai tutto nella tua casa puoi correre il rischio che ti chiudi là dentro e basta invece così vieni qui per prendere qualcosa che stai scaldando, vai giù a lavare la biancheria, incontri e parli. Poi ci sono un sacco di attività qui che sono per la collettività anche aperte al pubblico esterno quindi non lo so se esiste di meglio a me qui mi sembra l'optimo e poi dipende anche dalle persone che gestiscono, perché posso dire che Mirella e Mary sono due persone eccezionali.

E il rapporto con gli altri inquilini?

Ottimo, se tu hai un bisogno c'è sempre qualcuno. Poi c'è, ecco, importante dire che qui c'è una chat che riguarda tutto il gruppo, tutti gli abitanti, per cui se tu hai una difficoltà, per esempio qui c'è stato il mercatino dell'usato dei vestiti che uno non voleva. Peccato che io non sono venuta a guardare, ma perché poi mi serviva una cosa, ma non l'ho scoperto ieri che mi serviva.

E appunto prima diceva che ci sono degli spazi comuni in cui fate anche delle attività collettive.

Alcune sono dedicate solo agli abitanti ma non c'è quasi mai niente solo per noi perché anche se una cosa solo per noi c'è scritto sempre: "Chi viene è il benvenuto" tipo per ora sono venuti dei ragazzi a cucinare che forse studiano in alberghiero cucinano e poi mangiano e allora se vuoi venire puoi venire cioè non esistono cose chiuse qui, Se io dicessi a lei facciamo la pizza posso portare la mia figlia per esempio, e lei dice che la porta è aperta, è uno spazio aperto all'esterno.

E il rapporto tra voi inquilini e chi gestisce?

Per me è ottimo questo è un fatto personale, ma presumo che lo sia per tutti perché loro più disponibilità di quella che ci dimostrano non potrebbero darci.

E ci sono invece degli aspetti che vorresti che andassero diversamente? Qualcosa che cambieresti? Dei consigli...

No nell'organizzazione no, l'unica cosa è che ogni tanto c'è qualcosa che

non va perché ci sono civiltà troppo eterogenee che si incontrano però stupidate: qualcuno che magari non lascia il portone aperto oppure non so che fa più rumore, insomma secondo me in un condomino è peggio nei condomini esterni, cioè sarà che io sono un tipo da questo punto di vista positiva, sì non manca niente quindi effettivamente sempre anche se tu hai una necessità che aiutano a risolverla

MIRELLA

Quando è nato il progetto, questo progetto?

Il nostro progetto è nato nel 2009 a fronte dell'apertura di un bando di compagnia di San Paolo che aveva individuato questo posto per realizzare una residenza temporanea. Noi abbiamo partecipato al bando, noi come cooperativa, siamo una cooperativa sociale, abbiamo partecipato a questo bando attraverso un progetto che prevedeva sia, come dire, un'idea di un luogo del genere, come ce lo si immaginava, abbiamo fatto dei pensieri relativamente agli spazi, cosa ci si immaginava, che cosa per me era importante. Ad esempio, questa cucina ha avuto un lungo pensiero progettuale ed è stata poi realizzata...

Quindi avete avuto anche una sorta di progettazione partecipata poi con lo studio che ha realizzato?

Sì, con lo studio De Ferrari, Vittorio è meraviglioso, perché ha proprio preso il nostro progetto, ad esempio, questa cucina, le compagnie di San Paolo dicevano: "Ma perché qua potrebbero uscire benissimo due monocali" però per noi era assolutamente importante e invece avere un luogo comune. E allora con Vittorio, abbiamo pensato a come realizzarlo; lui ha riscontrato che ci fosse un problema con il buio quindi lui ha realizzato tutta questa vetrata, non continua ma spezzata, ha reperito dalla Germania delle capriate apposite e anche dal punto di vista del suono non ci doveva essere riverbero. I balconi erano molto piccoli, molto stretti come case a ringhiera e mi ricordo quando abbiamo ragionato con lui su invece l'importanza di farli più ampi perché non dovevano essere soltanto luoghi di passaggio ma luoghi in cui poter stare; infatti, soprattutto d'estate ti metti fuori con le sedie e fai il comizio. È un luogo di incontro e lui ha trovato dei tesori incredibili per cui ci sono delle citazioni che lui ha tenuto ma che sono dei pezzi di pietra risalenti alla struttura originaria e sono al lato dell'ascensore di là, forse anche lì, ha trovato una latrina del Settecento, c'è per dire. E quindi sì, c'è stato un lavoro di coprogettazione con lui e poi con la

compagnia di San Paolo Programma Housing. Siamo andati avanti e abbiamo inaugurato nel 2015, fai conto te.

E in questo progetto, oltre appunto a collaborare con la compagnia di San Paolo, avete avuto anche dei rapporti con invece l'amministrazione comunale o comunque adesso avete un dialogo?

Noi sì, all'inizio no, dal punto di vista della progettazione questo progetto è di Compagnia di San Paolo. Noi realizziamo dei progetti con il comune di Torino, ad esempio ci sono i casi di emergenza abitativa, che prevedono un paio di appartamenti che accolgono famiglie in situazione emergenziali, ovviamente stranieri, che qui trovano una casa temporanea, mentre stanno in graduatoria per le case popolari, quindi sono in attesa qua. Quindi ovviamente abbiamo rapporti con le città di Torino su questo. Poi da 3-4 anni con l'ufficio minori stranieri non accompagnati abbiamo iniziato a collabora per trovare loro delle sistemazioni solitamente negli appartamenti in coabitazione della struttura.

E invece i rapporti con altre cooperative o imprese sociali che hanno progetti simili ne avete? E nel caso come funzionano?

Ma rispetto proprio ai gestori, tu dici? Sì. No, pochi, con i gestori. Abbiamo incontrato altri responsabili che non conoscevamo ma non c'è un vero e proprio progetto di collaborazione. Ogni tanto quando ci sono dibattiti sul tema della casa. Sì, manca un po' questa cosa...

E quindi avete anche dei progetti, delle proposte con altre associazioni, per esempio, del quartiere o altri progetti di apertura verso la comunità?

Noi lavoriamo molto, collaboriamo molto con ad esempio CIACK, un'associazione che si occupa di accompagnamento e inserimento nella comunità e nel mondo del lavoro di persone straniere tramite un rapporto uno a uno e noi diamo in disposizione i nostri spazi come la cucina per realizzare questi momenti di incontro. Piuttosto che casa di quartiere con la quale collaboriamo e invitiamo persone qui o proponiamo ai nostri abitanti esperienze fatte dalla casa del quartiere. Poi c'è il progetto dell'associazione "Nessuno", che propongono la nostra struttura per percorsi di autonomia a persone che sono all'interno di percorsi ospedalieri. C'è questo gruppo che è un gruppo informale, che

si chiama "Non ti scordare di me", che sono formato da caregiver di pazienti con malattie degenerative, Parkinson piuttosto che Alzheimer, con cui già da un anno e mezzo stiamo collaborando perché utilizzano i nostri spazi, sostanzialmente la cucina per fare delle attività con... E ad esempio un venerdì al mese vengono qui, preparano il cibo da mangiare e poi aprono a tutti gli abitanti la possibilità di pranzare con loro. Poi lavoriamo molto con un'associazione PAIS che si occupa di ricerca attiva del lavoro, per cui c'è uno sportello il giorno di mattina, aperto sia agli abitanti ma anche a persone esterne, che vengono.

Invece l'affitto dei vari appartamenti come viene stabilito?

È stato deciso insieme a Programma Housing con dei minimi e con una fascia sostanzialmente di affitto calmierato con una percentuale che abbiamo deciso per sostenere la tenuta di questo posto qua, perché questo è tutto a carico nostro, tutte le spese sono a carico nostro, gli abbiamo ritoccati poco poco, in particolare le utenze. Per le emergenze abitative a parte una piccolissima quota che la famiglia dà il resto viene pagato gli enti poi in realtà degli enti che supportano il progetto.

E il progetto sta andando come previsto? Cioè come ve lo eravate immaginato all'inizio?

Sì, è difficile immaginarsi dall'inizio lo sviluppo. Cioè, uno ha delle prerogative, ha il suo modo di stare, di fare le cose... E metti in pratica quelle cose lì, ma poi cambiano, perché le persone cambiano, il mondo cambia, noi cambiamo e quindi è come se stessi su una zattera, per cui devi sempre cercare di stare in equilibrio, cambiare, essere disponibile anche, variare il tuo modus operandi, che funziona per persone diversissime, noi abbiamo, non lo so, bisogna dire, che ci sono persone che arrivano da paesi diversi allora dall'Africa subsahariana come Senegal, Guinea, Gambia, Nigeria, dall'Africa del nord come Marocco, Tunisia, Algeria, Egitto anche, poi ci sono, dal Medio Oriente, Iran, Siria. Diciamo che c'è 60-40, stranieri 60, italiani 40 in questo momento. Infatti, noi facciamo anche molto, al di là delle richieste, la lista d'attesa quando si liberano gli alloggi, alloggi che ne vanno liberati con sempre maggior difficoltà, però si tiene conto sia dell'urgenza, per esempio oggi arriva un papà che si sta separando con una situazione abbastanza pesante e quindi quando si è aperto questa possibilità di occupare un trilocale abbiamo modificato la lista d'attesa, anche perché telefoni poi magari qualcuno ti dice no che è a posto. Anche

quando abbiamo fatto entrare Giovanni, ci siamo detti: "Noi dobbiamo mettere un maschio qui, perché sennò ci sono troppe femmine, troppe donne" piuttosto che stranieri che spesso sono in famiglia o sono in coabitazione, i giovani soprattutto. C'è una famiglia rom anche? Ah sì, c'è una famiglia rom. E anche quello è un progetto speciale ideato dal Comune di Collegno, dopo c'è stato il superamento del campo della strada della Berlia, due anni fa.

Quanto voi siete vi sentite presenti all'interno della vita di chi abita nel progetto?

Sì, quanto sia, la risposta è sì. Molto presenti, sì nel senso che questa non è una reception, cioè sì è anche una reception, però si svolge in una situazione diversa e quindi è proprio un buon luogo che quasi sempre è abitato. Ci siamo io e Mary principalmente, poi c'è un'altra nostra collega che lavora sempre con la cooperativa, dal progetto all'ufficio stranieri minori.

E invece il ricambio degli inquilini, che appunto già prima dicevi che è un po' rallentato.

Disperata. Questo è uno dei cambiamenti che ha visto la residenza, che prima chiedevi se è rimasta come te la immaginavi, se è cambiata nel tempo, sì, ed è cambiata un po' in questo, pria avevamo anche degli alloggi per i city users, ora non è più pensabile. Il progetto di Porta Palazzo che viene visto come cugino del nostro, ad esempio, continuano ad avere degli appartamenti che gestiscono con Airbnb, ad esempio, cosa che noi abbiamo smesso di fare da un po' di anni.

INTERVISTE ALTRIMODI

DANIELLE

Allora domanda numero uno, da quanto vivi qua?

Da dicembre 2022. No, non è vero. Allora da dicembre del... Siamo nel 2024 giusto? 2022? Beh. Abbiamo un dubbio qua eh. Ce l'ho nel file. Ho cambiato la residenza. Nel 2023. 2023? No, 2022.

Come hai scoperto questo progetto?

Non l'ho scoperto, cioè l'ho scoperto perché una delle mie mamme, Irene, è molto amica di Sara Negarville che è la proprietaria di Altri Modi e quindi mi ci sono ritrovata diciamo...

Quali erano le tue aspettative?

Che fosse una comunità. Non è che avessi aspettative, non avevo scelta e quindi qualcuno ha scelto per me un luogo e io ho creduto che questo luogo fosse simile a una comunità e quindi di conseguenza dentro ci sono persone strane e ci sono degli educatori che si prendono cura di queste persone che sono strane

Sono state rispettate queste tue aspettative?

Grazie a Dio no, cioè oddio in parte sì, in parte no per fortuna. Sì, ci sono degli educatori che si occupano di te, ma non sono educatori di comunità e per sfortuna mi è capitato di avere in stanza persone problematiche ma insomma fa parte del gioco diciamo. L'attuazione a parte di persone è puramente casuale.

Come descriveresti casa tua?

Per casa mia intendi tutta casa o la casa mia stanza su?

Quello che tu intendi per casa tua

Allora, per casa mia intendo proprio mia mia è la stanza al piano di sopra che sono i miei 8 metri quadri, cioè quando io dico come casa mia dico che sono quegli 8 metri quadri al piano di sopra. Poi il senso di casa lo crea l'insieme di tutte le persone, perché se dovessi scegliere questa casa come casa diciamo che per via dei suoi metri quadri e per il fatto che è troppo ampia non la vivo come casa la vivo come casa grazie ai coinquilini che ci vivono dentro.

Qual è il tuo rapporto con gli altri coinquilini?

Allora, con i miei coinquilini appunto... Siccome io di per me non ho una famiglia sento che quando torno qua la famiglia ce l'ho e mi sento molto generosa nei confronti dei miei coinquilini, senza dubbio un rapporto sano la

E quanto spesso cambiano i coinquilini? Come vivi questo fatto?

Allora, dal mio punto di vista, dal mio personale punto di vista, i coinquilini per me sono cambiati tantissimo, cioè nel senso, anche a livello di tempo, in poco più di un anno si è completamente modificato l'assetto familiare che avevo prima. Preferisco questo a quello precedente, per certi versi. Forse un anno fa ti avrei detto che cambia tutto troppo in fretta. Adesso mi sento persino capace di affrontare un ennesimo cambiamento di stanza con un'ennesima coinquilina. Allo stesso tempo sono molto sfigata con le coinquiline, lo sappiamo bene. Quindi spero non cambi più per chissà quanto.

Ci sono degli spazi comuni? Chi e come si vivono?

Sì, ci sono degli spazi comuni. Forse il principale potrei dire essere appunto la cucina. Secondo me si vivono bene, cioè nel senso il fatto che siano sempre in disordine dimostra che questo è uno dei posti più vissuti della casa e secondo me lo viviamo in armonia perché ognuno di noi più specificamente passa del tempo nella cucina e il fatto che occupi uno spazio in cucina ti porta anche a tessere il rapporto anche se non ne hai voglia cioè diciamo sei anche un po' costretto a stare insieme e secondo me sono super vissuti questi spazi e anche quando facciamo le feste, invitiamo le persone è sempre la cucina l'essere il luogo più modificabile diciamo se posso dire anche la mia stanza la vivo come uno spazio comune. Anche la stanza la vivo come uno spazio comune anche perché rispetto a quando sono arrivata diciamo che un anno e mezzo dopo posso dire che ormai non mi crea problemi invitare persone nella mia camera e anzi spesso invito i miei coinquilini singolarmente per passare del tempo insieme in intimità.

E ci sono delle attività comuni che fate tra coinquilini?

Facciamo, allora, se si parla di coinquilini con gli educatori ovviamente facciamo formazione e facciamo anche gli incontri con gli educatori riguardanti problematiche di casa. Invece per quanto riguarda incontri tra di noi, noi molto spesso facciamo incontri anche senza gli educatori

per parlare di diverse cose, vedi l'altro giorno che abbiamo fatto l'organizzazione dei turni.

E invece con il resto del quartiere? Voi coinquilini avete dei progetti, delle interazioni con altre associazioni del quartiere?

Allora, so che in passato ci sono state degli incontri con ACMOS, che è anche un'altra associazione che si occupa di coinquilinaggio diciamo e poi noi facciamo formazione anche con Casa Garibaldi che però fa sempre parte del progetto Altre Case di Altri Modi e in generale mi pare che facciamo ogni tanto degli incontri, cioè l'obiettivo sarebbe fare più incontri con altri progetti di questo tipo. Secondo me il nostro è il progetto più, più co-housing rispetto agli altri social housing perché significa proprio stare insieme e l'idea del condividere.

Quindi gli spazi comuni sono per lo più condivisi tra di voi, non con l'esterno?

No, perché l'esterno non ne abbiamo molto conto. Sarebbe carino pensare di farlo.

E qual è il rapporto che c'è tra chi abita in casa e la impresa sociale, associazione?

Secondo me dipende dal punto di vista personale di ogni persona. Tipo, ad esempio io con il progetto non avevo nulla a che fare, allo stesso tempo ad oggi mi trovo molto inserita nel progetto, soprattutto perché mi capita spesso per esempio di incontrare Sara Negarville in alcune situazioni personali.

Dovessi valutare quali sono gli aspetti migliori di questa esperienza e cosa invece vorresti cambiare, o dei consigli che vorresti dare?

Allora io mi sento di dire che nonostante in questa esperienza, mi sono trovate in situazioni difficili, quindi parlo per lo più di quei inquilini con i quali mi sono trovata veramente male, comunque mi sento di tenerli da parte come un insegnamento prezioso perché mi hanno insegnato ad affrontare momenti che addirittura si trovano nel tuo stesso alveare, nel tuo stesso posto e quindi se non risolvi un problema nel tuo stesso luogo, cioè secondo me forse è la palestra più impegnativa che abbia mai fatto però allo stesso tempo quella meglio riuscita perché l'ho fatto in casa mia.

Come consigli sicuramente sarebbe più carino se per quanto riguarda

l'organizzazione dell'associazione nei confronti della casa l'impresa sociale operasse ancora meglio perché secondo me la nostra casa va avanti molto bene grazie al fatto che noi siamo delle ottime persone. Fai l'esempio a casa Garibaldi prima dell'entrata della nuova equipe eccetera casa Garibaldi non andava molto bene anche per le persone all'interno, quindi talvolta non bisogna sempre contare sulle persone che vivono in casa ma bisogna forse come dire strutturare meglio l'equipe affinché lavori sempre meglio con le persone che vanno in quella casa e magari proprio perché vai di pari passo con il progetto sarebbe carino se fosse Altri Modi a preoccuparsi di formazione, a preoccuparsi delle cose più inerenti al co-housing e non lasciarlo fare a noi.

MARGHERITA

NISRINE e BENEDETTA

Prima domanda da quanti anni avete in casa Garibaldi?

N - Io ho appena iniziato il mio terzo anno a settembre

B - D'ottobre 2024

Come avete scoperto il progetto?

N - Tramite un annuncio su Facebook da parte di Vassi, pubblicato da lei in cui stavano cercando un coinquilino per casa Garibaldi. Mi candido, non sapevo di cosa si trattasse. C'era solo da scrivere una lettera motivazionale, ho scritto lettera bellissima in cui dicevo che mi piace la vita di comunità, ho sparato tutto quello che dovevo sparare e l'ho mandato.

B - Io invece, anche su Facebook, sono un gruppo in cui c'era questa idea di cohousing, ma non era specificato assolutamente che fosse un progetto di peer-education, mi è stato detto dopo, ma molto dopo. Io mi ero candidata sul sito in realtà per casa Galliari e poi mi hanno mandato io in casa Garibaldi.

Quali erano le vostre aspettative prima di entrare?

N - Ma cercando un po' su internet il concetto e le definizioni di cohousing mi aspettavo una casa dove convivere con altre persone, però convivere un po' dandosi una mano in quella che è la vita quotidiana, però allo stesso tempo essendo seguiti da professionisti.

B - Io già dall'anno scorso quando mi sono trasferita a Torino ero

interessata ad andare a vivere in un progetto di cohousing per la vita comunitaria, l'aiuto reciproco: se c'è un problema si risolve insieme e poi ho detto qua comunque ci sono anche delle figure professionali, sei affiancato, sei anche un po' magari seguito, fai queste riunioni. Quindi mi aspettavo molto lavoro di squadra che non è successo.

Infatti, la domanda successiva è: sono state rispettate le vostre aspettative?

N - Solo in parte, l'aspetto delle figure professionali preparate no perché alla fine Come ha detto Betta si tratta di un lavoro di squadra, però nella quale sono coinvolti anche loro; quindi, non è che sono un punto di riferimento al quale far capo quando senti difficoltà. Perché anche loro devono un attimo orientarsi nelle situazioni, non sono il porto sicuro sul quale fare affidamento.

B - No, non sono state rispettate però soprattutto per quanto riguarda i professionisti che lavorano all'interno del progetto. Perché secondo me per adesso, per il gruppo che c'è, c'è molta comunità, molto aiuto che però non viene da chi ci lavora all'interno. Siamo noi che ci mettiamo in gioco e che aiutiamo.

Come descrivereste casa vostra?

N - Se dovessi fare riferimento a tutta quella che è stata la mia esperienza la definirei: "Caotica". Molto caotica. Se dovessi fare riferimento invece al gruppo di persone presente adesso in casa direi: un punto di sostegno, un punto di condivisione.

B - Accogliente. Un posto dove ci si può sentire a proprio agio, sereno.

Un po' mi avete già risposto: com'è il rapporto con gli altri coinquilini?

N - Con il gruppo attuale c'è un bel rapporto, c'è comunicazione, c'è condivisione. Cosa che gli altri gruppi venivano un po' a mancare.

B - Adesso si sta bene: c'è un clima disteso, di serenità

Ogni quanto cambiano i coinquilini? Vorreste che rimanesse per più tempo lo stesso gruppo oppure che cambiassero più in fretta?

N - Cambiano troppo spesso, fin troppo velocemente dal mio punto di vista. Secondo quella che è la mia esperienza io ho veramente cambiato un sacco di persone sia come compagni di stanza che i coinquilini in

casa. E questo creava sempre un sacco di disagio. Più che altro perché questo cambiamento forzato ogni tot ti stanca un sacco sia a livello fisico che mentale E l'avere sempre a che fare con nuove persone: ripresentarsi, far conoscere di nuovo la casa, ricreare un nuovo gruppo... è veramente molto stancante. Infatti, ci sono state delle volte in cui non riuscivo proprio più a leggere in peso di questa cosa e pensavo di andarmene continuamente, soprattutto quando cambiavo proprio compagni di stanza. Perché in due anni ho cambiato qualcosa come quattro compagni di stanza. E' veramente un sacco, un sacco di gente

Avete degli spazi comuni? Quali sono e chi vive in questi spazi?

N - Allora sì, abbiamo degli spazi comuni che sono il salone, la cucina, poi la zona lavanderia e abbiamo dei bagni in condivisione. Passiamo più tempo in cucina anche se in realtà abbiamo un salone bello grande con i divani, comodi e tutto quanto, ma non c'è mai nessuno, è poco usato. Stiamo un sacco in cucina. È accogliente e calda. Perché è un po' più semplice, ci troviamo così per cucinare, mangiare, e parliamo. Magari hai avuto la giornata no quindi mentre cucini ti sfoghi con l'altra, poi si aggiunge l'altra alla conversazione che si mette ad ascoltare e quindi si creano questi momenti.

B - Poi in casa non è che siamo... Cioè io pensavo che ci fosse più casino in casa, che ci fosse più movimento, ma in realtà quando mi sono trasferita di persone reali che stanno a casa non ce ne sono troppe, ne incontri tre, quattro al massimo. In casa siamo in otto. Quindi anche in cucina, si è piccolo lo spazio, Ma in realtà siamo sempre le solite quattro che si ritrovano

E avete delle attività comuni a cui partecipate insieme? Sia imposte che in autonomia tra di voi?

N - Allora, con il nuovo gruppo no, non abbiamo ancora fatto nessuna riunione solo tra di noi. A parte le riunioni organizzate da loro (gli educatori) adesso non stiamo organizzando più nulla

B - Abbiamo delle proposte però non le abbiamo ancora fatte. Sì ogni tanto usciamo. Con qualcuno tra di noi, però cosa tutte insieme non ancora.

Invece al di fuori del vostro appartamento? Avete dei progetti con chi vive il quartiere, il palazzo, altre associazioni?

I vicini ci odiano. Perché sono dei ricconi spocchiosi, in realtà una che però vale per mille quella. Non so siamo in suo pensiero fisso, la mattina appena apre gli occhi pensa "alle ragazze del secondo piano". Al punto che abbiamo dovuto lasciarle il numero di Vera e Pier (gli educatori) per chiamare loro quando magari c'era qualcosa da comunicarci per esempio noi eravamo solite pulirla in balcone, ma volava qualche capello. Lei si è messa a collezionarli tutti per poi fare una pallina di capelli nostra per poi attaccarcela al citofono.

E Il rapporto che avete con l'associazione che gestisce il vostro progetto com'è?

N - Con AltriModi in generale? Ti direi che sembrano abbastanza presenti I nuovi educatori in confronto a quelli che c'erano prima. A me sembrano presenti però devo ancora un attimo capire in che modo. Se presenti bene o presenti male

B - Non lo so, io sono da poco qua. Non mi trasmettono fiducia. Per quello che pensavo, immaginavo più presenza. Sembra quasi un po' che stiamo in balia di noi stessi. Poi sono appena arrivata, non so com'era prima, questa è la mia percezione.

Quali sono gli aspetti migliori in questa esperienza di questo progetto? E quelli che non vanno come vorreste e quindi avete dei consigli per farli andare diversamente?

N - Allora aspetti migliori... Sicuramente il fatto che abitando con così tante persone diverse che cambiano nel tempo impari un po' come si sta nel mondo. Impari cosa vuol dire veramente convivenza, cosa vuol dire avere a che fare con l'altro, cosa vuol dire condividere spazio, cose, tempo. E quindi per me è stato un po' un periodo formativo. Mi ha fatto capire il tipo di persona con la quale vorrei avere a che fare, con la quale vorrei vivere e il tipo di persona che vorrei evitare come la peste. E per quanto riguarda gli aspetti negativi come ti dicevo prima, il continuo cambiamento, cioè il cambiamento non richiesto, il cambiamento un po' forzato al quale ti devi abituare anche nei periodi in cui non sei in vena di cambiamento. Quello però diciamo che se vuoi continuare a vivere in un ambiente del genere lo devi accettare sennò cambi.

B - Il fatto che magari torni a casa e sai che comunque c'è sempre qualcuno disposto un po' ad ascoltarti. E come diceva Nis appunto che

impari veramente che cosa significa condivisione, che cosa significa rispettare anche gli spazi degli altri, le opinioni. Impari un po' come si vive, cioè vieni catapultato in una realtà che difficilmente magari vivi in condizioni che ne so di affitto in una casa con delle coinquiline in una casa normalissima e non vivi certe situazioni. Beh, a volte sono situazioni un po' disagiate. Tipo mi è capitato tre volte che sono arrivati i carabinieri a casa. E poi, aspetti negativi, da quel che sento, non mi piace come è, appunto, il rapporto che c'è tra le persone che sono in progetto e i professionisti, che mi sembra proprio che ci sia una mancanza di senso in ciò che fanno e non portano avanti magari l'obiettivo che si erano prefissati come progetto.

SARA

Quando è nato il progetto di co-housing all'interno dell'associazione?

2018.

E qual è stata l'idea trainante che vi ha portato a decidere di fare questo progetto e di intraprendere questa avventura dell'housing sociale?

Direi che l'idea trainante è stata quella di dare uno spazio socio abitativo a persone che fossero accomunate dal solo fatto di essere giovani e di essere in corso di costruzione delle proprie vite, indipendentemente dalle loro provenienze sociali e culturali. Direi che l'idea principale è stata quella, di cercare di creare un luogo dove fosse prevalente il senso di appartenenza a un gruppo perché erano tutte persone accomunate dal fatto di essere in una fase di transizione rilevante della propria esistenza, in cui di fatto tutti, in un modo o nell'altro con impegni diversi, erano impegnati nel costruirsi, nel gettare le basi della propria autonomia successiva, economica, sociale, di tutti i generi. Quindi l'idea dominante è stata quella di uscire un po' dallo stigma degli ex minori già in comunità, degli ex minori allontanati durante la minore età delle famiglie biologiche, di uscire da questa categorizzazione e di offrire degli spazi di emancipazione in cui chi è meno fortunato, mettiamolo così, è un'espressione che a me non piace, ma chi ha avuto vita alle spalle complicate e fosse messo nelle condizioni di sentirsi un po' più una parte di un tutto, indipendentemente dal bollino che si portava addosso per le precedenti tutele istituzionali. Seconda cosa che ci ha spinto, ma in realtà non è una seconda cosa, è un secondo modo di esprimere lo stesso concetto, è il fatto di creare degli spazi in

cui ci fosse un mix sociale e culturale e in questo mix ci fosse anche un apprendimento permanente, perché questo riguarda tutti noi, di tutti e di tutte, indipendentemente dal fatto che fossero persone che si autocandidavano, oppure persone che arrivavano da segnalazioni, ma quello che appunto ci ha un po' tenuto sempre vivo in realtà ed è stata la spinta iniziale è stato il fatto di dire: offriamo uno spazio abitativo che sia un po' una palestra di cittadinanza per tutti e in cui quindi tutti e tutte possano imparare nella relazione con l'altro a stemperare, limitare, ridurre, uccidere stereotipi, pregiudizi, forme anche un po' nascoste di discriminazione o di intolleranza semplicemente. Quindi se vuoi un po' una palestra di vita, ma anche un po' una palestra di educazione alla cittadinanza di fatto, una cittadinanza attiva e consapevole.

Quanto tempo è stato necessario da quando voi avete pensato di far partire questo progetto a quando effettivamente si è avviato?

Dunque, il tempo necessario non è stato lungo, nel senso che il progetto è stato incubato nel corso del 2018. Tieni conto che l'inaugurazione di AltraCasa Garibaldi, che, come sai, è la prima che è stata aperta, è stata inaugurata, forse a novembre 2018, una cosa del genere, quindi una genesi non lunga, di alcuni mesi. Più che altro è stata poi la genesi parzialmente, se posso permettermi incompiuta, di moltiplicare le esperienze, nel senso che con grande fatica siamo riusciti ad aprire AltraCasa Galliari nel settembre 2020. Avremmo voluto in realtà incrementare ulteriormente l'esperienza, però qui entrano poi in gioco due questioni che sono dei tasselli fondamentali dei co-housing solidali o chiamali come vuoi, partecipati, cioè il fatto che da un lato se i costi della casa sono costi di puro mercato, è il caso di via Galliari per esempio, oltre ad una certa misura non li reggi, nel senso che devi ovviamente a quel punto chiedere di più alle persone coinvolte e non diventa sostenibile e poi diventa anche contraddittorio rispetto alle finalità che noi vogliamo avere, cioè di sostenibilità maggiore anche sotto il profilo economico per coloro che ci vivono. Dall'altra parte non è facile individuare per l'ente pubblico, che dà un piccolo contributo per via Galliari e diciamo in un'altra forma dei piccoli contributi per le persone che sono in carico ai servizi per via Galliari, però non è facile per la città di Torino riuscire a individuare i giusti canali anche di finanziamento, non sempre è possibile, non è una questione di volontà o di intenzioni, talvolta sì, nel caso nostro è proprio una questione anche di carattere amministrativo e di tipologie di finanziamenti disponibili, non sempre

purtroppo sono finanziamenti utilizzabili. Quindi diciamo che la genesi è stata breve, lo sviluppo è molto complicato riuscire a metterlo in atto.

Collegandomi a quello che hai appena detto, il rapporto tra l'impresa sociale e l'amministrazione comunale, il comune, come funziona? In quali termini?

Allora il rapporto c'è e se vuoi, immagino che magari tu avrai sentito l'espressione, avrai letto, è un rapporto squisitamente, realmente da "secondo welfare", ovvero un rapporto in cui l'ente pubblico, in questo caso il Comune di Torino, ci dà sì un piccolo contributo, ma che non è assolutamente esaustivo rispetto alle spese complessive e quindi di fatto tutti concorrono i contributi del Comune di Torino, concorre l'impresa sociale con un piccolo fundraising, concorrono altri progetti che l'impresa sociale riesce a farsi approvare dalla città e che possono favorire soprattutto le disponibilità per le vite individuali delle persone che non hanno mezzi economici, concorre sicuramente il pagamento delle rette mensili, mettiamola così, non per via Galliari perché per via Galliari in realtà è una copertura di costi, di costi vivi proprio che noi abbiamo perché appunto abbiamo un affitto, mentre per via Garibaldi indubbiamente se no non sarebbe stata in piedi in questi anni, ha concorso anche il contributo perché abbiamo delle spese, che sono alte, però non abbiamo affitto e quindi è ovvio che questo ha permesso di tenere in piedi tutto. Sottolineo che tenere in piedi tutto, che nessuno di questi tasselli può venire a meno e questo se vuoi è l'aspetto che rende complicata una sua replicabilità, che una sua replicabilità è possibile solo se si riverificano delle condizioni analoghe, da un lato di avere un certo numero di persone che ci vivono, non può essere un alloggio troppo piccolo, non può essere un alloggio ai prezzi di mercato perché non è pensabile, non può essere un progetto che si basa unicamente sul contributo della città perché è un contributo molto piccolo, quindi bellissimo parlarsi di secondo welfare, stupendo, bellissima la corresponsabilità, ci credo fermamente di tutti gli attori che vi partecipano, però sotto il profilo economico resta il fatto che se non si hanno dei costi calmierati in origine di tipo abitativo diventa veramente molto complicato tenerlo in piedi, rischia di essere come tante forme di pure housing e di co-housing per la verità, rischia di diventare molto elitaria, siamo sempre un po' lì.

Invece i rapporti se ci sono con associazioni che hanno dei progetti

simili nell'ambito dell'housing sociale ci sono delle spinte, dei progetti in comune?

I rapporti ci sono, sono sicuramente rapporti di interesse oltre che di curiosità reciproca, ci sono però delle formule talmente diverse e anche con finalizzazioni molto differenti tra loro, è interessante il dialogo proprio perché mette in luce quante forme di co-housing diverse e come può essere interpretato. Onestamente delle forme di collaborazione che siano finalizzate invece a un sostegno diciamo più ampio, a una partnership che venga sostenuta nella sua organicità, questo per la tipologia di offerta direi che non è tanto all'ordine del giorno, conosco Acmos per esempio, ha delle ore di volontariato però non ha delle convivenze né a poche, molti degli alloggiati sono proprio piccini. Altre forme di co-housing giovanili, rimanendo sulla fascia giovani e non generica perché poi lì entriamo in un mondo che è il caos più assoluto, rimanendo sui co-housing giovanili in realtà altre forme di co-housing devo dire la verità sono delle co-abitazioni meno se vuoi intenzionali cioè meno basate su un'effettiva intenzionalità delle persone. Chiunque, anche chi viene tra virgolette segnalato se non ci sta, non ci sta e non viene scelto poi si può sbagliare ovvio, possiamo sbagliare noi nel valutare che una persona può stare bene in un certo posto però quello che è certo è che non c'è nessuna obbligatorietà. Secondo aspetto fondamentale è la possibilità da parte nostra di scegliere le persone che arrivano, quindi siamo scelti e scegliamo, il che non è poco tieni conto che in tanti altri casi in cui magari si parla di co-housing anche in una maniera non del tutto appropriata nessuno sceglie mentre il carattere di intenzionalità ovviamente è un presupposto fondamentale

Come trovate e scegliete quelli che diventano i coinquilini dei progetti?

Domanda impegnativa, allora i canali sono per quel che riguarda le persone che hanno delle condizioni di vita più complicate e quindi hanno bisogno di avere anche uno spazio temporaneo insomma in cui abbiano un costo calmierato o non abbiano nessun costo e in cui possano rapidamente costituire, rifondare o allargare la propria rete sociale e la propria rete anche amicale, per loro fondamentalmente noi possiamo agire in due modi: rivolgendoci alla città di Torino ad alcuni servizi nella specie della città di Torino, servizi intendo in gergo servizi dell'ambito welfare ovviamente dell'assessorato politico e sociali

oppure l'altra cosa che possiamo fare è rivolgerci ad associazioni e ad altri enti del terzo settore proprio per la discrezionalità quindi non necessariamente sono persone in carico ai servizi. Questa mi sembra una cosa rilevante, possono anche essere persone della cosiddetta fascia grigia, persone che hanno redditi bassi, per coloro che non hanno avuto una vita particolarmente travagliata ma invece faticano moltissimo a essere autonomi sotto profilo abitativo per varie ragioni. Non vogliamo viaggiare per categorie, quindi c'è un po' quest'idea iniziale che torna, questo per quel che riguarda le persone si possono anche autocandidare oppure vengono segnalate nella maniera che ti dicevo. Per quel che riguarda studenti e studentesse come sai un po' il tam tam che sicuramente dopo anni comunque ovviamente incide e al di là del tam tam noi utilizziamo alcuni canali che sono le piattaforme classiche diciamo credo su facebook di ricerca a casa degli studenti e delle studentesse che vengono a studiare a Torino. Quindi di fatto utilizziamo canali che sono utilizzati da chi non viene a studiare qua per cercare una sistemazione abitativa. Ci sono poi altri canali specifici quali per esempio l'ufficio pastorale migranti per eventuali studenti e studentesse che invece arrivano da paesi del cosiddetto sud del mondo e che hanno una possibilità di reddito limitata. Ci sono adesso per dire domani, mi pare domani mattina incontriamo la GIOC che è una vecchia associazione fondata molti decenni fa che è un'associazione della gioventù operaia cattolica italiana, era un'associazione molto progressista in ambito cattolico che ancora credo abbia insomma tra le proprie fila giovani che anche mobili, perché siete tutti molto più mobili di un tempo, per fortuna questa è una cosa buona e che hanno di nuovo una capacità di reddito limitata perché non arrivano da famiglie particolarmente benestanti, quindi anche per loro. Se vuoi questo è un punto di unione, la ricerca non avviene in modo rigido Comune di Torino oppure facebook, avviene in modo un po' più fluido Comune di Torino, associazioni eccetera per studenti studentesse o per altre persone.

Invece per l'aspetto un po' più pratico di come viene stabilito l'affitto che si sceglie di far pagare e come funziona, cioè in base a che linee stabilite quanto effettivamente far pagare?

Allora guarda direi sulla base di parametri legati al costo medio che noi appunto desideriamo abbattere. Si riesce tranquillamente di un 25% rispetto ai costi di mercato attuali penso soprattutto alle stanze singole ma anche le doppie ormai in realtà e anche ovviamente in relazione alla

collocazione degli alloggi; quindi, fai conto sicuramente con una media di riduzione del costo per i servizi abitativi del 20-25% rispetto ai costi di mercato privato. Soprattutto per via Galliari la scelta è stata quella anni fa e quando c'è stato rinnovato il contratto mi sembra che fosse settembre 2023, adesso non mi ricordo più perché noi subaffittiamo in realtà, e chi ha rinnovato il contratto ci ha chiesto di più e noi abbiamo però scelto sostanzialmente di mantenere in pari Garibaldi e Galliari e quindi quello è rimasto.

Invece per quanto riguarda la presenza appunto di queste coabitazioni all'interno di un tessuto più esteso che è quello del quartiere, avete mai pensato e ipotizzato di avere un'interazione o comunque dei progetti anche con chi il quartiere lo vive, magari altre associazioni che sono presenti nel quartiere o è si è sempre un po' mantenuta l'idea che fosse una cosa più interna della coabitazione?

Buona domanda, guarda credo che sia soprattutto un problema di forza cioè credo che nei casi migliori, nelle situazioni migliori come è successo in via Galliari, devo dire, negli ultimi due anni quando si crea un gruppo più allargato formato dai coabitanti e dalle coabitanti e da noi che è sufficientemente proattivo o intenzionato ci sono le basi e ci si può provare. È un'idea che abbiamo accarezzato infatti, non ti parlo dell'ultimo anno sociale ma ancora nell'anno precedente del 2022-23 e il problema è che poi bisogna avere le forze. Nel senso che connettersi, io sono convinta che sia l'unica maniera per lavorare bene ma anche per essere giovani o meno giovani cittadini che danno per quel che possono un piccolo contributo alla città in cui vivono, le connessioni sono l'anima di qualsiasi comunità o gruppo umano perché comunità mi sembra un po' tanto diciamo. Detto questo il punto fondamentale è che però poi devi avere le forze per portarlo avanti e se vuoi su questo entrano in gioco negativamente due aspetti uno il fatto che tutti voi avete vite molto piene; due che non è indifferente il fatto che comunque una coabitazione così grande chiede già molto e quindi è anche più difficile; tre che noi non abbiamo probabilmente possibilità e qui però come dire sono possibilità soprattutto economiche possibilità tali da dire ah beh ma aggiungiamo una figura, aggiungiamo delle ore, facciamo un po' di animazione esterna, cerchiamo appunto di connetterci. Quindi di fatto sono rimaste delle idee che io peraltro coltivo da anni, però rispetto alle quali poi non riusciamo a trovare una messa a terra come si usa a dire.

Quanto voi come impresa sociale siete presenti nella quotidianità e nella vita delle coabitazioni e di chi ci vive all'interno?

Ma direi che per tipo di progetto noi non siamo perennemente lì ma direi che siamo molto presenti molto più di quanto in realtà il mandato sulla carta della città di Torino non abbia previsto e non preveda. Queste sono proprio scelte dell'impresa sociale nel senso, che sì sono scelte dell'impresa sociale sono nate come coabitazione con un affiancamento molto leggero in realtà come tu hai anche potuto osservare nel tempo, l'affiancamento certo che è leggero nel senso che è rispettoso delle dinamiche, nel senso che non si sostituisce a nessuno, ma non è leggero in termini di impegno è una cosa molto diversa è leggero per intenzionalità metodologica ma è un altro discorso in più i progetti cosiddetti individuali delle persone pur con tutte le diversità del caso. Devo dire che in tutti gli anni dall'inizio del 2019 ad oggi ci sono state anche, non solo ma anche, progettualità corpose certo aperte su tanti fronti quindi che ti posso dire l'impegno c'è.

Per concludere come ultima domanda: alla fine di tutto questo il progetto sta andando un po' come ve l'eravate previsto all'inizio oppure ci sono state delle modifiche che avete dovuto apportare con più o meno voglia?

Bella domanda anche questa... Allora guardando il progetto direi che ha mantenuto fede ai suoi presupposti che io credo siano buoni anche a distanza che sono un po' quelli che ti richiama all'inizio no? C'è un po' la filosofia di intervento in tutti i sensi anche nel senso della corresponsabilità di tutti no? Nello stare bene, nel far stare bene eccetera nella scelta di alloggi molto belli nel senso che poi hanno i loro limiti però comunque sono dei belli alloggi indubbiamente in belle collocazioni beh, insomma, in collocazioni centrali eccetera. Forse ci sono cose su cui abbiamo un po' ceduto anche noi le armi diciamo nel tempo. Sono successe due cose direi soprattutto post covid, dal 2021 da un lato il fatto che probabilmente noi siamo stati più disponibili ad accogliere anche persone che stavano anche molto male molto male, male dal punto di vista psicologico eccetera. Due che le persone mediamente stanno peggio quindi in effetti se prima le persone che arrivavano erano meno diffusamente sofferenti adesso sono più diffusamente sofferenti per ragioni che ci riguardano un po' tutti, in particolare le persone giovani. In più ti aggiungo un ultimo aspetto che è un po' una strana

bestia nel senso che per chi ha avuto una vita molto spezzettata, molto frammentata è un po' sospesa e questo progetto è di solito il primo approdo praticamente per tutti coloro che arrivano da certi percorsi, è il primo approdo in cui nessuno ti dice guarda che il tuo progetto dura quanto può durare la permanenza in AltreCase. Cioè la durata del tuo progetto è legata a una durata standard predefinita istituzionale AltreCase ha fatto l'opposto cioè AltreCase ha detto no sei tu col tuo progetto che detti i tempi di permanenza, poi certo che ti diamo un orizzonte triennale perché non è che puoi diventare a casa tua ma questo è ovvio però sei tu che detti i tempi tant'è che anche i tre anni per alcune persone sono andata a farci bene dire il punto è che quando le persone finalmente si sentono tranquilli, possono rilasciare tutti gli altri problemi che si erano tenuti dentro per timore di perdere certe stabilità. Questa è una cosa se vuoi terribile perché dà la misura di quanto siamo insomma di quanto questa società sia dura ed escludente.

INTERVISTE ACMOS

PIERO

In quale progetto di Acmos vivi? Perché so che ci sono diversi tipi di coabitazioni.

Sì, la coabitazione solidale dove vivo io si chiama Synporto ed è in via Francesco Cigna. Sono due palazzine in particolare coinvolte dal progetto e in queste due palazzine ci sono i due appartamenti per un totale di sette coabitanti.

E da quante anni vivi là?

In particolare, questo è l'inizio del terzo anno, sì, prima avevo fatto già esperienze di comunità ma in un'altra esperienza, completamente diversa.

E come hai scoperto il progetto?

Da tanti anni, prima attraverso il volontariato, poi attraverso un impegno più serio, il servizio civile, come lavoratore, mi sono sempre impegnato nell'associazione, quindi ho conosciuto le coabitazioni così, vedendole quotidianamente, vedendo persone più grandi che facevano questo genere di esperienza e piano piano mi sono incuriosito e ho deciso di farne parte.

E quali erano le proprio delle aspettative?

Appunto come ti dicevo, io arrivavo già da un'esperienza di comunità diversa però nella sede della nostra associazione; quindi, sicuramente un'esperienza intensa fatta di tanti incontri però difficilmente aperta al vicinato, l'intenzione c'era ma era sempre complessa non essendo la sede dell'associazione in un palazzo. Quindi forse l'unica aspettativa concreta era quella di poter veramente conoscere persone e di poter in qualche modo realizzare l'ampliamento delle conoscenze nel posto in cui vivi, per fare un esempio concreto, ci sono arrivato riflettendo sul fatto che ho sempre vissuto in un palazzo, quando vivevo con i miei genitori, di cui poi non conoscevo di fatto le persone che vivevano vicino a me e l'ho sempre trovato un po' una cosa strana cioè da una parte naturale perché non è che io sia stato abituato ad altro, ma allo stesso tempo un po' curiosa. Nei miei anni di militanza in Acmos ho proprio invece maturato un po' il desiderio di allargare il concetto di casa e quindi estenderlo oltre le mura della casa. E quindi avevo sicuramente

l'aspettativa di poter realizzare questa cosa e quindi di conoscere delle persone, di costruire delle relazioni che non sai dove ti portano ma che possono essere un valore aggiunto di un luogo che non ti dà soltanto un tetto sopra la testa.

E sono state rispettate come aspettative?

Molto rispettati, sì, sì, sì. È stato quello proprio che mi ha... cioè, nel senso che l'esperienza è già piena nel senso buono del fatto di vivere insieme ad altre persone, già quella è comunque una sfida, una bella occasione di crescita, ma il valore aggiunto è proprio quello di avere nei vicini anche dei punti di riferimento, costruisci delle relazioni che sono di reciprocità, crei delle occasioni per portare cura ma è anche l'occasione per riceverla.

E come descriveresti casa tua?

Recentemente abbiamo scritto un manifesto che inizia dicendo che Synporto è un luogo di partenza, è un luogo di attracco, un po' perché gioca con il nome che tiene dentro la parola porto. Io lo vivo molto così, nel senso che sicuramente è un luogo di ristoro, un luogo dove trovare pace se vogliamo dirla male, diventare un adulto integro, completo e quindi, di partenza perché appunto da lì si parte, in generale le coabitazioni solidarie non sono pensate per restare ma sono sicuramente pensate per, come dire, essere un po' la scintilla che poi permette di allargare questo genere di esperienze anche nei luoghi dove andrai a vivere. E quindi portare un po' questo modello, anche se non necessariamente sotto questa descrizione di coabitazione solidale, ma semplicemente nel riscoprire nei vicini l'umanità che invece a volte viene un po' lasciata nascosta, ignorata.

Il rapporto con i tuoi compagni, con gli altri coinquilini che vivono con te?

Allora, recentemente abbiamo avuto un ricambio sostanziale, nel senso che di 7 persone ne sono andate via 3 e ne sono arrivate 3 nuove; quindi, sicuramente siamo in una fase di assestamento, sono create un po' le condizioni per costruire delle relazioni autentiche, oneste. Quindi, come ti dicevo, il manifesto, che adesso non starei a recitare a memoria, però in due parole rappresenta un po' quali sono i valori che vorremmo essere messi al centro, diciamo, del vivere in quel posto, ma sono condizioni non di partenza, non sono condizioni che escludono

quindi la partecipazione di chi non si rivede in quei valori, anzi sono i valori a cui vorremmo che Synporto educasse. La casa è sempre aperta a nuovi arrivi e anche a punti di vista magari non per forza convergenti, ma c'è comunque la messa a disposizione nel mettersi in discussione, nel trovare un punto di incontro nelle difficoltà quotidiane che poi si sperimentano nelle piccole cose della cura della casa o nei massimi sistemi quando non hai le stesse opinioni. Però penso che subito dopo il rapporto che ho con vicini anche questo sia il valore aggiunto di un'esperienza che si fonda proprio su questo genere di incontro. Se poi vogliamo andare nello specifico in realtà va molto bene, questo era un po' in generale ma in realtà sta andando molto bene proprio perché abbiamo la fortuna di essere, seppur persone molto diverse, però allineate dallo stesso desiderio di mettersi in gioco e quindi di relazionarci con altre persone, nonostante le differenze, nonostante le difficoltà che si possono incontrare in una convivenza.

Avete degli spazi comuni, interni all'appartamento o in generale al condominio? E chi vive questi spazi?

In questo momento? Allora, in generale le case, come dire, su sette persone soltanto una persona ha una stanza singola, ma non tanto per scelta o per chissà quale idea, ma perché lo spazio quello permetteva di vivere le stanze in coppie tranne uno quindi di fatto ci sono già degli spazi in condivisione a coppie. Il salotto, anzi i due salotti perché parliamo di due appartamenti, sono gli spazi in condivisione e la cucina di per sé è un luogo che cerchiamo di vivere in modo comunitario, quindi non che ognuno si mangia la sua cosa per conto suo, non abbiamo dei turni perché non pensiamo che ce ne sia bisogno, però quando qualcuno cucina sappiamo che lo farà per tutti quelli che mangeranno in quel pasto, in quel pranzo, quella cena e quindi quello è sicuramente il grande spazio di condivisione, la tavola diciamo. Più in generale il cortile, un luogo che cerchiamo di vivere il più possibile. Recentemente abbiamo costruito dei cassettoni, abbiamo istituito il Simp-Orto, ovvero l'orto di Synporto, dove stiamo facendo crescere piante per cucinare, cose così, che però non è il nostro orto ma è l'orto delle palazzine, quindi attraverso tutta una serie di iniziative che già avremmo portato avanti in ogni caso, vedi ad esempio l'aiuto compiti con i bambini o vedi ad esempio la festa di inizio anno dove salutarci oppure la festa per festeggiare l'anno di nascita di una bambina del palazzo, permette di incontrarci e sperimentare dei modi diversi di stare insieme, per

riscoprire un po' anche il piacere, quindi mettere un po' da parte i conflitti e gli attriti.

E invece in generale, al di fuori delle palazzine? Siete attivi nel quartiere o il vostro progetto è concentrato solo sulla palazzina e sul vicinato?

Allora se ti riferisci proprio a se raggiungiamo dei beneficiari altri rispetto ai nostri vicini, sni. Nel senso che non è negli obiettivi del progetto, nel senso che noi dobbiamo occuparci delle due palazzine. Dopodiché, da una parte, attaccate alle nostre due palazzine c'è un altro grande palazzone che fa sempre parte delle case popolari, dove non è nostra giurisdizione, però abbiamo in condivisione il cortile e l'orto e quindi in realtà spesso e volentieri ci diamo l'occasione o comunque non ci precludiamo a priori la possibilità di entrare in relazione e di coinvolgerli nell'attività. Un esempio concreto è, a parte la partecipazione alle feste, adesso un paio di bambini e bambine vengono all'aiuto compiti, nonostante in teoria non sarebbero i diretti beneficiari, se volessero proprio seguire le linee guida del progetto, però ci sembrerebbe ridicolo escluderli per questo motivo, quindi li facciamo partecipare. Succede anche che dei vicini di casa abbiano invece dei bambini o dei ragazzi che hanno bisogno di assistenza allo studio, ma non abitano in quelle palazzine, ma comunque ci diamo disponibili per incontrarli, quindi anche se non vivono lì, sanno che è il sabato pomeriggio e noi saremo lì disponibili. Se invece intendi se abbiamo delle collaborazioni nelle quali coinvolgiamo altre realtà per implementare il nostro intervento è un aspetto in via di costruzione. Ci sono delle cose che siamo riusciti ad attivare, penso ad esempio il lavoro con Fiesca Verde che è un'associazione che si occupa di verde sociale se vogliamo, una cosa di questo tipo. In particolare, c'è un educatore con delle ottime competenze a mettere le mani nella terra che ci dà una mano nell'immaginarci e sognare l'orto e le sue possibili evoluzioni. Cioè la persona che ci ha aiutato a costruire il recinto per impedire che i cani andassero a fare i propri bisogni sulle nostre piante, è stata la persona che ci sta aiutando a immaginare i lavori del prossimo anno e questa persona viene da noi una volta al mese dove facciamo delle cose pratiche oppure immaginiamo. L'altro pezzo invece è il segretariato sociale, che è questo progetto partito da una cooperativa dove mettono una persona di riferimento tutti i giovedì mattina che viene nelle nostre palazzine e in qualche modo cerca di orientare i nostri vicini in tutta una serie di beghe burocratiche, dal

comprendere le bollette, al capire se ci sono dei bonus da attivare, a come si fa lo speed, a altre cose. Quindi noi facciamo un po' da ricettori, da sentinelle e a volte siamo noi quelli ad aiutare se c'è una certa urgenza rispetto a queste cose, però se no, se invece non c'è, rimandiamo al segretariato sociale che tutte le settimane viene.

E il vostro rapporto con l'associazione, chi gestisce queste coabitazioni, com'è?

In realtà è molto viva, nel senso che comunque nel tempo ci si è data una certa struttura che permette anche di portare avanti le cose con una certa serietà e con una certa continuità, nel senso che di base c'è un referen...

Cioè, questi progetti di coabitazione sono più di uno, ma tutti fanno parte di un grande ambito che è l'ambito del D.A.I., cioè diventare adulti insieme. C'è un referente di questo ambito, quindi che coordina tutte le case, tutte le coabitazioni. C'è appunto una persona che rimane in contatto settimanalmente o mensilmente con i referenti di ogni coabitazione. Quindi ogni coabitazione ha un responsabile che ha un po' il compito di tirare le fila. Non è un'esperienza reclusa a chi non fa parte dell'associazione, è sicuramente un'esperienza aperta a chiunque sia curioso e ben disposto, ma allo stesso tempo sono dei progetti che sono fortemente connesse alla cellula madre dell'associazione che è appunto l'organizzazione che ci aiuta un po' a rimanere connessi tra di noi coabitazioni, che ci aiuta a portare avanti delle progettualità coerenti attraverso il coordinamento dei responsabili, anche se poi ogni coabitazione ha le sue specificità. E poi in generale ci sono anche una serie di sostegni, l'associazione in quanto tale e quindi vive nel terzo settore attraverso progetti, bandi, permette anche di mettere a disposizione degli aiuti economici per che ti permettono comunque di portare avanti delle iniziative che diversamente invece dovresti pagare tu di tasca tua invece avere un'associazione che alle spalle ti permette di sbloccare delle situazioni. Oltre poi a tutta la ricchezza sociale perché ovviamente stare in rete ti permette di scoprire attività, occasioni e quindi spesso ci sono state delle commistioni, delle contaminazioni. Da noi, ad esempio, vive una ragazza che fa anche aiuto di doposcuola per l'associazione e organizza un sacco di attività creative, però comunque con uno sfondo educativo, è stato bello coinvolgere i nostri bambini nelle attività di quel progetto d'associazione. Insomma, è bello contaminarsi

in questo senso.

Un'ultima domanda. Quali sono gli aspetti migliori di questo progetto e invece qualcosa che vorresti andasse diversamente o dei consigli in generale che potresti dare nel funzionamento del progetto?

Vabbè parto con gli aspetti migliori, ma io in generale penso che siano quel genere di esperienze che dovrebbero semplicemente moltiplicarsi e lo dico non da persona appartenente all'associazione e quindi che in qualche modo deve promuovere a tutti i costi qualcosa della propria associazione, ma lo dico proprio da persona che sta vivendo quell'esperienza e ne sta traendo il meglio, perché come persona mi sento una persona migliore grazie all'opportunità di vivere con altre persone, all'opportunità di crescere insieme a queste, all'opportunità di scoprire nuovi modi di intendere gli spazi, nuovi modi di relazionarsi vicini, tutto questo nulla escluso è proprio quello che rende queste esperienze cruciali secondo me nel percorso di crescita di una persona e quindi sosterrai in tutti i modi possibili. Rispetto alle cose migliorabili in questo momento mi vengono in mente delle cose, ma che non sono riguardanti il progetto di per sé ma più forse rispetto alle contingenze di ogni singolo gruppo nel senso che poi le esperienze funzionano, ma se abitate in un certo modo se tutte le persone del gruppo hanno un certo tipo di approccio. Quindi in questo momento mi sento sicuramente molto fortunato perché vivo con delle persone che hanno a cuore, anche le ultime arrivate sono delle persone che hanno a cuore quello che stiamo facendo. So che in passato invece non è stato così, quindi però non è appunto un problema del progetto, è più del chi può coinvolgere, chi intercetta, è sempre un po' complesso. Eh, nel senso che poi dall'altra parte non penso neanche sarebbe giusto precludere a priori l'esperienza, nel senso che, come dicevo prima, i valori che incarnano questo genere di progetto non sono escludenti, quindi anzi mi stimola anche l'idea di coinvolgere chi magari non ha mai fatto niente nel sociale, che non ha quel genere di propensione, magari la coabitazione è proprio il luogo dove fa quel genere di scoperta, però è anche una scommessa perché magari non ha un certo tipo di sensibilità. Più in generale mi vengono in mente dei problemi strutturali, cioè rispetto alle inuguaglianze sociali, le difficoltà che le famiglie incorrono. Anche queste esulano dal progetto, sono quelle però le cose che sicuramente sono più preoccupanti.

RAMONA

La prima domanda è quando è nato il progetto di housing sociale all'interno di ACMOS?

Ci sono diverse esperienze di housing, noi le chiamiamo coabitazioni solidali, sono formule diverse. La prima esperienza di comunità abitativa è nata nel 2001, che è anche la nostra sede attualmente, ed è Casa Acmos, che è un'ex fabbrica che è stata riqualificata dalla città di Torino e che noi adesso gestiamo, in cui c'è un'esperienza di convivenza tra giovani, tra persone che scelgono di vivere lì, persone che vengono accolte, gruppi che vengono educati. L'esperienza principale di housing che noi gestiamo è quella delle coabitazioni giovanili solidali, che è un'esperienza che è nata come sperimentazione nel 2007, proprio a partire da una nostra iniziativa in via San Massimo, dove sono case popolari, case di edilizia residenziale pubblica. Praticamente c'era un po' l'esigenza di alcuni giovani dell'associazione di avere delle possibilità di essere autonomi dal punto di vista abitativo, però con una modalità che fosse accessibile economicamente e che non richiedesse troppe garanzie. Poi c'era la volontà di fare un lavoro sociale nelle case popolari dove, in particolare in quel contesto lì, che nonostante sia in centro era un contesto molto difficile perché sono delle case che sono state dedicate, perché sono case piccole, tendenzialmente monocali, a persone che avevano tante difficoltà, o anziani soli, persone con problemi psichiatrici, quindi c'erano grandi tensioni, insomma, grandi difficoltà e quindi è nata l'idea di dire facciamoci vivere alcuni giovani dell'associazione in cambio di un prezzo calmierato, in cambio di ore di volontariato, di supporto al contesto, ai vicini di casa e un po' al contesto della palazzina. Questa sperimentazione che è nata grazie a una collaborazione con le istituzioni è piaciuta ed è partita la seconda nel 2010 in Corso Mortara-via Orvieto che è la seconda coabitazione che noi gestiamo e appunto dal 2010-2011. In particolare questa è una legge regionale non mi ricordo se è 2010-2011, che è diventata una legge regionale quindi nell'attuale regolamento dell'edilizia residenziale pubblica è prevista la possibilità di attivare da parte dei comuni delle esperienze di coabitazione, quindi di dare alcuni appartamenti in gestione a cooperative e associazioni che vengono utilizzati non a scopo di lucro, ma destinati a giovani, quindi con parte di servizio per l'autonomia dei giovani appunto, ma con uno scopo sociale forte, quindi richiedendo un tempo stabilito che è più o meno definito in 10

ore settimanali di volontariato, che è proprio di buon vicinato e quindi vuol dire mediazione dei conflitti all'interno dei contesti di coabitazione, vuol dire orientamento dei servizi principalmente, quindi non tanto sostituirsi ai servizi ma fare un po' da intermediari, quindi indirizzare le persone, accompagnarle ai servizi, capire dove possono trovare delle risposte alle loro necessità e poi attività molto collegate alla socialità, alla creazione di un contesto sociale e di un'area sociale all'interno di quei contesti lì. E questo si fa sia con un lavoro uno a uno, quindi dal caffè col vicino di casa, la passeggiata, la chiacchiera in cortile, questo genere di cose, a poi l'organizzazione di vere e proprie attività per alcuni gruppi, quindi ci sono delle attività per i bambini delle attività per gli anziani degli sportelli delle cose un po' più strutturate e delle attività molto collegate alla cura dello spazio anche quindi c'è una buona parte di lavoro di cura del giardino cura degli ingressi pulizia degli spazi e diciamo che è una proposta che prevede appunto diciamo un'utilità per chi ne fa parte, per chi decide di temporaneamente di far parte di questi progetti ma anche per il contesto. Quindi sostanzialmente noi gestiamo dal 2010 in poi, abbiamo iniziato a gestire anche "Filo Continuo" che è questa qui che è in Corso Mortale-Via Orvieto. C'è poi "Sorgente" che è in Via Como, che è nata proprio insieme alla palazzina come è stata costruita la Casa Popolare, è stato previsto che ci fossero 4 appartamenti dedicati alle coabitazioni e poi l'ultima da pochi anni in via Cigna. Però attualmente a Torino ce ne sono 8 in tutto e quindi altre 4 sono gestite da altre 4 cooperative perché appunto grazie a questa legge regionale è possibile che questa cosa si sia moltiplicata, diciamo noi siamo contenti che anche altri possano farlo.

Invece prima dicevi che avete aperto anche in collaborazione con il pubblico, il comune, com'è ora il vostro rapporto tra voi e le amministrazioni comunali, come funziona?

In particolare, per le coabitazioni giovanili è previsto proprio strutturalmente una interlocuzione continua, in particolare per la città di Torino il servizio sociale, perché è quello che segue le persone, i casi, le situazioni più difficili; quindi, è proprio il nostro interlocutore dal punto di vista sociale. Per quanto riguarda la parte abitativa, il nostro interlocutore è A.T.C., quindi è di materia regionale. Quindi è la regione Piemonte che ha la giurisdizione sulla parte di edilizia residenziale pubblica e quindi è l'altro nostro interlocutore istituzionale. Di solito c'è un accordo tra Città di Torino che prevede questa possibilità, ATC e

l'associazione. Di solito c'è un bando, dove le realtà partecipano con dei progetti e poi vengono assegnati gli alloggi. Ed è previsto un tavolo di coordinamento per ogni coabitazione di ogni due mesi, diciamo un mese e mezzo, due mesi, a seconda un po' in cui c'è un proprio un confronto con A.T.C. rispetto all'andamento del progetto. È previsto che ogni sei mesi noi facciamo una relazione semestrale legata alle attività e quindi c'è un rapporto molto stretto direi con le istituzioni. questo con alti e bassi perché ovviamente a seconda dell'amministrazione comunale ma soprattutto regionale cambia un po' come siamo percepiti, quanto siamo ben voluti, quanto piace questa cosa, quindi non è un tema neutrale, alcune amministrazioni, alcune parti politiche li sostengono di più, altre di meno.

Invece il rapporto con altre associazioni, cooperative che hanno progetti simili sia di coabitazioni solidali che in generale trattano di abitazione sociale ne avete?

Sì, noi ne abbiamo abbastanza, devo dire che il dibattito sul tema abitativo e di forma di abitare collaborativo è molto vivo a Torino, sia il dibattito sia il numero di esperienze che sono generate negli anni mi sembra che Torino sia un bel laboratorio, penso che la nostra esperienza sia di valore ma che ce ne siano molte altre, altrettanto di valore. Ci sono dei momenti in cui ci si incontra più saltuariamente, perché magari alcune organizzazioni hanno delle iniziative collegate a questo tema e quindi invitano al confronto. Negli ultimi due o tre anni sono aumentate anche le occasioni in cui ci siamo incontrati con un'intenzione politica un po' più forte, sia tra di noi sia con le istituzioni, perché c'è un tema di emergenza abitativa forte a Torino e quindi il fatto di essere tutti molto sollecitati e non avere abbastanza posti da garantire risulta problematico. Poi c'è tutto il tema degli alloggi sfitti che non vengono messi in affitto e c'è tutta una rete legata al razzismo abitativo e quindi al fatto che non si affitti a stranieri e quindi anche noi stessi come realtà accompagniamo l'autonomia ma a un certo punto dobbiamo accompagnare poi nel mercato privato. Questa cosa spesso è molto difficile se non impossibile. Quindi credo che ci siano molte reti che si stanno animando su questo tema. Ovviamente alcune realtà si espongono un po' di più politicamente, altre un po' di meno, diciamo, a seconda di quanto sia pericoloso rispetto ai rapporti che hai col comune, sono delle cose politiche che io non conosco, ma che fanno essere alcuni un po' più timidi di altri.

E invece la scelta di chi entra a vivere nei vostri progetti, come funziona?

Noi siamo un'associazione che parte da un'attività educativa molto forte, il nostro obiettivo è promuovere la partecipazione civica e politica dei giovani e le comunità sono uno strumento per farlo, ma prima tendenzialmente noi abbiamo delle attività continuative nelle scuole o nei quartieri dove operiamo che ci permettono di entrare in contatto con tanti ragazzi e ragazze già a partire dall'età del superiore ad esempio. Quindi direi che una buona fetta di ragazzi e ragazze sono persone che abbiamo incontrato precedentemente, che abbiamo coinvolto in attività educative per magari uno, due, tre anni, quindi che già conosciamo. Noi abbiamo questi gruppi di confronto e di dialogo su temi di attualità, su temi di politica, che ci permettono di conoscere le persone, di entrare in contatto e eventualmente poi di proporre ad alcune di queste persone che possono essere interessate la possibilità di entrare in questi progetti. Una buona fetta arriva da conoscenze pregresse, è un po' lo zoccolo duro di questi progetti, però c'è un buon numero di persone che entra per passaparola e quindi l'amico, il cugino, il fratello, il compagno di università che è fuori sede e quindi comunque in ogni caso c'è un colloquio generale prima e poi quando viene, si capisce in quale coabitazione è possibile entrare c'è poi un colloquio con il responsabile interno. Siamo tendenzialmente organizzati in modo che tutti gli ingressi siano a settembre e finiscano ad agosto chiediamo un anno di disponibilità a chi fa parte di questi progetti, eventualmente rinnovabile quindi di solito intorno a maggio capiamo chi vuole continuare a settembre e chi va via e parallelamente chi vuole candidarsi e nell'estate cerchiamo di arrivare a una quadra su quei posti, di modo che ci siano anche alcuni mesi di accompagnamento, di conoscenza del contesto, c'è un passaggio di consegne diciamo. Quindi c'è un primo colloquio, poi c'è un confronto in cui anche la persona può andare a conoscere il contesto, vedere com'è, se gli piace o non gli piace e poi a quel punto a settembre succede la fine del trasloco. Nella prima parte dell'anno ci sono delle formazioni che noi prevediamo un po' per tutti i coabitanti, ogni anno cambiano, non sono sempre le stesse, però sono dei momenti formativi che per noi sono molto importanti, perché danno un po' di strumenti, di elementi in più alle persone, per quanto noi non richiediamo una professionalità a chi entra; quindi, non sono preferibili alcuni corsi di studio anziché altri, cioè puoi

studiare, lavorare, fare quello che vuoi, purché tu abbia la volontà, però cerchiamo di dare degli strumenti di modo che tu non sia abbandonato a tutto il cinema; che tu sappia ad esempio come funzionano alcuni servizi pubblici, che hai degli elementi di mediazione del conflitto per capire come approcciarti, insomma questo genere di cose.

E invece la scelta di quanto è l'affitto, come l'avete stabilito all'inizio del progetto?

Allora noi paghiamo ad ATC una quota, abbiamo un canone con ATC che è un canone calmierato che prevede di fatto la quota di affitto della casa e poi la quota di riscaldamento e anche la divisione delle spese comuni del palazzo divisa secondo gli appartamenti. Alla fine dell'anno valutiamo come è andata l'anno precedente rispetto alle quote che sono state stabilite e di conseguenza capiamo se è necessario aumentarle o se possiamo tenerle come sono per stare più o meno nei costi. Poi ci sono dei conguagli che arrivano a fine anno e ci sono una serie di spese di cui dobbiamo occuparci. Noi gestendo quattro coabitazioni abbiamo scelto che sulle tre che sono simili, cioè che hanno appartamenti in comune, con stanze in comune, eccetera, di tenere la stessa cifra, anche per non creare una specie di distinzione interna tra una e l'altra, che fosse preferibile andare in una invece che nell'altra. Quella in via San Massimo ha dei monolocali in centro; quindi, ha una quota che sarà più alta; quindi, anche noi ci diamo una quota più alta, che al momento è di, appunto per le coabitazioni che sono in Via Como, in Corso Mortara e in Via Cigna. L'altra sono 250 euro al mese, che comunque sono delle cifre assolutamente molto al di sotto del mercato privato. A queste vanno aggiunte, le utenze sono invece intestate ai coabitanti, perché per una serie di motivi burocratici non possiamo intestarle a noi; quindi, se le dividono i coabitanti decidendo loro come fare. Ogni gruppo comunitario decide: in alcuni casi se ci sono due appartamenti dividono tutte le spese dei due appartamenti tra tutti i coabitanti in alcuni casi dividono per appartamento questo lo lasciamo in potenza libero e poi le spese del cibo, la spesa quello che tendenzialmente si fa in comune per ogni gruppo decide come farla.

Entrate in appartamenti già esistenti all'interno di contesti di edilizia residenziale pubblica quindi un aspetto di progettazione partecipata, mirata a vostre esigenze non c'è?

Tendenzialmente no, però ci sono delle interlocuzioni prima in caso

di... ovviamente si fa un bando pubblico e ATC con il comune decide quali appartamenti e quanti assegnare, però nella fase di avvio del progetto c'è una condivisione rispetto al minimo degli spazi e agli arredi, però minima devo dire. Il grosso supporto alle coabitazioni viene fatto da Compagnia di San Paolo che nel suo programma abitare, prevede una quota ogni anno a supporto delle coabitazioni in parte per la manutenzione delle case eccetera in parte per il palazzina per gli spazi comuni e quindi in quella fase lì noi possiamo presentare delle proposte perché magari decidiamo di fare la panchina, di fare l'orto, di fare alcune cose che ci sembrano utili e che possono andare bene, quindi in quella fase noi presentiamo un progetto e abbiamo questi soldi che possiamo investire lì. Però questa è una fase in itinere durante il percorso, non prima.

E questo aspetto appunto di progettare insieme gli spazi o comunque avere degli spazi condivisi, è solo interno al condominio o anche aperto al quartiere?

Ma questo dipende, dipende molto da come è la struttura della palazzina, nel senso che quello fa molta differenza, in alcuni casi sono proprio chiuse, quindi gli esterni non possono entrare, salvo delle iniziative che si fanno. In altri casi è un po' più facile, perché gli spazi sono dei posti pubblici aperti; quindi, quello cambia proprio da come è fisicamente lo spazio.

E il progetto, cioè i progetti in realtà, stanno andando come si era previsto all'inizio quando li avete creati o ci sono state delle modifiche in corso d'opera?

Tendenzialmente sì, nel senso che siamo rimasti coerenti a quello che era il progetto iniziale e pensiamo che abbia comunque un forte servizio complementare al servizio pubblico e quindi quello che abbiamo notato è che da un lato si può trovare un aumento della fragilità sociale proprio nei contesti, sotto tanti punti di vista che non sono solo quello economico, ma anche quello in termini di salute mentale, in termini di socialità, in termini di relazioni sulla rete sociale. Quindi notiamo grandi difficoltà in questo senso e dei servizi molto affaticati; quindi, se i servizi funzionassero bene noi avremmo molte più possibilità di agire su un lato invece più relazionale, sociale, mentre in tanti casi ci troviamo a dover sopperire alle mancanze del servizio pubblico e cerchiamo sempre di non farlo troppo perché poi altrimenti si va

un po' a contraddire l'idea iniziale. Però è chiaro che se poi non ci sono risposte comunque c'è una relazione col vicino di casa, con la persona che si incontra e quindi qualcosa si deve fare. Insomma, questo è un elemento problematico. Penso soprattutto che il tema della salute mentale, rispetto ad altre cose per le quali ci sono più occasioni, se penso al tema dell'accompagnamento al digitale, sul tema dell'accompagnamento alle bollette, anche sul tema dei fondi, ci sono dei servizi; invece, sul tema della salute mentale è molto grave la situazione, il CSM non ha possibilità di seguire bene nessuno, i casi gravi vengono messi in alcune comunità, tanti altri casi di persone che hanno problemi a vivere da sole, a vivere in autonomia in una casa, vengono abbandonati abbastanza al loro destino. Sono tanti casi di accumulatori seriali, di persone che accumulano cose in casa, casi di persone che disturbano l'avvicinato, di persone che andrebbero presi in carico e invece non sono presi in carico; quindi, i coabitanti si trovano a avere a che fare con la qualunque.

Come ultima domanda, voi come associazione che gestite questi progetti, quanto vi sentite presenti nella quotidianità della vita delle coabitazioni?

Allora, devo dire che noi tendiamo molto a responsabilizzare i coabitanti e le coabitanti e quindi ogni coabitazione, non solo per le coabitazioni giovanili ma anche per le altre comunità che gestisce ACMOS ha dei responsabili interni, che sono intenzionalmente le persone che sono di più esperienza e che hanno anche la disponibilità di tempo ovviamente da dedicare, che sono un po' sia il riferimento interno, ma anche il riferimento per le istituzioni e quindi ATC se deve rivolgersi per delle questioni legate proprio alla specifica palazzina non chiama me, ma chiama il responsabile interno dell'associazione perché è un dato più prossimo, ha più contezza di tutto quello che accade, delle situazioni. Noi tendiamo molto a responsabilizzare in questo senso e a non entrare troppo nel merito. Noi facciamo un accompagnamento generale che è intanto un confronto tra responsabili mensile che avviene; quindi, c'è un confronto con un livello più generale e mettiamo a disposizione i momenti di formazione e anche una supervisione ogni mese e mezzo, due mesi. Ci sono degli psicologi, psicologhe, che si occupano un po' di accompagnare, diciamo dal punto di vista più legato alle difficoltà emotive, ma anche umane, proprio nella relazione d'aiuto, nella relazione tra pari, nella convivenza. Noi mettiamo a disposizione delle cose, delle

opportunità per fare al meglio, per viverci al meglio questo progetto. E poi cerchiamo di organizzare tanti momenti comuni tra coabitanti di modo che non abbiano solo un confronto con le persone che vivono in questo luogo ma anche con persone di altri posti. Poi avendo una vita associativa molto ricca ci sono tantissime occasioni di incontro e di confronto però abbiamo l'idea di responsabilizzare e far parlare tra di loro le persone che fanno questi progetti. Interveniamo ovviamente su questioni un po' più gravi, se ci sono delle situazioni molto critiche, c'è un caso di violenza all'interno della palazzina, c'è un'emergenza, perché insomma per casi più gravi ovviamente interveniamo, appunto io come coordinatrice ho un contatto con il referente di ATC che intanto mi fa il riepilogo di tutte le coabitazioni, alti e bassi, cose insomma così, però è più una supervisione lontana diciamo.