



ABITARE IN ITALIA

EMERGENZE POLITICHE, NUOVE PRATICHE

DAL 30.03.2017

una mostra fotografica, un itinerario, un convegno

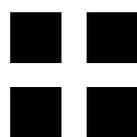
scopri il programma su

www.urbancenter.to.it

RACCONTIAMO
LA CITTÀ CHE CAMBIA

25
PASSI





ABITARE IN ITALIA

EMERGENZE, POLITICHE, NUOVE PRATICHE

Una mostra a cura di

Urban Center Metropolitano

ABITARE IN ITALIA

Emergenze, Politiche, Nuove pratiche

Coordinamento

Valentina Campana

Concept e testi

Giulietta Fassino, Chiara
Lucchini

Comunicazione e promozione

Antonella Massia

Progetto grafico

Marta Bariolo

Supporto amministrativo

Chiara Duch

Ufficio stampa

La White Ufficio stampa e
dintorni

Allestimento

Walber e Marta Bariolo

In occasione di Biennale Democrazia 2017 Urban Center Metropolitano propone una mostra che mette al centro le attuali politiche abitative e l'emergere in molte città italiane di una nuova "questione casa".

In questi ultimi anni, il problema del disagio abitativo non investe più solo le fasce povere della popolazione, ma raggiunge in modo sempre più evidente un'ampia fetta di società che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica a una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale. Quali sono gli effetti generati sulle nostre città dal più recente aggravarsi delle criticità economiche e sociali? Come gestire e lavorare all'efficientamento del patrimonio costruito residenziale del nostro paese? La mostra allestita in questa sede e sotto i portici di piazza Palazzo di Città mette a fuoco la condizione abitativa in Italia, e in particolare a Torino, attraverso una serie di dati che esprimono l'articolazione della domanda per la casa oggi e illustrano se e quanto l'edilizia pubblica riesca a rispondere in maniera efficace ai problemi emergenti. Accan-

Si ringraziano:

ATC Piemonte Centrale, Biennale Democrazia, Buena Vista re: Social Club, Città di Torino – Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie – Area Edilizia Residenziale Pubblica, Compagnia di San Paolo – Programma Housing e Ufficio Pio, Condominio Numero Zero, Federcasa, Fondazione CRT, Fondazione Housing Sociale, Homers Srl, Housing Giulia, Luoghi Comuni Porta Palazzo, Luoghi Comuni San Salvario, MAB arquitectura, Opera Barolo, PICCO architetti, Sharing Torino, Studio 421, TAMassociati, TRA architettura condivisa

to ai numeri, le fotografie e i dati di progetto documentano alcuni tra i programmi e le esperienze che in diversi contesti italiani stanno provando a ridefinire e affrontare la questione abitativa: dalle sperimentazioni condotte dalle Agenzie territoriali per la casa per l'efficientamento energetico, alle iniziative di cohousing promosse dai privati, fino ai programmi di housing sociale in cui il soggetto pubblico assume un ruolo di regia e di proposizione, promuovendo nuove politiche integrate che realizzino un sistema di partenariato tra pubblico e privato. Un repertorio di realizzazioni che apre, inoltre, alla riflessione sul complesso rapporto tra qualità architettonica ed edilizia a basso costo, nell'ottica di una domanda di abitare accessibile.

Sotto i portici di piazza Palazzo di Città il percorso espositivo illustra 15 casi italiani extra torinesi che testimoniano la varietà degli approcci e delle soluzioni adottate in termini tipologici, tecnologici, economici e sociali. All'interno della sede di Urban Center l'osservazione si focalizza su Torino e seleziona 11 progetti paradigmatici della pluralità di processi ed esiti negli ultimi dieci anni nell'ambito delle politiche per la casa.

www.resocialclub.it/pages/4-casa

Glossario

Cohousing.

Complesso edilizio costituito da abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, progettati e realizzati dai loro futuri abitanti (i cohouser). È un modello abitativo che combina l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (ad esempio lavanderia, spazio gioco per i bambini, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking) con benefici dal punto di vista sociale, economico, ambientale.

Condominio solidale.

Struttura abitativa pubblica creata con l'obiettivo di dare una risposta ai bisogni delle persone in condizioni di disagio abitativo e fragilità dovute alle biografie personali e alle condizioni lavorative in tempi di crisi. Un modello di convivenza focalizzato sui rapporti di prossimità e di vicinato, che valorizza la promozione della solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione.

Disagio abitativo.

Nuclei familiari senza fissa dimora, con sistemazione precaria, in abitazioni inadeguate e/o malsane documentate presso il comune.

Edilizia agevolata.

Edilizia realizzata da privati (imprese di costruzione, cooperative edilizie) e da enti pubblici che usufruiscono di contributi pubblici a parziale copertura del costo dell'intervento per la costruzione di alloggi da destinare, in locazione o proprietà, alla "prima casa".

Edilizia convenzionata.

Edilizia realizzata da privati previa stipula con il Comune di una convenzione indicante le condizioni per l'attuazione dell'intervento (caratteristiche tipologiche degli alloggi, il prezzo di cessione, il valore massimo dei canoni di locazione, ecc.).

Edilizia residenziale pubblica (ERP).

Patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici destinato a cittadini in possesso dei requisiti previsti dalle normative regionali in materia di assegnazione di alloggi.

Edilizia sovvenzionata.

Edilizia realizzata con fondi pubblici a totale copertura del costo d'intervento e direttamente attuata dal Comune o dalle Agenzie Territoriali per la Casa, destinata alla locazione permanente a canone sociale.

Fabbisogno abitativo.

Domanda di alloggi di Edilizia residenziale pubblica e di interventi di sostegno economico per il diritto alla casa.

Residenza temporanea.

Soluzione abitativa a canone calmierato per un periodo di tempo limitato offerta a persone che per ragioni economiche, sociali e familiari vivono un momento di transizione e si trovano in una condizione di vulnerabilità sociale ed economica. Le residenze temporanee hanno anche l'obiettivo di dialogare con il territorio in cui si inseriscono, promuovendo una nuova cultura dell'abitare.

Social housing.

Edilizia sociale diretta ad ampliare l'offerta di soluzioni abitative di natura permanente o temporanea. In Piemonte questo tipo di iniziative si inseriscono nel "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012", e sono riconducibili a due tipologie: residenze temporanee (articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale) e alloggi individuali destinati alla locazione permanente.

Le condizioni essenziali per l'avvio degli interventi sono: la disponibilità di un'area di trasformare

o di un edificio da recuperare a costo basso o nullo, la presenza di risorse economiche private non speculative, forme di gestione strutturate che svolgano anche funzione di accompagnamento e reinserimento sociale.

Fabbisogno abitativo.

Domanda di alloggi di Edilizia residenziale pubblica e di interventi di sostegno economico per il diritto alla casa.

Residenza temporanea.

Soluzione abitativa a canone calmierato per un periodo di tempo limitato offerta a persone che per ragioni economiche, sociali e familiari vivono un momento di transizione e si trovano in una condizione di vulnerabilità sociale ed economica. Le residenze temporanee hanno anche l'obiettivo di dialogare con il territorio in cui si inseriscono, promuovendo una nuova cultura dell'abitare.

Social housing.

Edilizia sociale diretta ad ampliare l'offerta di soluzioni abitative di natura permanente o temporanea. In Piemonte questo tipo di iniziative si inseriscono nel "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012", e sono riconducibili a due tipologie: residenze temporanee (articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale) e alloggi individuali destinati alla locazione permanente.

Le condizioni essenziali per l'avvio degli interventi sono: la disponibilità di un'area di trasformare o di un edificio da recuperare a costo basso o nullo, la presenza di risorse economiche private non speculative, forme di gestione strutturate che svolgano anche funzione di accompagnamento e reinserimento sociale.

Abitare sociale a Torino

Le residenze temporanee inserite nel programma comunale di housing sociale

Sharing Torino, via Ribordone 12 (Sharing Srl, coop. D.O.C. Scs)
Luoghi Comuni Porta Palazzo, via Priocca 3 (Compagnia di San Paolo, cons. Kairos)
Luoghi Comuni San Salvario, via San Pio V 11 (Compagnia di San Paolo, coop. cons. OPLA)
Residenza D'Orho, corso Principe Oddone 22 (Caritas Diocesana di Torino, Città di Torino, coop. Synergica)
Ostello Foyer YWCA Torino, via San Secondo 70 (Ass. YWCA – Unione Cristiana delle Giovani)
Residenza Sguardo su Torino, via Capriolo 18 (Gruppo Arco Scs)
Buena Vista, via Giordano Bruno 191-195 (Fondazione XX marzo, Social Club)
Housing Giulia, via Cigna 14/L (Opera Barolo, Co-Abitare Srl)
Cascina La Filanda, strada del Meisino 55/9 (Regione Piemonte, Città di Torino, Co-Abitare Srl - in corso di realizzazione)

I condomini solidali

A casa di zia Gessi, via Gessi 4 (Città di Torino, Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio)
Buena Vista, via Giordano Bruno 191-195 (Fondazione XX marzo, Social Club)
Condominio solidale, piazza della Repubblica 13 (Città di Torino)
Casa solidale, via San Simone 3 (Sermig)

E poi:

le coabitazioni giovanili solidali
l'attività dell'Immobiliare Sociale Comunale Lo.C.A.Re
il patrimonio pubblico gestito da ATC del Piemonte Centrale

I Cohousing

Numero Zero, via Cottolengo 4 (Associazione CoAbitare)
SoLE, via Biella 20 (Cooperativa Sociale P.G. Frassati, Associazione CoAbitare)
A Torino, nel bosco, Reagle (Associazione CoAbitare) – in corso di realizzazione
Buscalioni b-w/h, via Buscalioni 10 (Homers Srl) – in corso di realizzazione

Uban Lab
exhibition area

INSIDE

Buena Vista

Luogo

Torino, via Giordano
Bruno 191

Committente

Fondazione XX Marzo

Cronologia

2011-2012

Tipologia

condominio solidale

Costo

€ 170.000,00

Progettisti

TRA Srl, WeLaika

Crediti fotografici

WeLaika

Buena Vista è il progetto di housing sociale di Social Club, l'associazione di operatori no profit di Torino realizzato nelle palazzine dell'ex villaggio olimpico, il MOI. L'intervento consiste nella creazione di 42 nuovi alloggi a canone calmierato destinati prevalentemente agli operatori del no profit, che ospitano in forma stabile nuclei familiari, single e coabitanti e, in forma temporanea, persone in emergenza abitativa e studenti universitari fuori sede.

Lo stabile ospita un mix di funzioni e diverse soluzioni abitative, con l'obiettivo di favorire la costruzione di reti di solidarietà e vicinato e sperimentare modelli di gestione condivisa sia degli spazi, sia degli impegni familiari (gestione dei figli, della casa, ecc.).

Il progetto Buena Vista ha dato molta importanza alla presenza e alla caratterizzazione degli spazi collettivi, dislocati in tutto l'edificio e diversi tra loro, che diventano un'occasione preziosa per creare relazioni sociali: grandi terrazzi, tetti verdi e sale comuni offrono spazi di socializzazione e interazione tra i vari utenti della comunità.

Il reinserimento dell'edificio nel quartiere è passato anche attraverso il lavoro sulle facciate, intese come volto del progetto che si svolge all'interno dello stabile e, a partire da questo, genera processi sociali rivolti al quartiere stesso. Il carattere simbolico dell'edificio è stato dunque potenziato dalle serigrafie in facciata, commissionate all'artista Vesod Brero da Social Club e TRA in collaborazione con Paratissima.

www.resocialclub.it/pages/4-casa









2

Vivo al Venti

Luogo

Torino, via Milano 20

Committente

Fondo Abitare Sostenibile
Piemonte

Cronologia

2014

Tipologia

social housing

Costo

non disponibile

Progettisti

Studio 421

Crediti fotografici

Arch. Sonia Boi (per foto
architettura)

Vivo al Venti è il progetto di housing sociale a due passi da Porta Palazzo, il cui obiettivo è coniugare la qualità del costruito, realizzando spazi accoglienti e di elevato livello tecnico-costruttivo in un edificio storico progettato da Juvarra, e la qualità delle relazioni, promuovendo forme nuove di abitare fondate sullo scambio e sulla partecipazione attiva degli abitanti, sulla condivisione di spazi e attività e sull'interazione con il territorio. L'edificio è articolato in 34 unità abitative in locazione a canone calmierato e spazi comuni in cui i residenti possono condividere il tempo libero e organizzare attività condivise e, al piano terra dell'edificio, in locali destinati ad attività artigianali o commerciali e a progetti di promozione del territorio, come il progetto Porta Palazzo Zero Sei. Il progetto è un'iniziativa del Fondo Abitare Sostenibile Piemonte, fondo immobiliare etico nel quale confluiscono risorse provenienti dal patrimonio di diverse fondazioni bancarie piemontesi, cui si aggiungono ulteriori capitali provenienti dall'investimento di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, per realizzare un numero significativo di alloggi sul territorio del Piemonte in risposta ai bisogni abitativi locali.







3

Housing Giulia

Luogo

Torino, via Cigna 14/L

Committente

Opera Barolo, Regione
Piemonte, Città di Torino,
G. Di Vittorio Soc. Coop.,
Co-Abitare srl

Cronologia

2013 - 2015

Tipologia

residenza temporanea

Costo

€ 4.000.000

Progettisti

G. F. Gandione, M.
Pochettino, G. Gandione

Crediti fotografici

I. Catalano, R. Toscano,
Caravan Next, Housing
Giulia

L'ex rifugio per "donne pericolanti", sito all'interno del Distretto Sociale Barolo, è stato oggetto di un importante intervento di recupero ed è rinato dando continuità alle proprie origini: Giulia di Barolo infatti fece costruire questo immobile dopo la metà dell'800 per l'accoglienza delle persone in difficoltà. Si tratta di un complesso di 3.000 mq, il cui progetto gestionale è ideato e attuato dalla società Co-Abitare, che ha partecipato all'investimento per la ristrutturazione.

Housing Giulia si compone di 48 appartamenti, metà destinati a prezzi calmierati a persone in difficoltà abitativa e metà abitati da lavoratori, studenti e turisti.

Gli ampi spazi comuni ospitano progetti ed eventi, diventando occasione di incontro. La residenza è un luogo accessibile ed è parte di una rete di risorse, il Distretto Sociale Barolo: in base alle possibilità e alle condizioni di vita di ciascuno è possibile costruire progetti di cambiamento che portino a una autonomia abitativa. Insieme alla mixité, la capacità di coniugare al suo interno esigenze diverse, uno dei tratti distintivi del progetto sociale di Housing Giulia è la presenza di interventi artistici e la proposta di eventi culturali aperti alla cittadinanza. Al piano terreno, nelle stanze comuni affrescate da David Tremlett, negli appartamenti fioriti ad opera di Massimo Barzagli o nel cortile alberato su cui si affacciano l'installazione di Edoardo Tresoldi e i parabordi di Alessandro Bulgini, prendono vita incontri, esperienze del bello, che alimentano la capacità di cura e generano cambiamenti.

www.housinggiulia.it





4

Sharing Torino

Luogo

Torino, via Ribordone 12
(già via Ivrea 24)

Committente

Fondazione Sviluppo e
Crescita CRT

Cronologia

2010 -2011

Tipologia

residenza temporanea

Costo

€ 15.000.000,00 circa

Progettisti

Studio Mellano Associati -
Studio Angelo Costa

Crediti fotografici

Arianna Forcella

Sharing Torino via Ribordone 12 è tra i primi esempi di housing sociale temporaneo realizzati a Torino e in Italia. L'intervento è l'esito di una procedura a evidenza pubblica promossa dalla Città di Torino nel 2008 per la realizzazione e la gestione di una casa albergo - residenza sociale nella struttura di via Ivrea 24, edificata all'inizio degli anni '70 e già di proprietà di Poste Spa. Oggi la struttura è di proprietà del fondo Piemonte C.A.S.E. gestito da REAM Sgr Spa.

Sharing offre 58 camere ad uso hotel 3 stelle e 122 appartamenti per complessivi 470 posti letto. L'offerta, diversificata per tipologia e periodi di permanenza a prezzi calmierati rispetto al mercato, contribuisce a rispondere ai bisogni della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, e a dare una nuova opportunità alle famiglie in emergenza abitativa a Torino, tramite un contratto di servizi con l'Amministrazione comunale.

Sharing è anche il nome della società di gestione del progetto, promossa dalla cooperativa D.O.C. scs che vede impegnata un'équipe di oltre 20 persone nella gestione dei servizi, da quelli residenziali a quelli alberghieri e di accompagnamento e promozione sociale.

La pluralità ed eterogeneità delle persone residenti in Sharing offre importanti occasioni di socializzazione, condivisione e scambio, trasformando così la transitorietà in opportunità, la precarietà in occasione di rilancio. Oggi Sharing Torino è una realtà consolidata, una significativa e riconosciuta "best practice" nella collaborazione pubblico/privato, un innovativo progetto possibile.







5

Luoghi Comuni San Salvario

Luogo

Torino, via San Pio V 11

Committente

Programma Housing
Compagnia di San Paolo e
Ufficio Pio della Compagnia
di San Paolo Onlus

Cronologia

2010–2015

Tipologia

residenza temporanea

Costo

€ 4.400.000,00

Progettisti

Studio De Ferrari Architetti,
Studio CYD, Ing. Marco
Tobaldini

Crediti fotografici

G. Sottile, F. Oggero, M.
D'Ottavio

Il Programma Housing della Compagnia di San Paolo ha l'obiettivo di rispondere ai bisogni abitativi di coloro che si trovano in una situazione di vulnerabilità sociale ed economica. Il progetto Luoghi Comuni, avviato nel 2009, comprende le residenze temporanee di Porta Palazzo e San Salvario, realizzate attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di due edifici storici di proprietà della Città di Torino.

Le residenze temporanee offrono una soluzione abitativa per un periodo di tempo limitato (da 1 giorno fino a 18 mesi) a persone che per ragioni economiche, lavorative e familiari vivono una fase di transizione e di vulnerabilità della propria vita: lavoratori in mobilità e personale in formazione, popolazione in situazione di stress abitativo, city users.

Luoghi Comuni, oltre a offrire la possibilità di affittare i locali a canone calmierato, dialogano con il territorio in cui si inseriscono per promuovere una nuova cultura dell'abitare. A questo scopo il progetto mette a disposizione spazi comuni da condividere e attività commerciali e di animazione rivolti non solo agli abitanti delle residenze, ma anche al quartiere e alla città.

La Residenza di San Salvario, aperta da settembre 2015, è rivolta principalmente a famiglie bi e mono parentali con figli minori ed è composta da 24 unità abitative tra mono, bi e trilocali. La gestione della residenza è affidata alle cooperative sociali Atypica e Progetto Muret, che si sono a questo scopo costituite nella Cooperativa consortile OPLA.

www.luoghicomuni.org/sansalvario











Luoghi Comuni Porta Palazzo

Luogo

Torino, piazza della
Repubblica 14, via
Priocca 3

Committente

Programma Housing
Compagnia di San Paolo e
Ufficio Pio della Compagnia
di San Paolo Onlus

Cronologia

2009 - 2013

Tipologia

residenza temporanea

Costo

€ 3.500.000,00

Progettisti

Fagnoni & Associati
Architetti, GPA Ingegneria
srl

Crediti fotografici

Giorgio Olivero

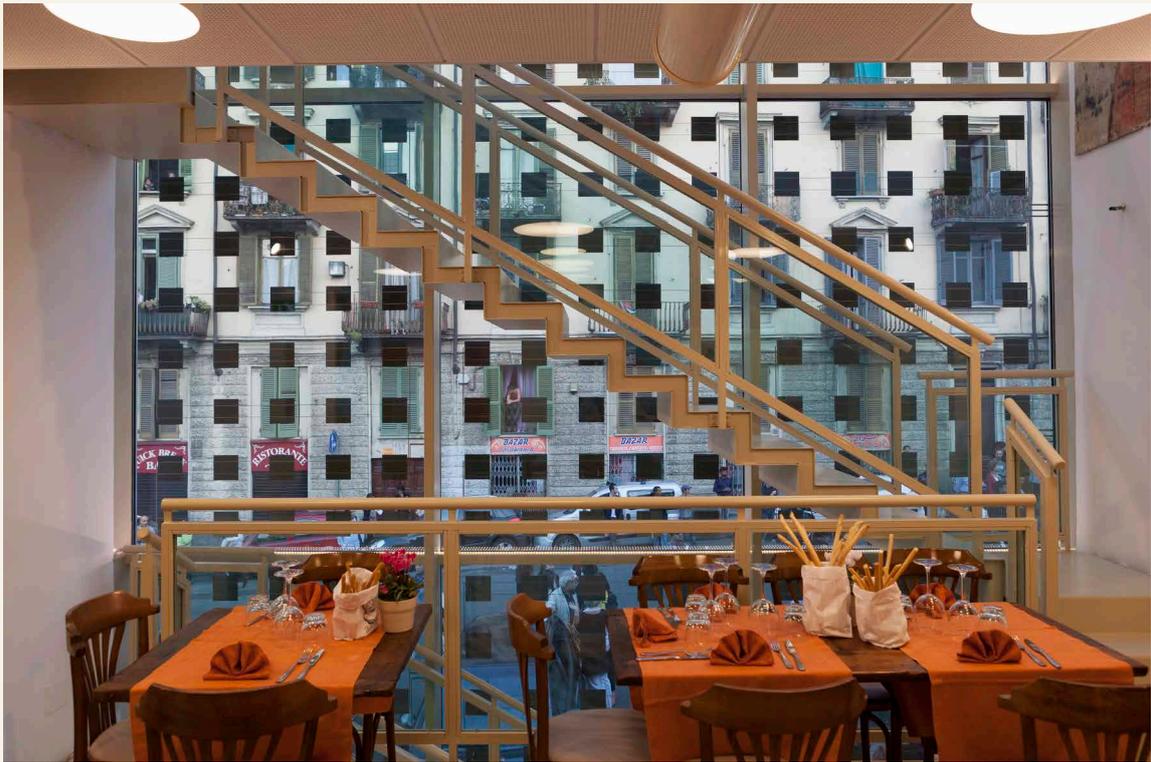
Il Programma Housing della Compagnia di San Paolo ha l'obiettivo di rispondere ai bisogni abitativi di coloro che si trovano in una situazione di vulnerabilità sociale ed economica. Il progetto Luoghi Comuni, avviato nel 2009, comprende le residenze temporanee di Porta Palazzo e San Salvario, realizzate attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di due edifici storici di proprietà della Città di Torino.

Le residenze temporanee offrono una soluzione abitativa per un periodo di tempo limitato (da 1 giorno fino a 18 mesi) a persone che per ragioni economiche, lavorative e familiari vivono una fase di transizione e di vulnerabilità della propria vita: lavoratori in mobilità e personale in formazione, popolazione in situazione di stress abitativo, city users.

Luoghi Comuni, oltre a offrire la possibilità di affittare i locali a canone calmierato, dialogano con il territorio in cui si inseriscono per promuovere una nuova cultura dell'abitare. A questo scopo il progetto mette a disposizione spazi comuni da condividere e attività commerciali e di animazione rivolti non solo agli abitanti delle residenze, ma anche al quartiere e alla città.

La residenza temporanea di Porta Palazzo, aperta da settembre 2013, è destinata prevalentemente a single e coppie ed è composta da 27 unità abitative tra mono e bilocali. La gestione della residenza è affidata al Consorzio Kairos.

www.luoghicomuni.org/portapalazzo







Cohousing Numero Zero

Luogo

Torino, via Cottolengo 4

Committente

Cooperativa Numero Zero
scarl (poi condominio
Numero Zero)

Cronologia

2009-2013

Tipologia

cohousing

Costo

€ 1.700.000

Progettisti

Chiara Mossetti, Paolo
Sanna

Crediti fotografici

Matteo Nobili

Numero Zero nasce nell'ambito delle attività dell'associazione di promozione sociale Coabitare di Torino, creata nel 2007 da un gruppo di persone interessate ad approfondire i temi del cohousing e dall'esigenza di creare un luogo di discussione e sperimentazione di tale modello abitativo. L'edificio che ospita Numero Zero è un immobile dei primi anni dell'800 che si affaccia su piazza della Repubblica, rimasto disabitato per decenni e acquisito nel 2009 da un gruppo di soci di Coabitare riunitisi in cooperativa. Il gruppo, ottenuto un finanziamento dell'operazione immobiliare da Banca Etica, ha gestito al proprio interno tutte le fasi di progettazione ed esecuzione delle opere, insieme alla gestione economica dell'iniziativa.

Parallelamente alla trasformazione dell'edificio, i futuri abitanti hanno avviato una serie di iniziative per l'integrazione nel quartiere, come i progetti di utilità sociale e risparmio economico della Banca del Tempo e i Gruppi di Acquisto Solidale, in collaborazione con altre associazioni della zona. Numero Zero comprende 8 alloggi in cui vivono 14 persone, che dispongono di un piccolo giardino, una cucina comune-foresteria dotata di un forno a legna e servizio igienico indipendente, una sala multifunzionale, un laboratorio.

Nel 2009 il progetto ha ricevuto il patrocinio dell'Agenzia di Sviluppo locale The Gate della Città di Torino come riconoscimento al valore dell'iniziativa nel quartiere di Porta Palazzo.

www.coabitare.org

www.cohousingnumerozero.org





8

Cohousing Buscaglioni

Luogo

Torino, via Buscalioni 10

Committente

Studiosdora Srls

Cronologia

in corso di realizzazione

Tipologia

cohousing

Progettisti

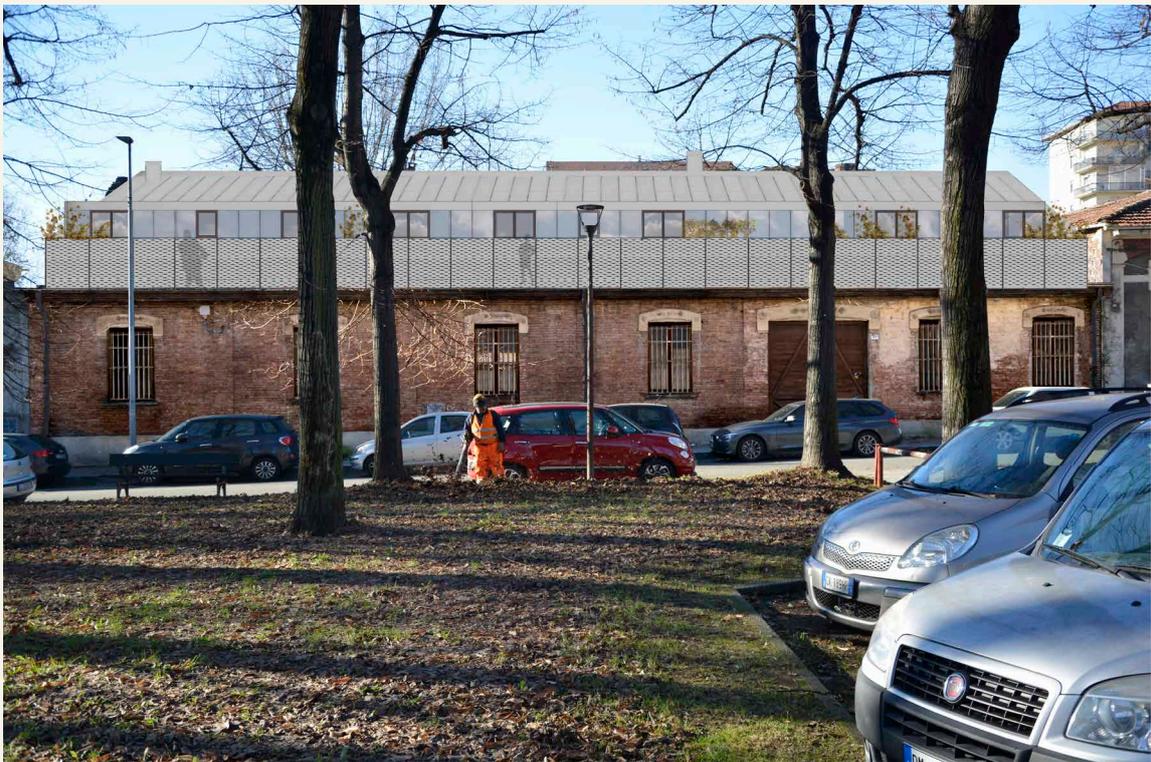
TRA Srl – Homers Srl

In zona Regio Parco, un ex opificio è al centro del percorso di co-progettazione per la sua trasformazione in abitazioni e spazi condivisi: sette alloggi di diverse metrature si organizzano attorno a una sala per le feste, un forno per il pane e una sala wellness, mentre all'esterno pergolati e tettoie permettono l'uso del cortile in ogni stagione. Il carattere industriale dell'edificio continua a vivere nei nuovi materiali: acciaio, mattone, legni e intonaci rendono l'involucro efficiente in termini di costi ed energia. L'obiettivo è la realizzazione di un modello di cohousing caratterizzato da tecnologie efficienti e costi contenuti.

L'iniziativa è promossa da Homers, impresa sociale no profit fatta da professionisti con una consolidata esperienza nel campo del design urbano partecipativo e della gestione immobiliare orientata al sociale.

Nodo italiano della rete europea dei Community Land Trust, Homers nasce nel 2012 dall'iniziativa di TRA-Architettura Condivisa e Fondazione Benvenuti in Italia per dare vita al condominio solidale Buena Vista a Torino.

<http://homers.co/via-buscalioni-b-hw/>







ATC del Piemonte Centrale

Casa Passiva a Ciriè

Luogo

Ciriè (Torino), località
Strada Case Sparse
Battandero (futura via
Nicola Grosa)

Committente

Agenzia Territoriale per
la Casa del Piemonte
Centrale

Cronologia

2012-2017

Tipologia

edilizia residenziale
pubblica, alloggi per
anziani

Costo

€ 2.298.687,85
(2.048.687,85 Regione
Piemonte, 250.000,00
ATC)

Progettisti

ATC, ATC Projet.to Srl (ora
Case Srl), Environment
Park

La prima casa popolare passiva del Piemonte è stata realizzata dall'ATC del Piemonte Centrale in collaborazione con l'Environment Park, e progettata secondo gli standard del Passivhaus Institut di Darmstadt.

L'involucro e gli impianti di una casa passiva sono progettati per sfruttare al meglio le condizioni climatiche esterne, traducendole in comfort, risparmio energetico e riduzione dei costi di riscaldamento e raffrescamento. Si chiama "passiva" perché la somma degli apporti passivi di calore dell'irraggiamento solare trasmessi dalle finestre e il calore generato internamente all'edificio dagli occupanti stessi sono quasi sufficienti a compensare le perdite dell'involucro durante la stagione fredda. I criteri di costruzione permetteranno una forte riduzione dei consumi energetici e anche la destinazione d'uso, rivolta in prevalenza a un'utenza anziana, renderà questa nuova abitazione una casa della "sostenibilità".

L'edificio è composto di 14 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, di cui due destinati a servizi di prossimità per i suoi abitanti. Ha un'esposizione a pieno sud e la disposizione di tutti gli spazi è stata pensata nei minimi particolari: soggiorno e cucina sono orientati sui lati sud, est ed ovest; camere da letto e servizi igienici sul lato nord. Lo stabile è dotato di una lavanderia comune, le cui macchine funzioneranno in modo da garantire la corretta ripartizione dei costi. Le unità abitative sono dotate di elettrodomestici e sistemi di illuminazione a basso consumo. Per questo progetto Regione Piemonte, ATC ed Environment Park hanno ricevuto la targa delle best practices nell'ambito della terza conferenza nazionale del Passivhaus nel novembre 2015.





ATC del Piemonte Centrale

Corso Taranto, riqualificazione condivisa

Luogo

Torino, corso Taranto

Committente

ATC Torino

Cronologia

2012-2014

Tipologia

edilizia residenziale
pubblica

Costo

€ 7.576.288,50

(finanziamento UE), €
6.149.584,82 (importo
lavori, di cui 454.019,01
per oneri nella sicurezza
non soggetti a ribasso)

Progettisti

ATC Torino

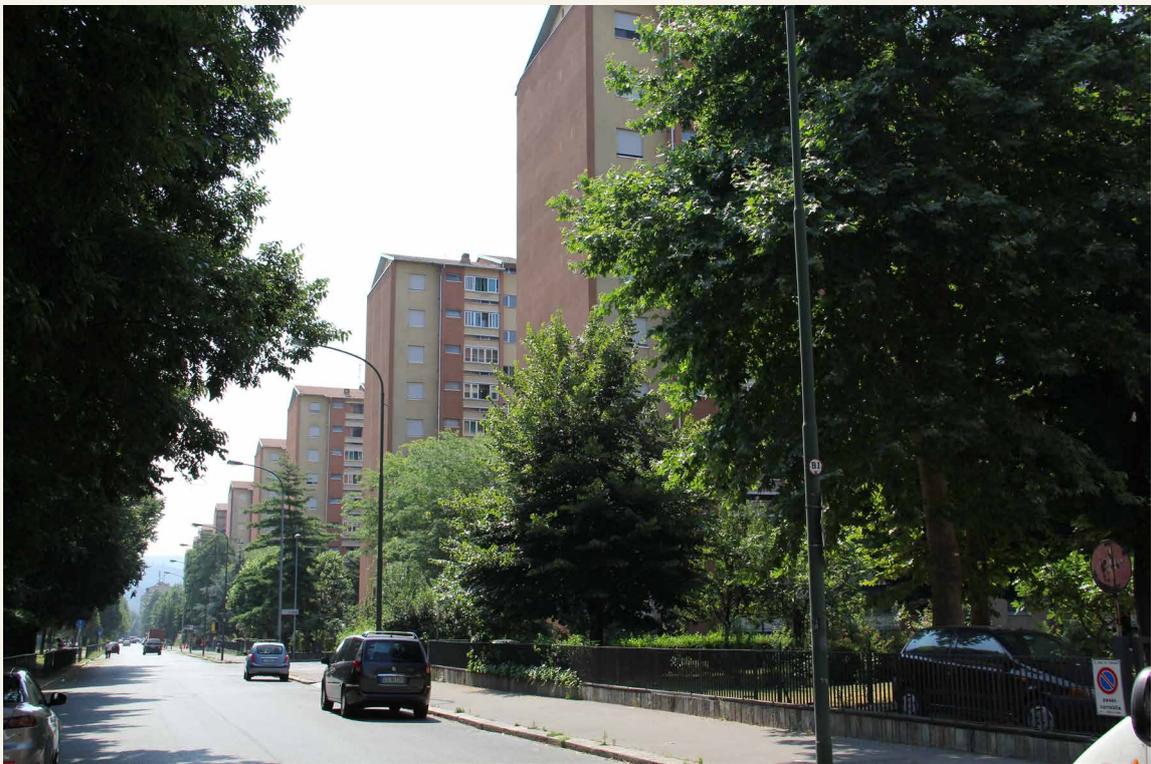
Crediti fotografici

ATC Torino

Le 16 palazzine di edilizia sociale progettate da Nello Renacco e realizzate a metà degli anni sessanta del '900 in corso Taranto sono state oggetto di un intervento di riqualificazione per il loro efficientamento energetico. L'intero processo si è svolto in un dialogo costante tra l'ATC Torino del Piemonte Centrale, ente proprietario e gestore degli immobili, e gli inquilini, modulando i lavori in base alle necessità quotidiane di questi ultimi, recependone i suggerimenti e spiegando loro gli effetti positivi, soprattutto sulla bolletta energetica, apportati dai vari interventi. Così, accanto alla tradizionale direzione tecnica dei lavori, è stata istituita un'apposita direzione sociale lavori di ATC, che ogni settimana si è incontrata con il locale Comitato Inquilini, uno dei primi sorti in Italia per quanto riguarda le case di edilizia popolare, che quest'anno festeggerà 50 anni.

Quello di corso Taranto è il primo di una serie di interventi articolati previsti dai Programmi Operativi Regionali (Por) finanziati con fondi europei. Il cantiere ha interessato 16 palazzine per un totale di 651 appartamenti, tutti di proprietà ATC. I lavori hanno riguardato la sostituzione di tutti i serramenti con nuovi in alluminio a taglio termico e la coibentazione dei sottotetti (in 10 delle 16 palazzine l'intervento ha riguardato anche il rifacimento dei cappotti delle testate laterali). L'intervento è stato finanziato per 7 milioni e mezzo di euro. 6 milioni e mezzo sono invece stati destinati alla realizzazione di una centrale di cogenerazione per il teleriscaldamento che collega tutti gli stabili del quartiere.







ATC del Piemonte Centrale

Via Paranzo, Contratto di Quartiere II

Luogo

Torino, zona Lucento/
Vallette

Committente

Regione Piemonte, Città di
Torino

Cronologia

2008-2012

Tipologia

edilizia residenziale
pubblica-riqualificazione

Costo

€ 7.159.986,13

Progettisti

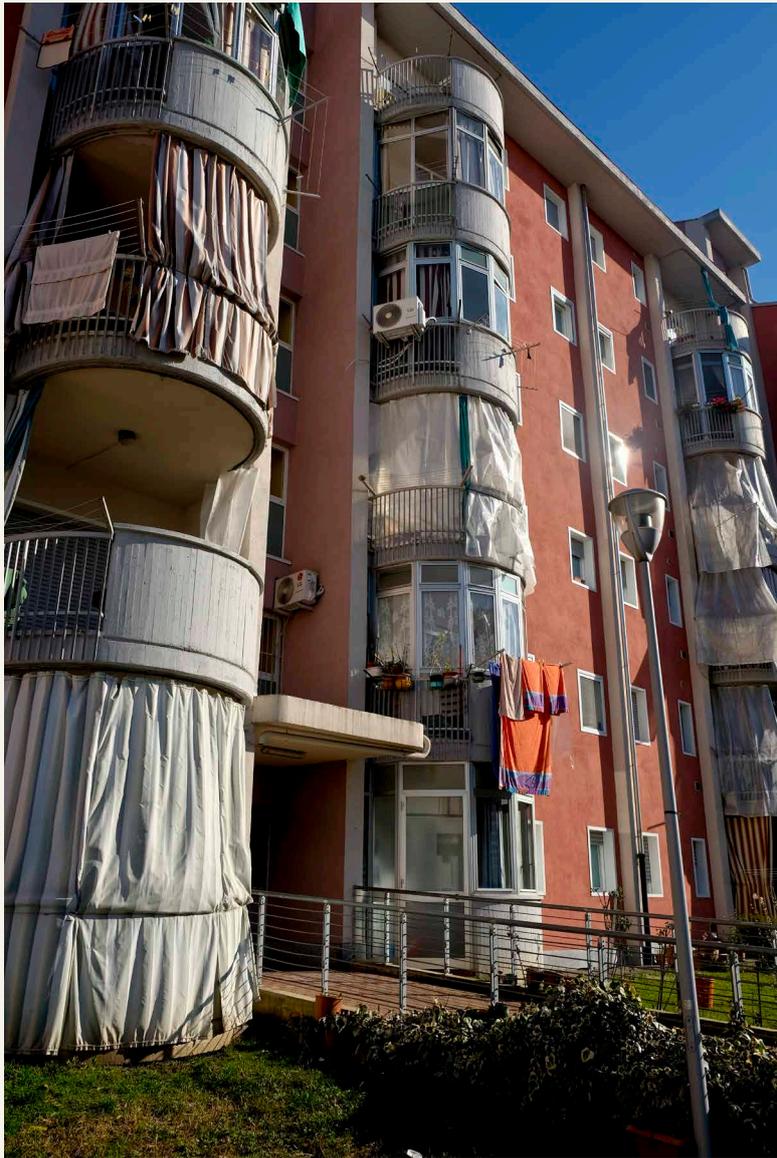
Atc Projet.to Srl (ora Case
Srl), ATC Torino

Con il Contratto di Quartiere II sono stati riqualificati gli edifici e le aree esterne dei complessi di edilizia sociale di proprietà ATC Piemonte Centrale in via Parenzo 55-59-61-63, corso Molise 18, via Val della Torre 222, corso Toscana 181, via Sansovino 74, corso Cincinnato 110.

Per "accompagnare" gli abitanti ai lavori che hanno coinvolto complessivamente sette edifici per un totale di oltre 300 appartamenti, la Città di Torino ha attivato il servizio di accompagnamento al Contratto di Quartiere realizzato dalle cooperative Cicsene, Sumisura, Irs. Gli operatori hanno svolto attività di mediazione e ascolto, aiutando gli abitanti ad affrontare i disagi e l'impatto dei cantieri sulla vita quotidiana: è stato nominato un Consiglio di Cantiere, formato da residenti, che si è fatto carico di segnalare all'accompagnamento e all'Agenzia tutte le criticità. Una concertazione che ha rappresentato un punto di forza, permettendo ai lavori di procedere secondo il cronoprogramma.

Tra i vari interventi, di particolare interesse sono quelli in via Parenzo 55 e corso Molise 18, dove sono state sistemate le facciate, sono state realizzate serre bioclimatiche e sostituiti i serramenti. Tutti i complessi hanno inoltre beneficiato del rifacimento delle aree verdi e grigie e dei percorsi pedonali, della realizzazione di rampe per disabili e nuova illuminazione esterna, del rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria.





Urban Lab
exhibition area

OUTSIDE



Cohousing Quattro Passi

Luogo

Villorba (TV)

Committente

Privato

Cronologia

2011–2014

Tipologia

Cohousing

8 unità + edificio comune

Costo

€ 2.000.000,00

Progettisti

Studio TAMassociati

Crediti fotografici

Andrea Avezzù

8 famiglie hanno realizzato a Villorba un nuovo “borgo solidale”: un intervento residenziale che unisce eccellenza e ricerca negli obiettivi sociali che si pone e nella particolarità insediativa che propone.

In una zona edificabile di completamento tra centro abitato e campagna, il borgo sorge su un lotto dalle dimensioni generose e dalla vegetazione rigogliosa, tanto da renderlo una sorta di isola protetta. L'intervento **preserva questa qualità di naturalità**: tutte le abitazioni sono posizionate nel lotto in modo da mantenere un cuore verde, una grande “aia” comune su cui affacciarsi. La qualità e la tranquillità degli spazi verdi è inoltre garantita dall'assenza di automobili: queste infatti sono concentrate in un'area ai limiti del lotto, garantendo al parco la ciclopedonalità totale.

All'interno del borgo le 8 famiglie daranno vita **al primo co-housing nel territorio** di Villorba: un nuovo modo di abitare, più attento ai valori sociali e al rispetto dell'ambiente, che affianca alloggi privati pensati a misura di ogni famiglia, una serie di spazi di proprietà e di utilizzo comune, sia coperti che aperti.

In particolare l'intervento prevede la realizzazione di una **“casa comune”**, un edificio di circa 200 mq con ambienti e funzioni diverse: una grande sala polifunzionale collegata a un'attrezzata cucina (per le riunioni, le feste, lo studio dei ragazzi, ecc.), un portico per le attività in esterno, un'officina per il bricolage, una stanza per gli ospiti, un magazzino alimentare per gli acquisti di gruppo. Negli spazi esterni verrà realizzata un'area giochi per i bambini e ragazzi, e un orto collettivo. Questi spazi saranno dedicati ad attività di gruppo ma anche aperti alla vita di quartiere.

La casa comune inoltre ospita gli **impianti centralizzati** che alimentano tutto il borgo: le case sono riscaldate da una centrale termica a biomassa, coadiuvata dal solare termico per l'acqua calda sanitaria e dal fotovoltaico per l'alimentazione degli impianti stessi e della casa comune. Questa avanzata soluzione impiantistica è stata combinata con un involucro edilizio ad alte prestazioni energetiche (un muro di grande spessore, 55 cm, in blocchi di laterizio porizzato, quindi realizzato con materiali naturali, garantisce sia un'elevata inerzia termica sia un'alta traspirabilità) e ha permesso di raggiungere la classe energetica A.

Questo eccezionale risultato è frutto di un **percorso virtuoso**: l'Ecoquartiere Quattro Passi nasce nell'alveo della Fiera "Quattro Passi" che la **Cooperativa Pace e Sviluppo** organizza ogni anno nel territorio trevigiano sul tema delle buone pratiche; l'Ecoquartiere rappresenta un esempio concreto di applicazione di tali principi. Questo percorso è stato dunque promosso dalla Cooperativa Pace e Sviluppo insieme ad un gruppo di architetti che si occupa di design sociale, lo **studio TAMas-sociati**; iniziato nel 2010 con una serie di eventi culturali pubblici sul tema del cohousing, ha visto ben presto il coinvolgimento di un numero crescente di famiglie interessate ad aderire al progetto (parallelamente all'esperienza di Villorba, stanno nascendo nuovi gruppi di famiglie intenzionate a intraprendere un percorso analogo).

Si è trattato di un percorso innovativo e originale, che ha condotto nel gennaio 2013 all'apertura del cantiere, e che farà nascere nel 2014 nel Comune di Villorba un insediamento pilota capace di portare risposte nuove in termini di qualità sociale ed ambientale, ma anche di indicare possibili vie di uscita per la profonda crisi che investe il settore dell'edilizia.



2

Social Housing Romea

Luogo

Ravenna (RA)

Committente

Città di Ravenna

Cronologia

2005 - 2016

Tipologia

Social housing - 38 alloggi

Costo

€ 3.450.000,00

Progettisti

PICCO Architetti,
Gianluca Gamberini

Crediti fotografici

Michele Buda

> il programma di concorso

- complesso residenziale di proprietà pubblica destinato, in particolare, ad ospitare nuclei familiari giovani, anziani quindi con un forte carattere **“intergenerazionale”**
- inserimento del complesso nel sistema della **“Cintura Verde”** con la realizzazione di una **“fascia boscata”** di bordo, in continuità con l’ampia area del parco di Teodorico e la sistemazione essenziale delle opere del verde attrezzato
- realizzazione delle opere di urbanizzazione all’interno dell’area di intervento con un parcheggio per circa 40 posti auto in superficie.
- In particolare: superficie totale dell’area di intervento è di circa mq. 22.031 area fondiaria edificabile f.t. mq. 7.901 area a verde libera mq. 13.337 SLP da realizzare: mq. 3.866 - **38 alloggi residenziali** articolati in: Bilocali 18 destinati ad una utenza di anziani Trilocale 10 destinati a nuclei familiari di 3 o 4 persone Quadrilocali 10 destinati a nuclei familiari di 5 persone La Superficie Utile massima delle unità abitative non deve superare i 95 mq. Almeno il 10 % degli alloggi deve essere attrezzato per portatori di handicap.

> il progetto

L’intervento è localizzato nel quadrante nord ovest di Ravenna, ai bordi dell’ex Villaggio Anic, verso il Parco di Teodorico. Il rapporto da sempre difficile che il quartiere intrattiene

il parco è fortemente segnato dalla cesura fisica della ferrovia e della futura tangenziale interna. La struttura del Piano Particolareggiato (PUPEP) e gli obiettivi definiti dall'amministrazione comunale nel bando di concorso prevedono la **delimitazione di un tessuto urbano frammentato, la protezione e il superamento della doppia cesura della ferrovia e della futura tangenziale interna, e il rapporto con la città e il Parco di Teodorico.**

impianto urbano

L'impianto urbano del progetto propone la ricucitura del tessuto urbano esistente con il Parco di Teodorico e si costituisce come soglia urbana nel quadro del sistema del verde.

L'edificio est, inclinato rispetto al viale principale, si allinea sulla direttrice che porta alla strada di accesso ai servizi di quartiere e allo stesso tempo si pone come quinta di fondo al Parco di Teodorico. Quello ovest, allineato al viale, chiude l'edificazione definendosi come limite della futura area di espansione a nord.

Da via Chiavica Romea o dalla zona centrale dei servizi di quartiere, gli accessi carrabile all'edificio sono due: il primo, a est, è quello del parcheggio pubblico con 40 posti auto e segue la direttrice dell'edificio inclinato; il secondo è a ovest sulla direttrice verso via Mattei; entrambi gli accessi servono i due edifici. Data l'impossibilità di costruire in sottosuolo, tutti i parcheggi pertinenziali sono a raso a nord dell'area. I 38 box auto coperti (uno per alloggio) sono disposti in parte sotto il portico degli edifici e in parte sotto due strutture leggere, localizzate all'estremità est e ovest, in corrispondenza dei passi carrai, come segnali di entrata. I 38 parcheggi scoperti sono invece disposti in fronte al viale principale.

gli edifici

I due edifici sono speculari tra loro e disposti in senso est ovest (minore esposizione ai venti dominanti e alla ferrovia). Sviluppatisi su quattro piani fuori terra, sono volumetricamente tripartiti con soluzioni distinte tra il basamento, corpo medio e tetto giardino, e forniscono soluzioni diverse per gli alloggi ai vari livelli.

I due fronti principali degli edifici sono caratterizzati per la loro esposizione; quello nord, verso via, più materico e stereometrico, è caratterizzato da bucatore di diversa dimensione in funzione dei locali serviti; le "serre solari" in corrispondenza delle cucine fuoriescono dalla volumetria a cercare l'affaccio a est e ovest.

Quello sud, aperto sul parco, è costituito in prevalenza da terrazze lineari di profondità variabile schermate con persiane mobili.

Concepito nella sua profondità come uno spazio di mediazione tra interno ed esterno, il fronte sud svolge una duplice funzione: quella tecnica, finalizzata al risparmio energetico e al benessere ambientale; quella architettonica, finalizzata a migliorare l'abitabilità nel momento in cui l'alloggio perde il contatto col suolo. L'ultimo piano, che definisce il coronamento ha una volumetria più libera, dove gli alloggi si alternano ai tetti giardino.

L'accessibilità e la permeabilità dell'edificio al piano terra, tra il fronte nord di accesso e il fronte sud del parco, sono caratteri centrali del progetto. Ecco perché i fabbricati si presentano come due edifici "a ponte", con ampie zone porticate completamente libere nell'area pedonale baricentrica (luogo di attraversamento nord sud) e con gli androni, dei punti scala, passanti per l'accesso al parco.

gli alloggi

Ad eccezione dei piani terra, che hanno comunque un doppio affaccio, tutti gli alloggi sono passanti con affacci a nord e a sud; le zone giorno sono distinte da quelle notte; a sud i soggiorni, a nord i servizi e le cucine abitabili dotate di serre solari.

Le tipologie progettate sono quelle richieste dal bando. I 18 alloggi per anziani si distinguono per le ampie zone a giorno che possono essere trasformate per ospitare un eventuale assistente. La loro localizzazione è varia: al piano terra con giardino privato; sulle testate degli edifici con la possibilità di una tripla esposizione e sul tetto giardino con ampie terrazze esterne. I 10 alloggi per famiglie da tre/quattro persone, e i 10 alloggi per famiglie da cinque persone hanno locali con dimensioni standard ma con una zona giorno che potrà eventualmente variare di dimensione nelle fasi successive di progettazione. Questi ultimi alloggi sono localizzati nelle parti centrali del corpo di fabbrica e hanno cantine al piano terra. È stato volutamente ricercato un costante abbinamento tra alloggi per coppie di anziani e alloggi per famiglie.

materiali

L'edificio è stato concepito come un organismo "passivo", capace di limitare i costi di manutenzione. I materiali usati per la costruzione sono di tipo naturale (calci, vernici naturali, legno, ecc.), tali da garantire l'assoluta assenza di emissioni nocive e la possibilità del riutilizzo dei materiali derivanti dalle demolizioni. In particolare, per i fronti più esposti, sono state utilizzate facciate ventilate in pannelli di ceramica laminata o gres porcellanato. Le coperture piane sono vegetali per contribuire al risparmio energetico e alla ritenzione delle acque piovane.



3

Ex Longinotti

Luogo

Firenze (FI)

Committente

Casa Spa Firenze

Cronologia

2011 - 2013

Tipologia

ERP in legno

45 alloggi + servizi

Costo

€4.498.000,00

Progettisti

M. Barone - Casa Spa, C.
Canepari, M. Canepari

Crediti fotografici

Casa Spa Firenze

Casa Spa ha costruito il primo condominio a sei piani in zona sismica con strutture interamente in legno. Il progetto completa il programma di recupero urbano dell'area ex Longinotti a Firenze che, dopo la chiusura della fabbrica nel 1974, è stata oggetto di diversi interventi di riqualificazione che hanno completamente trasformato l'area dotandola di un grande centro commerciale, un auditorium e di un sistema di piazze sotto le quali trovano posto parcheggi pertinenziali del centro commerciale e pubblici.

> il recupero urbano

L'intervento che completa il recupero urbano del comparto compreso tra via Datini, via Erbosca, via Traversari e viale Giannotti dell'ex Longinotti è stato finanziato dal DM Infrastrutture e Trasporti 16 marzo 2006 "Per la riduzione del disagio abitativo dei conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio". Il contributo statale è stato già stanziato e l'iter della realizzazione avviato.

L'intervento comprende tre edifici: due a destinazione residenziale – uno di sei piani e l'altro di quattro piani – con una superficie calpestabile complessiva di circa 4.400 mq; il terzo edificio, una ludoteca pubblica su due piani per circa 600 mq, è stato inaugurato il 27 settembre 2011.

Il progetto per l'edificio residenziale a sei piani è articolato sull'allineamento con gli edifici esistenti lungo il marciapiede di viale Giannotti con gli arretramenti di 2 m al piano terreno per dare areazione e luce al piano interrato e al piano sesto nel rispetto della normativa. Il fronte su viale si

caratterizza per gli sporti scorrevoli nelle logge che proteggono dai raggi del sole e dal rumore della strada e formano con i vari scorrimenti una immagine dinamica. Sul retro l'impianto compositivo è regolato nella parte centrale dal ritmo di finestre quadrate con alcune zone arretrate per realizzare logge di pertinenza.

L'edificio residenziale a quattro piani è a corte con due appartamenti a piano, al piano terreno si trovano gli accessi ai garage e agli appartamenti. Sul fronte di via Traversari è collocato un volume destinato a impianti e la rimanente superficie è riservata a funzioni condominiali e parcheggio biciclette.

> la tecnologia costruttiva

Come previsto dal programma ministeriale e per dare attuazione alle politiche di edilizia sostenibile della Regione Toscana e del Comune di Firenze, è stata scelta una soluzione costruttiva sperimentale a basso impatto ambientale: le strutture in elevazione sono completamente realizzate in legno, con il sistema costruttivo a pannelli portanti in compensato di tavole che per la prima volta in Italia sarà impiegato su una struttura a sei piani, in zona sismica.

L'intervento, rispetto ai fabbricati con le strutture in calcestruzzo armato, ha un livello equivalente di sicurezza e prestazioni termoacustiche, mentre i vantaggi attesi sono davvero significativi per quanto riguarda i tempi di realizzazione nettamente più rapidi (circa la metà), grazie alla costruzione completamente a secco, e l'impatto ambientale, decisamente minore, in termini di emissioni di CO₂, consumi di energia e uso di materie prime. Casa Spa è tra le prime società impegnate nel settore dell'edilizia residenziale a trasferire queste conoscenze sul piano applicativo.

sistema costruttivo. E' di sviluppo tecnologico recente, trae origine dal prodotto pannello a strati incrociati (o compensato di tavole), ossia un pannello di legno massiccio formato dalla sovrapposizione e incollaggio di strati di tavole, di spessore variabile tra i 20 e i 40 mm, disposti ortogonalmente uno rispetto all'altro a formare elementi estremamente rigidi, resistenti e stabili dimensionalmente, di spessore variabile tra gli 8 e i 30 cm e delle dimensioni volute, ottenibili mediante il taglio con macchine computerizzate.

pannelli. I pannelli preparati in stabilimento arrivano in cantiere dove vengono assemblati con estrema semplicità e velocità per la realizzazione delle pareti e dei solai dell'edificio e collegati fra loro e alle fondazioni con elementi meccanici di collegamento formati da piastre metalliche, viti auto-foranti e chiodi. Un edificio a pannelli portanti è pertanto una struttura scatolare in cui le pareti e i solai sono formati da diaframmi costituiti da pannelli di legno massiccio molto rigidi e resistenti, collegati fra loro mediante unioni meccaniche.

processo costruttivo. E' caratterizzato da tempi di realizzazione nettamente più rapidi grazie alla costruzione completamente a secco, e consente una significativa riduzione dei costi in funzione dei requisiti prestazionali, dei materiali utilizzati per i pacchetti costruttivi e i rivestimenti, degli impianti previsti e della distanza dello stabilimento di produzione. L'impiego del legno per le costruzioni signi-

fica anche un indubbio beneficio in termini di sostenibilità, con un impatto ambientale decisamente minore in termini di emissioni di CO₂, consumi di energia e uso di materie prime.

benessere abitativo

La bassa conducibilità, elevata inerzia termica, traspirabilità e spiccata igroscopicità dei materiali lignei riducono le necessità di riscaldamento in inverno e raffrescamento in estate.

Il legno assorbe velocemente e cede lentamente l'umidità, agendo da volano igrotermico, ed è un efficiente filtro – con una superficie specifica di oltre 1 milione di mq per ogni cmc di volume – che rende più salubre l'aria dei luoghi di attività e di riposo. I moderni prodotti in legno incollato, inoltre, non hanno emissioni di formaldeide né di altri inquinanti, fibre o polveri e, in termini di atossicità, sono il termine di paragone per gli altri materiali.



4

Figino Borgo Sostenibile

Luogo

Milano (MI)

Committente

Fondo Immobiliare di
Lombardia

Cronologia

2009 - 2015

Tipologia

Social housing
321 alloggi + servizi

Costo

Non disponibile

Progettisti

RSG srl, P. Favole, E.
Garbin, F. Matucci

Crediti fotografici

Fondazione Housing
Sociale

Il progetto Borgo Sostenibile consiste nella realizzazione di un complesso residenziale a Figino, quartiere storico ad ovest della città di Milano. Il progetto conta un totale di **321 appartamenti in classe energetica A**, offerti in locazione a canone calmierato o in locazione con patto di futura vendita e propone una soluzione abitativa che promuove la diffusione di un'idea di abitare sostenibile e collaborativo. Oltre agli appartamenti, vi sono **spazi comuni** a disposizione degli inquilini, un **parco lineare**, una promenade interna all'intervento, una **piazza pubblica** sulla quale si affacciano negozi e servizi. I principali destinatari sono le famiglie con bambini e le giovani coppie, ma anche nuclei con presenza di anziani. L'iniziativa è completata da un percorso pedonale pubblico nel verde lungo il quale si dispongono i diversi edifici. Fondazione Cariplo ha dato importante supporto agli aspetti innovativi del progetto Borgo Sostenibile prevedendo contributi per sostenere l'efficienza energetica degli edifici nonché per destinare una quota degli alloggi ad accogliere servizi residenziali e sostenere l'abitare sociale temporaneo. Il progetto prevede inoltre la realizzazione del **Borgo Assistito**, una struttura assistenziale a servizio del quartiere in grado di ospitare anziani autosufficienti e un centro di servizi di promozione del benessere rivolto alle famiglie.

> il progetto architettonico

Il progetto architettonico, frutto di un concorso internazionale di progettazione promosso nel 2009 da InvestIRE Sgr e

Fondazione Housing Sociale, è stato realizzato da quattro studi di architettura che sono stati selezionati per sviluppare insieme il progetto del Borgo Sostenibile, declinando con modalità differenti il tema dell'edificio residenziale all'interno del contesto specifico del quartiere di Figino, nella sua dimensione di borgo milanese nel verde. La continuità con il contesto è stata sviluppata attraverso l'utilizzo prevalente della tipologia dell'edificio a corte, quale nucleo fondante del sistema insediativo, e attraverso la varietà edilizia e volumetrica, permettendo così di ricreare la complessità propria dei tessuti edificati storici come quello del vicino borgo. Gli edifici sono progettati sfruttando sistemi costruttivi tali da permettere di coniugare elevati standard abitativi, tecnologici ed energetici a costi contenuti di realizzazione e gestione. Il progetto presenta tecnologie impiantistiche e costruttive innovative che permettono di raggiungere per ogni appartamento un'elevata qualità architettonica e ambientale.

> **abitare collaborativo**

L'intervento del Borgo Sostenibile ha come obiettivo, accanto all'offerta abitativa a costi contenuti, **la valorizzazione della dimensione sociale di borgo e di stili di vita sostenibili e attenti all'ambiente**. L'intervento si inserisce nel quartiere milanese di Figino, un piccolo centro che conserva ancora alcuni evidenti aspetti urbanistici e architettonici del suo passato di antico borgo agricolo e di cui mantiene visibili le caratteristiche anche nelle relazioni che oggi esistono fra gli abitanti. Il programma di accompagnamento sociale è stato avviato già in fase di selezione, attraverso l'organizzazione di incontri volti a sostenere i futuri abitanti nella loro scelta e a costituire un primo nucleo di inquilini attivi attorno al quale far crescere la nuova comunità. Gli abitanti hanno a disposizione la piattaforma SpaceH per la gestione di spazi collettivi e l'organizzazione di attività.



5

Alloggi per Giovani Coppie

Luogo

Prato (PO)

Committente

Edilizia pubblica pratese
Spa

Cronologia

2010 - 2012

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica
136 alloggi

Costo

€ 3.852.802,00

Progettisti

Studiostudio

Crediti fotografici

G. Pelucca, G. Fornaciari,
M. Stacchi

Il progetto dell'insediamento deriva da un concorso pubblico di progettazione che aveva come obiettivo la definizione di un nuovo impianto per l'area di Tavola2 del Piano di Zona del Comune di Prato. Il Piano prevedeva un totale di **72 alloggi di iniziativa pubblica**, di cui **50 erano da destinarsi a giovani coppie**, oltre ad altri tre interventi di edilizia agevolata per complessivi 130 alloggi.

Il progetto premiato è stato acquisito dal Comune di Prato come Piano Urbano di Fattibilità per la redazione della variante al Piano di zona Tavola2.

L'impianto proposto per i due interventi realizzati da Edilizia pubblica pratese è formato da **6 edifici a ballatoio** lunghi circa 60 m e disposti a pettine secondo le direzioni suggerite dalla rete idrografica esistente così da mitigare il rigido orientamento nord-sud del lotto predefinito dal Piano di zona.

I due interventi di edilizia sovvenzionata e quelli di edilizia agevolata sono chiaramente distinti e realizzati in fasi successive e indipendenti.

Il comparto edilizio si configura come progetto pilota e di sperimentazione nell'ambito degli interventi finanziati dalla Regione Toscana.

> L'impianto urbanistico

Un grande muro di pietra a secco chiude il progetto a nord-ovest e segna il limite tra la zona artigianale e la nuova area residenziale, dando unità all'intervento costituito da varie fasi e committenti.

La struttura del muro è caratterizzata da gabbionate metalliche riempite di pietra calcarea locale, struttura che rimanda alla tradizione costruttiva locale dei muri in alberese.

Il "muro" costituisce una struttura unitaria per disegno, trattamento e materiali ed è stato quindi adottato dal Piano di Zona come norma esecutiva per lo sviluppo dei successivi progetti edilizi dell'intero comparto urbanistico (cfr. "Elemento di Impianto Urbanistico" di cui all'art. 11 delle N.T.A. - Variante al Piano di zona Tavola2 - Z.14, 3° Programma PEEP).

Il ruolo ordinatore e infrastrutturale del muro si esplicita anche nella funzione distributiva dei singoli alloggi. La passeggiata al primo piano, raggiungibile grazie a una rampa accessibile alle persone con disabilità, serve i ballatoi dei sei edifici residenziali evitando la necessità di dotare ogni fabbricato di un proprio impianto ascensore.

Al piano terra il muro è un percorso coperto che affianca longitudinalmente il lotto e ospita i vani tecnici condominiali, i locali di servizio per il deposito e la manutenzione, gli spazi di parcheggio per le biciclette, i blocchi dei citofoni e i casellari postali. Aperture di diverse dimensioni consentono l'accesso alle aree residenziali, ai percorsi pedonali tra i giardini e ai garage al piano terra.

percorsi e spazi pubblici

Il progetto risponde alla complessità del programma attraverso la generazione di una ricca varietà di spazi pubblici di scala domestica che ricordano i passaggi pedonali coperti nel tessuto residenziale storico del centro di Prato ed evitano la monotonia di un intervento unitario di grandi dimensioni.

Un percorso pedonale interno, caratterizzato da una serie di piccoli spazi pubblici attrezzati, attraversa il lotto in senso longitudinale. Il verde condominiale del comparto è concentrato tra gli edifici a nord e lungo la strada principale parallela al muro. La fruibilità interna del comparto è garantita da due piccole piazze raggiungibili dai percorsi pedonali trasversali che servono i giardini di pertinenza degli alloggi.

L'accesso carrabile al lotto avviene prevalentemente attraverso la strada di pertinenza parallela al muro lungo cui sono posizionati posti auto di uso collettivo.

edifici

La casa a schiera con **giardino di pertinenza**, tipica della tradizione toscana, è stata reinterpretata in chiave aggiornata con l'obiettivo di dotare ogni unità abitativa di un piccolo spazio privato all'aperto, coltivabile, e al contempo di ottimizzare la manutenzione degli spazi non edificati. I corpi di fabbrica presentano due fronti differenziati: il primo, pubblico, dove il ballatoio di distribuzione degli appartamenti si affaccia sulla strada di accesso ai garages; il secondo, domestico, è aperto sui giardini e sui percorsi pedonali interni al comparto. Gli edifici sono costituiti da semplici volumi bianchi a due livelli sospesi su un basamento realizzato in setti di cemento armato a faccia vista che delimitano gli spazi di pertinenza degli alloggi al piano terra: garages, vani tecnici e giardini privati.

alloggi

Il vincolo idrogeologico non ha consentito di collocare locali abitabili al piano terra e ha orientato la scelta del tipo di alloggio verso la casa a "duplex" con garage e giardino al piano terra, zona giorno al primo piano e zona notte al secondo piano.

Tutti gli alloggi sono "visitabili" ai sensi della normativa vigente (L. 13/1989) e sono state previste 4 unità "accessibili" su di un solo livello da assegnare a famiglie con persone con disabilità.

Per rispondere a un'utenza differenziata sono state immaginate piccole variazioni dell'assetto familiare base, la "coppia giovane", che hanno determinato l'organizzazione spaziale dei diversi tagli di alloggio: da 50 a 70 mq di superficie utile netta.

Nel complesso sono stati realizzati 26 alloggi destinati a giovani coppie con un figlio piccolo (tipo A – 68,0 mq), 8 alloggi destinati a giovani coppie senza figli (tipo B – 51,1 mq), 8 alloggi destinati a giovani coppie con a carico un figlio grande o un genitore (tipo C – 67,7 mq), 4 alloggi su unico livello che per le loro caratteristiche potrebbero essere assegnati anche a coppie di anziani (tipo D – 50,4 mq) e 4 alloggi, sempre su unico livello, destinati ad una famiglia con persone con disabilità (tipo E – 70,5 mq).





Casa Clima Gold ad Aldino

Luogo

Aldino (BZ)

Committente

IPES Bolzano

Cronologia

2010 - 2011

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica in legno
4 alloggi

Costo

€ 723.363,00

Progettisti

Manuel Benedikter, Rudi
Zancan

Crediti fotografici

IPES Bolzano

Ad Aldino, in via Gallertoni 7, è stata realizzata **la prima casa dell'IPES Bolzano certificata in CasaClima Gold, che consuma meno di 10 kWh al mq all'anno**. Si tratta di un progetto sperimentale in linea con il percorso intrapreso ormai da qualche anno da IPES, che ha scelto di investire nella sostenibilità del patrimonio e ha alle spalle già delle realizzazioni di case passive o in classe A, come nel quartiere Casanova a Bolzano.

L'edificio misura poco più di 1.200 mc per quattro appartamenti e sei posti auto, è in legno, con pareti prefabbricate che posano su una struttura interrata di calcestruzzo. La scelta è stata di utilizzare materiali locali, ecocompatibili e certificati. Le pareti esterne sono spesse 53 cm, di cui 43 di coibentazione e 6 di rivestimento esterno, con una facciata ventilata in larice naturale. I solai sono in legno massiccio. Il tetto, a due falde, è isolato con lana di legno. La facciata a sud, in gran parte vetrata, massimizza gli apporti solari. Tutti gli alloggi dispongono, inoltre, di ventilazione controllata. Da certificato CasaClima, la casa è Gold, perché consuma 9 kWh/mq anno. L'ottimo isolamento consentiva di non realizzare l'impianto di riscaldamento. Tuttavia IPES ha scelto l'installazione di una piccola caldaia a pellet, anche per l'acqua calda sanitaria. Inoltre il Comune, per concedere i permessi, ha richiesto di dotare l'edificio di camini.

Il costo di costruzione complessivo ha superato i 750mila euro, più della media, se rapportato alla spesa al mq dei cantieri in Trentino Alto Adige. Tuttavia è necessario tenere conto della particolarità dell'edificio e del fatto che Aldino si trova a oltre 1.000 m di altezza.

I quattro alloggi sono stati assegnati ad altrettante famiglie

in affitto a canone sociale. La sfida adesso è educare gli inquilini al corretto uso delle abitazioni. Non solo la casa Gold, ma anche le altre recenti realizzazioni di Itea sono macchine complesse, che devono essere utilizzate con coscienza. Per tale motivo sono in programma corsi di formazione sia per gli inquilini sia per i manutentori, che avranno il compito di gestire gli edifici nei prossimi anni.

> il progetto

L'edificio è composto da **4 alloggi**, di cui al piano terra uno con 3 stanze da letto (78,5 mq) e uno con una stanza da letto (47,5 mq). Al piano superiore, un alloggio con 2 stanze da letto (66,50 mq) e uno con 2 stanze da letto di (59,5 mq). L'altezza media dell'edificio è pari a 8,5 m.

Sistema costruttivo interrato. Realizzato in calcestruzzo.

Pareti esterne. Realizzate interamente in struttura a telaio in legno rivestita sul lato interno con una controparete in pannelli di fibra di gesso distanziata di 4 cm dalla struttura portante in modo da lasciare un'intercapedine per le installazioni elettriche e successivamente riempita con pannelli fonoassorbenti e termoisolanti. Lo stato di finitura a vista della parete esterna è costituito da una facciata ventilata in listelli orizzontali in legno di larice. Per evitare la formazione di ponti termici il montaggio dei cassonetti per le veneziane in alluminio è stato realizzato con una cornice di finestra sporgente rispetto alla superficie coibentata della facciata.

Solai. Realizzati con pannelli in legno lamellare a strati incrociati.

Isolamento termico. L'involucro è coibentato su tutto il perimetro con 42 cm di materiale isolante e sul solaio del sottotetto lo spessore complessivo dell'isolante è di 44 cm.

Tetto. Il tetto è stato realizzato con classico tetto a falda con copertura in tegole di laterizio.

Bloower-Door test. Il ricambio d'aria misurato con il Bloower-Door test per verificare eventuali perdite d'aria dell'involucro ha dato un valore di $n_{50} = 0,057/h$. Il limite per case passive $n_{50} = 0,6h$

Ventilazione. Ogni alloggio dispone di un apparecchio di ventilazione meccanica controllata.

Portoncini. Sono stati installati portoncini alloggi con valore di trasmittanza termica di $0,55 W/m^2K$.

Finestre. Le finestre installate sono certificate per case passive con triplo vetro isolante montate all'esterno del foro senza controtelaio, con telaio rivestito all'esterno con isolante.

Impianto termico. Il fabbricato dispone di un impianto centralizzato con caldaia a pellets per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Fabbisogno energetico. $10kWh/mq$ anno (Casa clima Gold)





Cenni di Cambiamento

Luogo

Milano (MI)

Committente

Fondo Immobiliare di Lombardia

Cronologia

2009 - 2012

Tipologia

Social housing
122 alloggi + servizi

Costo

Non disponibile

Progettisti

Rossiprodi Associati Srl

Crediti fotografici

Riccardo Ronchi,
Fondazione Housing
Sociale

Cenni di Cambiamento **è il più grande progetto residenziale realizzato in Europa** che utilizza un sistema di strutture portanti in legno. I destinatari di questo intervento sono principalmente i giovani, intesi sia come nuovi nuclei familiari che come single in uscita dalla famiglia d'origine. Il complesso si compone di **122 alloggi in classe energetica A**, proposti **in locazione a canone calmierato e in locazione con patto di futura vendita**. Il progetto prevede l'inserimento di una serie di servizi collettivi, spazi ricreativi e culturali e attività dedicate ai giovani, con l'obiettivo di creare le condizioni ottimali per la formazione di una rete di rapporti di vicinato solidale.

Cenni di cambiamento si propone di attivare un sistema di servizi in grado di coinvolgere e includere il quartiere circostante e la città. Tale apertura è possibile anche grazie al **recupero della Cascina Torrette** di Trenno, situata all'interno dell'area di pertinenza del progetto e oggetto di una ristrutturazione conservativa. All'interno della Cascina, aperta dalla primavera 2016, trova sede il progetto di mare culturale urbano, incentrato sull'innovazione, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale attraverso spazi per l'arte, la formazione, il lavoro e il tempo libero.

> il progetto architettonico

L'intervento Cenni di Cambiamento si sviluppa secondo il progetto dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi di Firenze, vincitore del concorso internazionale di progettazione indetto nel 2009 da Investire SGR Spa e promosso da Fondazione

Housing Sociale.

Il valore dello spazio pubblico come terreno su cui costruire delle relazioni è alla base della proposta per l'area di Cenni: uno spazio verde, simbolo della sostenibilità intesa non solo come obiettivo da perseguire, ma anche valore culturale da condividere ed elemento di aggregazione e sviluppo. L'intento specifico è il rafforzamento di un luogo posto tra la città e la campagna, compreso tra densità e rarefazione.

La continuità tra la dimensione privata dell'alloggio e quella pubblica degli spazi aperti è espressa dai temi architettonici delle terrazze e delle logge, elementi di caratterizzazione plastica del volume, ma soprattutto espressione di una relazione tra il dentro e il fuori, tra la vita del singolo cittadino e quella dell'intera comunità. Il sistema costruttivo è a pannelli portanti in legno a strati incrociati per garantire elevate prestazioni in termini di sicurezza strutturale, di comfort abitativo e per ottenere un edificio in classe energetica A.

> **abitare collaborativo**

Il programma di accompagnamento sociale è stato anticipato da alcuni incontri, organizzati prima ancora dell'apertura del cantiere, in fase di selezione degli abitanti. In seguito i momenti di scambio tra gli inquilini si sono concentrati sull'attivazione di gruppi di interesse attorno a temi concreti, come il trasloco e l'acquisto di mobili, incentivando l'attivazione e stimolando gli inquilini a proporsi per la gestione di queste prime attività collaborative (cura del verde, gestioni degli spazi comuni, gruppo di acquisto solidale, ecc.). Successivamente all'ingresso degli abitanti nel progetto, è stato costruito il percorso di start-up della comunità finalizzato a far emergere valori e interessi condivisi, tradotti in seguito in iniziative concrete avviate anche negli spazi comuni a disposizione. A settembre 2014 è stata costituita l'**Associazione Officina Gabetti 15** con lo scopo di promuovere le attività e i servizi collaborativi promossi dagli stessi abitanti. L'associazione è stata costituita dagli abitanti di Cenni il 28 settembre 2014 sulla base del desiderio degli abitanti di migliorare l'integrazione, il benessere e la felicità dei propri associati e della comunità di Cenni. In particolare l'associazione ha lo scopo di promuovere la partecipazione di tutti ad attività, eventi, iniziative, momenti di aggregazione, condividendo idee, mezzi ed esperienze. L'associazione a ottobre 2015 ha preso in comodato d'uso gratuito gli spazi comuni del progetto di Cenni. Il progetto si avvia oggi a entrare nella sua fase di maturità, coadiuvato dalla presenza della Cooperativa Dar=Casa, gestore sociale dell'intervento, e di numerose realtà provenienti dal mondo del no profit che trovano spazio all'interno dell'insediamento. Gli abitanti hanno a disposizione la piattaforma SpaceH per la gestione di spazi collettivi e l'organizzazione di attività.



8

Abitare a Milano Via Gallarate

Luogo

Milano (MI)

Committente

Città di Milano

Cronologia

2005 - 2009

Tipologia

Social housing

184 alloggi + servizi

Costo

€24.500.000,00

Progettisti

MAB architectura

Crediti fotografici

Paolo Riolzi

Il progetto consiste in un intervento di Social Housing promosso dal Comune di Milano all'interno di un'area di 33.500mq nel quartiere Gallaratese, periferia nord-ovest di Milano. L'area d'intervento si colloca in un lotto stretto e lungo, i cui margini si affacciano rispettivamente a sud verso il fronte costruito di via Appennini, limite del quartiere residenziale Gallaratese, e a nord verso via Gallarate.

Il progetto prevede la realizzazione di 184 appartamenti, servizi alla residenza e un parco di circa 3 ettari.

> social housing e spazio pubblico

Il progetto propone un modello di "abitare sociale" in cui la residenza è supportata da una forte struttura di spazi pubblici e di servizi che creano nuove sinergie con il quartiere esistente e contribuiscono al corretto inserimento della nuova comunità all'interno del quartiere.

Il concetto di "abitare" non si estingue nella superficie minima dell'appartamento, ma si estende agli spazi comunitari (sale riunioni, lavanderie, depositi comuni), agli spazi aperti, alle zone ludiche del parco e ai servizi sociali come l'asilo nido, il centro socio-culturale e il centro diurno per anziani (ci si rivolge a tre fasce di età diverse: bambini, giovani e anziani).

I commerci e le caffetterie contribuiscono a caratterizzare il nuovo intervento e diventano luoghi di attrazione per l'intero quartiere.

> il masterplan e il progetto architettonico

Il parco e lo spazio pubblico strutturano l'intervento architettonico mettendo in relazione gli edifici, le zone verdi e i percorsi in un discorso continuo, omogeneo e unitario.

Un percorso pedonale est-ovest organizza l'insieme, relazionando le fasce verdi a nord e sud. A sud il parco è dotato di aree attrezzate distinte per uso e qualità dei materiali, e si configura come estensione della via Appennini, diventando così spazio pubblico per l'intero quartiere Gallaratese.

A nord, il problema dell'inquinamento acustico della via Gallarate e della creazione di una barriera di protezione è stato affrontato con la volontà di mantenere la permeabilità tra strada e parco.

Un sistema muro-collina di altezza variabile è perforato e ritagliato secondo le linee di accesso pedonale e accoglie al suo interno, in spazi semi-ipogei, dei piccoli padiglioni di servizio al quartiere.

I quattro edifici residenziali si collocano all'interno del lotto in corrispondenza delle pause tra gli alti edifici della via Appennini, a sud. In questo modo viene garantito il massimo soleggiamento e preservata la vista dagli appartamenti.

Gli edifici sono pensati con una volumetria mista di linea e torre: all'interno del parco gli edifici di tre piani si incastrano nel sistema del muro-collina, mentre a sud, lungo la via Appennini, si elevano con quattro torri di otto e dieci piani verso la città consolidata.

Gli appartamenti, per la maggior parte di tre e quattro locali, sono caratterizzati da una distribuzione flessibile; si riducono al minimo gli spazi distributivi, le cucine si integrano nelle zone giorno o si separano dai soggiorni con pannelli scorrevoli. Gli alloggi sono disegnati con una particolare attenzione all'esposizione solare est-ovest e alla ventilazione incrociata. Godono tutti di ampie vetrate ad alto rendimento termo-acustico e di loggie schermate con gelosie d'alluminio che rappresentano luoghi intimi di transizione tra interno ed esterno. Gli edifici rispondono ai requisiti necessari per la certificazione energetica di classe B.



9

Residenze a Motta di Livenza

Luogo

Motta di Livenza (TV)

Committente

ATER Treviso

Cronologia

2007 - 2009

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica in legno
12 alloggi

Costo

€835.000,00

Progettisti

Matteo Thun & Partners

Crediti fotografici

ATER Treviso

L'intervento di edilizia sovvenzionata dell'ATER di Treviso consiste nella realizzazione di **12 alloggi** in un edificio a tre livelli che fa della compattezza il suo punto forte per quanto riguarda gli aspetti bioclimatici ed energetici. Il progetto di Matteo Thun reinterpreta infatti l'edificio a blocco in chiave contemporanea in una zona residenziale del comune di Trevigiano, a pochi passi dal centro storico e in contatto visivo col Santuario della Madonna dei Miracoli.

Il volume parallelepipedo dell'edificio prevede al suo interno una corte, nella quale è presente il corpo scala di collegamento tra i tre livelli, raggiungibile attraversando un porticato che fa da filtro verso l'esterno. Al piano terra, nella testata a est, sono collocati due alloggi destinati a persone con difficoltà o handicap deambulatori. Ai successivi due piani si trovano 5 alloggi per piano, serviti da un unico ballatoio che affaccia sulla corte interna.

La tecnologia costruttiva utilizzata per la struttura consiste, al piano terra, in fondazioni a travi rovesce in cls armato, sulle quali si imposta un impalcato in colonne e travi in acciaio. **Il secondo e terzo impalcato, invece, sono costituiti da pannelli verticali e solai autoportanti in legno multistrato di abete.** Anche le tamponature esterne prefabbricate sono realizzate in pannelli lignei finiti a intonaco verniciato. La scala ha struttura indipendente in acciaio. Sono inoltre previsti dei controventi in falda di copertura e verticalmente nei piani sottostanti.

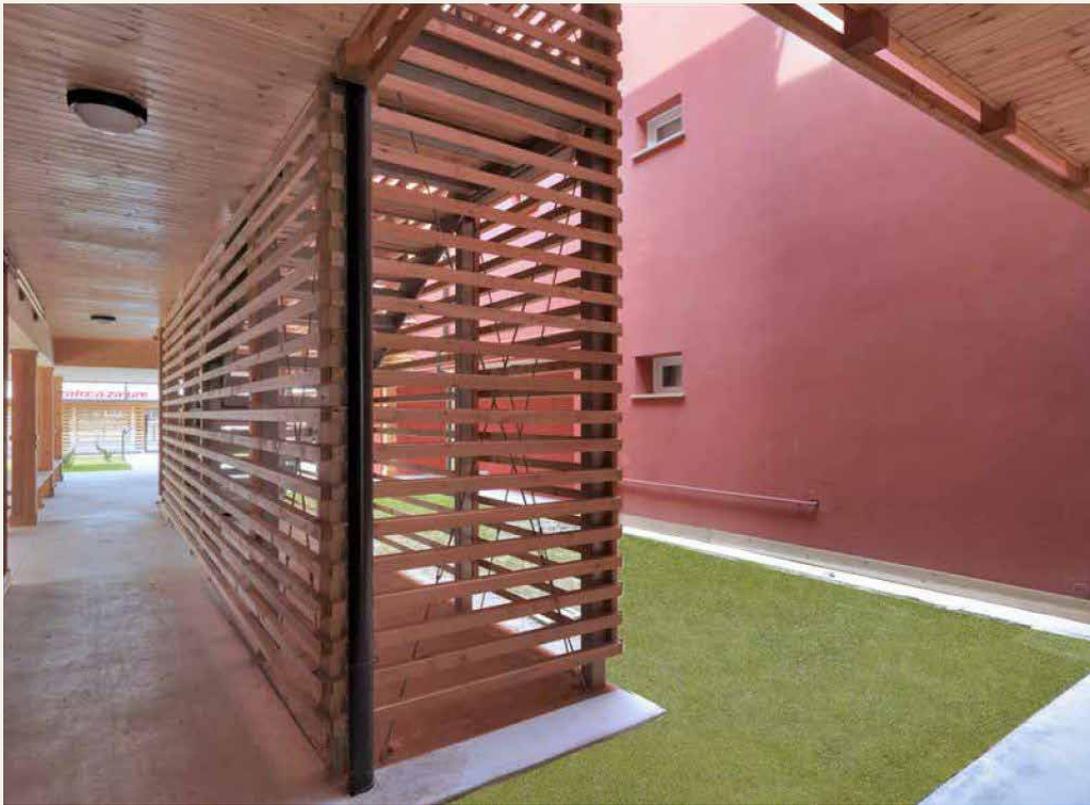
L'elemento architettonico di riconoscimento è un brise-soleil in legno che percorre l'intero perimetro dell'edificio, creando zone della facciata più o meno visibili, riquadri più o meno ombreggiati, grazie alle stecche in legno posizionate

in modo più o meno fitto. L'involucro ligneo diventa strumento per rendere l'edificio adimensionale, scorporandolo dalla classica percezione volumetrica, grazie anche a un gioco di luce e ombra di giorno e mediante l'uso dell'illuminazione di notte.

L'intervento, realizzato in poco più di due anni, è costato soltanto 995,00 euro al mq grazie al forte utilizzo della prefabbricazione che ha tagliato notevolmente i tempi di costruzione.

Anche dal punto di vista energetico l'edificio può considerarsi efficiente, visti i 58 kW/h annui di fabbisogno medio per alloggio.

Il procedimento di costruzione utilizzato è stato quello dell'appalto integrato.



10

Villa Aosta

Luogo

Senigalia (AN)

Committente

ERAP Ancona

Cronologia

2010 - 2011

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica
82 alloggi

Costo

€3.990.000,00

Progettisti

Livia Scarpellini ERAP
Ancona

Crediti fotografici

ERAP Ancona

Il progetto di recupero e riqualificazione del complesso residenziale sito nella periferia della città rappresenta il punto di incontro tra gli interessi dei privati e gli intenti della pubblica amministrazione. Degli **82 alloggi** del complesso, infatti, solo **39 sono di proprietà dell'ERAP**, la restante parte di **soggetti privati**.

La situazione di degrado in cui versava il quartiere, costruito a partire dagli anni '30, necessitava da tempo di un intervento mirato e approfondito per risolvere problematiche di tipo ambientale, edilizio e sociale.

Il quartiere si trova su un lotto rettangolare costeggiato a sud-ovest dalla strada statale 16 che, collegando nord e sud della penisola, presenta un notevole flusso di autoveicoli; a nord-est è prospiciente alla ferrovia Adriatica che collega Bologna a Lecce; a nord-ovest è limitato da un corso d'acqua, detto "fosso della Giustizia", sede di acque stagnanti e putrescenti, nonché di specie vegetali infestanti; a sud-est è connesso al resto dell'edificato.

Gli edifici, in notevole stato di fatiscenza, di altezza massima 15 m, formano un isolato chiuso verso l'esterno: edifici a schiera a un solo piano formano una C su tre lati, mentre sul quarto lato, adiacente alla via Raffaello Sanzio (S.S.16), quattro edifici a due piani, staccati tra loro, danno possibilità di penetrazione al complesso solo attraverso dei varchi, opportunamente segnati da portali in calcestruzzo armato. Posizionate all'interno della corte, poi, si trovano alcune costruzioni in linea a due piani fuori terra più uno seminterrato.

Il piano di imposta del complesso si trova al di sotto della quota della strada statale e dei binari della ferrovia. Anche

per questo motivo, il quartiere denotava problemi di funzionamento e manutenzione della rete fognaria.

Oltre al degrado ambientale ed edilizio, complessa era anche la situazione dal punto di vista sociale: gli abitanti del quartiere erano, in larga parte, anziani a basso reddito bisognosi di assistenza sociale. La maggior parte degli edifici non era dotato di impianto di riscaldamento. Alcuni degli edifici di proprietà dell'ERAP, inoltre, risultavano sfitti (ben 14).

> il progetto

A partire dal 2002 Provincia di Ancona e ERAP si sono fatte carico di promuovere un programma di recupero urbano, cercando di coinvolgere i proprietari delle unità immobiliari private e la comunità tutta. Con non poche difficoltà, soltanto nel 2010 è partito il progetto che ha come obiettivi la riqualificazione ambientale e il miglioramento delle condizioni di vita dell'utenza.

La partecipazione dei residenti è stata fondamentale sia per valutare effettive necessità della comunità, sia perché essi hanno poi concorso alla realizzazione degli interventi con le proprie risorse economiche: agli 1,63 milioni di euro dell'ERAP e agli 1,61 milioni di euro della Provincia di Ancona, si sono aggiunti 750 mila euro dei privati, per un totale di circa 3,99 milioni di euro.

A tal scopo sono stati disposti interventi sugli immobili, sulle aree aperte pertinenziali, sul verde e sul sistema degli accessi dalla strada.

Gli interventi sugli edifici hanno interessato il **retrofit energetico** intendendo con esso la coibentazione delle pareti e dei solai di copertura, il rifacimento di impianti elettrici, idrici e sanitari, l'installazione di impianti di riscaldamento autonomi a caldaia, nonché di pannelli solari termici. Sono stati sostituiti i vecchi serramenti con nuovi a vetri basso-emissivi e tapparelle in pvc, anche nei vani scala. Alcuni alloggi sono stati ridimensionati in base alle esigenze dell'utenza e in modo da dotarli di servizi adeguati.

A livello dell'intero complesso, lo studio tecnico dell'ERAP Ancona (ing. Maurizio Urbinati e arch. Livia Scarpellini) ha curato inoltre la demolizione e ricostruzione di due alloggi bombardati durante la seconda guerra mondiale; la costruzione di un edificio a un piano con copertura a giardino pensile, lungo il confine con la ferrovia, destinato ad autorimessa per 30 posti auto; il posizionamento a confine con la ferrovia di elementi frangi-rumore e di alberature al fine di ridurre l'inquinamento acustico; la realizzazione di un'area verde alberata a ridosso della strada statale per riparare gli edifici dal rumore e dallo smog del traffico veicolare; la sistemazione delle aree esterne a giardino comune con viabilità unicamente pedonale e carrabile soltanto per i mezzi di soccorso; la sistemazione degli argini del fosso con l'eliminazione delle piante infestanti, la piantumazione di specie arboree autoctone e la realizzazione di una passeggiata pedonale; il rifacimento dei servizi a rete quali fognatura, illuminazione, impianto del gas, marciapiedi e tratti carrabili.

Il quartiere è stato dotato, inoltre, di una rete di teleriscaldamento alimentata da una centrale termica da 80 kW, mentre un impianto fotovoltaico da 15 kWp è stato installato sulla pensilina dei box auto. L'insieme degli interventi che hanno caratterizzato il programma di recupero urbano, oltre a persegui-

re gli obiettivi di riqualificazione ambientale, edilizia e sociale del quartiere, forniscono al contempo un valido strumento di connessione del quartiere stesso al contesto urbano. La bonifica e la valorizzazione del fosso, attrezzato per la percorrenza pedonale, permette il collegamento del lungomare al vicino Parco della Cesanella; la realizzazione della barriera fonoassorbente verso la linea ferroviaria permette alla mobilità pedonale di essere connessa con i quartieri limitrofi senza dover necessariamente utilizzare la strada statale.



Residenze a Busto Arsizio

Luogo

Busto Arsizio (VA)

Committente

ALER Busto Arsizio

Cronologia

2013 - 2015

Tipologia

Edilizia residenziale pubblica in legno
23 alloggi

Costo

€2.500.000,00

Progettisti

Fabrizio Altieri, Oscar Maraggia

Crediti fotografici

ALER Busto Arsizio

> il progetto

L'intervento a Busto Arsizio è parte del progetto di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica della LR 13/2009 denominata Piano Casa, e si colloca in una fascia extraurbana della città, a ridosso di una strada ad alto scorrimento. All'interno di un quartiere di proprietà dell'ente – costituito da più fabbricati che negli anni trascorsi sono stati oggetto di ristrutturazione e nuova addizione – si è provveduto alla realizzazione di **23 alloggi a canone sociale destinati a nuclei familiari contenuti**, costituiti da due o massimo tre persone.

Due sono le caratteristiche del progetto: la prima, il **sistema costruttivo in legno X-Lam**. L'impiego di questo materiale garantisce standard abitativi migliori rispetto alla costruzione tradizionale grazie alla sua convenienza: ha un procedimento più veloce ed economico (molti materiali sono preassemblati e poi montati), il pacchetto parete ha uno spessore ridotto, permettendo di recuperare un'importante percentuale di superficie calpestabile (5 mq su 80 mq), e il legno consente un risparmio energetico fino al 70% rispetto alle costruzioni in c.a. o muratura.

La seconda peculiarità è rappresentata dalla tipologia di gara adottata, **l'appalto integrato**, con l'intento di raggiungere il risultato migliore e far fronte a due problematiche che sovente si riscontrano all'interno di appalti di tipo pubblico: la lunga durata temporale dei cantieri e i rischi derivanti da possibili riserve di varia natura.

Aler ha bandito la gara sulla base di un progetto preliminare molto dettagliato – che consente ai concorrenti di re-

cepire le direttive della committenza e alla commissione di gara, di effettuare un'adeguata analisi comparativa – e un disciplinare descrittivo prestazionale, che ha costituito, e costituisce una sorta di prontuario di tutta l'opera, dalla progettazione alla realizzazione.

L'appalto integrato ha permesso di stabilire un dialogo con i progettisti architettonici, impiantistici e i produttori dei sistemi di prefabbricazione permettendo, già in fase progettuale, di affrontare metodologie costruttive consolidate e migliorarle di volta in volta con i progettisti al fine di semplificare le modalità costruttive e di posa, guidando il progetto verso quella che, si auspica, sia la soluzione migliore.

L'edificio

La tipologia adottata è quella in linea a ballatoio, tipica del quartiere. L'edificio, con orientamento prevalente nord-sud, colloca sul fronte nord i ballatoi di accesso agli alloggi e sul fronte sud ampie terrazze coperte a uso esclusivo. Camere e servizi sono orientati a nord, le aree a giorno sono esposte a sud la prevalenza delle aree a giorno.

I tagli degli alloggi realizzati sono di 52 mq utili interni e 23 mq di terrazza ad uso esclusivo.

Gli elementi di distribuzione verticale (vano scala e ascensore) sono stati posizionati esternamente rispetto alla scansione modulare delle residenze per non costituire elemento di interferenza statica e di possibile ponte termico all'interno della struttura lineare realizzata.

L'edificio si sviluppa su tre livelli, e si chiude in copertura con un piano orizzontale che sul bordo nord flette verso l'alto con un'inclinazione di 20° al fine di poter accogliere parte del sistema solare fotovoltaico presente, la cui energia prodotta sarà venduta in rete per un vantaggio di tutta l'utenza ALER e non solo dei residenti nello stabile.

I serramenti, realizzati in pvc, sul lato nord occupano l'intero intervallo metrico degli ambienti camera e bagno, di tipologia a nastro, con parte fissa e parte scorrevole o apertura a vasistas. Quelli sul lato sud diventano ampie aperture in grado di unire lo spazio interno a quello esterno, costituito da un ampio terrazzo dotato di sistema oscurante mobile in metallo, che ha permesso di evitare l'adozione di un sistema abbinato al serramento. Questa soluzione permetterà di utilizzare l'area esterna come prolungamento naturale dell'alloggio nei periodi estivi.

Per quanto concerne invece l'involucro più esterno dell'edificio, si è optato per una soluzione che tutelasse il più possibile gli elementi lignei della struttura. Sul fronte sud la struttura portante più esterna, che funge da sostegno delle terrazze, è stata realizzata con colonne in metallo zincato e putrelle metalliche ove scorrono e si collocano sia i parapetti in lamiera forata che i frangisole scorrevoli in lamiera piegata zincata a caldo.

La scelta del materiale è legata anche in questo caso all'adozione di un sistema costruttivo di elementi prefabbricati montati a secco, che limita i tempi di esecuzione delle opere in cantiere e garantisce la maggior durata nel tempo.

Per le finiture interne ed esterne di pareti e solai la scelta è ricaduta su un cappotto esterno da 16 cm con rasatura e finitura al quarzo per l'esterno, mentre per le aree interne doppia lastra di cartongesso sia per le pareti verticali che per i soffitti.



Residenze a Schio

Luogo

Schio (VI)

Committente

ATER Vicenza

Cronologia

2010 - 2012

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica
7 alloggi

Costo

€806.577,00

Progettisti

Ivo Magnabosco

Crediti fotografici

ATER Vicenza

Social housing a basso impatto ambientale e con lo stesso livello qualitativo degli edifici realizzati nell'edilizia privata. E' questa la sfida che l'ATER Vicenza si è proposta e che ha avuto come risultato la realizzazione del fabbricato di via Venezia a Schio.

L'edificio, i cui appartamenti sono stati assegnati in locazione a canone sociale, è stato realizzato su tre livelli di cui uno interrato, adibito ad autorimesse. La struttura portante è del tipo antisismico in cemento armato e i tamponamenti sono realizzati in laterizio con coibentazione esterna.

Il corpo di fabbrica è un organismo edilizio compatto, con un rapporto favorevole tra superficie disperdente e volume riscaldato e prevede un trattamento differenziato delle fronti e delle finestrate rispetto all'orientamento delle facciate. Il progetto si fonda su uno sfruttamento elevato dell'apporto solare ed è stato concepito in modo da captare, attraverso le ampie vetrate, l'energia termica, mentre l'adozione di schermature solari nella facciata sud migliora il benessere termico dell'edificio nel periodo estivo, in modo da ottenere una efficace protezione passiva dal calore riducendo il flusso solare negli ambienti. Ogni appartamento è stato studiato con un doppio affaccio nord-sud per consentire una ventilazione corretta. Queste soluzioni consentono di ridurre il ricorso a soluzioni impiantistiche di riscaldamento e condizionamento.

Grande attenzione è stata riservata agli involucri di tamponamento, studiati per garantire la tenuta alla dispersione di calore durante l'inverno e uno scambio termico per irraggiamento verso i corpi interni durante l'estate. La parete esterna è in laterizio è isolata con 16 cm di cappotto isolante. Il tetto

Social housing a basso impatto ambientale e con lo stesso livello qualitativo degli edifici realizzati nell'edilizia privata. E' questa la sfida che l'ATER Vicenza si è proposta e che ha avuto come risultato la realizzazione del fabbricato di via Venezia a Schio.

L'edificio, i cui appartamenti sono stati assegnati in locazione a canone sociale, è stato realizzato su tre livelli di cui uno interrato, adibito ad autorimesse. La struttura portante è del tipo antisismico in cemento armato e i tamponamenti sono realizzati in laterizio con coibentazione esterna.

Il corpo di fabbrica è un organismo edilizio compatto, con un rapporto favorevole tra superficie disperdente e volume riscaldato e prevede un trattamento differenziato delle fronti e delle finestrate rispetto all'orientamento delle facciate. Il progetto si fonda su uno sfruttamento elevato dell'apporto solare ed è stato concepito in modo da captare, attraverso le ampie vetrate, l'energia termica, mentre l'adozione di schermature solari nella facciata sud migliora il benessere termico dell'edificio nel periodo estivo, in modo da ottenere una efficace protezione passiva dal calore riducendo il flusso solare negli ambienti. Ogni appartamento è stato studiato con un doppio affaccio nord-sud per consentire una ventilazione corretta. Queste soluzioni consentono di ridurre il ricorso a soluzioni impiantistiche di riscaldamento e condizionamento.

Grande attenzione è stata riservata agli involucri di tamponamento, studiati per garantire la tenuta alla dispersione di calore durante l'inverno e uno scambio termico per irraggiamento verso i corpi interni durante l'estate. La parete esterna è in laterizio è isolata con 16 cm di cappotto isolante. Il tetto riveste un ruolo fondamentale nella regolazione del comfort dell'ambiente grazie a una efficiente coibentazione in lana di roccia di spessore fino a 36 cm.

I serramenti in legno sono dotati di vetro camera addizionati con gas Argon e triplo vetro basso emissivo, che consentono un ottimo isolamento sia termico, sia acustico.

L'edificio è dotato di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica condominiale. Per migliorare il ricambio d'aria si può contare sulla ventilazione meccanica controllata con recupero di calore che, oltre ad abbattere in modo considerevole le perdite energetiche nel ventilare gli ambienti, permette anche di aumentare la salubrità dell'aria interna e di migliorare il comfort abitativo.

L'effettiva tenuta all'aria degli ambienti disperdenti per evitare perdite energetiche non controllate è stata verificata attraverso la prova di tenuta all'aria con il test blower door.

Grazie al basso consumo di energia fossile e alla produzione di energia pulita derivata dal sole, il fabbricato ha un basso impatto ambientale, con ridotte emissioni di CO₂, un consumo di 18 Kw/mq anno. Ha ottenuto la **certificazione e la targhetta CasaClima Classe A** vincendo il primo premio al concorso CasaClima Veneto come miglior edificio del 2013.

> caratteristiche tecniche

Tecnologia costruttiva. Struttura a telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio.

Strutture opache verticali. Muratura in laterizio con superiore rivestimento costituito da cappotto termico in EPS e grafite (spessore 16 cm), spessore totale 45 cm, $U = 0,18 \text{ w/m}^2\text{k}$

Caratteristiche chiusure trasparenti. Serramenti in legno con vetrocamera addizionati con gas argon e triplo vetro basso emissivo, $U = 1,20 \text{ w/m}^2\text{k}$

Tipologia impianto riscaldamento e condizionamento. Impianto idrico e termico centralizzato alimentato da caldaia a gas a condensazione portata termica nominale pari a 67 kw. Impianto di riscaldamento radiante a pavimento. Predisposizione per impianto di condizionamento.

Sistemi di regolazione e di misurazione. Contatori di energia termica singoli per ciascun alloggio. Contatori di acqua calda sanitaria e fredda singoli per ciascun alloggio. Trasmissione dati rilevati tramite GSM.

Impianto di ventilazione meccanica. Impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore singolo per ciascun alloggio. Aeratori con funzionamento a coppie. Recupero di calore fino al 91%.

Utilizzo energie rinnovabili. Impianto solare termico costituito da collettori solari piani per integrazione produzione acqua calda sanitaria. Copertura del fabbisogno utenza 66%. Impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici a integrazione degli usi condominiali. Potenza installata 1,5 kw.



13

Casanova EA2

Luogo

Bolzano (BZ)

Committente

IPES Bolzano

Cronologia

2005 - 2011

Tipologia

Edilizia residenziale
pubblica
136 alloggi

Costo

€18.450.000,00

Progettisti

CDM Architetti associati

Crediti fotografici

IPES Bolzano

L'intervento sull'area Casanova costituisce uno degli esempi di maggior distacco dalla prassi pianificatoria consolidata nel territorio di Bolzano. Attraverso due fasi concorsuali distinte, per il masterplan e per lo sviluppo architettonico degli edifici, l'intero processo realizza un nuovo pezzo di città, cerniera tra edificazione consolidata e campagna, immediatamente riconoscibile per la forte caratterizzazione morfologica e spaziale.

Il progetto per il lotto EA2 è il risultato di un concorso internazionale bandito da IPES, Istituto per l'edilizia sociale della provincia autonoma di Bolzano, a seguito dell'adozione da parte del Comune del **masterplan redatto dall'architetto olandese Frits van Dongen e dal suo gruppo Cie Architecten**.

> il progetto

Il piano di attuazione approvato prevede una serie di norme molto precise, che mirano a consolidare la filosofia progettuale degli isolati residenziali a "castello", costituiti da 3-4 edifici disposti intorno a una corte aperta alberata.

Il progetto accentua l'unitarietà del lotto lavorando sul concetto di isolato, letto non più come una serie di edifici posati su una piastra attorno alla corte centrale, ma come un unico elemento architettonico nel quale si effettuano operazioni di "sottrazione". Questa interpretazione porta a considerare diversamente tutte le superfici esterne rispetto a quelle interne scoperte dalle operazioni di sottrazione dal volume originario. Il progetto tratta quindi con soluzioni di apertura

differenti i prospetti interni, affacciati verso lo spazio della corte, rispetto ai prospetti esterni a contatto con il resto del quartiere, sottolineando la diversa natura e valenza dell'affaccio.

La volontà di accentuare l'unitarietà dell'intervento genera un unico registro compositivo di facciata all'interno del quale introdurre le diverse aperture. Questa soluzione consente ritmi di finestre diverse alloggio per alloggio, oltre alla possibilità di introdurre elementi di eccezione in corrispondenza di specifiche situazioni planimetriche mantenendo omogeneità su tutti i prospetti. Per meglio cogliere l'insieme come elemento architettonico unitario, considerando l'isolato come un "volume scavato", viene creato un unico piano di collimazione per le coperture.

In relazione alle diverse altezze e in rapporto all'esposizione solare, l'insieme dei piani di copertura viene trattato come quinto prospetto degli edifici. A tal fine i pannelli prefabbricati di GRC (glass reinforced concrete, calcestruzzo rinforzato con fibra di vetro) che rivestono l'intero complesso vengono estesi anche alle coperture che prevedono "finestre verdi" realizzate con terrazze e aree di tetto giardino.

accessi

Una serie di percorsi, organizzati attorno ad una grande area a verde di pertinenza condominiale, collega i vari ingressi agli edifici. I giardini privati riservati agli alloggi del piano terra garantiscono la necessaria privacy rispetto ai percorsi di distribuzione. Come previsto dal piano di attuazione, l'ingresso al parcheggio interrato è collocato sul lato nord dell'isolato. Una grande sala condominiale affacciata sul verde della corte completa i servizi per i residenti.

flessibilità tipologica

La richiesta del programma di ottenere grande flessibilità e differenti tipologie di alloggi per ogni edificio è stata risolta collocando i corpi scala parallelamente alla facciata. Questa scelta, oltre alla possibilità di servire un eventuale terzo alloggio, permette di variare liberamente la dimensione dei due alloggi contigui. Il pianerottolo di distribuzione e il muro di separazione tra gli alloggi può infatti traslare per variare la metratura dei singoli appartamenti.

La collocazione all'interno del corpo di fabbrica, consente inoltre di disporre completamente di tutta l'estensione delle facciate esterne per l'illuminazione degli alloggi e garantisce, dal punto di vista architettonico, una composizione libera del prospetto.

Sono stati realizzati **136 alloggi**, secondo le tipologie indicate dalle norme IPES, distribuiti nei diversi edifici. Nei due piani interrati sono previsti 218 posti auto e un adeguato numero di cantine al servizio degli alloggi.

materiali e finiture

Vetro. Grandi aperture vetrate da pavimento a soffitto caratterizzano il fronte esterno, garantendo

trasparenza verso la campagna circostante. Vetrocamere con gas Argon e coefficiente termico $U_g < 1 \text{ W/mq}$. Parte apribile superiore 4/18/4 e fissa inferiore di sicurezza 3+3/16/3+3.

Legno. Nei prospetti rivolti verso la corte interna, il legno è il materiale di rivestimento per i grandi tagli delle logge e per gli elementi scatolari dei parapetti. Pannelli costituiti da un nucleo di materiale cellulosico impregnato con resine fenoliche, finito esternamente con legno naturale da 0,8 mm, per uno spessore totale di 12 mm.

GRC. Sottili pannelli di fibrocemento da 3 cm di spessore avvolgono senza soluzione di continuità i quattro elementi che compongono il "castello". La texture superficiale cattura ed enfatizza la variazione della luce naturale.

Acciaio. Un filo continuo di acciaio nero cerato e spazzolato definisce tutti gli spazi verdi del cortile interno e contribuisce a separare i giardini privati dalla corte pubblica.

Tetto verde. Le superfici delle coperture inclinate sono risolte con ampie aree a verde intensivo delimitate da percorsi in pannelli di GRC in continuità con le facciate.

Infissi. Per i serramenti a taglio termico si è adottato un profilo in legno lamellare di abete da 8 cm con rivestimento esterno in profilati di alluminio per conciliare resistenza e capacità isolanti.

impianti

Il progetto è parte integrante del quartiere Casanova, concepito già dalla sua ideazione come quartiere virtuoso dal punto di vista del fabbisogno energetico. Il piano di attuazione prevedeva infatti alcune misure atte a contenere i consumi, come la limitazione della dispersione massima di energia attraverso l'involucro in funzione del volume dell'edificio, l'obbligo di recupero e riutilizzo delle acque piovane, il divieto di installazione di frigoriferi raffreddati ad aria.

I quattro edifici che compongono l'isolato hanno diverso volume lordo riscaldato, e pertanto presentano fabbisogni energetici massimi diversi, secondo le prescrizioni del piano di attuazione. L'edificio B, con volume superiore a 20.000 mc è realizzato pertanto secondo lo standard CasaClima A; gli edifici A, C, D secondo lo standard CasaClima B.

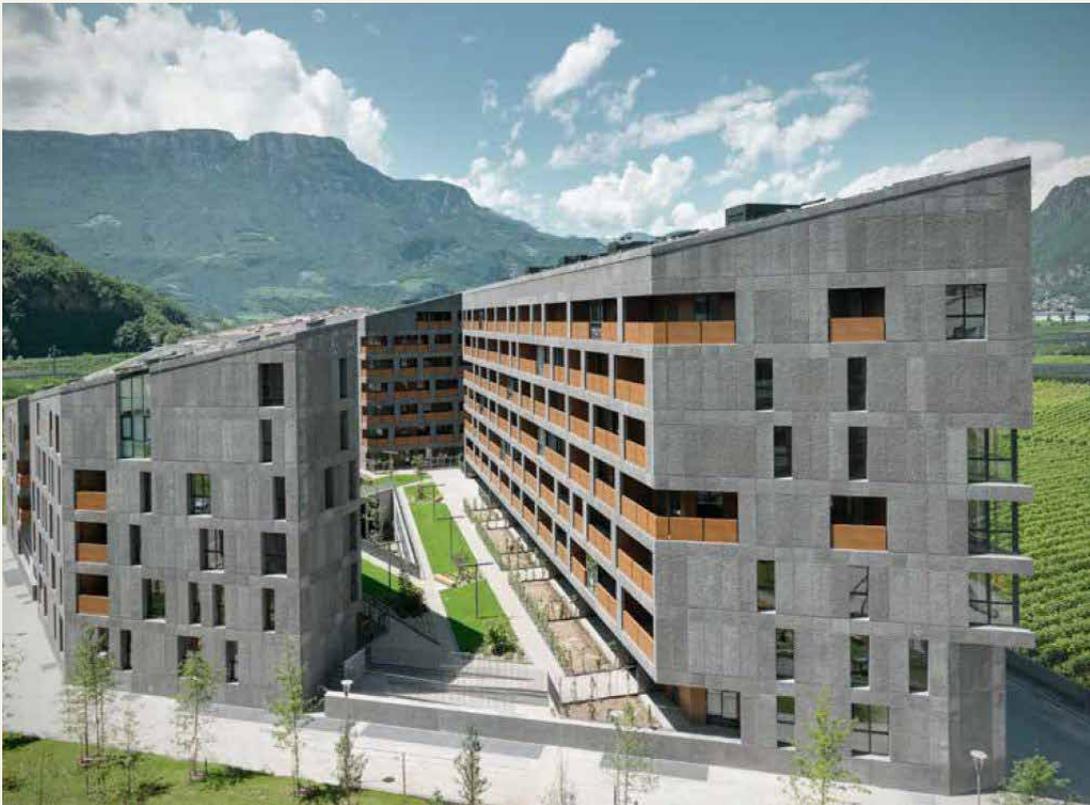
Gli edifici sono stati studiati per contenere i consumi energetici nel periodo invernale, senza tuttavia trascurare alcuni accorgimenti per mitigare i carichi termici estivi. A tal proposito sono state adottate le seguenti tipologie costruttive:

- pareti esterne di laterizio porizzato (30 cm), con cappotto in lana di roccia di spessore variabile fra 8 e 15 cm, a seconda dell'edificio;
- copertura isolata con 10 cm di isolante e tetto verde;
- pavimenti verso l'esterno o verso le autorimesse isolati con 8 cm di polistirene estruso;
- ampie vetrate nelle facciate esposte a sud, est e ovest, e finestre di dimensioni più ridotte per le facciate a nord con coefficiente di trasmissione del vetro pari a $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ e coefficiente di trasmissione del telaio pari a $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- strutture con elevata massa termica quali solette piene in calcestruzzo e murature esterne in laterizio porizzato di elevato spessore (30 cm); in tal modo nel periodo invernale è possibile l'accumulo della radiazione solare durante il giorno con cessione del calore all'ambiente durante la notte. Nel periodo

estivo l'elevata massa termica permette di attenuare e ritardare l'emissione di calore evitando i picchi di carico.

- facciate ventilate per diminuire la temperatura superficiale delle pareti nel periodo estivo;
- correzione accurata di tutti i ponti termici.

L'edificio è collegato al teleriscaldamento e utilizza pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento degli ambienti. Per la produzione di acqua calda sanitaria sono previsti collettori solari del tipo a tubi sottovuoto.



Residenze per anziani a Casale Isonzo

Luogo

Ferrara (FE)

Committente

ACER Ferrara

Cronologia

2005 - 2008

TipologiaEdilizia residenziale
pubblica
18 alloggi**Costo**

€3.060.000,00

Progettisti

ACER Ferrara

Crediti fotografici

ACER Ferrara

> il programma

Tra il 2005 e il 2010 ACER e Comune di Ferrara hanno consegnato 55 appartamenti nell'ambito di un programma pluriennale avviato nel 2004 e finalizzato alla realizzazione di alloggi specificamente destinati alla popolazione anziana. Gli alloggi sono stati assegnati in locazione a singoli o coppie di età non inferiore a 60 anni o invalidi autosufficienti, con i livelli di reddito necessari ad accedere all'edilizia residenziale pubblica.

La soluzione proposta per dar loro adeguata qualità di vita è semplice: case confortevoli, accessibili e sicure, collegate a spazi di servizio nei quali è possibile sviluppare iniziative sociali e per il tempo libero, all'interno di un contesto abitativo a misura dell'anziano. Nel suo complesso, il programma realizzato ha ricreato l'ambiente delle vecchie corti contadine in cui tutte le famiglie si conoscevano, condividevano quotidianità ed esperienze, dando vita a una comunità aperta e solidale. Questa soluzione abitativa rappresenta anche una valida alternativa, per gli anziani in condizioni di autosufficienza, al ricovero in struttura protetta. Gli alloggi sono raggruppati in tre distinti nuclei, localizzati strategicamente all'interno della città.

Il primo nucleo, in ordine di tempo, di 18 alloggi, è all'interno delle mura, in corso Isonzo, a ridosso della zona pedonalizzata; il secondo, di 19 alloggi, è a sud del centro storico, in una zona densamente popolata, in via Putinati, a ridosso del quartiere Volano; il terzo, di 18 alloggi, si trova a nord, all'interno del quartiere Barco, insediamento di case popolari oggetto di un importante intervento di rinnovo in

corso di attuazione, promosso da Comune e ACER.

Gli alloggi, di dimensioni che vanno dai 45 ai 58 mq, sono pensati per una coppia di anziani o per anziani singoli. Gli appartamenti sono privi di barriere architettoniche e le dimensioni dei vani sono adeguate a permettere la manovra e la rotazione di una sedia a rotelle.

Gli spazi di servizio, a carattere polivalente, sono di norma utilizzati per attività ricreative e di socializzazione, funzioni di ristoro collettivo e altri servizi (spazi da adibire ad attività sanitarie, riabilitative, motorie, ecc.) e sono aperti anche all'utenza esterna, non necessariamente solo anziana. Questi spazi sono accessibili anche alle persone con ridotta capacità motoria che possono fruire di spazi e attrezzature in piena autonomia.

> Casale Isonzo

I **18 alloggi** di corso Isonzo sono stati realizzati nell'ambito di un importante intervento di riqualificazione urbana che ha consentito di **recuperare a usi residenziali e di servizio un'area di proprietà pubblica centrale degradata, utilizzata in precedenza come deposito di materiali per la manutenzione stradale**. L'area, occupata prima dell'intervento da tettoie e piccoli edifici di servizio in pessime condizioni manutentive, è caratterizzata dalla presenza del fabbricato dell'ex lavatoio comunale, realizzato alla fine del 1800, notevole testimonianza di architettura civile postunitaria. Il fabbricato, che presentava condizioni manutentive non omogenee – non buone quelle del corpo perpendicolare a corso Isonzo, in particolare la copertura, migliori quelle del fabbricato su strada – è stato integralmente recuperato.

L'intervento sull'area è stato realizzato in due stralci: prima la ristrutturazione del manufatto del lavatoio per la realizzazione di spazi collettivi e di servizio alla residenza, poi la costruzione di un nuovo corpo di alloggi nelle aree liberate dagli edifici di servizio e dalla tettoie. Il dimensionamento degli spazi comuni soddisfa le esigenze del nucleo residenziale, ma è tale da creare un polo di aggregazione alla dimensione del quartiere; in grado di favorire l'integrazione dei 18 nuclei e consentire agli anziani residenti di sentirsi al centro delle attività di relazione. Gli spazi di servizio sono stati affidati in gestione dal Comune di Ferrara al Centro di promozione sociale Ancescao, e ospitano anche un ambulatorio medico. Le sale comuni sono così utilizzate: le due al piano terreno rispettivamente come sala riunioni la più grande e sala bar la più piccola, aperta sul giardino, mentre quella al primo piano è una palestra.

Il corpo delle residenze ospita 18 alloggi di cui 6 da 55 mq e 14 da 45 mq, distribuiti su due piani e serviti da un ballatoio. Tutti gli alloggi sono dei bilocali con una zona giorno con angolo cottura, separata dalla zona notte. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche aggiuntive di sicurezza gli alloggi sono dotati di una porta blindata con meccanismo antintrusione e un sistema di comunicazione con gli spazi di servizio, realizzato per mezzo della linea telefonica.

La localizzazione dell'intervento, in un'area interna al perimetro della cinta muraria, garantisce un'ottima integrazione del nucleo residenziale con il tessuto urbano e i luoghi di relazione sociale del centro, gli uffici pubblici e i negozi e anche grande sicurezza ambientale in quanto la zona pedonalizzata è raggiungibile a piedi mediante l'attraversamento di due soli passaggi pedonali.



15

Cohousing Mura San Carlo

Luogo

San Lazzaro di
Savena (BO)

Committente

Associazione
E'/co-housing

Cronologia

2011 - 2014

Tipologia

Cohousing
12 alloggi

Costo

€3.300.000,00

Progettisti

Studio TAM Associati

Crediti fotografici

Andrea Avezzù

12 famiglie, aggiudicatrici di un'asta pubblica per l'assegnazione di un lotto edificabile in località Mura San Carlo, hanno realizzato a San Lazzaro un nuovo "**condominio solidale**": un edificio residenziale che unisce eccellenza e ricerca negli obiettivi sociali che si pone e nelle tecnologie costruttive ed impiantistiche che adotta.

Si tratta di un **edificio multipiano realizzato totalmente in legno** (il più alto in Emilia-Romagna), con la tecnologia a pannelli prefabbricati X-Lam: un sistema costruttivo a secco che permette alte prestazioni energetiche e particolare affidabilità di costruzione in termini di risposta sismica e di tempistica di cantiere.

All'interno dell'edificio le 12 famiglie danno vita al primo co-housing nel territorio di San Lazzaro: un nuovo modo di abitare, più attento ai valori sociali e al rispetto dell'ambiente, che affianca a spaziosi e ben rifiniti alloggi privati, una serie di spazi di proprietà e di utilizzo comune.

Questi spazi sono dedicati ad attività di gruppo ma anche aperti alla vita di quartiere: una grande sala home video collegata ad un'attrezzata cucina, una piccola biblioteca per condividere libri e letture, un magazzino alimentare per gli acquisti di gruppo, una lavanderia e un'officina per riparare le biciclette. Il tutto alimentato da un tetto fotovoltaico in grado di produrre 24 Kw per riscaldamento, raffrescamento e per tutti i vari utilizzi condominiali.

Nella definizione del progetto, le famiglie e i progettisti hanno agito come un tipico "gruppo di acquisto", coordinando

le scelte di materiali e fornitori all'interno della filiera edilizia per garantirsi il miglior risultato al prezzo più accessibile; un criterio che ha consentito di razionalizzare e semplificare tutte le fasi costruttive, generando vantaggi in termini di costi, di durata del cantiere, di futura gestione dell'immobile.

Si è trattato di un percorso innovativo ed originale, condotto grazie all'**associazione E'/Co-housing**, che da anni promuove le pratiche del vivere solidale, e allo studio tamassociati, un gruppo di architetti che si occupa con successo di design sociale.

Questo percorso ha portato, nel luglio 2013, all'apertura di un cantiere che ha fatto nascere nel Comune di San Lazzaro un edificio pilota in termini di qualità sociale e ambientale, ma soprattutto in grado di proporre nuove strade da percorrere per uscire dalla crisi del settore edilizio.

