

## #OrizzonteFano 2030

### Seminario "Housing sociale e servizi all'abitare"

#### Cantiere progettuale #4

Fano, 21 luglio 2017

#### Premessa

La casa e i servizi ad essa collegati rappresentano un tema fondamentale per le nuove politiche urbane. Questo cantiere progettuale intende affrontarlo perché è emerso, con vari accenni, come cruciale nel corso della fase di ascolto del territorio. Infatti numerosi interlocutori hanno espresso l'interesse ad approfondire il tema dell'housing sociale ed altrettanti hanno manifestato la volontà di porre l'attenzione ai servizi per la residenzialità di specifici target. Si tratta di un cambiamento culturale importante: dalla casa intesa come spazio domestico ai servizi legati all'abitare, che comprendendo, oltre alla dimensione esclusivamente residenziale, anche una dimensione di condivisione di spazi comuni, servizi e relazioni di vicinato.

#### a Sessione I \_ Buone pratiche in Italia

##### Regione Marche

##### Progetto di autocostruzione a Senigallia

**Federica Del Zoppo - Consorzio ABN (Perugia); Lucio Cimorelli - Consorzio Solidarietà (Senigallia)**

"Le mani per vivere insieme" è un progetto sperimentale di "autocostruzione" finanziato dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali nel 2008. La Provincia di Ancona, al fine di soddisfare il bisogno abitativo di nuclei familiari di cittadini immigrati e residenti nel proprio territorio in situazione di disagio abitativo e favorire nel contempo la convivenza interetnica tra i soggetti medesimi e gli abitanti dei quartieri nei quali l'iniziativa è stata realizzata, ha attuato un progetto di "autocostruzione". Sono stati realizzati alloggi a basso costo costruiti con la modalità della costruzione edilizia autogestita, attraverso l'apporto di lavoro manuale dei futuri proprietari che si sono associati in cooperativa edilizia. L'Amministrazione si è avvalsa di un apporto integrativo specialistico esterno: il

Consorzio ABN e il Consorzio Solidarietà hanno ricoperto un ruolo di coordinamento del programma di autocostruzione svolgendo attività tecniche di direzione lavori e co-progettazione. Il progetto si è articolato per fasi:

1. Promozione dell'iniziativa di autocostruzione ed istituzione di un tavolo operativo e di un centro studi sull'autocostruzione;
2. Attivazione di sportello informativo;
3. Attività di formazione sull'autocostruzione, sulla progettazione e direzione dei lavori, sulla mediazione di cantiere per operatori della facilitazione culturale (mediatori);
4. Avvio del cantiere sperimentale di autocostruzione comprendente la consulenza tecnico-legale per l'assistenza alle pratiche (costituzione della cooperativa edilizia di autocostruzione, presentazione del progetto edilizio per il ritiro del permesso di costruire; richiesta del mutuo bancario etc.) e la gestione del cantiere (direzione lavori e coordinamento tecnico dei medesimi, mediazione di cantiere);
5. Diffusione e promozione di iniziative pubbliche;
6. coordinamento e monitoraggio dell'iniziativa.

Il progetto, portato avanti da cooperativa di lavoratori italiani e immigrati, ha realizzato circa 20 alloggi a basso costo. Gli associati hanno prestato la propria attività lavorativa esclusivamente nel tempo libero, secondo la modalità della costruzione edilizia autogestita. Gli obiettivi generali del progetto sono stati:

- offrire una soluzione concreta ed efficace ai problemi abitativi di nuclei familiari, coppie e singoli, italiani e immigrati.
- realizzare una convivenza interetnica tra i soggetti partecipanti all'iniziativa e tra di essi e la comunità locale del quartiere dove l'intervento è stato realizzato.

Da questa sperimentazione che ha prodotto esiti e impatti concreti, nasce un secondo progetto a Senigallia, finanziato da un Bando Regionale per l'Housing Sociale che erogherà finanziamenti a fondo perduto per 5 interventi localizzati a Senigallia, Ancona, Jesi; Ripe San Ginesio e San Benedetto del Tronto.

A Senigallia il cantiere è partito: i futuri abitanti e progettisti stanno condividendo le scelte da effettuare, a partire dai costi di smaltimento e bonifica dell'area. L'obiettivo è costruire le relazioni tra le persone, passare dalla prossimità della casa alla prossimità relazionale.

## **Regione Lombardia**

### **Il modello di Fondazione Housing Sociale**

#### **Giordana Ferri – Fondazione Housing Sociale (Milano)**

A partire dalla fine degli anni novanta Fondazione Cariplo decide di affrontare il tema dell'emergenza abitativa. Per dare una risposta efficace a questo nel 2004, con la partecipazione e il sostegno di Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia,

nasce una fondazione di scopo, Fondazione Housing Sociale (FHS) con l'obiettivo di sviluppare progetti di edilizia sociale e promuovere lo sviluppo e il rafforzamento del settore.

FHS ha ricoperto un ruolo fondamentale nello scenario nazionale delle politiche abitative: nel 2008 ha esteso la propria operatività al territorio nazionale e attivato collaborazioni con nuovi partner, ove possibile invitandoli a partecipare ai propri organi.

Il modello abitativo proposto dalla Fondazione è l'esito di diverse ricerche condotte in Europa: vi è un passaggio verso una visione in cui la casa di apre a spazi condivisi e pubblici, in cui coesistono diverse funzioni private e collettive in grado di sviluppare un senso di appartenenza degli abitanti.

### ***Intervento di Via Cenni, Milano***

Il progetto Cenni di Cambiamento è un intervento di housing sociale che si compone di 124 alloggi di diverse dimensioni, proposti in affitto a canone sociale (10%), canone moderato (30%), canone convenzionato (20%), canone calmierato con patto di futura vendita (40%). Il progetto ha previsto, inoltre, l'inserimento di una serie di servizi collettivi, spazi ricreativi e culturali ed attività dedicate ai giovani, con l'obiettivo di creare le condizioni ottimali per la formazione di una rete di rapporti di buon vicinato solidale. Il nuovo intervento ha come obiettivo la creazione di un contesto socio abitativo animato e sicuro, parallelamente all'offerta di ambiti da destinare alla valorizzazione delle relazioni sociali. Per facilitare questo intento è stata data particolare rilevanza alla progettazione e distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse tipologie di abitanti. Proprio con questo intento sono stati progettati alcuni elementi architettonici (ballatoi, scalinate, ponti, portinerie, androni e i corpi scala) destinati a diventare spazi di relazione dove la comunità si incontra e entra in relazione. Il cuore del progetto è la corte interna, un piccolo parco, aperto anche ai cittadini con aree gioco, spazi di sosta e pergolati.

### ***Il sistema dei servizi legati alla residenza e alla città***

Il progetto prevede spazi riservati alla realizzazione di un sistema che include più servizi, con alcune funzioni destinate alla residenza o al vicinato ed altre aperte alla comunità ed al quartiere. per i servizi connessi alla residenza è stata realizzata la piattaforma Space H per la gestione di spazi collettivi e l'organizzazione di attività all'interno dei contesti di housing sociale. La piattaforma è composta da due parti: una pubblica ed una riservata alla community. La parte pubblica, amministrata dal Gestore Sociale e accessibile a tutti, serve a: rendere visibili gli eventi di particolare rilievo organizzati dai residenti e le iniziative aperte al pubblico, a promuovere eventuali bandi e nuovi progetti, a raccontare il progetto di Housing e di community.

Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere ai bisogni degli abitanti sono pensati per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione. Le tipologie di servizio previste dal sistema del progetto sono:

- Servizi integrativi all'abitare, spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e autogestite.
- Servizi locali e urbani, erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali e rivolti non solo ai nuovi residenti ma a tutto il quartiere.
- Servizi commerciali, piccole attività produttive artigianali o imprese sociali.

### **Gestione sociale**

Il gestore sociale è il soggetto che gestisce tutti gli interventi differenziandosi dalla normale gestione immobiliare per la centralità riservata all'inquilino e alla comunità di residenti. Svolge un ruolo di community manager, sostiene e accompagna (laddove necessario) gli inquilini in difficoltà verso soluzioni per risolvere le varie problematiche.

## **b Sessione II \_ Le progettualità a Fano**

### **Marina Bargnesi – Assessore Politiche sociali Comune di Fano**

Il tema dell'abitare è importante che venga trattato all'interno del percorso per la costruzione del Piano Strategico poiché rappresenta e riguarda trasversalmente tutti gli ambiti di lavoro (servizi sociali, politiche giovanili, patrimonio, ecc.). Vi è la necessità di immaginare una risposta per una società sempre più in trasformazione. Il tema della casa e la carenza di risposte abitative è oggi un problema importante per la gestione delle città: occorre innescare delle soluzioni strategiche per risolvere e dare ulteriori e diverse risposte.

A Fano, sino ad oggi, sono stati numerosi i rapporti e le collaborazioni con ERAP e con le varie associazioni e cooperative sociali. Nel comune è stata attivata un'esperienza pilota di co-housing destinata a giovani mamme con bambini.

L'Amministrazione ha l'obiettivo di rispondere alle diverse esigenze (fragilità sociali, coesione, integrazione, ecc.) e vuole promuovere una cultura della solidarietà per ripensare la casa, la prossimità e il tema della solidarietà.

Tramite il Fondo Cives sono previste 11 iniziative immobiliari (realizzate o in corso di realizzazione) per la costruzione di 181 alloggi sociali nella Regione Marche. Nella provincia di Pesaro-Urbino sono stati realizzati 66 alloggi, di cui quasi il 50% localizzati nel comune di Fano (quartiere Bellocchi). È previsto, inoltre, un altro intervento nella zona alta di Fano, la frazione di Gimarra, dove saranno realizzati 75 alloggi nell'ex lottizzazione della Polo Holding. Ma il progetto non dovrà essere solo

di edilizia sociale, ma dovrà avere un respiro più ampio, immaginando un progetto innovativo e culturale.

Un altro tema da non tralasciare nella progettazione della casa e degli spazi ad essa connessi riguarda l'avanzamento dell'età e la necessità di rendere fruibile e abitabile la città anche per queste fasce di popolazione.

## **C Punti di attenzione nella discussione**

1. Il target di popolazione con fragilità sociali sta aumentando e si sta differenziando sempre di più. Vi è la necessità di diversificare l'offerta di alloggi e di lavorare sul costruito evitando ulteriore consumo di suolo, provando a mettere in discussione quelle che sono oggi le criticità legate all'urbanistica.

2. Ruolo fondamentale delle fondazioni bancarie. Cives è un progetto nato per rispondere alle difficoltà legate al territorio, un contesto, quello delle Marche, composto da piccole città. Il Fondo nasce nel 2015 e, ad oggi, gestisce 56 alloggi tra Pesaro e Fano. A breve il patrimonio aumenterà poiché sono previsti altri progetti per la realizzazione di nuovi alloggi. I progetti prevedono anche una serie di servizi connessi alla residenza per tutte le fasce di età. Gli interventi dovranno garantire un mix di popolazione con condizioni sociali ed economiche diversificate. Il Fondo inoltre ha attivato una serie di risorse da destinare alla copertura della morosità incolpevole, spesso causata da percorsi lavorativi non più lineari.

3. Emerge nel dibattito la necessità di affrontare anche il recupero "leggero" di spazi pubblici o semipubblici, destinandoli ad attività ludico ricreative, doposcuola, gestione del verde, banca del tempo, ecc. dove il quartiere prende coscienza delle proprie capacità e potenzialità.

4. La risposta alle esigenze abitative della popolazione sono limitate in termini di patrimonio disponibile. Questa rappresenta una sfida per chi oggi pianifica le città. Vi è la necessità di un cambiamento culturale sia per gli operatori pubblici sia per quelli privati i quali dovranno realizzare nuova edilizia sociale e pubblica seguendo delle nuove regole che non mettono più al centro esclusivamente la casa, ma tutto il sistema dell'abitare che ruota, oggi, attorno al singolo alloggio.