

La crisi e le opportunità del Social Housing

Dora Francese, Claudio Grimellini, Cristian Filagrossi Ambrosino

Abstract. Il presente articolo, inserito nel settore dell'architettura residenziale in Europa, intende delineare il lavoro degli autori sul tema del Social Housing, mediante alcuni spunti di ricerca condotti negli ultimi anni in collaborazione con la regione Campania e gli IACP locali. Vengono inoltre evidenziati i limiti e le potenzialità di un settore costruttivo complesso ma fondamentale come quello dell'edilizia sociale, in cui Enti Locali e le cui imprese devono interagire in maniera sinergica, trovando il giusto equilibrio tra interesse privato e bene pubblico, mediante un'analisi dello stato di crisi attuale e la lettura dei nuovi presupposti delle tecnologie di architettura ecosostenibile quale possibile soluzione per la rinascita di un più umano concetto di «casa».

Parole chiave: Bioarchitettura, Social Housing, Processo edilizio, Biocompatibilità, Tecnologie eco-sostenibili

Il tema della residenza ha da sempre ispirato scienza, tecnica e poetica dell'architettura, disvelando un vasto scenario di complesse soluzioni per l'abitare alle varie scale. Le questioni del Social Housing, ricalcando oggi un tassello culturale specifico, richiamano le teorie dell'unità di abitazione di Le Corbusier e i principi delle 'case popolari', sorte con diversi intenti e vari livelli di qualità in tutta Europa già dagli inizi del XX secolo. L'equilibrio armonico tra le esigenze dell'utenza e la salvaguardia dei contesti naturali e culturali trova oggi un complemento nella gestione complessa delle aree insediative; infatti, soprattutto nelle periferie, gli «architetti e i programmatori si occupano degli edifici, mentre i pianificatori della zonizzazione. Nessuno mette a fuoco la fascia intermedia, il bene pubblico, che rimane in gran parte non progettato» (Carmona, 2010). Mentre al contrario la «casa dovrebbe includere tutte le condizioni di vita, cioè i dintorni fisici [...]. Il concetto cinese di casa e giardino è dominato dall'idea centrale che la casa stessa non è che un particolare, che fa parte del paesaggio circostante come un gioiello nel suo castone [...]» (Yutang, 1952), poiché infatti «[...] l'uomo esige alcuni servizi complementari [...] quali prolungamenti dell'abitazione (che) fanno parte della vita quotidiana e devono quindi trovarsi a portata di mano. Se la loro distanza oltrepassa una certa misura insorgerebbero [...] logorio [...] e certi fenomeni di

RICERCA/RESEARCH

Dora Francese
Dipartimento DICATA,
Università degli Studi di Napoli
Federico II, I

Claudio Grimellini
Dipartimento DICATA,
Università degli Studi di Napoli
Federico II, I

Cristian Filagrossi Ambrosino
Dipartimento DICATA,
Università degli Studi di Napoli
Federico II, I

The crisis and the
Social Housing chance

Abstract. The present paper, dealing with the residential architecture sector in Europe, is aimed at outlining the authors' work upon the subject of the Social Housing, by means of some research hints carried out during the latest years in partnership with the Campania Region and the local IACP. Moreover the restrictions and the potentialities are underlined for a complex but fundamental building sector such as the social buildings, within which Local Authorities as well as Enterprises should interact in a synergic way, so as to find the right balance between private benefit and public welfare, by means of an analysis of the present critical situation and definition of the new basis for eco-sustainable technologies as a possible solution for re-funding a more human concept of «home».

Key words: Bio-architecture, Social Housing, Building process, Bio-compatibility, Eco-sustainable technologies

Science, technique and poetry of architecture had always been inspired by the subject of residence, thus disclosing a wide scenery of complex solutions for inhabiting at various scales. The Social housing questions, while occupying a cultural specific segment, recall the theories of the Le Corbusier's Unité d'Habitation and the principles of 'popular home', born all over Europe with a number of aims and various quality levels since the beginning of the XX century. The harmonic balance between the users' requirements and the natural and cultural context protection finds today a complement within the complex management of settlement areas; in fact, mainly in the suburbs, «developers and architects focus on buildings, whilst planners focus on the production of

ISSN online: 2239-0243
© 2011 Firenze University Press
<http://www.fupress.com/techn>

degenerazione o certe crisi sociali» (Le Corbusier, 1972).

Ed è proprio in risposta alla recente crisi economica percepita anche nel settore delle costruzioni e alle profonde ricadute sulle classi più deboli del mercato dell'abitare, che le politiche di housing sociale hanno subito un cambiamento di rotta. Offrire opzioni abitative richiede, come è noto, il concorso di risorse finanziarie pubbliche, investimenti privati, ricorso al credito, scelte e decisioni urbanistiche dei Comuni: fattori singolarmente complessi e la cui interazione risulta in questi tempi difficile da ottenere (CAIRE, 2008).

L'inserimento, nelle politiche abitative, dell'obiettivo sostenibilità, non solo ambientale ma anche economica e sociale, può, in questo senso, rappresentare un'occasione di rilancio del settore della costruzione pubblica e privata – grazie alle opportunità offerte dalle tecnologie che sfruttano le risorse rinnovabili – e al tempo stesso uno strumento strategico per il miglioramento della qualità ambientale e architettonica del patrimonio edilizio italiano contemporaneo.

Come afferma Ervin Laszlo (Laszlo, 2008), in ogni periodo di crisi si presentano pericoli e ci vengono offerte opportunità: sta a noi cercare di evitare i primi e sfruttare le seconde come vie preferenziali per allontanarsi dalla crisi stessa. Per questo motivo, oggi più che mai la possibilità di tenere sempre sotto controllo il processo edilizio e i suoi impatti globali e locali, in ogni fase, assume un'importanza strategica ancor più grande anche dal punto di vista finanziario, consentendo di minimizzare le spese e massimizzare il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Gli autori, avendo testato le tematiche del Social Housing su tesi di laurea, dottorati di ricerca, una richiesta di Prin (con le Università di Milano, Napoli SUN e Reggio Calabria), collaborazioni con Federabitazione e Provincia di Bologna, si sono anche confrontati con l'elaborazione di una metodologia di verifica di impatti – il sistema multi criteri VAdE (Francese, 2007) – validata *in fieri* su tre Progetti Pilota di insediamento sostenibile (di nuova costruzione e di recupero), oggetto di Convenzioni stipulate tra la Regione Campania e il Dipartimento (Responsabile Scientifico prof. arch. Dora Francese).

Le Convenzioni in oggetto fanno parte di un progetto di più ampio respiro promosso, a partire dal 2006, dalla Regione Campania che, attraverso varie iniziative di programmazione e di orientamento

two dimensional zoning plans. No one focuses on the bit in between, the public realm, which remains largely undersigned» (Carmona, 2010). Whereas on the contrary the «home should include all the living conditions, i.e. the physical environs [...] the Chinese concept of home and garden is dominated by the central idea that the house itself is nothing else than a detail, which belongs to the surrounding landscape as a jewel to its array [...]» (Yutang, 1952); in fact «[...] man demands a number of complementary services ... as extensions of his home (which) belong to daily life and thus should be at hand. If their distance goes beyond a certain measure some discomfort [...] and certain degeneration phenomena would rise, such as social crisis» (Le Corbusier, 1972). And it is just as answer to the recent

economic crisis affecting also the building sector and to the deep impacts upon the weaker bands of the living market, that the Social Housing Policies had undergone to a course change. In order to provide living options, in fact, the concourse is required of public financial resources, private investments, appeal to credit, Municipalities' decisions and planning choices: all factors independently complex and whose interaction happens, in these times, difficult to achieve (CAIRE, 2008). The inclusion, within the housing policies, of the goal sustainability, not only environmental but also economic and social, can thus represent a chance for enhancing the public as well as the private building sector – thanks to the economic opportunities provided by the renewable technologies – and at the same time for creating a strategic tool

so as to improve the environmental as well as architectural quality of the Italian contemporary built heritage. Quoting Ervin Laszlo (Laszlo, 2008), in any period of crisis, some hazards appear and a number of chances are offered to us: it is our duty to try to avoid the first and to utilize the second ones as preferential routes aimed at defeating the crisis itself. For this reason, today more than ever, the chance of taking under control the building process and its global and local impacts, in any stage, will show a greater strategic influence also from the financial point of view, by allowing an expense reduction and a greater achievement of the outlined goals. Therefore the authors, having investigated on degree theses, PhD researches, a Prin application (with the Universities of Milan, Naples Sun and Reggio Calabria), collaboration

innovativo, ha come scopo principale quello di produrre gradualmente un'inversione di tendenza nelle politiche per la residenza e nel concetto stesso dell'abitare.

La metodologia proposta ha consentito la valutazione critica *ex-ante* dei progetti pilota nelle fasi preliminare e definitiva, con il conseguente suggerimento delle modifiche basate sull'obiettivo primario di direzionare, verso il raggiungimento di elevati livelli qualitativi, sia l'azione della pubblica amministrazione, sia quella dei vari IACP campani. Mediante la creazione di una piattaforma univoca e trasparente di valutazione, viene stimolato il confronto e promossa la discussione attorno a temi centrali del nuovo costruire, quali il risparmio energetico, la biocompatibilità e l'ecosostenibilità dei materiali e delle tecnologie per l'architettura.

L'esperienza dei progetti pilota, ratificati da protocolli d'intesa con i Comuni e i relativi IACP, ha stabilito alcuni obiettivi irrinunciabili, in alternativa a quei parametri individuati come principali responsabili della fase di stagnazione in cui l'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) era rimasta invischiata.

In particolare, l'adozione di una nuova metodologia progettuale, attraverso un'attenta fase iniziale di analisi del luogo, volta all'individuazione delle tipologie edilizie tradizionali nonché delle risorse e dei processi naturali e artificiali presenti sul sito, ha consentito di selezionare, in modo consapevole, le strategie architettoniche, tecnologiche e sociali.

Le scelte sono state deliberate grazie a un dialogo interno alla Commissione Tecnico-Valutativa, fondata ad hoc e composta da funzionari della Regione, docenti e ricercatori dell'Università, tecnici del Comune e degli IACP.

Altro presupposto viene definito nella rottura dei rigidi schemi distributivi della normativa regionale che prevedevano una quantità inderogabile di metri quadrati per alloggio a seconda del numero di abitanti. I motivi di tale rottura innovativa sono fondamentalmente due: da una parte il ripensamento del concetto di abitare, non più identificato nel «risiedere in un luogo» ma nel ben più ampio «vivere lo spazio»; dall'altra la necessità di dare vita ad alloggi flessibili, capaci di evolversi in maniera armonica con la naturale crescita della famiglia.

Alla luce delle premesse sul ruolo delle fasce intermedie infatti,

with Federabitazione and the Bologna Province, have finally produced the processing of a methodology for Impact Assessment, tested, *in fieri*, on few Pilot-Projects of sustainable social settlements (both new construction and rehabilitation), object of a number of Conventions, held between the Campania Region and the Department (Scientific Responsible prof. arch. Dora Francese).

The proposed methodology had allowed, firstly, the *ex-ante* critical evaluation of the pilot-projects during the stages of Preliminary and Definitive specification, with the subsequent suggestions of the required changes based on the primary aim of leading, towards the achievement of high quality levels, both the action of the public administration, and that of the Campania Provincial IACP (Autonomous Institution for

Public Houses); by creating a sole and transparent evaluation panel, the comparison is stimulated and the discussion is promoted around the central subjects of the new building process, such as the energy saving, the biocompatibility and the ecosustainability of materials and technologies for architecture, also coherently with the items of the Itaca protocol.

The pilot-project experience, sanctioned by agreement protocols between the Municipalities and the relative Provincial IACP institutions, has established a number of un-renounceable aims, in alternative to those items, usually defined as responsible for the crisis stage which had affected the ERP (Public Residential Building) sector. In particular the adoption of a new design methodology, by means of a

careful initial stage of site analysis aimed at defining the traditional building typologies as well as the natural and artificial resources and processes acting on the region, had allowed to select consciously the architectural, technological and social strategies.

These choices have been embraced by means of free dialogue within a Technical-Assessment Commission, established on purpose and constituted by Regional employees, University teachers and researchers, and Municipality and IACP technicians. Another still un-renounceable item has been the break of the rigid distribution formats of the Regional Standards which previewed an inflexible amount of square metres per dwelling according to the number of inhabitants. The reasons of this innovative break are mainly two: on

grande attenzione è stata riservata agli spazi urbani, sia costruiti che aperti, in cui si sono insediate attività aderenti al tessuto economico e sociale circostante, così da favorire concretamente le relazioni di vicinato da un lato e il godimento degli spazi verdi in ogni stagione dall'altro.

Un'altra delle priorità si è delineata nel tema delle tecnologie sostenibili che, unite ad una corretta progettazione bioclimatica, costituiscono il vero motore ambientale e anche economico, di tutta l'iniziativa. La sperimentazione dei progetti pilota aveva come obiettivo, infatti, anche quello di dimostrare come i costi di costruzione di un alloggio sociale sostenibile – progettato con materiali della tradizione costruttiva locale, con una diversa concezione degli standard quantitativi, mediante strategie bioclimatiche e tecnologie basate sulle risorse rinnovabili – non si discostino molto da quelli di un alloggio sociale classico, consentendo invece un rientro degli investimenti e il raggiungimento di alti livelli di qualità architettonica, anche in coerenza con quanto enunciato nel protocollo Itaca.

Il lavoro svolto all'interno della Commissione di Valutazione per i progetti pilota è servito da banco di esperienza per l'elaborazione di Linee Guida per il Regolamento Edilizio Sostenibile della Regione Campania, il cui scopo è stimolare Enti Pubblici e progettisti coinvolti nella ERS (Edilizia Residenziale Sociale) verso elevati livelli di qualità, nonché fornire ai funzionari regionali uno strumento agile e flessibile per la valutazione delle proposte presentate, andando dunque a colmare un vuoto normativo e tecnico sulla scia di quanto fatto negli anni precedenti da altre Regioni italiane (Emilia Romagna, Trentino Alto Adige, Liguria, etc.) che si sono dotate di regolamenti edilizi improntati sui principi della sostenibilità e del risparmio energetico. Infatti nella «emergente politica della casa connessa ai cambiamenti sociali ed economici recenti [...] la strategia di gestione ambientale, oltre alle azioni di protezione, arricchisce gli elementi naturali e culturali [...] e la promozione dei processi partecipativi [...] riducendo le spese di impatto energetico» (Lucarelli, 2010).

Le Linee Guida sono strutturate, allora, in modo da fornire informazioni e conoscenze riguardanti la qualità architettonica, ambientale e di salubrità dell'intero processo edilizio – dalla fase di decisione fino alla redazione del Manuale d'Uso e del Piano di Manutenzione (Linee Guida per il Regolamento ERS della Regione

01 | Il progetto pilota di Nola per la costruzione di 29 alloggi sociali efficienti dal punto di vista energetico. Progetto, arch. A. Colonna, consulenza per l'architettura sostenibile, prof. Arch. D. Francese. Schizzo planimetrico dell'insediamento

The pilot-project of Nola for the construction of 29 energy efficiently social dwellings. Design, arch. A. Colonna, consultancy for Sustainable Architecture prof. arch. D. Francese. Sketch of the Settlement Plan

one hand the re-thinking of the concept of residing, no longer identified with «settling on a site» but with the wider idea of «living the space»; on the other hand the need of giving life to adaptable dwellings, able to evolve harmonically according to the natural family growth.

According to the introduction about the intermediate spheres, in fact, great care has been provided to the urban areas, both constructed and open, in which such activities had been settled in adherence with the economic and social surrounding texture, so as to concretely favour the neighbourhood relationships on one hand and the enjoyment of the green spaces in any season on the other hand.

Another outlined priority has been the application of the sustainable technologies which, together with a correct bioclimatic design, stand



Campania. Responsabile scientifico Prof. Arch. Dora Francese). In definitiva, le esperienze di ricerca svolte all'interno del Dipartimento attorno ai temi dell'alloggio sociale hanno dimostrato come, durante l'intero processo di superamento della crisi abitativa degli ultimi anni, il ruolo delle tecnologie sostenibili sia stato trainante e decisivo. Infatti, oltre ai già detti benefici ad ampi strati di popolazione che non ha i mezzi per accedere ai costi consueti della residenza privata, e al risparmio energetico e ambientale, resta il fatto che l'innovazione di materiali, prodotti e tecnologie proposta durante l'intero percorso progettuale potrebbe aprire il mercato verso direzioni inedite e di alta vivibilità, favorire la presa di coscienza di esigenze abitative tuttora inesprese e infine stimolare nuove abitudini nei futuri progettisti per una gestione del territorio più razionale e più umana. Poiché «[...] in ogni modo (le case) incarnano un'ombra, una memoria di quella costruzione perfetta che esisteva prima dell'inizio dei tempi: quando l'uomo si sentiva totalmente a proprio agio in casa sua e quando la casa era giusta come la natura stessa» (Rykwert, 1972). Numerose ricerche e sperimentazioni, condotte nelle ultime decadi in Italia e in Europa (Francese e Buoninconti, 2010), sono infatti indirizzate verso l'implementazione di due contributi al corretto impiego delle risorse, energetiche e materiali, e cioè le strategie legate al nuovo concetto di «casa» e le tecnologie sostenibili, poiché «la tecnica ha ampliato i confini della poesia; non ha ostruito gli orizzonti, né ucciso lo spazio, né imprigionato i poeti. In ogni istante, dall'avanzata della tecnica scaturiscono sogno e poesia [...]» (Le Corbusier, 1972).




BIBLIOGRAFIA

- CAIRE (2008), *Questione abitativa e politiche per la casa*, Diabasis, Reggio Emilia, I.
- Carmona, M. (2010), "Decoding design coding", in *HOPUS Housing for Europe*, DEI, Roma, I, p. 13.
- Francese, D. e Buoninconti, L. (Ed.) (2010), *L'architettura sostenibile e le politiche dell'alloggio sociale*, Franco Angeli, Milano, I.
- Laszlo, E. (2008), *Il pericolo e l'opportunità. Il nostro mondo di fronte al futuro*, Aracne, Roma, I.
- Le Corbusier (1972), *Maniera di pensare l'urbanistica*, Laterza, Bari, I.
- Lucarelli, M.T. (2010), "The requirement of environmental quality in Housing works", in *HOPUS Housing for Europe*, DEI, Roma, I, p. 173.
- Rykwert, J. (1972) *La casa di Adamo in Paradiso*, Adelphi, Milano, I, p. 159.
- Yutang, L. (1952), *Importanza di vivere*, Bompiani, Milano, I, pp. 236, 237.

for the actual environmental as well as economic engine of the whole initiative. The experimentation of the pilot-projects was in fact also aimed at demonstrating how the construction costs of a social sustainable dwelling – designed with materials from the local construction tradition, with a different conception of quantitative standards, by means of bioclimatic strategies and technologies based on renewable resources – will not greatly differ from those of a conventional public house, allowing instead a substantial payback of the previous investment and mainly the achievement of high levels of architectural quality. The work carried out within the Assessment Commission for the pilot-projects has been then employed as test frame for the processing of a number of Guide-lines for a Sustainable Building Regulation in

the Campania Region, whose goal was that of stimulating and leading the Public Authorities and the designers involved in the construction of new Social Housing dwellings towards high levels of quality, as well as providing to Regional Employees an agile and flexible tool for the assessment of the applied proposals. In this way a legislative as well as technical gap could be filled, following the already completed work during the preceding years within the other Italian Regions (Emilia Romagna, Trentino Alto Adige, Liguria...) which had been provided with building regulation based on sustainability and energy saving principles. In fact within «the new emerging housing policy linked to economic and social changes of the latest years [...] the strategy of environmental management, beyond the protective actions, takes into

account the targets ranging from the enhancement of the environmental elements – natural and urban – [...] until the promotion of participatory development logic [...] aimed at [...] reducing the economic impact for energy» (Lucarelli, 2010). The Guide-lines have been then processed so as to provide information and knowledge as far as the architectural, environmental and health quality within the whole building process are concerned – from the decision stage until the edition of the Use Handbook and the Maintenance Plan (Guide-lines for an ERS – Social Housing – Regulation of the Campania Region. Scientific Responsible prof. arch. Dora Francese). In the end the research experiences carried out within the Department around the subject of the Social Housing Architecture had shown

Classe di esigenza	Sicurezza	<i>Insieme delle condizioni relative all'incolumità degli utenti, nonché alla difesa e prevenzione di danni in dipendenza da fattori accidentali, nell'esercizio del sistema edilizio</i>
Esigenza	Salubrità	<i>Insieme delle condizioni atte a garantire l'assenza di malattie o danni, anche temporanei, all'organismo di tipo fisico, psicologico e sociale</i>
Requisito	Qualità psicosociale	<i>Il requisito della "qualità psico-sociale" viene garantito quando i livelli di vivibilità di contesti anche ad alta concentrazione di residenti, sia riguardo ai servizi, e alla fruizione delle componenti ambientali, garantiscono lo sviluppo e la crescita psicologica e di relazione sociale delle collettività rispetto alle esigenze più moderne. Ci si pone dunque l'obiettivo di limitare, con l'immissione del manufatto nel contesto socio-culturale preesistente, eventuali modificazioni nell'interrelazione tra l'utenza e le componenti sociali.</i>
Parametro	Indicatori	
Densità abitativa		
	Densità Quantità infrastrutture Qualità infrastrutture Quantità servizi (scuole, ospedali, uffici pubblici...) Qualità servizi	
Percezione del paesaggio		
	Presenza di ostacoli artificiali ingombranti Presenza di odori Presenza di rumori Presenza di organismi vegetali Qualità di organismi vegetali	
Bersaglio		
	Età media Salute psicofisica media Reddito medio Livello culturale medio Nucleo familiare medio	

02 |

how, during the whole process of winning the latest crisis era for the living frame settlement, the role of sustainable technologies had been demonstrated training and decisive. In fact beyond the aforesaid benefits to the weaker citizens which cannot afford to usual private housing prices, and the energy and environmental saving, the fact remains that any innovation of material, product and technique proposed during the design process could open the market towards unknown and high vivibility directions, promote the customers' consciousness of still unexpressed inhabiting requirements, and last but not least could encourage the future designers' habit towards a more rational and more human land transformation management. In fact «[...] in any case (the homes) feature a shadow, a memory of that perfect construction

which existed before the switch on of times: when man felt himself totally at ease in his home and when the house was as right as the nature itself» (Rykwert, 1972). The number of researches and tests, carried out during the latest decades in Italy and in Europe (Francese, Buoninconti, 2010), have been in fact aimed at implementing two kinds of contribution to the more careful use of resources, both material and energy, i.e. the strategies linked to the new concept of «home» and the sustainable technologies, since «the technique had enlarged the boundaries of poem; it had neither obstructed the horizons, nor killed the space, nor imprisoned the poets. In any moment, from the progress of technique dream and poem emerge [...]» (Le Corbusier, 1972).

02 | Una scheda esemplificativa delle Linee Guida per un Regolamento Edilizio orientato alla sostenibilità nell'Housing Sociale della Regione Campania
A format sample of the Guide-lines for a Building Regulation aimed at Sustainability in the Campania Region Social Housing