

# Dall'INA Casa all'Housing Sociale. Ma di quale innovazione stiamo parlando?<sup>1</sup>

SAGGI E PUNTI  
DI VISTA/  
ESSAYS AND  
VIEWPOINT

Anna Delera,

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano, Italia

anna.delera@polimi.it

**Abstract.** Il contributo, a partire dal confronto tra due delle più importanti stagioni italiane di costruzione di edilizia residenziale con finalità pubbliche e sociali, l'INA Casa (1949-1963) e le recenti sperimentazioni nostrane di Housing Sociale, si pone l'interrogativo se la strada da percorrere per rispondere al bisogno di case in locazione sia ancora quella di costruire nuovi quartieri o se piuttosto, anche a fronte della necessità di non occupare ulteriore suolo, le soluzioni più innovative non siano piuttosto da ricercare nella riqualificazione del patrimonio esistente; nella riconversione di edifici abbandonati in residenze; nella sperimentazione di pratiche di auto recupero del patrimonio residenziale pubblico vuoto e inutilizzato. Nel nostro Paese si sono avviate con successo alcune sperimentazioni in tal senso

**Parole chiave:** residenza sociale, locazione, progetti di riuso, riqualificazioni, sperimentazioni.

Poco più di 50 anni fa si è conclusa l'esperienza del Piano INA Casa che per 14 anni ha garantito, insieme a un ampio processo di ripresa economica, un piano di ricostruzione che ha coinvolto tutto il paese con la realizzazione di più di 300 mila alloggi. Oggi, attraverso la formula dell'Housing Sociale che vede affiancarsi all'investimento pubblico quello privato, si vuole nuovamente affrontare il problema non solo del bisogno di case in affitto ma anche dell'offerta di *welfare* locale supplendo, in qualche modo, a ciò che il pubblico non riesce più a offrire.

Si tratta di due delle più importanti stagioni italiane di costruzione di edilizia residenziale con finalità pubbliche e sociali riconosciute per il livello d'innovazione progettuale e sociale che sono state in grado di attivare e con alcuni caratteri comuni negli obiettivi, nelle modalità attuative e nei risultati prodotti. L'esperienza dell'INA Casa, notoriamente nata per offrire alloggi in affitto a canoni moderati attraverso l'investimento pubblico e il contributo economico dei lavoratori per la nuova popolazione immigrata e contadina che, dopo il secondo conflitto mondiale, si andava ur-

banizzando e l'Housing Sociale che sta sperimentando, in alcuni 'laboratori' di nuova edificazione<sup>2</sup>, progetti sociali in grado di favorire la creazione di comunità urbane caratterizzate da buone relazioni di vicinato a sostegno di progetti edilizi che, introducendo alcuni elementi d'innovazione tipologica e spaziale, rispondano ai bisogni di coloro che non hanno i requisiti economici per accedere alle liste d'attesa dell'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ma neanche al libero mercato dell'affitto che, particolarmente nelle grandi città, ha raggiunto livelli economici ormai insostenibili anche per il ceto medio sempre più impoverito.

Entrambe le esperienze, oltre allo straordinario impiego di energie e di risorse, non solo economiche ma anche di pensiero, di ricerca, di discipline e di attività intorno ai temi del progetto, nascono da bandi di progettazione ampiamente diffusi e comunicati, partecipati da professionisti che hanno avuto l'opportunità di misurarsi e di esprimersi in modo libero e sperimentale sul tema della residenza guidati da una ricca produzione di manuali d'indirizzo e di Linee Guida alla progettazione.

In queste pubblicazioni sono offerti suggerimenti sui bisogni e i profili delle nuove famiglie, prima quelle numerose di origine contadina e poi quelle contemporanee perlopiù monogenitoriali o comunque formate da pochi componenti se non da *single*, che magari risiedono temporaneamente per motivi di studio e di lavoro e necessitano di servizi per aiutarsi nelle complicate gestioni delle pratiche quotidiane.

Nell'esperienza dell'INA Casa, oltre a una serie di fascicoli normativi, manuali illustrativi di progetti ed esempi, ricordiamo la prestigiosa pubblicazione del Manuale dell'Architetto ad opera di Mario Ridolfi e altri, che aveva, tra gli altri, il compito di diffondere e uniformare nel paese le tecniche costruttive alla porta-

From INA-Casa to Social Housing. But what kind of innovation are we talking about?<sup>1</sup>

**Abstract.** The contribution, starting from the comparison between two of the most important Italian periods of residential building construction for public and social purposes, INA-Casa (1949-1963), and the recent local Social Housing experiments, raises the question as to whether the way to respond to the need of housing for the rent is still building new districts or whether, in the face of the need not to occupy further land, the most innovative solutions are rather to be sought in the renovation of existing housing stock; in the reconversion of abandoned buildings into residences; in the experimentation of self-construction practices of renovation for the empty and disused public residential housing stock. In this regard, some experiments have been successfully launched in our country.

**Keywords:** social residence, renting, re-use projects, re-development, experiments.

The experience of the INA-Casa Plan ended just over 50 years ago. For 14 years this ensured, together with a wide process of economic recovery, a reconstruction plan that involved the whole country with the creation of more than 300,000 homes. Today, through the Social Housing formula which works alongside public and private investment, it is again necessary to address the problem not only of the need for rental housing but also of the local welfare offer by replacing, in some way, that which the public is no longer able to provide.

These are two of the most important Italian periods of residential building construction for public and social purposes recognised for the level of design and social innovation that they were able to activate and with some common features in the goals, implementation procedures and results produced.

The INA-Casa experience, notoriously conceived to provide affordable rental housing through public investment and the economic contribution of workers for the new immigrant and farming population that was becoming urbanised after the Second World War; and, Social Housing, which is experimenting in some new construction 'workshops'<sup>2</sup> with social projects capable of fostering the creation of urban communities characterised by good neighbourly relations in support of building projects. By introducing certain typological and spatial innovation elements, these building projects respond to the needs of those who do not have the economic requirements to access the ERP (Social Housing) waiting lists nor the free rental market that has now reached unsustainable economic levels particularly in large cities, and including for the increasingly impoverished middle class.

ta di tutte le maestranze per aiutare un mercato del lavoro edile ancora assolutamente artigianale rispetto agli altri paesi europei garantendo contemporaneamente la realizzazione 'a regola d'arte' degli edifici. Allo stesso modo FHS (Fondazione Housing Sociale) ha predisposto numerosi manuali, in buona parte scaricabili gratuitamente dalla rete che, attraverso esempi pratici e documentazioni progettuali, si interrogano sul progetto della tipologia abitativa, sull'organizzazione degli spazi di distribuzione, sui modelli costruttivi e impiantistici, suggerendo quegli accorgimenti progettuali che restituiscono la massima qualità al minore costo.

Un'altra importante analogia tra le due esperienze è la volontà di costruire una nuova comunità di persone in grado di condividere obiettivi, interessi, attività ma, soprattutto, relazioni. Nel dopoguerra l'importanza di una ricostruzione non solo edilizia ma anche sociale e morale verrà assegnata all'istituzione, nei quartieri più grandi, di centri sociali coordinati dall'Ente gestione servizio sociale case per lavoratori che, attraverso la figura delle assistenti sociali, si assumono il compito di facilitare i rapporti tra l'Ente e i nuovi assegnatari degli alloggi e tra questi, le istituzioni e i servizi presenti sul territorio. Allo stesso modo nei nuovi quartieri di H.S. vengono istituite forme di accompagnamento, solitamente guidate dalla figura del Gestore sociale, finalizzate a favorire la conoscenza, la condivisione e la solidarietà tra gli abitanti per costruire condizioni capaci di auto organizzarsi.

Analogo è anche il meccanismo di reperimento delle aree per la realizzazione dei quartieri. Così come nel passato si è trattato di siti non urbanizzati acquisiti gratuitamente dai Comuni, ora si utilizzano in diritto di superficie aree pubbliche destinate a *standard* e reperate a costi simbolici.

Both experiences, in addition to the extraordinary use of energy and resources that are not only economical but include the way of thinking, research, disciplines and activities around the project themes, stem from widely disseminated and publicised public calls for design, in which the participant professionals had the opportunity to compete and freely express themselves on the residence theme guided by a rich production of directional manuals and Design Guidelines.

Suggestions on the needs and profiles of the new families are provided in these publications. First, on those numerous families of farming origin and then on the contemporary and mostly single-parent families or in any case, composed of a few members who, if not single, are perhaps temporarily resident for study and work reasons and need services to cope with the complicated

management of day-to-day practices.

In the INA-Casa experience, in addition to a series of regulatory files and illustrative manuals of projects and examples, we recall the prestigious *Manuale dell'Architetto* (Architect's Manual) publication by Mario Ridolfi *et al.* who had, among others, the task of disseminating and homogenising construction techniques in the country available to all labourers to help a construction market that was still completely artisanal when compared to other European countries, while at the same time ensuring that buildings were 'perfectly done'. In the same way, the FHS (Social Housing Foundation) prepared several manuals, mostly downloadable free of charge from the network which, through practical examples and design documentation, query the housing type design, the organisation of distribution spaces, the models of construction and

Purtroppo simile appare anche il futuro degli alloggi prodotti che, come l'INA Casa alienerà il proprio patrimonio cedendo gli alloggi in proprietà, anche l'Housing Sociale, attraverso il Patto di Futura Vendita, rischia di non lasciare al Paese nessuna eredità di alloggi in locazione a garanzia di una maggiore equità sociale e mobilità economica rendendo le città forse più attrattive per coloro che vi transitano e cercano casa per periodi brevi ma marginalizzando i gruppi sociali in maggiore difficoltà economica. Ma oggi è sempre più centrale la questione del contenimento del consumo di suolo in quanto fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, originariamente occupata da una superficie filtrante agricola e naturale, che ci impone di cercare strade alternative alla costruzione di nuovi edifici. La vera innovazione non sta dunque nella realizzazione di nuovi quartieri residenziali, anche se di grande interesse per le sperimentazioni e le innovazioni che introducono, quanto piuttosto nella possibilità di utilizzare strutture esistenti dismesse o di completare manufatti abbandonati che già insistono su aree infrastrutturate e in qualche modo compromesse e impermeabilizzate per rispondere alle varieghe domande di casa andando anche ad avviare processi di rigenerazione urbana; nella riqualificazione del patrimonio pubblico esistente introducendo una nuova articolazione di abitanti che scongiuri la ghettizzazione e il degrado sociale; nell'applicazione di metodologie di auto recupero della proprietà residenziale pubblica vuota e inutilizzata che, anche a fronte della forte contrazione delle capacità di spesa delle pubbliche amministrazioni, può diventare un'interessante soluzione per stimolare anche processi di cura collettiva.

Per rispondere al bisogno abitativo temporaneo in aumento, si interviene prevalentemente con manufatti prefabbricati, costru-

installations, and suggest those design solutions that provide the highest quality at the lowest cost.

Another important similarity between the two experiences is the desire to build a new community of people capable of sharing goals, interests and activities but, above all, relationships. In the post-war period, the importance of reconstruction that not only includes buildings but also social and moral aspects was assigned to the establishment of social centres in the larger districts, coordinated by the Institution managing the workers' social housing service and which, through the figure of social managers, undertook the task of facilitating relations between the Institution and the new housing beneficiaries and among these, the institutions and services on the territory. In the same way, forms of accompaniment were established in the new Social Housing

districts, usually led by the Social Manager, aimed at fostering knowledge, sharing and solidarity among inhabitants in order to build conditions capable of self-organisation.

Also similar is the mechanism of locating areas for the construction of districts. Just as in the past this involved non-urbanised sites acquired free of charge from the Municipalities, now public areas are being used that are subject to a building lease intended to be standard and found at symbolic costs. Unfortunately, the future of the dwellings produced also seems to be similar which, like INA-Casa, will alienate its property by transferring the ownership of dwellings, including Social Housing, through the Future Sale Agreement. This risks leaving the country without any legacy of rental housing to guarantee greater social equity and economic mobility by perhaps making cities more

ti a secco con sistemi leggeri, facilmente trasportabili, montabili e smontabili affinché, al termine del loro utilizzo, possano essere impiegati in un altro luogo per eventuali nuove esigenze. In analogia al noto progetto di Keetwonen che nel 2006 ad Amsterdam ha messo sul mercato più di 1.000 *container* organizzati in 12 stecche di 5 piani, adeguatamente modificati per diventare altrettanti moduli residenziali temporanei per studenti, così a Novoli (FI) sono stati realizzati 2 edifici di 3 piani destinati a ospitare, temporaneamente, 18 famiglie in mobilità in seguito a un pesante intervento di riqualificazione con parziale demolizione del Quartiere ERP di via Torre Agli. In questo caso i moduli abitativi prefabbricati, montabili e smontabili, ecologici ed energeticamente efficienti, sono stati realizzati in legno con tecnologia *platform frame*<sup>3</sup> (Fig. 1).

Sempre in legno sono realizzati i moduli abitativi prefabbricati che a Torino, nel 2013, hanno ridato vita alle ex officine Nebiolo riutilizzando lo scheletro dell'architettura industriale dismessa del primo novecento collocata tra Via Bologna e Corso Novara<sup>4</sup>. (Fig. 2, 3). In questo caso i moduli abitativi sono stati pensati per offrire alloggio a migranti oppure a studenti fuori sede così come è avvenuto alla fine del secolo scorso per la riconversione del primo lotto del vecchio quartiere militare di Vauban a Friburgo (Germania) dove sono stati ecologicamente ristrutturati alcuni edifici destinati a studentato.

Tra gli interventi più tradizionali, invece, c'è la riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica che, oltre a rappresentare un problema per le condizioni di degrado fisico e strutturale, l'inadeguatezza tipologica, igienico sanitaria ed energetica, ha maturato nel tempo, in tutta Europa, anche un degrado sociale che determina insicurezza, vandalismo, isolamento e un

difficile rapporto con gli abitanti dell'immediato intorno<sup>5</sup>. A questo proposito alla fine del 2015 si è felicemente concluso a Faenza l'intervento nel quartiere La Fornarina realizzato negli anni '70 del secolo scorso e costruito, secondo le ideologie dell'epoca, con molti ambiti collettivi aperti che avrebbero dovuto essere spazi di aggregazione e che invece hanno da subito rappresentato i luoghi del degrado, maggiormente vandalizzati e insicuri (Fig. 4). I 55 alloggi prevalentemente di piccole dimensioni sono stati numericamente ridotti e ripensati per rispondere efficacemente alle richieste locali delle famiglie numerose anche annettendo e privatizzando alcuni degli spazi collettivi aperti; sono stati effettuati i necessari adeguamenti strutturali e normativi anche attraverso l'inserimento di ascensori; agli abitanti in canone sociale se ne sono aggiunti altri in canone moderato e convenzionato per articolare maggiormente la composizione sociale; si è lavorato sull'involucro edilizio per ridurre complessivamente i consumi energetici e, con l'utilizzo di fonti rinnovabili, si è provveduto a coprire più della metà del fabbisogno di energia termica per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e, per intero, il consumo energetico degli spazi comuni.

A fronte poi della forte contrazione delle capacità di spesa delle pubbliche amministrazioni bisogna oggi interrogarsi sulla possibilità di trovare nuove modalità per mantenere, riqualificare e gestire il patrimonio residenziale pubblico che, ovunque nel nostro Paese, vive una condizione di grave abbandono.

Solo a Milano ci sono quasi 10.000 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica vuoti di cui solo 1.300 in ristrutturazione (Maranghi, Padovani, 2015). Questi numeri aprono interrogativi preoccupanti su ciò che comporta lasciare vuoti, magari per tempi lunghi e con la necessità in alcuni casi d'interventi modesti, un così alto

attractive for those who transit through them and seek a home for short periods while marginalising social groups in greater economic difficulty.

Yet, today, the issue of land consumption saving is increasingly central since the phenomenon is associated with the loss of a fundamental environmental resource, originally occupied by an agricultural and natural filtering surface, forcing us to seek alternative ways to construct new buildings. Therefore, true innovation is not the construction of new residential districts, even if of great interest to the experiments and innovations that they introduce. Rather, true innovation lies in the possibility of using existing disused buildings or completing abandoned structures that already stand on developed areas that are in some way compromised and waterproofed, in order to respond to the varied housing demands and lead

to the initiation of urban regeneration processes; in the re-development of existing public property by introducing a new spectrum of inhabitants that forestall ghettoisation and social degradation; in the application of self-renovation methodologies for empty and unused public residential property which, even in the face of a sharp contraction in the public administrations' spending capacity, can also become an interesting solution to stimulate collective care processes.

In order to respond to the growing need for temporary housing, action is being taken predominantly through prefabricated structures built with dry, light systems that are easily transportable, and mountable and dismountable so that, at the end of their use, they may be re-used in another place for any new requirements. Similarly to the well-known project of Keetwonen who

in Amsterdam, in 2006, placed more than 1,000 containers on the market organised into 12 blocks of 5 floors that were suitably modified to become as many temporary residential units for students, thus 2 buildings of 3 floors have been constructed in Novoli (FI) to temporarily accommodate 18 families in mobility following a heavy re-development intervention with the partial demolition of the ERP District of Via Torre Agli. In this case, the mountable and dismountable, ecological and energy-efficient prefabricated housing units were made of wood with a platform frame technology<sup>3</sup> (Fig. 1).

Also in wood were the prefabricated housing units which, in Turin in 2013, gave new life to the former Nebiolo factories by reusing the disused early twentieth century's industrial architecture frame located between Via Bologna and Corso Novara<sup>4</sup> (Fig. 2,

3). In this case, the housing units were designed to provide accommodation to migrants or to away-from-home students as had happened at the end of the last century for the re-conversion of the first batch of Vauban's old military district in Freiburg (Germany), where some buildings were ecologically re-structured as a student residence.

The upgrading of the *Edilizia Residenziale Pubblica* (Social Housing) is, instead, among the more traditional interventions which, apart from being a problem due to the physical and structural degradation, the typology, hygiene and energy inadequacy, has also fomented social degradation over time, throughout Europe, that leads to insecurity, vandalism, isolation and a difficult relationship with inhabitants of the immediate vicinity<sup>5</sup>. In this respect, the intervention in the La Fornarina District in Faenza was success-



numero di alloggi con il bisogno estremo di case documentato dalla continua crescita delle liste d'attesa arrivate, nel 2016, a più di 23 mila domande (Spinelli, 2016) alimentando unicamente il mercato delle occupazioni abusive. Ma alcune esperienze virtuose a cui guardare con interesse si stanno attuando. Nella

città di Trieste è in corso un caso di auto recupero assistito di un immobile di proprietà comunale promosso da ATER, l'Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale di Trieste, attraverso la costituzione di una cooperativa di abitazione a proprietà indivisa che ne avrà la concessione per trent'anni<sup>6</sup>. Trattandosi di un progetto

fully concluded at the end of 2015. This had been constructed in the 1970s and built according to the ideologies of the time, with many open collective areas that should have been meeting spaces and which, instead, immediately represented highly vandalised and unsafe places of degradation (Fig. 4). The 55 predominantly small-sized dwellings have been numerically reduced and redesigned to respond effectively to the local demands of large families by also annexing and privatising some of the open collective spaces; the necessary structural and regulatory adjustments were also carried out through the installation of lifts; residents in social rental housing were joined by others in low-rental and rent-controlled housing to better structure the social composition; work was undertaken on the building envelope to reduce the overall energy consumption and, with the use

of renewable sources, more than half of the thermal energy needs were covered for heating and domestic hot water and for the entire energy consumption of the common areas. In the face of the sharp contraction in public administrations' spending capacity, it is necessary today to examine the possibility of finding new ways to maintain, upgrade and manage public residential property that is in a condition of serious neglect, anywhere in our country. In Milan alone, there are almost 10,000 empty Social Housing dwellings of which only 1,300 are under renovation (Maranghi, Padovani, 2015). These numbers raise concerns over such a high number of dwellings being left empty, perhaps for long periods and in some cases requiring modest interventions, and what this entails for the much-needed housing substantiated

by the ongoing growth of waiting lists reaching over 23,000 applications in 2016 (Spinelli, 2016) and fuelling only the squatting market. Yet, some virtuous experiences to be watched with interest are being implemented. The case of assisted self-construction renovation of municipally-owned property is underway in the city of Trieste and promoted by the ATER, the *Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale* (Regional Agency for Social Housing) of Trieste, through the establishment of an undivided ownership housing cooperative that shall have the concession for thirty years<sup>6</sup>. Since this is a pilot project, a small building of only ten dwellings has been chosen to be upgraded in a fairly central district that is well-served by the town in the San Giovanni District. The process began to take shape in 2015 at the request of Elena Marchigiani, the

then Assessor for Public Works, Private Construction and Housing Policies. Under her guidance, the memorandum of understanding between the Municipality of Trieste and ATER was defined; the allocation of regional financing of EUR 239,000 to the Municipality was then decided for the initiative's launch; the social manager was selected who would have led the entire operation and published the call for the participation and ranked selection of future self-construction renovators (Fig. 5). The cooperative of inhabitants going by the significant name of 'Ad ARTE' was established at the end of 2016 and the delivery and allocation of dwellings is envisaged for the early months of 2018 which, as in all self-construction experiences, will be allocated by drawing lots only at the end of the work to ensure equal commitment and care in the execution of the works by the self-

pilota è stato scelto un piccolo stabile di soli dieci alloggi da riqualificare in un quartiere abbastanza centrale e ben servito della città nel Quartiere San Giovanni.

Il processo ha iniziato a prendere forma nel 2015 per volontà dell'allora Assessore ai Lavori Pubblici, Edilizia privata e Politiche della Casa Elena Marchigiani. Sotto la sua guida è stato definito il protocollo d'intesa tra il Comune di Trieste e ATER; è stata poi deliberata l'assegnazione del finanziamento regionale di 239 mila euro al Comune per dare avvio all'iniziativa; è stato selezionato il gestore sociale che avrebbe guidato l'intera operazione e pubblicato il bando di adesione e la selezione, con graduatoria, dei futuri auto recuperatori (Fig. 5). Alla fine del 2016 è stata costituita la cooperativa di abitanti dal significativo nome 'AD ARTE' e nei primi mesi del 2018 è prevista la consegna e l'attribuzione degli alloggi che, come in tutte le esperienze di auto costruzione,

verranno assegnati per sorteggio soltanto alla fine dei lavori per garantire pari impegno e cura nell'esecuzione delle opere da parte degli auto costruttori. Il coinvolgimento diretto dei futuri abitanti in ore/lavoro per semplici operazioni di manovalanza consentirà di risparmiare circa 80 mila euro garantendo a ogni famiglia un trilocale più servizi a un canone che non dovrebbe superare i 200 euro/mese, corrispondente a circa la metà degli attuali canoni di mercato nel medesimo quartiere della città.

In questo caso una buona pratica è riuscita a trasformarsi in politica. Recentemente, infatti, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ha riconosciuto, all'interno della L.R. 1/2016 sulla riforma delle politiche abitative e il riordino delle ATER, l'auto recupero come una specifica forma di edilizia sociale.

Questi esempi, tutti italiani, ci fanno ben sperare. Si tratta di interventi innovativi che agiscono nell'ambito del recupero e della



sostenibilità nei suoi valori più ampi. In Europa, dunque, possiamo non considerarci più la cenere delle sperimentazioni e dell'innovazione.

#### NOTE

1. Parte di questo contributo deriva da alcuni approfondimenti sviluppati dalla sottoscritta all'interno della ricerca "For Rent. Campi di potenziale incontro tra domanda e offerta di casa a basso costo", un progetto di ricerca del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano finanziato con fondi Farb 2015 (Fondi d'ateneo per la ricerca di base). [www.for-rent.polimi.it](http://www.for-rent.polimi.it).
2. I quartieri 'laboratorio' a cui si fa riferimento sono i noti interventi recentemente conclusi a Milano ad opera di FHS di Via Cenni e di Figino.
3. Il progetto, a elevata sostenibilità ambientale con un impianto fotovoltaico integrato che copre più del 50% del fabbisogno energetico degli spazi privati degli alloggi e degli spazi condominiali,

è stato ideato da CASA SpA di Firenze in collaborazione con il Dipartimento di Design, Tecnologia dell'Architettura Territorio e Ambiente dell'Università La Sapienza di Roma e realizzato grazie ai finanziamenti della Regione Toscana e di un gruppo di aziende specializzate.

4. Si chiama CasaZero il prototipo abitativo sostenibile per aree industriali dismesse sviluppato all'interno del progetto di ricerca Ecostruendo dal Dipartimento di Energia del Politecnico di Torino in collaborazione con lo studio TRA (Matteo Robiglio e Isabelle Toussaint) e con il supporto di alcune imprese specializzate.

5. A questo proposito, tra i più recenti e ben riusciti progetti di riqualificazione in corso d'opera in Europa, si veda l'intervento sul noto e tutelato quartiere residenziale inglese di Park Hill a Sheffield.

6. L'esperienza è stata presentata il 21 ottobre 2016 presso lo Spazio TRENTAMETRIQUADRI in Via Abbiati 4 a Milano all'interno degli incontri promossi dal gruppo di Ricerca MAPPING SAN SIRO in un seminario dal titolo 'AD ARTE'. La casa si Auto





constructors. The direct involvement of future inhabitants in hours/work for simple unskilled operations will save approximately EUR 80,000, ensuring a three-roomed unit plus services to each family at a rental fee that should not exceed EUR 200/month. This corresponds to about one-half of the current market rental fees in the same city district.

In this case, a good practice has succeeded in being transformed into policy. In fact, under Regional Law 1/2016 on Housing Policy Reform and the re-organisation of the ATER, the Autonomous Region of Friuli Venezia Giulia recently recognised self-renovation as a specific form of social housing.

All these Italian examples give cause for hope. These are innovative interventions that act in the context of recovery and sustainability in its broader values. In Europe, therefore, we can no longer

consider ourselves to be the Cinderella of experimentation and innovation.

#### NOTES

1. Part of this contribution is derived from certain in-depth studies developed by the undersigned within the research “For rent. Fields of potential encounters between the demand and supply of low-cost housing”, a research project of the Department of Architecture and Urban Studies of the Politecnico di Milano financed with Farb 2015 funds (University Funds for basic research). [www.for-rent.polimi.it](http://www.for-rent.polimi.it)

2. The ‘workshop’ districts referred to are the well-known, recently completed interventions by the FHS at Via Cenni and Figino in Milan

3. The high environmental sustainability project with an integrated photovoltaic plant that covers more than 50% of the energy needs for the dwellings’

private areas and condominium spaces, was designed by CASA SpA of Florence in collaboration with the Department of Design, Architecture, Territory and Environment Technology of the La Sapienza University of Rome and implemented thanks to the funding of the Region of Tuscany and a group of specialised companies

4. The sustainable housing prototype for disused industrial areas developed within the Ecostruendo research project by the Politecnico di Torino’s Department of Energy is called CasaZera. This was developed in collaboration with Studio TRA (Matthew Robiglio and Isabelle Toussaint) and with the support of some specialised companies

5. In this regard, see the intervention on the English well-known and listed residential district of Park Hill in Sheffield which is among the most recent

and successful re-development projects underway in Europe

6. The experience was presented on 21 October 2016 at the Spazio TREN-TAMETRIQUADRI at Via Abbiati 4 in Milan during the meetings promoted by the MAPPING SAN SIRO research group in a seminar entitled ‘AD ARTE. La casa si Auto Recupera a TriestÈ (AD ARTE). The house self-renovates in TriestÈ’. The presentation was conducted by Elena Marchigiani, a Researcher of Urbanism at the University of Trieste and an Assessor on Housing Policies for the Municipality of Trieste from 2011 to 2016 and Ileana Toscano, Architect and Chairman of Kallipolis, the Association for Social Promotion, social manager of the intervention together with the Lybra Onlus Cooperative (Non-Profit Social Cooperative Company)

# A D'ARTE

la **CASA** si **AutoRecupera** a **Trieste**

## LE TAPPE DEL PERCORSO

### 1 - BANDO E PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE



### 2 - LA COSTITUZIONE DELLA COOPERATIVA

### 3 - TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE IN CONCESSIONE DAL COMUNE ALLA COOPERATIVA



### 4 - MUTUO A NOME DELLA COOPERATIVA PRESSO LA BANCA

### 5 - LA FORMAZIONE DEI GRUPPI DI LAVORO E IL CANTIERE



### 6 - ASSEGNAZIONE ALLOGGI

### 7- INAUGURAZIONE



Recupera a Trieste. La presentazione è stata condotta da Elena Marchigiani, Ricercatrice di Urbanistica all'Università degli studi di Trieste e Assessore alle Politiche della casa del Comune di Trieste dal 2011 al 2016 e Ileana Toscano, architetto e presidente dell'associazione di promozione sociale Kallipolis, gestore sociale dell'intervento insieme alla cooperativa Lybra Onlus (Società cooperativa sociale Onlus).

#### REFERENCES

- AA.VV. (2017), *Il progetto 10.000. Linee guida*, Bruno Mondadori, Milano
- AA.VV. (2016), *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, Rapporto ISPRA 248
- AA.VV. (1953), *Il Manuale dell'architetto*, CNR, Roma
- Astengo G. (1951), "Nuovi quartieri in Italia", *Urbanistica*, No. 7, pp. 10-12
- Bigotti, E. (Ed.) (2009), *Il servizio abitativo sociale: nuovi sistemi per valorizzare l'edilizia residenziale pubblica e promuovere le politiche dell'Housing sociale*, Il Sole-24 Ore, Milano
- Bonfantini, G. (1949), "Come il governo crea la piccola proprietà", *Critica Sociale*, 16 novembre-1 dicembre, p. 408
- Delera, A. (2014), "Un approccio integrato per riqualificare l'abitare", *Territorio*, No. 71, pp. 130-139
- De Sivo, M. (1981), *Normativa e tipologia dell'abitazione popolare*, Alinea, Firenze
- Di Biagi, P. (Ed.) (2001), *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Donzelli, Roma
- Ferri, G. and Pacucci, L. (Eds.) (2015), *Realizzare housing sociale. Memoria per chi progetta*, Bruno Mondadori, Milano
- Maranghi E. and Padovani L. (2015), *L'autorecupero della casa: affrontare il problema della qualità degli alloggi attraverso il coinvolgimento degli abitanti. Quale qualità per il progetto di autorecupero?* available at: [www.mappingsansiro.polimi.it/pubblicazioni](http://www.mappingsansiro.polimi.it/pubblicazioni)
- Pagano, G. (1939), "Case per il popolo", *Casabella-Costruzioni*, No. 142, pp. 2-3
- Verga, R. (2016), "Emergenza casa: 23mila famiglie in lista d'attesa per l'assegnazione. Intervista a Spinelli L., Segretario cittadino del Sicut (Sindacato inquilini casa e territorio)", *Corriere della Sera*, 19 maggio