



Azioni di supporto al Protocollo di Intesa regionale L.R. 38/2021 per la promozione dei servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft



Indice

Introduzione	3	Carta di identità	17
PARTE 1 - FRAMEWORK	4	Osteria Social Club	17
Il Social Housing	4	In Sala	18
Una definizione	4	Il contesto	18
Il Sistema Integrato dei Fondi	5	Gli spazi	19
L'esperienza in e con Regione Toscana	5	Osteria Social Club	19
Il Fondo Housing Toscano (FHT)	5	In Sala	20
Il ruolo di Regione Toscana in FHT	6	I servizi	20
Gestione sociale e sperimentazione di abitare collaborativo	7	Osteria Social Club	20
Il Protocollo di Intesa	8	In Sala	20
Le attività previste	8	La comunità abitativa	21
PARTE 2 - ANALISI: METODOLOGIA E DIMENSIONI	9	Osteria Social Club	21
La metodologia	9	In Sala	22
Le componenti	10	Verso l'Urban Housing	22
La Componente "hard"	10	Osteria Social Club	22
La Componente "soft"	10	In Sala	22
Le comunità abitative	10	Sesto Smart Village - Sesto Fiorentino	32
La cornice interpretativa	10	Carta di identità	32
Il punto di vista degli abitanti	12	Il contesto	33
Un primo bilancio delle attività di community building	13	Gli spazi	33
PARTE 3 - LE INIZIATIVE STRATEGICHE DI FHT	14	I servizi	33
Una panoramica	14	La comunità abitativa	34
Lo stato dell'arte	14	Verso l'urban housing	34
Osteria Social Club e In Sala - Firenze	17	Gello Living - Prato	42
		Carta d'identità	42
		Il contesto	43
		Gli spazi	43

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

I servizi	44
La comunità abitativa	44
Verso l'Urban Housing	44
Lux Living - Montelupo Fiorentino	51
Carta di identità	51
Il contesto	51
Gli spazi	52
I servizi	52
Verso la comunità abitativa	52
Verso l'urban housing	53
Piombino Living - Piombino	59
Carta di identità	59
Il contesto	59
Gli spazi	60
I servizi abitativi	60
Verso la comunità abitativa e l'urban housing	60
Il Borgo San Martino - Pisa	65
Carta di identità	65
Il contesto	65
Gli spazi	66
I servizi	66
Verso la comunità abitativa	66
Verso l'urban housing	67
PARTE 4 - RIFLESSIONI CONCLUSIVE	72



Introduzione

Questo lavoro è promosso da InvestIRE SGR S.p.A in nome e per conto del Fondo Housing Toscano (FHT) sulla base del Protocollo di Intesa stipulato con Regione Toscana per dare operatività alla L.R. 38/2021 per la promozione dei servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali.

L'attività è stata condotta in collaborazione con il gestore sociale Abitare Toscana S.r.l. che ha coordinato un gruppo di lavoro articolato, con il supporto della Cooperativa e Impresa Sociale Sociolab.

Il documento si articola in quattro parti:

- nella prima parte si delinea il framework, cioè il contesto di policye normativo in cui si sviluppa il lavoro svolto e si definisce un glossario condiviso;
- nella seconda parte si presenta la metodologia utilizzata nell'analisi, le dimensioni indagate e quelle rilevate;
- nella terza parte si riportano in modo sintetico ed organizzato le informazioni raccolte per ciascuna iniziativa strategica analizzata e le possibili prospettive di sviluppo;
- nella quarta e ultima parte, infine, si delineano alcune riflessioni conclusive della fase di analisi.

Questo lavoro rappresenta l'output del primo step del protocollo di Intesa e precede le fasi di divulgazione, networking, monitoraggio e definizione di linee guida.

PARTE 1 - FRAMEWORK

Il Social Housing

Una definizione

Non è immediato definire il significato di questa espressione, la cui ambiguità è in parte dovuta all'utilizzo della lingua inglese. Housing significa sia "alloggio, casa, edilizia abitativa" sia "abitante, alloggiante" (dal verbo "to house"). Se utilizziamo la prima accezione, il significato di Social Housing si lega all'oggetto - l'alloggio sociale - mentre la seconda apre al processo abitativo e all'abitare come una pratica di vita quotidiana e di socialità. La differenza si evidenzia anche nell'utilizzo che viene fatto di questa espressione nei diversi paesi dell'Unione Europea e la definizione elaborata dal CECODHAS (European Social Housing Observatory) nel 2005 - *"Social housing fulfils a general interest objective [...] to satisfy the housing needs of households experiencing problems in finding housers under market conditions"* - è un'espressione estensiva che, di fatto, include nel social housing tutti gli interventi di sostegno pubblico all'abitare.

In Italia questa espressione viene comunemente utilizzata per un segmento delle politiche abitative che hanno le seguenti caratteristiche:

- sono destinate alla fascia di popolazione che vive in una condizione di disagio intermedio, la cosiddetta "fascia grigia", che non accede né alla casa popolare né alle case sul libero mercato.
- prevedono modalità di partenariato pubblico privato nell'attivazione degli investimenti e nella realizzazione degli interventi.
- integrano politiche della casa con politiche sociali nell'ambito di interventi di coesione sociale e rigenerazione urbana.
- mettono in moto un sistema di sussidiarietà orizzontale che vede collaborare attori pubblici, attori privati e non profit.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Gli interventi di Social Housing in Italia si sviluppano principalmente attraverso iniziative locali (Fondazioni bancarie; associazioni no profit, cooperative sociali e loro forme di aggregazione; iniziative di enti locali; iniziative di matrice religiosa) o attraverso il Sistema Integrato dei Fondi.

Il Sistema Integrato dei Fondi

Tra il 2008 e il 2009, la legislazione nazionale in materia di politiche abitative ha prima introdotto l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi come strumenti di attuazione (Piano Casa) e poi definito linee di intervento, dotazione e funzionamento del sistema finanziario per gli investimenti destinati all'incremento dell'offerta di alloggi sociali (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), disegnando il cosiddetto Sistema Integrato di Fondi (SIF) costituito da un Fondo Nazionale e da una serie di fondi locali.

Contestualmente Cassa Depositi e Prestiti (CDP), insieme ad Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio (ACRI) e Associazione Bancaria Italiana (ABI), ha prima costituito una Società di gestione del risparmio per promuovere e gestire fondi comuni di investimento immobiliari operanti nel settore dell'edilizia privata sociale e poi istituito il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) che ha dato gambe al SIF, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia nel marzo del 2010.

Il FIA è un fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati. È dedicato agli investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti Locali. La prima sottoscrizione del Fondo Nazionale si è aperta a luglio 2010 e si è conclusa a marzo 2012 con un importo di 2 miliardi e 28 milioni di euro sottoscritti da Cassa Depositi e Prestiti, Ministero delle Infrastrutture e dei

Trasporti e da gruppi bancari, gruppi assicurativi e casse di previdenza sociale. A dicembre 2015 sono stati deliberati 31 fondi locali. Questi sono strumenti finanziari promossi e sottoscritti da una pluralità di attori variabili e comunque riconducibili a fondazioni bancarie, imprese, cooperative di costruzione e di abitanti, regioni e enti locali che partecipano attraverso il versamento in denaro o attraverso il conferimento al Fondo di immobili (apporto) o in forme miste (denaro e apporto). Questi strumenti sono gestiti da società di gestione.

Il Fondo Nazionale, dunque, investe sui fondi immobiliari locali per incrementare l'offerta di alloggi sociali con risorse proprie del mercato immobiliare privato e non più attraverso contributi a fondo perduto dello Stato. Alla sua partenza, i progetti potenzialmente attivabili a livello nazionale erano oltre 260 per un totale di 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche, destinazione d'uso prioritaria (circa 90%) di interventi residenziali con mix funzionale (commercio di vicinato e servizi). Il 65% degli alloggi sociali erano destinati alla locazione, il 18% all'affitto con patto di futura vendita e il 17% alla vendita a prezzi convenzionati con i Comuni.

L'esperienza in e con Regione Toscana

Il Fondo Housing Toscano (FHT)

Tra il 2008 e il 2009, la legislazione in materia di politiche abitative ha prima introdotto l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi come strumenti di attuazione (Piano Casa) e poi definito linee di intervento, dotazione e funzionamento del sistema finanziario per gli investimenti destinati all'incremento dell'offerta di alloggi sociali (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), disegnando il cosiddetto Sistema Integrato di Fondi (SIF) costituito da un Fondo Nazionale, il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), e da una serie di fondi locali.

FHT è uno dei Fondi locali di investimento generati nel SIF ed è divenuto

operativo nel dicembre del 2012 con una durata di 25 anni. Si tratta di un fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, che ha lo scopo di realizzazione interventi abitativi di social housing nel territorio della Regione Toscana, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato di edilizia convenzionata, ma anche a relazioni umane ricche e significative. Il fondo è partecipato da una molteplicità e varietà di soggetti, unica nel panorama nazionale, e in particolare da: il Fondo Nazionale di Investimento per l'Abitare (gestito da CDPI SGR SpA), le Fondazioni bancarie delle Casse di Risparmio di Firenze, Prato, Pistoia e Livorno, la Regione Toscana, UnipolSai, l'Istituto di Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze, Coopfond, Esselunga, oltre ai soggetti promotori espressione della Cooperazione di Abitanti. È gestito dalla Società di Risparmio InvestIRE Sgr, che ha individuato come advisor locale, nonché gestore sociale del fondo, la società Abitare Toscana srl con sede a Firenze.

Il ruolo di Regione Toscana in FHT

Nel 2013 la Regione Toscana, in base a quanto previsto dalla L.R. 77/2013, ha disposto l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso avente la finalità di realizzare alloggi sociali, così come definiti dal DM 22 aprile 2008, in cui investire 5 milioni di euro. In seguito allo svolgimento di procedura di evidenza pubblica, la Regione ha stabilito di procedere a sottoscrivere con questa somma il FHT. Nel marzo 2015 quindi Regione Toscana, Cassa Depositi e Prestiti e Investire Immobiliare Sgr hanno firmato un protocollo di intesa per l'ingresso dell'amministrazione toscana nel Fondo Housing Toscano.

A seguito della pandemia e del lockdown, che hanno riportato al centro dell'agenda politica non solo la questione abitativa in termini di fabbisogno ineso, ma anche e soprattutto il tema della qualità dell'abitare - sia nella

sua dimensione strutturale che in quella sociale -, Regione Toscana ha avviato una riflessione sulla necessità di (ri)qualificare il proprio patrimonio di edilizia sociale e popolare in modo da permettere a chi vi abita di vivere al meglio e di svolgere agevolmente le diverse attività che una permanenza prolungata al suo interno può richiedere.

Ad agosto 2020 il Consiglio Regionale ha approvato la l.r. 78/2020, che ha previsto la sottoscrizione di nuove quote del FHT per 2 milioni di euro. L'investimento è stato destinato alla realizzazione di interventi sperimentali in materia di alloggi sociali, con particolare attenzione allo sviluppo di modalità innovative di erogazione dei servizi e alla diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con la tecnologia, con l'obiettivo di "migliorare al contempo la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini" (art.1). La legge inoltre ha previsto che le modalità attuative di realizzazione dei suddetti obiettivi venissero stabilite attraverso la stipula di un protocollo di intesa con Investire Sgr, al quale spettava il compito di selezionare e premiare tramite un concorso di idee le soluzioni architettoniche più innovative capaci di rispondere alle criticità evidenziate dal Covid, favorendo al contempo occasioni di socialità e comunità¹.

L'impegno è proseguito anche nella nuova legislatura e, a novembre 2021, Regione Toscana ha sottoscritto FHT con ulteriori quote per un milione di euro (l.r. 38/2021) al fine di promuovere servizi integrativi di comunità per la gestione di alloggi sociali sulla base di un Protocollo di Intesa con Investire SGR S.p.A. che definisce i servizi integrativi di comunità degli alloggi sociali

¹ Lo scorso 7 luglio è stato presentato il libro "Dieci progetti per la qualità abitativa", realizzato nell'ambito del concorso di idee "La qualità abitativa nel post pandemia", lanciato nel 2021 dalla Regione Toscana attraverso il Fondo Housing Toscano gestito da Investire SGR e partecipato tra gli altri dal Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), dalla Regione Toscana, dalle Fondazioni CR Firenze, Cassa di Risparmio di Prato, Cassa di Risparmio di Pistoia e Cassa di Risparmio di Livorno. La pubblicazione è stata edita dalla Casa Editrice DIDAPress del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

realizzati o da realizzare sul territorio toscano, indicandone assetti e priorità e nell'ambito del quale si colloca questa attività di analisi.

Gestione sociale e sperimentazione di abitare collaborativo

Da quando FHT è stato istituito, dieci anni fa, la Società di gestione Investire Sgr ha sottoscritto un contratto di gestione dei beni immobili, degli impianti e di promozione sociale con Abitare Toscana, la società di Gestione Immobiliare costituita dai soggetti promotori di FHT. Alla società sono stati contrattualizzati i servizi di property facility e community management per gli interventi realizzati da FHT, compreso l'accompagnamento individuale e familiare, la promozione di iniziative sociali e la collaborazione con le realtà del territorio per la creazione di occasioni di conoscenza reciproca e collaborazione tra gli abitanti.

Nel 2013 il gestore sociale ha attivato una sperimentazione dal nome "Abito in Community" con l'obiettivo di generare attraverso il social housing valore aggiunto per gli abitanti e per la città.

Abito in Community nasce come App volta a promuovere comunità collaborative all'interno dei complessi abitativi e, nel 2019, anche con il supporto di Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze attraverso il bando Fai la Casa Giusta, è diventata un vero e proprio intervento sul territorio con due azioni integrate: la costruzione di un modello di vicinato collaborativo attraverso un programma di start up di comunità e la coprogettazione di spazi, funzioni e servizi; l'inserimento nei SH di soluzioni abitative innovative per target di fragilità specifici – minori allontanati dalla famiglia, persone in uscita da percorsi di cura, persone che vivono una situazione temporanea di difficoltà socio-economica, anziani soli etc. – che possono qui trovare un contesto accogliente, positivo e stimolante. Le azioni vengono implementate da un network di soggetti cooperativi e del terzo settore radicati sul territorio. La sperimentazione è stata avviata nel 2019 ed è entrata nel vivo nel 2020

contestualmente al primo lockdown e, sulla piattaforma web dedicata, ne viene portato avanti uno storytelling multimediale.

In dialogo costante con le istituzioni per progettare risposte concrete in termini di rigenerazione urbana e welfare, il processo che il gestore sociale sta progressivamente mettendo a punto si articola in diversi step ed è portato avanti da un cosiddetto "gestore sociale integrato" che vede collaborare Abitare Toscana con i soggetti cooperativi e del terzo settore di volta in volta coinvolti nelle iniziative strategiche:

- Analisi del contesto, definizione del progetto sociale e del profilo di comunità
- Progettazione e/o co-progettazione di servizi abitativi per target fragili
- Costruzione e promozione del bando per la richiesta degli alloggi sociali
- Selezione dei nuclei familiari e consegna degli alloggi sociali
- Inserimento abitativo dei target fragili e gestione del servizio
- Start up della comunità abitativa e creazione comitati/associazioni di abitanti per la gestione collaborativa spazi e servizi loro dedicati
- Follow up della comunità abitativa

Il processo prevede poi un'azione di networking funzionale a supportare le comunità abitative, una volta consolidate, in un processo di apertura verso il contesto urbano e di collaborazione tra social housing. In questa cornice si inserisce la sperimentazione sull'urban housing, supportata anche da Legacoop, per promuovere un "salto di scala" del sistema collaborativo e cooperativo che si viene a creare nell'ambito delle iniziative di Social Housing verso gli ambiti urbani di prossimità in cui queste si collocano.

In tal senso, finalità, obiettivi e azioni previste dal Protocollo di Intesa stipulato tra Regione Toscana e InvestIRE Sgr per l'attuazione della LR 38/2021 rappresentano un'occasione importante per passare dalla sperimentazione alla modellizzazione di servizi integrativi di comunità degli alloggi sociali che con questa legge vengono finanziati.

Il Protocollo di Intesa

La LR 38/2021 già sopra citata, con la quale nel novembre 2021 la Regione Toscana ha autorizzato la sottoscrizione di ulteriori quote di FHT per un ammontare di un milione di euro allo scopo di promuovere i servizi integrativi di comunità per la gestione di alloggi sociali², ha indicato la necessità che venisse sottoscritto uno specifico Protocollo di Intesa fra la Regione Toscana e InvestIRE SGR S.p.A. al fine di definire i servizi integrativi di comunità degli alloggi sociali realizzati o da realizzare nel territorio toscano, gli assetti e le priorità. Il Protocollo definisce le finalità dei servizi integrativi³, i criteri prestazionali prioritari⁴, una proposta operativa e il suo cronoprogramma.

² I servizi sono finalizzati ai seguenti interventi: creazione e supporto del gestore sociale, soggetto dedicato alle attività di property, facility management e promozione sociale del patrimonio dei complessi di social housing quale presidio della vita della comunità di riferimento al fine di rafforzare la capacità di autogestione dei servizi e degli spazi comuni; creazione e supporto di modelli di abitare collaborativo finalizzato alla condivisione degli spazi e dei servizi per la gestione di attività quotidiane, co-progettazione di attività da svolgere negli spazi comuni; collaborazione nella gestione degli spazi comuni; inserimento, nell'intervento residenziale, di servizi locali che rafforzino le relazioni con il quartiere esistente; attivazione di percorsi di comunità che favoriscano gli scambi intergenerazionali, i servizi di supporto alle persone fragili e la sperimentazione di servizi innovativi di tipo collaborativo.

³ Le finalità esplicitate nel Protocollo sono: rafforzare la capacità di autogestione dei servizi e degli spazi comuni da parte dei residenti, anche per il tramite del gestore sociale; creare modelli di abitare collaborativo finalizzati alla condivisione e co-progettazione degli spazi e delle attività da svolgere; attivare percorsi di comunità che favoriscano gli scambi intergenerazionali e il supporto alle persone fragili; sperimentare servizi innovativi collaborativi, che rafforzino le relazioni con il quartiere esistente.

⁴ Il Protocollo individua tre criteri prestazionali prioritari: 1. la gestione integrata a supporto della comunità: coinvolgimento di operatori specializzati, principalmente del Terzo Settore, radicati nel territorio e l'attivazione di progetti rivolti a specifici target di fragilità del territorio, ovvero attivazione di microreti e azioni nel territorio per favorire l'inclusione sociale; 2. la presenza di spazi comuni privati e di quartiere: flessibilità e possibile riconversione degli spazi; valorizzazione di spazi e soluzioni in grado di garantire l'interrelazione dell'utenza con l'ambiente esterno; attivazione di piattaforme digitali di abilitazione e supporto alla costruzione di rapporti di vicinato; 3. l'empowerment di comunità di quartiere: attivazione di strumenti di coinvolgimento di operatori locali; attivazione di modelli di governance in grado di interagire con l'associazionismo di quartiere.

Le attività previste

Il Protocollo d'Intesa stabilisce una serie di attività che dovranno essere realizzate entro il 2025:

- **Analisi:** studio di soluzioni innovative volte a esplorare sia la componente fisica degli spazi integrativi all'abitare ("Componente Hard"), sia la componente organizzativa ("Componente Soft") dei modelli collaborativi gestionali che contraddistinguono gli interventi di social housing.
- **Divulgazione:** pubblicazione dei risultati dell'analisi quale utile strumento di lavoro per la promozione dell'housing sociale.
- **Creazione del network:** messa in rete delle iniziative al fine di favorire il raggiungimento di una massa critica utile a creare un bacino di utenza tale da attivare economia di scala a carattere regionale, anche in un'ottica sinergica/integrativa con il mondo del terzo settore locale.
- **Monitoraggio:** verifica di almeno 24 mesi dell'impatto che l'applicazione delle soluzioni "hard" e "soft" individuate in sede di analisi genera sia all'interno della comunità abitativa che nel tessuto urbano circostante.
- **Linee guida:** produzione di indicazioni liberamente consultabili utili alla progettazione e gestione degli interventi di social housing a partire dai risultati del processo.

Nelle pagine che seguono si riportano i risultati dell'attività di analisi di cui al primo punto.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

PARTE 2 - ANALISI: METODOLOGIA E DIMENSIONI

L'analisi promossa da InvestiRE SGR S.p.A in nome e per conto di FHT si è concentrata su alcune iniziative strategiche - descritte nella terza parte di questo documento - e ha preso in considerazione **due componenti**: la componente fisica degli spazi integrativi all'abitare ("Componente Hard") e la componente organizzativa dei modelli collaborativi gestionali che contraddistinguono i social housing ("Componente Soft").

L'analisi è stata realizzata con il contributo di un **gruppo di lavoro articolato composto da studi di architettura e da soggetti del terzo settore** coinvolti nelle iniziative strategiche e già partecipanti al Concorso di Idee sulla Qualità Abitativa post Covid 19. Laddove le iniziative sono attive, inoltre, si è ritenuto opportuno rilevare il punto di vista anche degli abitanti in merito a motivazioni, aspettative e bisogni e fare un primo bilancio con i comitati di abitanti costituiti rispetto al loro percorso di attivazione. Il gruppo di lavoro, alla luce dei risultati dell'analisi ha co-progettato alcune indicazioni per lo sviluppo delle diverse iniziative strategiche verso lo scenario dell'urban housing.

La metodologia

Tra maggio e luglio 2022 Abitare Toscana con il supporto della Cooperativa e Impresa Sociale Sociolab ha coordinato e condotto l'attività di analisi sulle iniziative strategiche di FHT mediante le seguenti azioni:

- selezione e ingaggio degli studi di architettura e dei soggetti del terzo settore per la composizione del gruppo di lavoro;
- progettazione e somministrazione di una scheda di rilevazione per l'analisi della componente hard agli studi di architettura ingaggiati;
- progettazione e somministrazione di una scheda di rilevazione per l'analisi

della componente soft agli enti del terzo settore ingaggiati;

- organizzazione, conduzione e verbalizzazione di un ciclo di incontri online di coordinamento con i gruppi di progettazione (studi di architettura + enti del terzo settore) attivati per ciascuna iniziativa strategica;
- sistematizzazione dei dati derivanti dalla rilevazione;
- raccolta e analisi delle idee progettuali elaborate, per ogni iniziativa strategica, dai diversi gruppi di progettazione;
- monitoraggio delle attività di start up e follow up delle comunità abitative svolte negli ultimi due anni all'interno di tre iniziative strategiche del Fondo - Firenze Osteria Social Club, Sesto Fiorentino Smart Village, Prato Gello Living - mediante la sistematizzazione delle informazioni contenute nella reportistica progressiva.

Per rilevare il punto di vista degli abitanti, è stata condotta un'attività di ascolto delle comunità abitative che si sono formate o si stanno formando nelle iniziative di FHT mediante le seguenti azioni:

- somministrazione di un questionario online agli abitanti dei Social Housing realizzati con il Fondo Housing Toscano nell'area metropolitana di Firenze e Prato. Il questionario è stato inviato via mail a tutti i nuclei familiari mediante il supporto del gestore sociale e rilanciato nelle chat whatsapp delle comunità abitative. Al questionario hanno risposto 127 persone.
- Organizzazione di alcuni focus group con i referenti dei Comitati di abitanti che si sono costituiti presso i social housing di Osteria Social Club a Firenze, Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino e Pieve degli Orti a Scandicci.
- Organizzazione e conduzione di un incontro con gli abitanti del social housing Firenze in sala per raccogliere informazioni e aspettative.

Le componenti

La Componente "hard"

Attiene gli spazi non abitativi, chiusi e aperti, delle iniziative strategiche e ne ha verificato: dotazione e dislocazione, anche in rapporto alla dimensione dell'iniziativa; distribuzione e organizzazione interna, anche in relazione ai servizi collaborativi promossi dagli abitanti e ai servizi per la residenza di target fragili gestiti dal terzo settore; riconoscibilità come bene comune da parte degli abitanti; utilizzo, fruibilità e flessibilità; permeabilità verso l'esterno e valorizzazione della prossimità; possibile potenziamento dei servizi tramite la componente digitale. Attiene e verifica, inoltre, il potenziale valore aggiunto di alcuni interventi di forestazione urbana previsti nelle immediate vicinanze di alcune iniziative strategiche. Questa componente è stata approfondita con i seguenti studi di architettura: ITER per Osteria Social Club e In Sala, SinTer per Sesto Smart Village; RES per Gello Living, Lux Living, Curtatone Living; EdilProgetti/MDU per Piombino Living.

La Componente "soft"

Contiene a sua volta due differenti dimensioni:

1. **Servizi alla residenza per target fragili** e in particolare: il rapporto fra i bisogni espressi dal territorio e le risorse messe in campo dalla Pubblica Amministrazione; la risposta offerta dai servizi in risposta ai bisogni del territorio; il grado di apertura, "convivenza" e integrazione con le logiche e le dinamiche del social housing e le attività delle comunità abitative; la capacità e sostenibilità della partecipazione del Terzo Settore a progetti di gestione sociale integrata. Questa dimensione è stata indagata con i soggetti del Terzo Settore coinvolti nelle iniziative, quindi: Auser Abitare Solidale, Coop. G. Di Vittorio, Consorzio COOB e Cooperativa Samarcanda per Osteria Social Club e Sesto Smart Village; Cooperativa Pane&Rose e

Cooperativa SintesiMinerva per Lux Living, Cooperativa Amnera e Cooperativa CuoreLiburnia per Piombino Living e Curtatone Living.

2. **Comunità abitativa** e in particolare: grado e modalità di partecipazione attiva degli abitanti alle attività della comunità abitativa; grado di collaborazione con i soggetti del Terzo Settore presenti nei social housing; coinvolgimento di realtà esterne quali associazioni e altri attori attivi nel territorio di riferimento. Questa dimensione è stata indagata con la Cooperativa e Impresa Sociale Sociolab impegnata nella definizione del progetto sociale, del profilo di comunità e dello start up di comunità delle diverse iniziative.

Le comunità abitative

La cornice interpretativa

Contestualmente all'analisi qui presentata è stato condotto un approfondimento qualitativo⁵ per definire meglio il significato di "comunità abitativa" nell'ambito dei social housing e per comprendere se, quando e a quali condizioni i servizi possano rafforzare i legami comunitari tra gli abitanti. Lo studio ha portato a definire alcuni concetti chiave che sono stati utili nella sistematizzazione di questo documento e che possono costituire una cornice interpretativa dei risultati dell'analisi qui condotta.

In apertura di questo documento è stata proposta una definizione di Social Housing quale modello che integra due elementi complementari: da un lato il SH è uno strumento per garantire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà a trovare alloggio alle condizioni

⁵ Questo lavoro è stato realizzato mediante analisi della letteratura, ricognizione e analisi di buone pratiche nazionali e internazionali e un'attività di osservazione e ascolto presso i Social Housing realizzati mediante FHT nell'area metropolitana di Firenze (Osteria Social Club a Firenze, Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino e Pieve degli Orti a Scandicci) e Prato (Gello Living) dove abitano a oggi circa 700 persone distribuite in circa 300 nuclei familiari.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

di mercato. Dall'altro è un modo di progettare e realizzare interventi abitativi che mira a coinvolgere attivamente gli abitanti per sviluppare progetti, attività e iniziative di collaborazione finalizzate al miglioramento della qualità della vita. Uno degli elementi innovativi di questo modello che diviene opportunità per la promozione dei servizi integrativi di comunità è il cambiamento dei rapporti tra gli stakeholders: attore pubblico e attore privato agiscono secondo un modello di sussidiarietà orizzontale e si devono rapportare con un "terzo attore", colonna portante del progetto. Si tratta dell'abitante, che diventa protagonista di un "sistema ternario e non più binario" in quanto potenzialmente portatore di risorse e pratiche collaborative.

Ma il Social Housing determina automaticamente una comunità abitativa?

Per rispondere a questa domanda è necessario comprendere meglio il significato che attribuiamo a questa espressione. Se, infatti, guardiamo alle comunità abitative come punto di partenza per la costruzione di nuove forme di organizzazione sociale dobbiamo considerare quali fattori costitutivi la consapevolezza, il senso di appartenenza e di identificazione.

In questo senso il condividere lo stesso luogo di residenza è condizione necessaria ma non sufficiente affinché le persone si sentano e agiscano come una comunità: come dimostrano sia alla scala del quartiere che a quella del singolo condominio molte esperienze di nuovi insediamenti urbani la prossimità fisica, così come la condivisione di funzioni e servizi, non genera di per sé un senso di appartenenza e di identificazione. Affinché questo si verifichi, alla **dimensione spaziale** della prossimità e della concentrazione fisica gli abitanti devono poterne riconoscere e farne proprie altre:

- la **dimensione utilitaristica**, che permette di associare il valore della comunità abitativa alla sua capacità di rispondere a bisogni individuali di varia natura tramite servizi per i quali l'accesso sarebbe risultato proibitivo

o impossibile - per ragioni di costi o di carattere logistico/ organizzativo - per il singolo individuo o nucleo familiare;

- la **dimensione relazionale**, in ragione della quale gli individui riconoscono alla comunità abitativa il valore della rete sociale, quindi quello di creare relazioni su cui costruire rapporti di conoscenza, solidarietà e mutualismo;
- la **dimensione ideale-valoriale** (ad esempio il valore della sostenibilità ambientale, della partecipazione democratica, etc...) ben visibile in quei casi in cui la comunità si costituisce proprio attorno ad un progetto abitativo condiviso - le cosiddette comunità intenzionali - che nasce dalla scelta volontaria di alcuni nuclei familiari di abitare insieme nella condivisione di valori, visione e identità.

Riferendosi ad un quadro teorico ormai consolidato come quello fornito da Abraham Maslow nel 1954 tramite la sua "piramide dei bisogni", potremmo sostenere che, in ragione di queste dimensioni, individui e nuclei familiari possono cercare nelle comunità abitative risposta sia a bisogni primari come l'accesso a risorse, beni e servizi (dimensione utilitaristica), che a bisogni sociali (dimensione relazionale) e a bisogni dell'autorealizzazione del sé (dimensione valoriale).

Nella scelta da parte di una persona e/o di un nucleo familiare di andare ad abitare presso un social housing non mancano ovviamente le motivazioni utilitaristiche che sono insite nella natura stessa di questa tipologia di offerta abitativa. Ma nella convinzione che una comunità abitativa per essere tale debba poter rispondere tanto ai bisogni primari quanto a quelli sociali e di autorealizzazione, risulta evidente la centralità dei servizi integrativi di comunità quali motore di coinvolgimento, collaborazione, solidarietà e sperimentazione di risposte dinamiche, in grado di adattarsi alle caratteristiche della comunità stessa e di evolvere con essa.

Il punto di vista degli abitanti

Per comprendere quali servizi possano stimolare gli abitanti dei social housing a rafforzare i legami comunitari diventa quindi necessario indagare le motivazioni che portano queste persone a fare questa scelta abitativa nonché il loro interesse e la loro disponibilità a essere parte di una comunità di abitanti. Questo si è voluto fare con un'attività mirata di ascolto degli abitanti descritta nella metodologia, nella consapevolezza che, al momento in cui è stata realizzata, la maggior parte di loro viveva all'interno del Social Housing da meno di due anni e che una componente significativa vi abitava da meno di un anno.

Per quanto concerne le motivazioni per gli abitanti che hanno scelto di andare ad abitare nelle iniziative di Social Housing del fondo, il fattore economico rappresenta la leva principale ma si associa ad altre spinte forti, quali le caratteristiche del complesso residenziale e dell'alloggio e la collocazione del SH. In tal senso il prezzo calmierato sembra rappresentare un vettore di accesso a case con caratteristiche tali e in zone che, sul libero mercato, non potrebbero essere facilmente reperite. Se è prevedibile che le motivazioni utilitaristiche rappresentino quelle maggiormente sentite, non può essere invece data per scontata l'importanza che viene attribuita alla dimensione «valoriale» dell'innovatività del modello abitativo, a maggior ragione se si pensa che le iniziative strategiche di FHT rappresentano un'esperienza ancora pionieristica nel panorama regionale.

Nella valutazione dell'esperienza abitativa - che sappiamo essere molto breve - gli elementi che hanno un maggior impatto positivo sono le caratteristiche spaziali e funzionali - del complesso residenziale e dell'alloggio - e la zona in cui i social housing si trovano. Quest'ultimo appare come un elemento particolarmente interessante e per certi versi controintuitivo, dato che i social housing di riferimento sono stati realizzati in aree non centrali, anzi talvolta

periferiche, delle città. Si tratta tuttavia di aree a vocazione residenziale con una forte presenza di verde pubblico, dove non mancano i principali servizi, collocate vicino ad assi viari principali che connettono le città alla più ampia area metropolitana. Sembrano avere meno impatto, invece, la possibilità di organizzare attività e iniziative con gli altri, i servizi rivolti agli abitanti e i rapporti con i vicini di casa: elementi centrali per la costruzione di comunità abitative ma che, molto probabilmente, non sono ancora stati pienamente esperiti dagli e dalle abitanti, a conferma del fatto che la costruzione di comunità non è un automatismo derivante dalla prossimità ma un processo articolato che necessita di tempo e accompagnamento. Anche per quanto concerne la riduzione delle spese di affitto o di mutuo, l'impatto sembra essersi rivelato inferiore alle aspettative iniziali.

Guardando ai bisogni, quello prevalente attiene il risparmio sui costi della spesa e delle utenze, segue un bisogno di «benessere» personale connesso alla possibilità di fare attività fisica, e di avere occasioni per la socialità e il tempo libero, quindi la necessità di spazi e servizi di supporto per i figli e di contenuti culturali e di intrattenimento.

A partire dalla dimensione abitativa più prossima - l'alloggio - si rileva una significativa attenzione verso il tema del risparmio energetico, sollecitata probabilmente anche dalle contingenze internazionali, verso forme di approvvigionamento che sia il meno possibile costoso e impattante sul piano ambientale: dall'installazione di ulteriori pannelli sugli edifici, alla possibilità di installare piccoli impianti eolici per la produzione di energia da mettere a disposizione degli alloggi e delle attività della comunità abitativa. Un ambito che apre anche alla possibile costituzione di comunità energetiche, nuove forme di mutualismo al centro della riflessione istituzionale e del mondo cooperativo. Ancora, emerge una richiesta inerente assistenza e facilitazione per i servizi digitali - gestione di pratiche, pagamento di tasse o sanzioni, compilazione

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

delle dichiarazioni fiscali, ecc. - sempre più presenti nella vita di ciascuno e che richiedono progressivamente tempi e risorse cognitive sempre più impegnative, col rischio di condizionare negativamente la qualità della vita e l'accesso a diritti, servizi e opportunità da parte della cittadinanza stessa. Allargandosi alla dimensione di quartiere, pur trovandosi inseriti in contesti urbani complessivamente ben serviti, si registra una particolare attenzione alla **prossimità dei servizi socio-sanitari**, la cui presenza viene giudicata rilevante al fine di migliorare la qualità della vita delle persone e delle comunità abitative. Analizzando più da vicino le proposte su cui alcuni dei SH coinvolti stanno lavorando si potrebbe definire la natura di questi servizi come "integrativa" rispetto a quelli già in essere nel quartiere: le comunità abitative infatti stanno collaborando insieme alla rete di volontariato impegnata nel settore socio-sanitario in modo da dotare le strutture di presidi di pronto intervento (defibrillatori, punti di "primo soccorso" allestiti all'interno degli spazi comuni dei SH, ecc).

Particolare rilevanza viene data alle **attività e ai servizi di carattere ricreativo e culturale** - attività ricreative, corsi di italiano per migranti, organizzazione di visite guidate, corsi di fotografia, allestimento di spazi paragonabili a circoli, ecc. - ambito nel quale i primi comitati di abitanti che si sono costituiti sembrano più propensi a considerare un loro impegno diretto nell'organizzazione e gestione anche a beneficio di un pubblico più ampio, una volta chiariti i profili di responsabilità e i possibili assetti di governance del servizio. In questo senso l'esperienza già avviata della biblioteca di quartiere organizzata dal comitato "Stephen Biko" del SH Sesto Smart Village rappresenta un primo esempio di servizio costruito grazie all'attivazione di una collaborazione con la rete bibliotecaria comunale e alcune associazioni locali, e gestito direttamente dal comitato di abitanti.

Particolare attenzione viene data ai **servizi per l'infanzia e l'adolescenza**

di cui le tante famiglie con minori che abitano nei Social Housing sentono il bisogno e i **servizi a carattere sportivo**, laddove lo sport viene concordemente considerato un ambito di attività capace di migliorare la qualità della vita.

Un primo bilancio delle attività di community building

Dall'osservazione delle iniziative strategiche dove, a partire dal 2020, è iniziata l'attività di start up della comunità abitativa è possibile trarre alcune prime informazioni rispetto all'andamento della sperimentazione. Pur premettendo che si tratta di una valutazione embrionale perché le attività sono tuttora in corso e che ogni iniziativa strategica ha caratteristiche specifiche - localizzazione, configurazione degli spazi, composizione demografica degli abitanti, etc... - che influenzano in modo significativo il processo di costruzione della comunità, è possibile evidenziare alcune considerazioni generali.

Tra i **punti di forza** vi è in primis la crescita della consapevolezza da parte degli abitanti rispetto alle opportunità e potenzialità di un nuovo modello di abitare che mette al centro gli spazi comuni e locali attrezzati - di cui i social housing sono ampiamente dotati - e la collaborazione. In particolare ciò che gli abitanti sembrano cogliere è la possibilità, attraverso l'implementazione di iniziative e progetti condivisi, di poter "ampliare" la dimensione domestica dei propri alloggi trovando negli spazi comuni occasioni che migliorano la qualità dell'esperienza abitativa quotidiana. Da evidenziare anche come la composizione eterogenea della popolazione - in particolare il multiculturalismo - sia colta come elemento arricchente. La presenza di bambini diviene spesso motore di socialità e coinvolgimento.

Guardando ai **punti di debolezza**, si delineano due elementi principali. In primis la conflittualità "fisiologica" che si sviluppa nei rapporti tra vicini di casa per differenti abitudini e modalità di vivere la casa e il condominio (utilizzo ascensori e scale, gestione animali domestici e piante, rispetto delle regole

condominiali, parcheggio...). Conflitti che, per la loro quotidianità, possono facilmente diventare esasperanti. Oltre che con i vicini di casa, inoltre, gli abitanti si confrontano con il gestore sociale, la proprietà, l'amministratore di condominio e, talvolta, l'amministrazione comunale per tutte le questioni inerenti il condominio e il quartiere - disservizi pubblici, episodi che generano insicurezza, carenze infrastrutturali, malfunzionamenti, ripristini etc... - su cui soprattutto nella fase iniziale degli insediamenti possono registrarsi criticità. In tal senso, la conflittualità può influire negativamente sul clima di collaborazione e sulla disponibilità dei singoli ad attivarsi e partecipare in attività collaborative anche se questa deriva da criticità che non attengono direttamente gli spazi e i servizi comuni ma altri piani del vivere insieme.

Guardando al futuro, le principali opportunità sono connesse alla graduale conoscenza tra gli abitanti che possono progressivamente scoprire interessi ed esigenze comuni che stimolino nuove idee collaborative, ma anche e soprattutto alla creazione di reti di quartiere che amplino la capacità di avviare progetti più strutturati e sostenibili.

I rischi maggiormente prevedibili, infine, sono legati alla difficoltà a mantenere costante il livello di partecipazione e interesse nelle attività collaborative nella comunità abitativa e, più specificamente, a dinamiche esclusive - ed escludenti - che possono innescarsi a seguito della strutturazione dei comitati di abitanti che, approfondendo impegno nella gestione degli spazi comuni, potrebbero rivendicare un maggiore diritto di utilizzo. Uno scenario che appare più probabile laddove sussistano "visioni" ed esigenze diverse che non riescano a risolversi positivamente.

PARTE 3 - LE INIZIATIVE STRATEGICHE DI FHT

Una panoramica

Le iniziative strategiche di FHT poste al centro dell'analisi sono sette, nello specifico:

- **Osteria Social Club e In Sala a Firenze:** in gestione dal 2020, con un'occupancy del 100%, vede presenti servizi alla residenza per target fragili (cohousing e abitare supportato) e mette a disposizione degli abitanti spazi comuni interni e spazi aperti e coperti. Nel 2021 si è costituito il comitato degli abitanti Osteria 2021 che ha intrapreso un percorso di integrazione all'interno del vivace mondo dell'associazionismo del quartiere Piagge di Firenze. Questo social housing potrebbe inserirsi in una possibile rete di spazi (aperti o chiusi, privati o pubblici) del quartiere Piagge, guardando con particolare attenzione all'animazione culturale. Proprio in tal senso è stato convenuto di analizzare questa iniziativa, unitamente ai potenziali spazi comuni di un altro social housing di FHT che si colloca nelle immediate vicinanze: In Sala, in gestione dal 2012, con un'occupancy del 100%, che non prevede spazi comuni per gli abitanti ma ha un piano pilotis aperto attualmente inutilizzato che potrebbe diventare uno spazio attivatore di iniziative e attività che coinvolgano il quartiere Piagge.
- **Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino:** in gestione dal 2021, con un'occupancy del 70%, vede presenti servizi alla residenza per target fragili (condominio solidale e comunità minorile), mette a disposizione degli abitanti spazi comuni privati e condominiali, sia aperti che chiusi. Nel complesso abitativo è presente l'ufficio del gestore sociale. Nel 2021 si è costituito il Comitato degli abitanti "Stephen Biko" che sta implementando alcuni servizi collaborativi e tenta di proporsi, con varie iniziative ed

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

utilizzando gli spazi comuni che gestisce, come aggregatore di interesse per attività culturali e portatore di interessi verso un modo di abitare condiviso. Anche grazie al proattivismo del Comitato, Sesto Smart Village potrebbe inserirsi in una possibile rete di spazi (aperti o chiusi, privati o pubblici) delle lottizzazioni circostanti e di parte del quartiere Zambra. Si propongono inoltre interventi di implementazione e gestione del verde, quali la forestazione urbana di aree inutilizzate, e creazione di una comunità energetica.

- **Gello Living a Prato:** in gestione dal 2022, con un'occupancy del 86%, vede la presenza di spazi comuni privati, sia chiusi che all'aperto e di spazi pubblici e l'Ufficio del gestore sociale. Attualmente è in corso l'attività di start up della comunità abitativa. Il progetto sociale che è stato costruito per questo social housing e che è stato alla base della convenzione stipulata con il Comune prevede il coinvolgimento del quartiere del Soccorso e della sua rete di associazioni. In futuro, inoltre, potrebbe essere sviluppato un intervento di forestazione urbana in linea con il progetto del Comune di Prato "Prato Urban Jungle".
- **Lux Living a Montelupo Fiorentino:** in corso di realizzazione, prevede servizi alla residenza per target fragili pubblici (Dopo di Noi) e privati convenzionati (autonomia abitativa, abitare supportato e senior housing). Saranno presenti l'Ufficio del gestore sociale e spazi comuni, da insediare a piano terra di un edificio pubblico presente nel complesso abitativo e che, in prospettiva, potrà diventare il principale luogo di scambio e incontro tra il social housing e il tessuto urbano e comunitario circostante.
- **Piombino Living a Piombino:** in corso di realizzazione, sono previsti spazi comuni privati e l'Ufficio del gestore sociale. Se ci saranno le condizioni per modificare la convenzione con il Comune, potranno essere inseriti servizi residenziali per target fragili gestiti dal terzo settore locale.

Nell'implementazione della comunità abitativa e del progetto sociale si dovrà prestare particolare attenzione all'interazione fra gli spazi privati e comuni del social housing e alcuni servizi adiacenti (asilo/scuola/centro anziani), individuando potenziali bisogni per attivare servizi collaborativi. Il Social housing potrebbe inserirsi in una delle azioni del Progetto Città Futura di Piombino con la forestazione del parco adiacente e l'attivazione di una rete di spazi e servizi.

- **Il Borgo San Martino, il social housing nel centro di Pisa:** in acquisizione, ha una corposa dotazione di spazi destinati a servizi. Circa 20 alloggi potranno essere destinati a servizi residenziali per target fragili gestiti dal terzo settore, spazi per co-working, presidio sociale, spazi privati e ad uso pubblico per attività collaborative e per l'associazionismo, diventando un hub per il quartiere adiacente.



Lo stato dell'arte

Nella tabella che segue si graficizza lo stato dell'arte delle iniziative strategiche analizzate rispetto al processo sperimentale di sviluppo dei servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali: le prime iniziative attivate sono giunte ad uno stato avanzato offrendo all'analisi elementi di interesse significativi anche in ottica di modellizzazione.

Attivazione di FHT	Definizione progetto sociale e profilo di comunità	Progettazione servizi abitativi per target fragili	Bando assegnazione alloggi sociali	Selezione nuclei familiari	Consegna alloggi sociali	Avvio servizi abitativi per target fragili	Start up comunità abitativa	Follow up comunità abitativa	Networking: verso l'Urban Housing
	 Osteria Social Club								
	 SESTO Smart Village								
	 Gello Living Prato Social Housing								
	 LUX LIVING								
	 PIOMBINO LIVING								
	 il Borgo a San Martino								

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Osteria Social Club e In Sala - Firenze

Carta di identità

Osteria Social Club



Localizzazione: via dell'Osteria/Via Pistoiese, Firenze

Tipologia di intervento: recupero

Superficie (SLP): circa 7900 mq
Superficie abitazioni: circa 6000 mq
Superficie Spazi comuni: circa 1200 mq
Anno di inaugurazione: 2019
Anno di consegna alloggi: 2020/2021
Numero di alloggi: 83
Nuclei familiari residenti: 78
Abitanti residenti: 122 (di cui 26 minori)

Servizi all'abitare: 4 alloggi per 2 progetti: Supported Housing, gestito dalla Cooperativa G. Di Vittorio e La Terza Soglia, gestito da Auser Abitare Solidale

Spazi comuni presenti: corte con area giochi e spazio eventi (gradinata), sala comune, area lockers.

Organo di gestione degli Spazi comuni: Comitato degli abitati Osteria 2021

Soluzioni digitali: App Abito in community



In sala



Localizzazione: Via Balducci - Via Milani, Firenze

Tipologia di intervento: recupero

Superficie (SLP): 7458 mq

Anno di consegna alloggi: 2008

Numero di alloggi: 90 (85 in locazione e 5 venduti)

Nuclei familiari residenti: 90

Abitanti residenti: circa 300

Spazi comuni: aree verdi e piano pilotis (4300 mq)

Il contesto

Il quadrante urbano in cui si trovano i due SH, nel quartiere 5 della città di Firenze, si è strutturato linearmente attorno ad un asse insediativo centrale, costituito da via Peretola - Brozzi e via Pistoiese. Si compone prevalentemente di edifici residenziali a due piani fuori terra; a nord e a sud di quest'area si sviluppano aree di più recente urbanizzazione, caratterizzate da grandi complessi abitativi multipiano e infrastrutture dedicate a servizi sportivi o dedicati alla salute. Il principale asse di aggregazione è costituito da via di Brozzi/via di Peretola, con i due capisaldi costituiti da Piazza Primo Maggio - dove si svolge il mercato settimanale - e piazza Giuseppe Garibaldi. Nel resto del quartiere il tessuto urbano risulta ancora frammentario, specialmente nell'area nord dove si trova il complesso di In Sala, a causa del suo diluirsi in zona industriale. Spazi verdi attrezzati, centri sportivi e istituti scolastici garantiscono allo stesso tempo numerosi luoghi di aggregazione per la



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

comunità, sebbene non sistematizzati. Il passato agricolo della zona rimane visibile nei numerosi spazi verdi, alcuni dei quali – distribuiti in maniera disomogenea sul territorio – risultano già riqualificati e adeguatamente attrezzati. Sono tuttora evidenti le diverse aree incolte che potrebbero beneficiare di ulteriore riqualificazione o di ritorno a un'agricoltura "urbana".

Il quartiere risulta ben collegato alla città storica attraverso la linea ferroviaria che corre lungo l'Arno; la stazione ferroviaria delle Piagge, però, occupa una posizione periferica rispetto al quartiere e presenta un numero di corse ridotto (media: 3 partenze orarie, di cui solo una verso Firenze SMN). Lungo la stessa direttrice è in corso di realizzazione la linea 4 della Tramvia - attivazione prevista per il 2024 - che offrirà alla parte sud del quartiere un collegamento più rapido e capillare. Il quartiere è interamente servito da diverse linee autobus (35, 56, 68, 86), le quali consentono un buon collegamento in direzione est



- ovest. Risulta più difficoltoso quello in direzione nord- sud. La presenza di piste ciclabili è frammentaria e prevalentemente costituita da tratti presenti lungo l'Arno e il Canale Macinante, configurati più come panoramici che come elementi di connessione. All'interno dei futuri sviluppi della Bicipolitana si prevede però un rafforzamento di questi tratti, che rientreranno nelle linee 1 (Osmannaro-Sorgane), 3 (Ugnano-Varlungo Sud) e 4 (Le Piagge FS-Girone).

Gli spazi

Osteria Social Club

Osteria Social Club presenta un totale di 83 appartamenti in locazione dotati di box e cantine ed è articolato su quattro piani fuori terra, un piano sottotetto destinato a pertinenze degli alloggi e un piano seminterrato, in cui sono presenti 65 garage oltre a vani tecnici. Esternamente sono presenti altri 21 posti auto. I tagli degli alloggi presentano un ventaglio ampio di soluzioni, consistenti in 6 distinte tipologie edilizie con superfici utili comprese tra 38 e 75 mq, al netto dei sottotetti, che permettono di accogliere nuclei familiari di diversa composizione.

SPAZI COMUNI APERTI



SPAZI COMUNI CHIUSI



OSTERIA

Un alloggio è stato inoltre destinato alle attività comuni degli inquilini che rientrano nel progetto sociale; 4 alloggi sono destinati alla residenza per target fragili.

In Sala

In Sala è costituito da 5 corpi di fabbrica con distribuzione a ballatoio organizzati intorno ad una corte comune. Gli edifici presentano 4 piani fuori terra, con il piano terra su pilotis, libero da setti murari portanti, e 3 piani dedicati ai 90 appartamenti.

SPAZI COMUNI APERTI



SPAZI COMUNI CHIUSI



IN SALA

I servizi

Osteria Social Club

All'interno di Osteria Social Club sono presenti servizi all'abitare che rispondono in modo professionale e innovativo alle esigenze di fasce specifiche di persone in condizione acclarata di fragilità. In particolare, la convenzione con il Comune di Firenze ha reso possibile l'assegnazione di alcuni alloggi a soggetti del terzo settore che gestiscono servizi così declinati:

- "Supported Housing", gestito dalla Cooperativa G. Di Vittorio. Progetto di abitare supportato per utenti in carico ai servizi di salute mentale.
- Progetto "La Terza Soglia", gestito dall'Associazione Auser Abitare Solidale. Progetto rivolto a singoli o nuclei familiari (con possibili minori) in uscita dai sistemi di accoglienza temporanea, quali persone che vivono a rischio di perdita dell'alloggio o donne vittime di violenza di genere in uscita da case rifugio.

La gestione del verde è affidata alla Cooperativa Samarcanda che opera in collaborazione con gli abitanti.

In Sala

All'interno di In Sala non sono presenti servizi all'abitare.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

La comunità abitativa

Osteria Social Club

Grazie al programma di intervento Fai la Casa Giusta, co-finanziato da Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, gli abitanti di Osteria Social Club sono stati coinvolti all'interno di un percorso di costruzione della comunità abitativa, che li ha portati nell'autunno del 2021 alla costituzione del Comitato di abitanti Osteria 2021. Grazie alla sottoscrizione di un comodato d'uso gratuito, i componenti del Comitato (abitanti e utenti delle realtà del terzo settore presenti nel social housing) possono gestire un appartamento con una sala comune al piano terra.

Per saperne di più consulta:

- la piattaforma Abito in community
- il racconto sulla piattaforma Urban Promo - Progetti per il Paese
- il social event Social Christmas t(h)ree (Dicembre 2020)
- il social event Osteria Social Club si fa a fiori (Novembre 2021)
- il servizio su Rai News 24



In Sala

In Sala è abitato da circa 15 anni, nel corso dei quali è anche avvenuto un notevole ricambio degli abitanti presenti. Questo – assieme ad altri fattori come l'invecchiamento e la perdita di stimoli da parte del nucleo originario – ha portato ad una sensibile diminuzione della partecipazione e del senso di comunità, aggravato da una percezione negativa nei confronti degli spazi aperti. Proprio per questo il gestore sociale ha promosso un'attività di ascolto degli abitanti attraverso la quale si è raccolto il bisogno di rivedere le funzioni degli spazi comuni, al momento completamente sotto utilizzate, per favorire un maggiore contatto e conoscenza tra gli abitanti in particolar modo per coloro che abitano da meno tempo nel condominio.

Verso l'Urban Housing

In base all'analisi del contesto realizzata e alle indicazioni raccolte durante le attività di ascolto degli abitanti, il gruppo di progettazione nella propria relazione ha delineato alcune proposte di sviluppo di seguito sintetizzate.

Osteria Social Club

1. **Massimizzare lo spazio della corte** come zona di passaggio e d'incontro, abbattendo e razionalizzando le divisioni esistenti e inserendo fioriere/elementi lignei (urban gardening).
2. **Rimuovere le recinzioni dell'appartamento condiviso** per enfatizzare la sua apertura e relazione con la corte.
3. **Inserire sistemi di ombreggiatura e schermatura solare** al centro della corte e sedute.
4. **Installare stalli per parcheggio per biciclette;**
5. **Riqualificare l'area verde antistante al complesso** per farlo diventare un punto nodale per tutto il quartiere.

In Sala

1. **Valorizzare le superfici verticali** come strumento di riappropriazione anche tramite il coinvolgimento di possibili artisti locali assieme a giovani che vivono nel quartiere.
2. **Valorizzare gli spazi aperti all'interno del complesso** tramite una maggiore definizione dei due spazi permeabili verdi, attuale punto di incontro, gioco e presidio degli abitanti, con una intensificazione del verde nello spazio a ovest e l'inserimento di superficie permeabili pavimentate, nuovi giochi e sedute nello spazio a est (il "Salice").
3. **Realizzare micro-interventi nel piano pilotis**, "cortile coperto" del complesso residenziale, così da migliorarne la fruizione quotidiana e garantire un maggiore presidio dello spazio, attraverso l'inserimento di strutture leggere e utilizzi temporanei e flessibili.



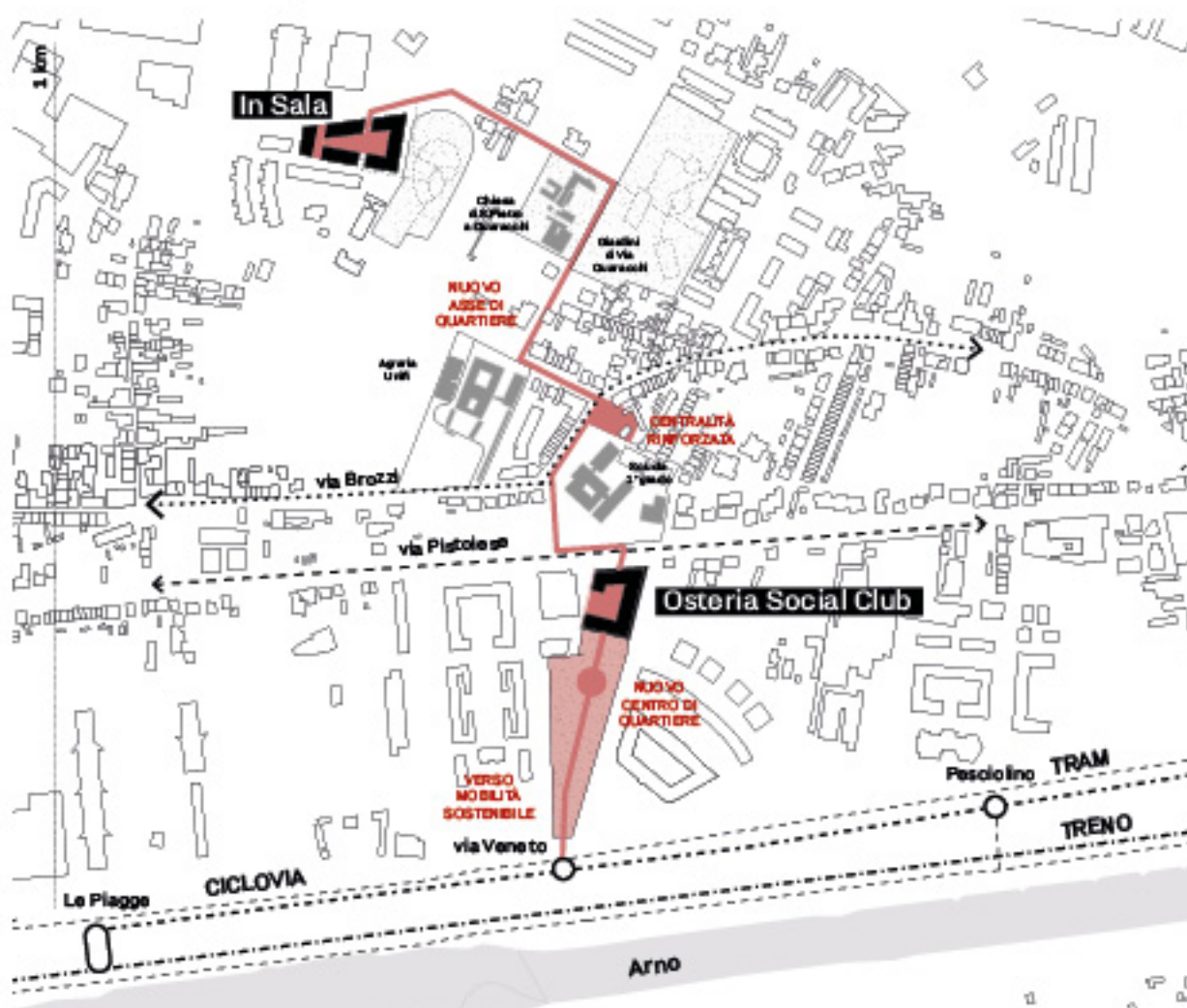
2

Struttura di quartiere

La trasformazione degli spazi integrati ai complessi residenziali è l'oggetto di studio che ha da offrire contemporaneamente l'opportunità di ragionare sul sistema più ampio di quartiere. L'attivazione degli spazi integrativi dell'Osteria Social Club e di In Sala mira a rispondere alle specifiche richieste condominiali e della comunità; il posizionarsi come nuovi elementi di centralità volti ad attivare una comunità allargata, ponendosi come esperienze virtuose replicabili in altre realtà.

I due interventi si trovano a poco più di 500m di distanza (10' a piedi), ma più notevole, il percorso su cui si innestano può essere letto come un nuovo asse trasversale del quartiere, che da In Sala porta fino a via Piastolese e passando da Osteria porterà alla futura fermata della tramvia di superficie. Lungo questo nuovo asse si distribuiscono gli oggi diverse funzioni, istituzioni e luoghi pubblici, con la possibilità di creare due tipi di nuove centralità. La prima, quella su via di Brozzi e la scuola di Primo Grado Gandhi, che potrebbe assurgere a nuova centralità per il tessuto consolidato lineare. La seconda centralità che si andrebbe a creare è il "punto trapezoidale" a sud di Osteria, che - già a livello normativo destinato a urbanizzazioni secondarie - verrebbe riqualificato con funzioni destinate al quartiere.

La creazione di questo nuovo asse di quartiere sarebbe ulteriormente giustificata dal due presidi di In Sala e Osteria, che verrebbero da una parte inseriti in una logica "sistemica", dall'altra otterrebbero un chiaro ruolo di organizzazione e attivazione sia degli spazi che degli eventi, trasformandosi in veri capisaldi di un approccio urbano all'uso sociale.



3

Osteria Social Club



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

3

Osteria Social Club

La proposta di intervento su Osteria si sviluppa attraverso un duplice approccio di Upgrade+Connect. CONNECT: obiettivo vuole essere quello di rendere la corte esistente il fulcro di una catena di spazi (ingresso-corte-espansione verso sud) che possa creare un asse funzionale/pubblico tra via Pistoiese e l'Arno. Dall'analisi del complesso abitativo emerge come quest'ultimo funzioni bene come sistema chiuso, ma sia manchevole dal punto di vista della connessione con l'esterno. Questo verrebbe reso possibile tramite tutta una serie di interventi di UPGRADE da sviluppare su entrata, corte ma soprattutto su spazio pubblico verso sud. Quest'ultimo potrebbe ospitare un centro di quartiere che -grazie alla posizione baricentrica e l'alta connessione a trasporto pubblico e ciclo-pedonabile- risulterebbe centrale per la valorizzazione dello spazio e del quartiere. La gestione e lo sviluppo degli spazi di questo potrebbe essere connessa con il comitato di Osteria stessa, rafforzato attraverso un lavoro di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti stessi.



STRUTTURE LEGGERE
@UNARC



AGORA VERDE
@SPATIALANATOMY



PERGOLATO SOLARE
@AJUNTAMENT Bcn



PRATO SELVATICO
@STUDIO VULKAN



ORTI URBANI
@UNIVERSIDAD SALESIANA



SPAZI SPORTIVI
@EFFEKT

3

Osteria Social Club

Su questa strategia di connessione a grande scala si inserirebbe una logica di UPGRADE degli spazi esistenti, volta a valorizzarli e aumentare la possibilità di aggregazione. Tutti gli interventi previsti sono considerati "socialibili" e reversibili. Sulla corte esistente si propongono i seguenti interventi:

1) massimizzare spazi esistenti attraverso una maggiore definizione come zona di passaggio e d'incontro (piazza), attraverso l'abbattimento selettivo e razionalizzazione delle divisioni esistenti e l'inserimento di fioriere/elementi lignei (urban gardening) come elementi di "cura" da parte della comunità stessa.

2) appartamento condiviso: attraverso la rimozione delle recinzioni - pensate in ottica residenziale e quindi obsolete - si enfatizzerebbe la sua apertura e relazione con la corte, strutturandolo maggiormente come luogo di comunità e fulcro del cortile. L'ampliamento delle aree esterne permetterebbe inoltre una programmazione e un uso più intenso all'aperto (cena, attività, incontri, sergile con spazio giochi);

3) l'inserimento al centro della corte sulasse principale di attraversamento di sistemi di ombreggiatura e schermatura solare, assieme ad elementi di seduta in relazione diretta con gradonata esistente, permettendo un uso più intenso e protetto sia di giorno che nel periodo estivo.



SUGGERIMENTO
SPAZIO ESTERNO CONDOMINIALE

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

3

Osteria Social Club

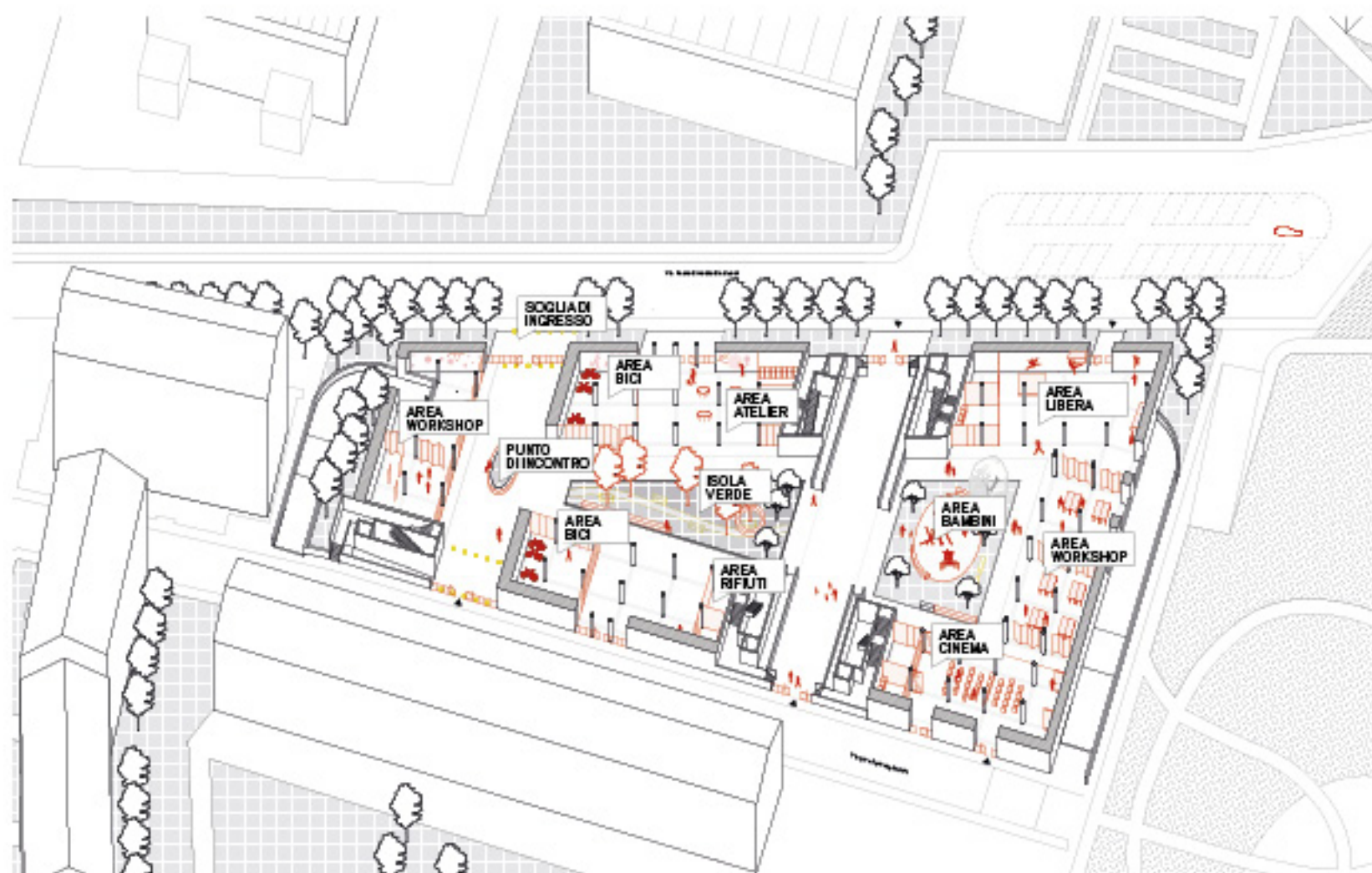
Per quanto riguarda l'entrata su via Pistoiese, per favorire un approccio alla mobilità sostenibile si propone di installare stalli per parcheggio biciclette (coperti, con canopi in maniera che possano essere utilizzati dagli abitanti), con possibile aggiunta di colonnine per ricarica elettrica (sia per macchine che per biciclette).

L'ultimo intervento di Upgrade è pensato nello spazio verde a sud, dove si propone finalmente la costruzione di un "centro di quartiere" che possa da una parte offrire un punto nodale per tutto il quartiere, offrendo spazi flessibili e accessibili, ombreggiati, supervisionando al contempo la creazione di orti urbani, dotati di infrastrutture fisiche e gestionali, ad uso della comunità. Dall'altra, questo potrebbe promuovere anche l'installazione di attività sportive/ricreative per adolescenti, come skatepark, percorso di mountain bike o spazi di callistenia, sfruttando la sua connessione con il trasporto pubblico.



SUGGERIMENTI
CENTRO E ORTI DI QUARTIERE

4 In sala



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

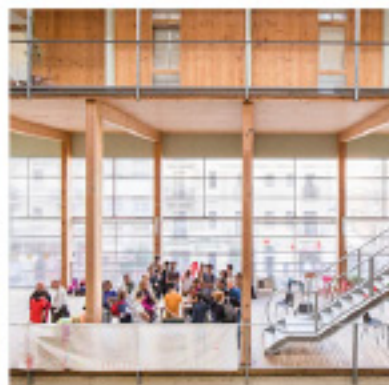
4

In sala

Se il presupposto di partenza per l'intervento su Osteria è quello di "connessione", per In Sala si propone al contrario di partire da un approccio di UPGRADE + ID ISH CONNECT. Attraverso la definizione di una chiara soglia e di separazione tra spazio privato e pubblico, si limiterebbero le problematiche conflittuali riscontrate tra abitanti dell'Edificio e del quartiere. Contemporaneamente, attraverso una temporizzazione dello spazio della corteo - inserimento di divisioni leggere che ne permetterebbero la chiusura durante le ore notturne e l'attraversabilità. In quelle giornate, con possibile stipula di convenzione con il Comune - lo spazio centrale acquisterebbe una chiara identità, pur rimanendo accessibile di giorno agli abitanti del quartiere allargato.



CORTEO ATTREZZATA
BAGZ



AGORA APERTA
BLA COL



AREA SANGINI
SMCC



ATELIER APERTO
BARRIOL



PARCHEGGIO BICICLETTE
BOMBY



WORKSHOP
SPAZIO - MAKERS

4

In sala

Questa definizione spaziale permetterebbe inoltre l'attivazione di ulteriori interventi sullo spazio intorno alla corte, attraverso diversi gradienti di vivibilità, impatto e costo, rispondendo dinamicamente alle richieste e necessità degli abitanti de In Sala.

A seguire si dettagliano alcuni interventi. Questi sono considerati come leggeri e reversibili, costruiti a secco con materiali come legno e/o acciaio, garantendo un facile montaggio e poter essere rimossi e assorbiti anche eventuali limitazioni normative.

Il valorizzazione delle superfici verticali come strumento di riappropriazione e valorizzazione dello spazio tramite il coinvolgimento di possibili artisti locali assieme a giovani che vivono nel quartiere.

Il UPGRAD E degli spazi aperti all'interno del complesso tramite una maggiore definizione del due spazi permeabili verdi, attuale punto di incontro, gioco e presidio degli abitanti. Sullo spazio a verde si propone una maggiore piantumazione e intensificazione verde, tramite la rimozione del percorso (poco utilizzato) e la riorganizzazione delle sedute. Lo spazio a est (il "Salice") verrebbe invece dedicato a spazio gioco per i bambini, grazie all'inserimento di superfici permeabili pavimentate che permetterebbe l'installazione di nuovi giochi e panchine.



SUGGERIMENTO
DELLO SPAZIO APERTO

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

4

In sala

Il Particolare importanza viene data al piano pilota, "cortile coperto" dell'intervento, strutturato attraverso molteplici UPGRADE composti da micro-interventi che possano migliorare la quotidianità e garantendo un maggiore presidio dello spazio. Si propone l'inserimento da una parte di strutture leggere, dall'altra la predisposizione per l'utilizzo temporaneo degli spazi (proiezioni, incontri). Gli interventi semi-permanenti proposti sono: nuovi box di mascheramento e gestione dell'occlusione spazzatura con possibile gestione attraverso schede/chiavi nominali per venire a soccorso (uno ogni vano scala); box di parcheggio biciclette con accesso controllato per favorire la mobilità sostenibile e l'utilizzo dello spazio; nell'area ovest del cortile. Inserimento di un locale condominiale/cantina per utilizzo da parte dei condomini; predisposizioni elettriche in punti strategici per permettere utilizzi temporanei e flessibili dello spazio, assieme all'utilizzo di partizioni mobili che ne permettano una appropriazione costante da parte degli abitanti.



SUGGERIMENTI
PORTICATO ATTREZZATO



Sesto Smart Village - Sesto Fiorentino

Carta di identità



Localizzazione: Viale della Pace angolo via M.L King, Sesto Fiorentino

Tipologia di intervento: recupero

Superficie (SLP): 27465,27 mq

Anno di inaugurazione: 2021

Anno di consegna alloggi: 2020

Numero di alloggi: 155

Abitanti: 233 (di cui 67 minori) distribuiti in 115 nuclei

Alloggi dedicati a target fragili: 1 condominio solidale con 5 alloggi e 1 comunità minorile con 12 posti letto.

Spazi comuni: due appartamenti dotati di terrazze, corte centrale con area giochi, giardino attrezzato con giochi, area orti, area fitness con ricarica biciclette elettriche.

Servizi collaborativi: biblioteca di quartiere progettata e gestita dagli abitanti

Organo di gestione degli Spazi comuni: Comitato degli abitati Stephen Biko

Soluzioni digitali: App Abito in community



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Il contesto

Sesto Smart Village è ubicato nella zona meridionale di Sesto Fiorentino, a sud della linea ferroviaria, all'interno del Piano di Lottizzazione PL1 compreso tra il centro commerciale Centro Sesto ed il Polo Scientifico e Tecnologico dell'Università degli Studi di Firenze. Questa area, al confine tra Sesto Fiorentino e Firenze, a fine anni '90 è stata destinata alla realizzazione di un nuovo "pezzo di città" con residenze, commercio e nuove infrastrutture, ma, come tanti altri piani di lottizzazione di quegli anni, ha subito in modo sensibile gli effetti della crisi economica ed edilizia del tempo. L'acquisizione da parte di FHT di uno dei complessi abitativi rimasti incompiuti ha portato nuova linfa all'area e Sesto Smart Village ha portato nuovi abitanti e, con loro, l'animazione di spazi di socialità e di un tratto del percorso pedonale che innerva l'intera area nonché l'avvio di nuovi servizi come la biblioteca di quartiere gestita dagli stessi residenti. Nel frattempo, la realizzazione del nuovo Liceo Agnoletti ha portato quasi un migliaio di giovanissimi nell'area del Polo Universitario. Lo stato attuale e le previsioni urbanistiche permettono di ipotizzare nuove funzioni pubbliche complementari alla residenza, che contribuiscano a rendere questa area un quartiere riconoscibile, vivace e ben servito.

Gli spazi

L'intervento si articola in 6 edifici organizzati in modo da realizzare una cintura perimetrale al lotto, caratterizzata da una certa compattezza e rigore formale dell'architettura, che racchiude il vuoto centrale in cui campeggiano due edifici isolati, prospettanti direttamente sulla corte, dalle proporzioni più contenute e dal carattere architettonico più libero. Le altezze degli edifici, variano da un minimo di tre piani ad un massimo di cinque e sono tali da generare una ampia varietà di viste prospettiche e da garantire un buon illuminamento degli spazi interni del lotto. Il complesso è separato dal resto

del tessuto urbano da un muro di cinta.

Dei 155 alloggi, 77 sono in locazione, 62 in vendita, 13 in gestione al terzo settore, 3 adibiti ad altre attività (2 affidati al comitato di abitanti e 1 adibito ad ufficio del gestore sociale).

I servizi

A Sesto Smart Village sono presenti due servizi alla residenza per target fragili:

- **Il Condominio Solidale, gestito da Auser Abitare Solidale.**

Progetto di accompagnamento abitativo a favore di nuclei monogenitoriali e/o famiglie in condizione di fragilità.

- **La comunità minorile Alidoro, gestita da Cooperativa G. Di Vittorio.** Comunità educativa che può accogliere fino a 12 minori che il tribunale ha allontanato "temporaneamente" dalla famiglia di origine e inserito in comunità come misura protettiva e di tutela.

La gestione del verde è affidata alla Cooperativa Samarcanda che opera in collaborazione con gli abitanti.

SPAZI COMUNI APERTI



SPAZI COMUNI CHIUSI



La comunità abitativa

Grazie al programma di intervento Fai la Casa Giusta, co-finanziato da Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, gli abitanti di Sesto Smart Village sono stati coinvolti all'interno di un percorso di costruzione della comunità abitativa, che li ha portati nell'estate del 2021 alla costituzione del Comitato di abitanti Stephen Biko. Grazie alla sottoscrizione di un comodato d'uso gratuito, i componenti del Comitato (abitanti e utenti delle realtà del terzo settore presenti nel social housing) possono utilizzare le due sale comuni presenti nell'edificio che ospita il Condominio Solidale. Al percorso hanno partecipato circa 60 abitanti.

Per saperne di più consulta:

- la piattaforma Abito in community
- il racconto sulla piattaforma Urban Promo - Progetti per il Paese
- il social event Social Christmas t(h)ree (Dicembre 2020)
- il social event Inauguriamo Sesto Smart Village (Ottobre 2021)
- l'articolo "Quando le comunità sociali danno un nuovo volto alla città" su Vita (Luglio 2022)
- l'articolo "Social Innovation Labs – Well-being through Collaboration and Conflict" su EuniWell a cura di Hannah Absalom (Luglio 2022)

Verso l'urban housing

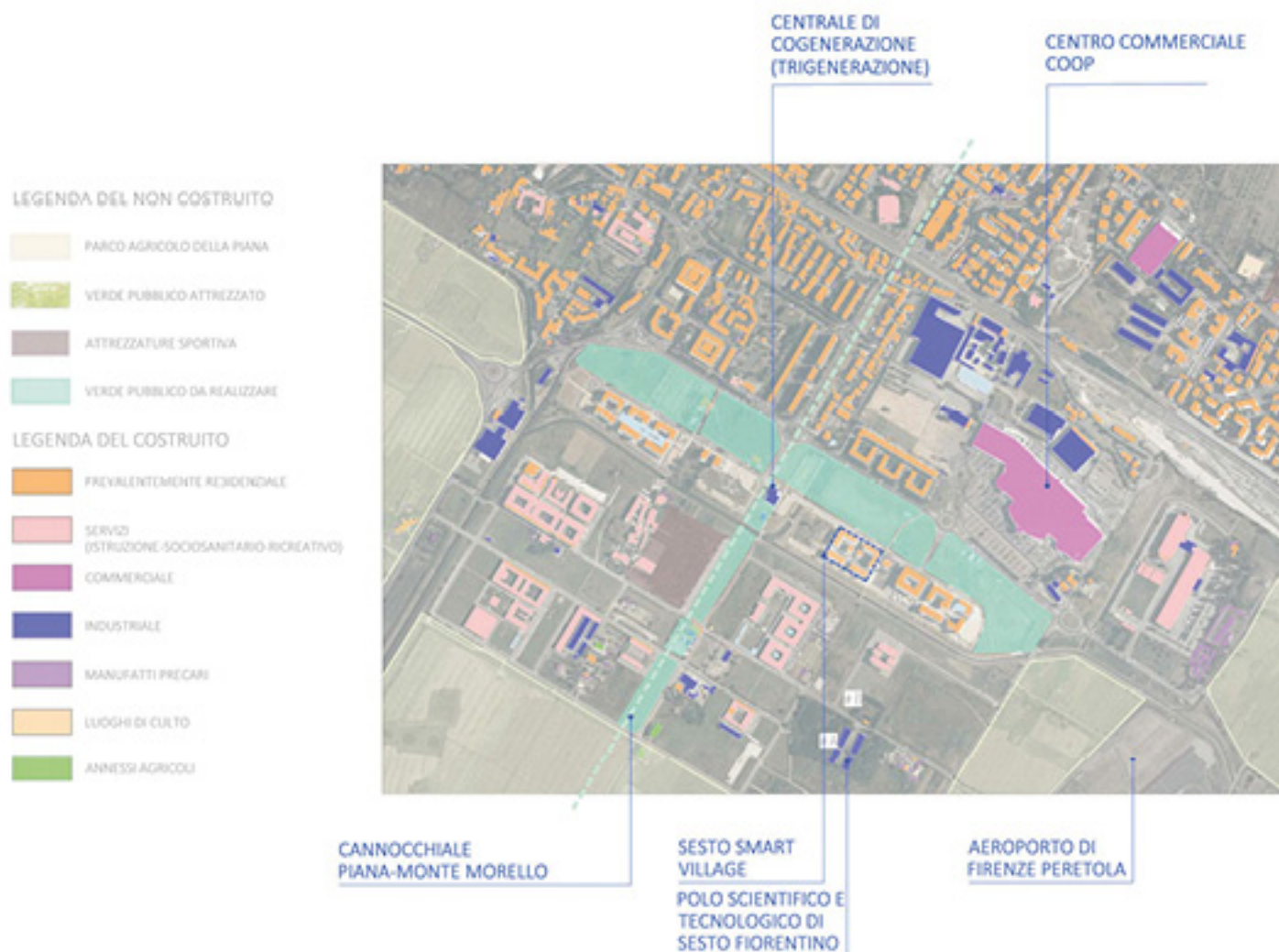
Il gruppo di progettazione relazione ha delineato tre proposte di sviluppo di seguito sintetizzate:

1. la realizzazione di una comunità energetica;
2. la realizzazione di interventi di implementazione e gestione del verde;
3. L'implementazione di nuovi servizi e, in particolare, la realizzazione di spazi commerciali e per coworking a disposizione della comunità e prenotabili con app.

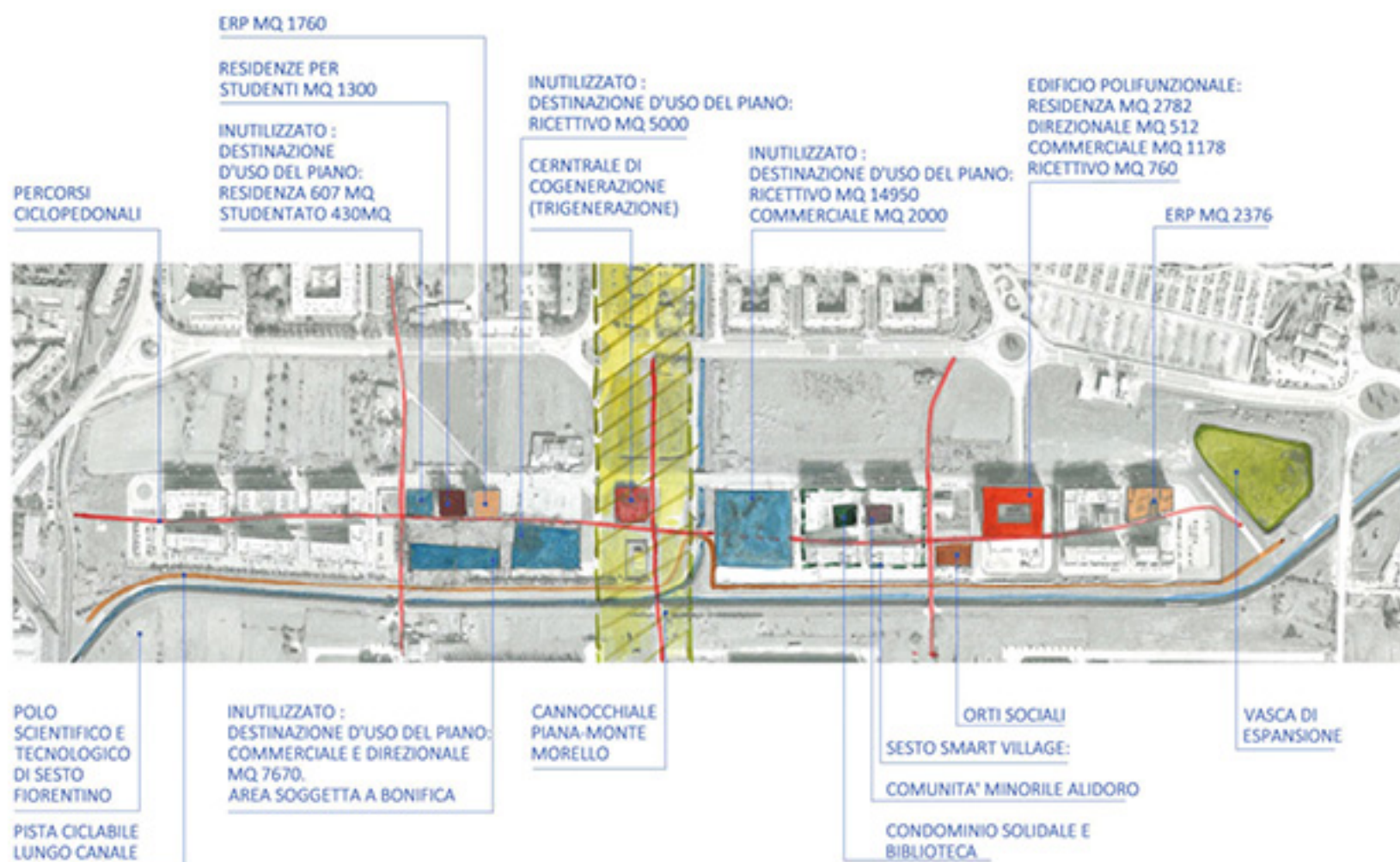


Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Inquadramento generale 01

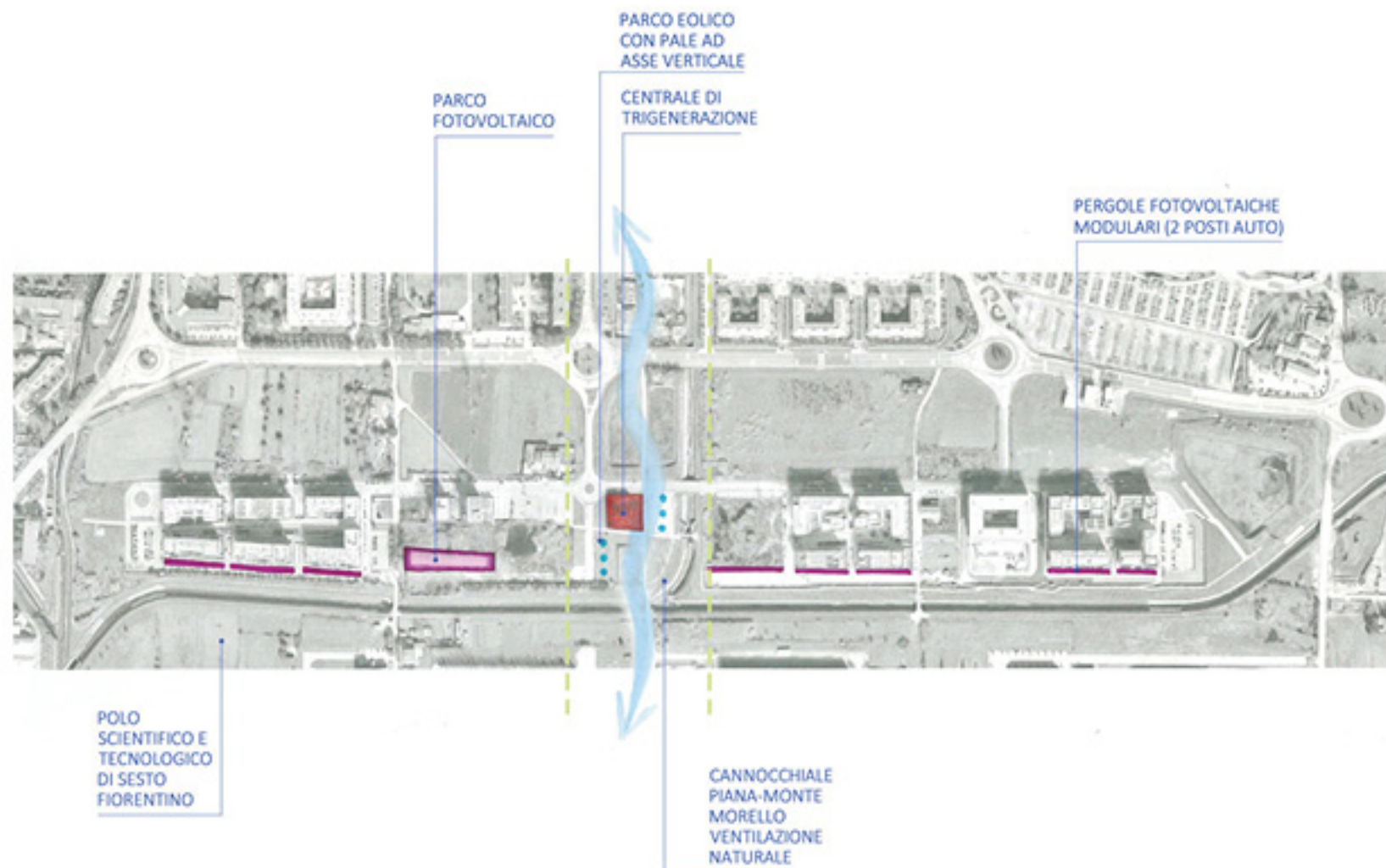


Inquadramento generale 01



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Comunità energetica 02



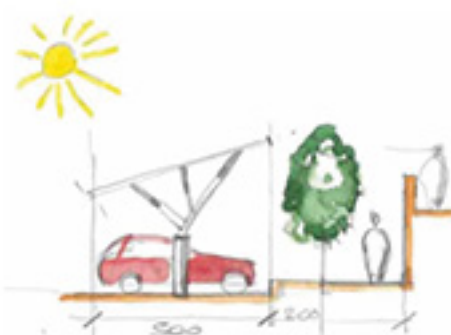
Comunità energetica 02

All'interno dell'area sono state individuate tre possibili modalità di intervento per implementare la produzione energetica della comunità.

La realizzazione di pergole solari, di ampiezza pari a due posti auto, rappresenta la soluzione più semplice ed estendibile. Si tratta infatti di elementi di arredo urbano modulari che possono essere realizzati su tutto il fronte sud dell'insediamento. L'ampiezza sovradimensionata della strada che costeggia il canale, pari a 7,7 m, consente di spostare i posti auto a vantaggio del marciapiede in modo da mantenere il filare di alberi appena piantato.

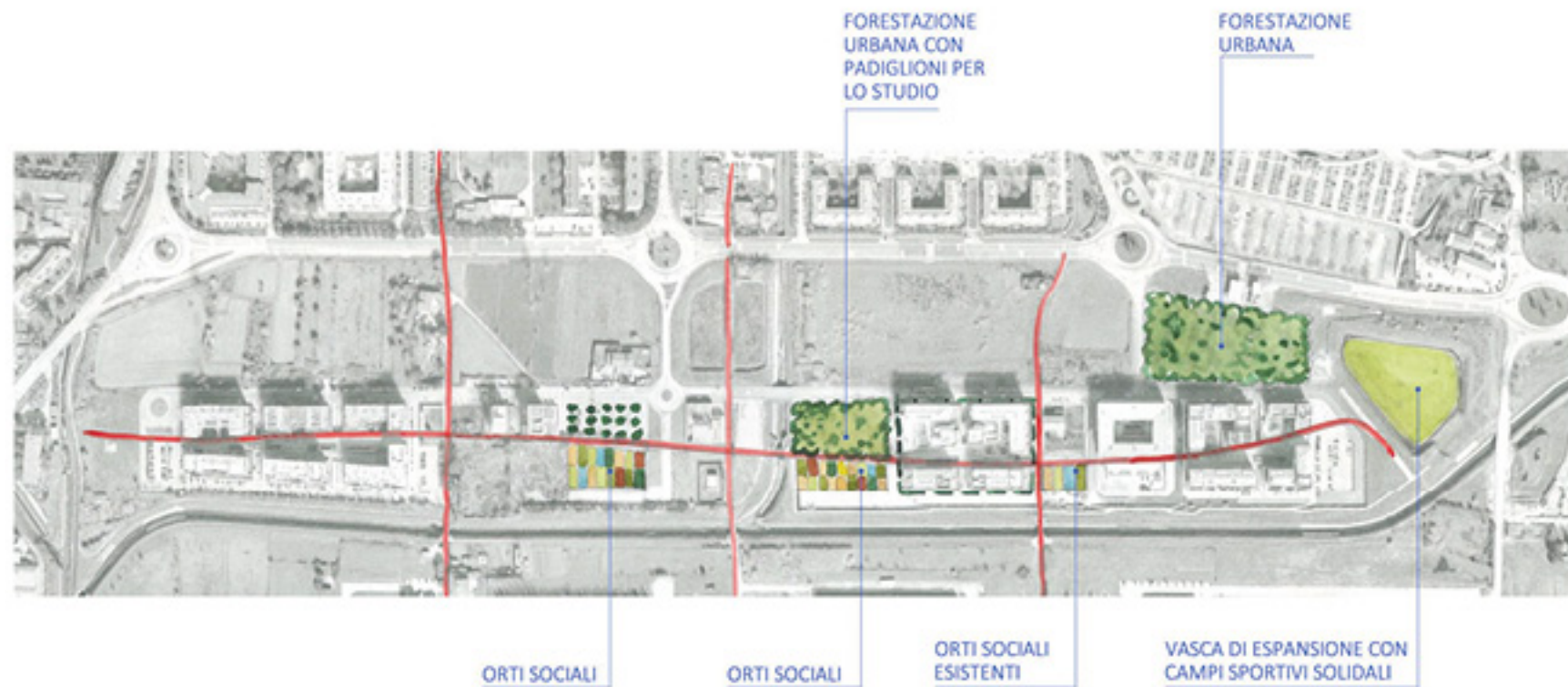
Tutti i piani urbanistici di Sesto Fiorentino, hanno sempre preservato uno spazio libero da edificato, denominato "cannocchiale," che unisce la piana alla montagna favorendo la ventilazione naturale dell'area urbana. Questa fascia è presente anche fra i due piani di lottizzazione ed è di proprietà pubblica; al suo interno è stata realizzata la centrale di cogenerazione, uno dei primi impianti del genere del territorio toscano. Riteniamo, per tanto, che sarebbe coerente affiancare ad essa un impianto di produzione eolica, che oltre a sfruttare l'importante risorsa energetica del "cannocchiale", andrebbe a sottolineare il carattere innovatore dell'intervento. In quest'area si potrebbe immaginare di utilizzare generatori ad asse verticale, meno invasivi dei tradizionali ad asse orizzontale e sicuramente più interessanti come forme tecnologiche.

All'interno del PL13 è presente un lotto inutilizzato, destinato dal piano di lottizzazione a commerciale e direzionale, che, per poter essere reso edificabile, richiede altissimi costi di bonifica. Un suo utilizzo come parco fotovoltaico sarebbe invece possibile con minori difficoltà e, studiando con attenzione il design dei supporti dei pannelli, sarebbe possibile la realizzazione di un'area verde a disposizione dell'insediamento capace di integrare elementi naturali ed elementi tecnologici.

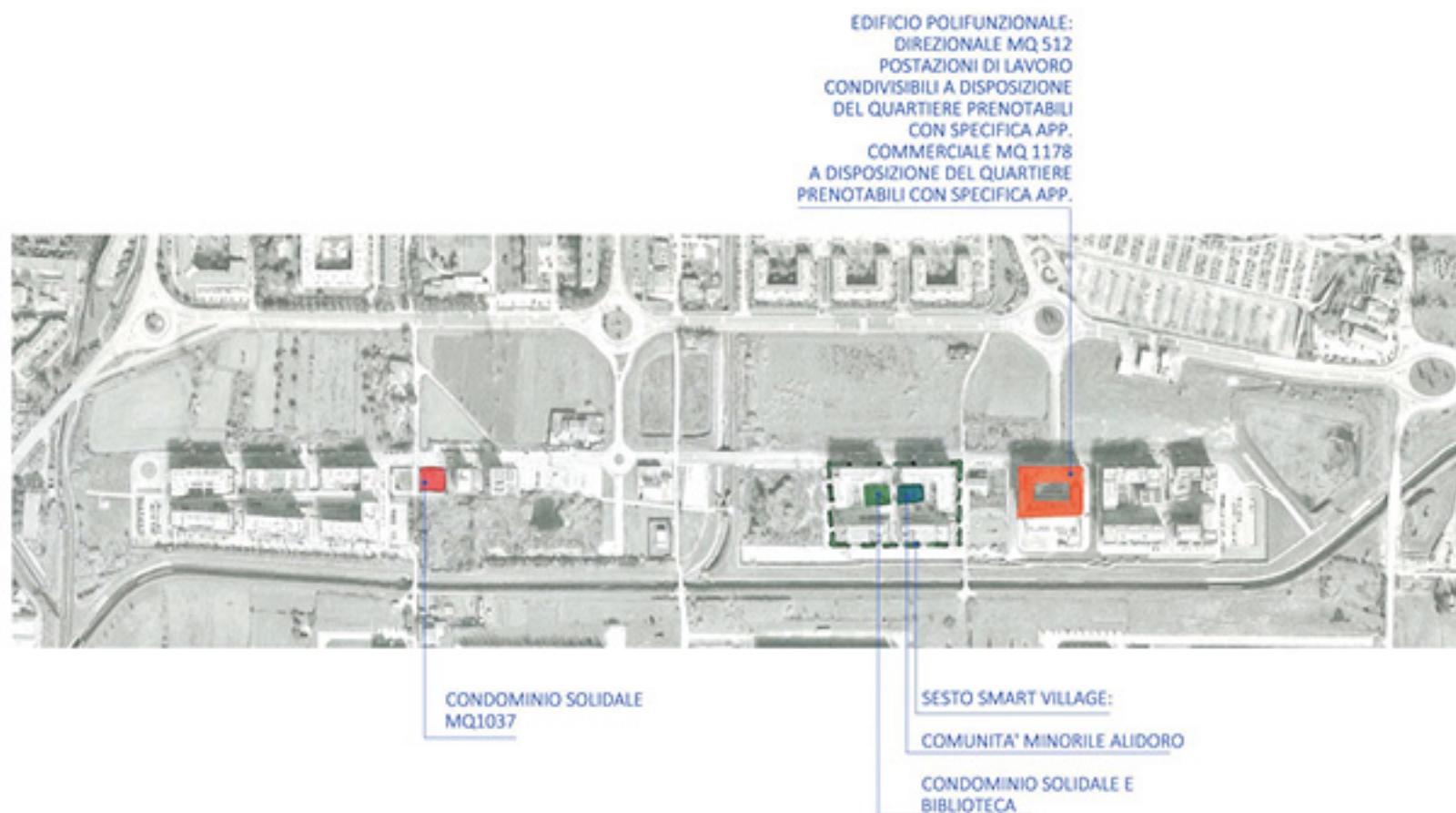


Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Gestione del verde 03



Servizi 04



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Servizi 04

SPAZI COMMERCIALI E PER COWORKING A DISPOSIZIONE DELLA COMUNITA' E PRENOTABILI CON APP.

Fra gli edifici realizzati del quartiere l'unico con funzioni non esclusivamente residenziali è situato in modo baricentrico all'interno del PL1 e contiene spazi per negozi di vicinato e direzionale. Attualmente sono spazi inutilizzati la cui vocazione potrebbe essere quella di essere destinati.



Gello Living - Prato

Carta d'identità



Localizzazione: Via del Purgatorio, Prato

Tipologia di intervento: greenfield

Superficie (SLP): circa 5387 mq

Anno di inaugurazione: 2021

Anno di consegna alloggi: 2021/2022

Numero di alloggi: 72

Nuclei familiari residenti: 71

Abitanti residenti: 218

Servizi all'abitare: assenti

Spazi comuni presenti: sala comune, terrazze condominiali, lavanderia e officina per le biciclette condominiali, area giochi condominiale, piazza pubblica e giardino con giochi pubblico.

Organo di gestione degli Spazi comuni: in corso di definizione

Soluzioni per potenziare l'efficacia di attività e servizi in chiave digitale:
App Abito in community



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Il contesto

Gello Living si colloca a sud del centro storico di Prato (da cui dista circa 25 minuti a piedi), in un'area della città, sviluppatasi principalmente tra gli anni '50 e '70 per dare risposta ai bisogni residenziali connessi all'espansione, a margine di una zona residenziale che sfuma da un lato in una zona industriale e dall'altro in un'area non edificata prevalentemente agricola. Si tratta comunque di un luogo della città ben connesso e ben servito, con aree verdi pubbliche (attrezzate e non) e un grande parco urbano sul quale sorgono impianti sportivi utilizzati per importanti manifestazioni della città.

Gello Living si inserisce all'interno di un intervento di lottizzazione più ampio, di cui fanno parte gli edifici adiacenti - uno già completato che presenta alloggi sociali destinati alla vendita, l'altro ancora in fase di costruzione - e l'area retrostante in cui, in futuro, si prevede potranno essere realizzati ulteriori alloggi.

Gli spazi

Gello Living è composto da 2 edifici multipiano (7 e 8 piani) per un totale di 72 alloggi, che vanno dal bilocale al quadrilocale. Ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto, distribuiti sia al piano interrato che sul retro degli edifici. Sui lati degli edifici, di pertinenza del condominio, aree verdi recintate, attrezzate con giochi per bambini. Di fronte all'intervento sono presenti due aree destinate a parcheggi pubblici, separati da una piazza pubblica che connette la parte antistante con quella posteriore degli edifici, anch'essa pubblica, attrezzata con sedute e ulteriori giochi per bambini. Sul retro si sviluppa inoltre un tratto di pista ciclabile che collega Gello Living con il Parco della Liberazione e della Pace e il centro cittadino.

SPAZI COMUNI APERTI



SPAZI COMUNI CHIUSI



I servizi

Al momento non è presente una convenzione con il terzo settore per l'implementazione di servizi alla residenza per target fragili. Il gruppo di lavoro, tuttavia, vede coinvolta la Cooperativa Pane & Rose che sta seguendo le attività di Start up della comunità abitativa e partecipando alla progettazione di uno scenario di urban housing verso un possibile incremento di social housing nelle aree adiacenti e l'implementazione di servizi all'abitare.

La comunità abitativa

Da aprile 2022, gli abitanti di Gello Living sono stati coinvolti in un percorso di start up di comunità che ha portato alla definizione di un gruppo particolarmente partecipe e propositivo, composto da circa una ventina di persone, interessato ad approfondire la possibilità di costituirsi in Comitato al fine di poter utilizzare in comodato d'uso gratuito la sala comune. Il percorso di start up è attualmente in corso di realizzazione.

LOADING ...



Verso l'Urban Housing

Il gruppo di progettazione nella propria relazione ha delineato le seguenti proposte di sviluppo di seguito sintetizzate:

- realizzare nel piano interrato un'officina di ciclo-riparazione e di recupero e riciclo di biciclette, dove sperimentare un modello imprenditoriale misto (vendita biciclette e creazione parco bike-sharing gratuito per gli abitanti del quartiere) e in cui coinvolgere volontari, giovani del Servizio Civile Universale (o Regionale) o migranti in carico ai SAI/CAS affiancati da un unico professionista in funzione di organizzatore e formatore;
- nell'ambito del progetto Prato Urban Jungle, realizzare una serra ad alto rendimento (che nella sua prima sperimentazione sarà installata sopra le cantine degli alloggi popolari di Via Turchia) che, accompagnata da un training lavorativo per gli abitanti sulla coltivazione idroponica, si propone di creare una microeconomia che generi occupazione, innovazione e reddito.



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

ANALISI DEL CONTESTO



ANALISI DEI SERVIZI



SPAZIO PER EVENTI: MERCATINI, MUSICA, FESTE E MANIFESTAZIONI



GAZEBO PER FESTE E EVENTI



ALLACCIO PER FONTANELLO ACQUA



AREA GIOCHI



ORTI SOCIALI / ORTO IN CASSETTA



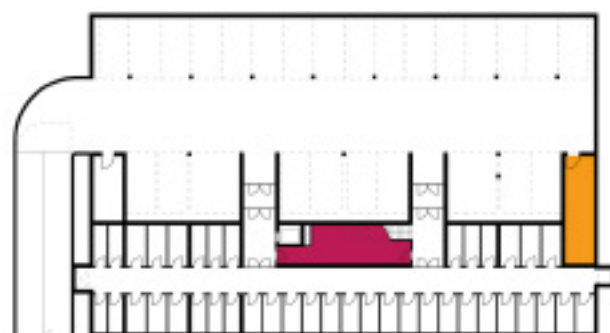
PARCHeggi

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

INDIVIDUAZIONE S.I.A.

PIANO INTERRATO

YY



KK



PIANO TERRA

YY



KK



ATTREZZERIA



LAUNDERIA



PRESIDIO GESTORE SOCIALE

reception
portato residenti
ufficio amministratore
sala riunioni



SALA POLIFUNZIONALE

lobby string
ripetitori
corsi di cucito
banca del tempo



INDIVIDUAZIONE S.I.A.

PIANO SESTO

YY



KK



SPAZIO EVENTI CONDOMINIALE

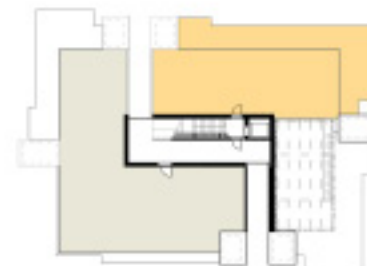


PIANO SETTIMO

YY



KK



ORTI IN CASSETTA



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

URBAN HOUSING



22 alloggi in locazione dal 2003

area idroponica/orti sociali/
laboratorio diabolic
(in trattativa)

area giochi

giardino

spazio per eventi:
mercato, musica, feste e
manifestazioni

albergo per fontanelle acqua

spazio per eventi:
mercato, musica, feste e
manifestazioni

nuovo intervento housing sociale
con 50% case con servizi

URBAN COMMUNITY



A RUOTA LIBERA - OFFICINA SOLIDALE DI RIPARAZIONE, RECUPERO E RICICLO DI BICILETTE

Da anni a Prato vi è un'emergenza furti di cicli e motocicli. Il Comune ha tentato di porvi rimedio promuovendo la punzonatura del telaio con un numero seriale univoco, ma si è trattato di un'attività spot che non è riuscita a trovare continuità.

Nonostante, ogni tanto vi sia qualche levata di scudi da parte di singoli cittadini che hanno subito il furto o di negozianti che si lamentano del fatto che a causa dei furti non si comprano più biciclette nuove, non è difficile imbattersi in biciclette abbandonate o "parcheeggiate" per mesi in determinati luoghi della città.

E tuttavia, anche in conseguenza dei lunghi mesi di reclusione dovuti alla pandemia e ad un risveglio ecologico delle coscienze, cresce la voglia di mobilità sostenibile e di uno stile di vita più sano e improntato alle attività outdoor.

Perciò potrebbe avere una valenza sociale e ambientale, l'idea di impiantare nel sotterranei di Gello living un'officina di ciclo-riparazione, ma anche di recupero e riciclo di biciclette custodite nei depositi del Comune frutto di furto o abbandono, oppure rimosse perché di intralcio al passaggio di veicoli e pedoni, oppure donate da cittadini.

Si potrebbe adottare un modello imprenditoriale misto, rimettendo in vendita gli esemplari più nuovi e più "di tendenza" mentre, con gli esemplari meno attrattivi all'acquisto, approntare una piccola flotta di bike-sharing gratuito per gli abitanti del quartiere che potrebbe così disincentivare i furti (perché rubare se puoi averla gratis?).

Per ovviare alle spese di personale e rendere più sostenibile l'attività dal punto di vista economico, si potrebbe far ricorso a volontari (persone in disoccupazione o con reddito di cittadinanza) o a giovani del Servizio Civile Universale (o Regionale) o a migranti in carico al SAI/CAS affiancati da un unico professionista in funzione di organizzatore e formatore.

CRONOPROGRAMMA PROGETTO SOCIALE

Attività	4° trim 2022	1° sem 2023	2° sem 2023	1° sem 2024	2° sem 2024	1° sem 2025	2° sem 2025
Condivisione con Amministrazione Comunale revisione progetto sociale da convenzione							
Creazione del networking e avviamento implementazione hard e soft							
Attivazione social housing	già avvenuta						
Start up di comunità							
Attivazione networking e urban housing							
Monitoraggio							

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Lux Living - Montelupo Fiorentino

Carta di identità



Localizzazione: via Torre/via del Corso, fraz. Torre, Comune di Montelupo

Tipologia di intervento: recupero

Superficie (SLP): 9.250 mq

Anno di consegna alloggi: 2022/2023

Numero di alloggi: 107 alloggi

Numero di abitanti previsti: circa 200

Alloggi dedicati ai target fragili: 10

Spazi comuni: piazza, area verde, spazio polifunzionale.

Il contesto

L'iniziativa nasce dal piano di recupero di un'area su cui precedentemente sorgeva un importante complesso produttivo vetrario - l'ex Vetreria Lux - che dal XVII° secolo produceva fiaschi da vino. L'area si trova nella frazione "La Torre" del Comune di Montelupo La Torre, che sorge a ridosso del corso dell'Arno e prende il nome dall'edificio storico della Torre medicea dei Frescobaldi. Il borgo si trova a circa 2 km dal centro della città di Montelupo e dai principali servizi e infrastrutture, raggiungibili in pochi minuti in auto, o tramite il trasporto pubblico locale, o attraverso la rete di percorsi ciclopedonali che costeggiano il corso dell'Arno.

La frazione ospita quasi esclusivamente funzioni residenziali, non sono infatti presenti attività commerciali, e pochi sono i servizi di prossimità eccezion fatta per la scuola dell'infanzia e la scuola primaria e Il Circolo La Torre, centro di aggregazione per la comunità.



Gli spazi

L'intervento è finalizzato ad housing sociale con alloggi in prevalenza in locazione a canone calmierato mentre 10 dei 107 alloggi verranno dati in gestione a soggetti del Terzo Settore per lo sviluppo di progetti di abitare rivolti a target fragili (anziani, progetti di abitare supportato, nuclei in disagio abitativo, progetti abitativi di transizione, ecc).

Il progetto prevede tipologie di alloggio differenziate, in grado di soddisfare le richieste derivanti dalla prevalente destinazione alla locazione attribuita al programma e dalle caratteristiche tipiche delle famiglie di recente formazione, con particolare attenzione ai nuclei familiari di 3/4 persone.

La tipologia insediativa si basa su edifici in linea, di 2-3-4 piani fuori-terra distribuiti da 10 vani scale, che definiscono una corte interna; una piastra interrata, in comune tra gli edifici, è destinata a garage e a locale tecnico;

quest'ultimo è anch'esso comune per l'intero intervento.

Oltre agli oneri di urbanizzazione, il progetto prevede il recupero di un edificio storico della fabbrica destinato ad uffici e mensa per la realizzazione di un edificio con funzioni di interesse pubblico.

I servizi

L'intervento prevede un'articolata partecipazione di soggetti del terzo settore che potranno inserire negli spazi dell'edificio pubblico e gli alloggi destinati a target fragili una serie di servizi con una forte connotazione sociale:

- progetti di autonomia abitativa rivolti a persone con disabilità a cura della Fondazione "Dopo di noi" in accordo con la direzione della Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa;
- alloggi destinati al senior housing e all'abitare supportato a cura delle cooperative sociali SintesiMinerva e Pane e Rose;
- alloggi destinati al post acuzie e housing led a cura di Casae-Agenzia sociale per la Casa.

Oltre a questo, nello spazio polifunzionale al piano terra dell'edificio pubblico potranno essere attivati servizi collaborativi per gli abitanti, del social housing ma anche della frazione della Torre.



LOADING ...



Verso la comunità abitativa

Non appena gli alloggi verranno consegnati agli abitanti questi saranno coinvolti in un percorso di costruzione della comunità abitativa volto a: co-progettare funzioni e arredi degli spazi comuni, individuare gli organi di rappresentanza, stabilire le regole di buon vicinato, gestire gli spazi di uso comune, progettare ed attuare attività collaborative e servizi autorganizzati, definire eventuali spazi e tempi di accessibilità ai vicini di casa o agli altri abitanti della città.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

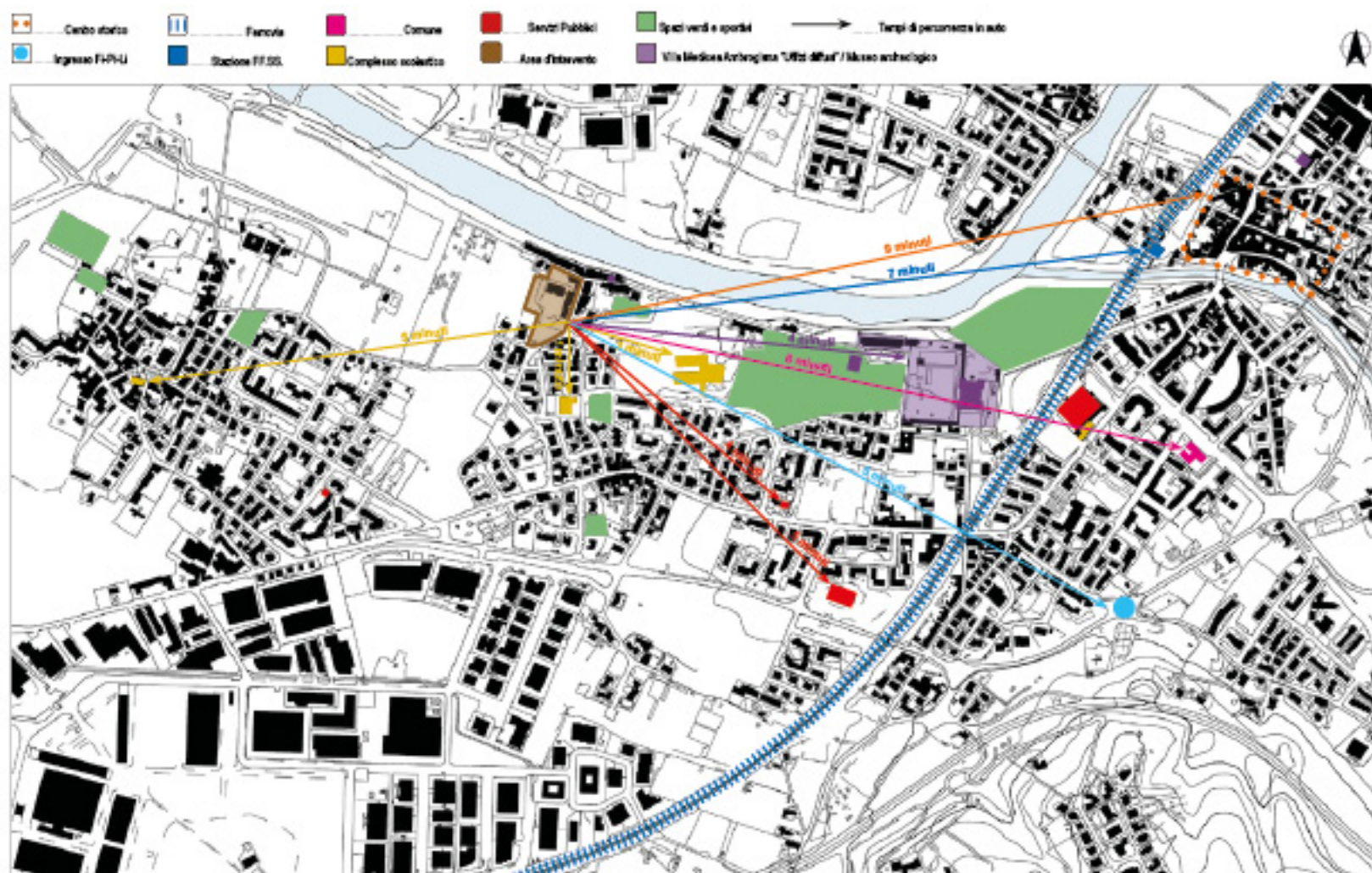
Verso l'urban housing

Il confronto tra i soggetti del Terzo Settore coinvolti nella gestione degli spazi residenziali e di quelli comuni ha delineato le seguenti proposte di sviluppo di seguito sintetizzate da realizzare negli spazi dell'edificio pubblico polifunzionale:

- Valorizzare lo spazio polifunzionale come spazio per creare fermento di idee e scambio tra i residenti, organizzando mostre, dibattiti, proiezioni, concorsi, presentazioni di libri. La natura stessa del nome dello spazio "poli.." rimanda ad una pluralità di usi, ad una pluralità di soggetti ed ad una pluralità di idee che si possono e devono combinare in proposte attrattive e di crescita.
- Realizzare un servizio di portierato di quartiere, presidiato da una figura professionale in grado di gestire le relazioni e di costruire comunità e che abbinati alle capacità organizzative, necessarie per la tenuta "imprenditoriale", tecniche di animazione sociale, fondamentali per coinvolgere le persone e raccordarsi con le attività e le azioni svolte da enti e associazioni del territorio.
- Promuovere la nascita di un Gruppo di Acquisto Solidale che potrebbe utilizzare lo spazio del magazzino per ricevere e smistare le merci.
- Attrezzare spazi per DAD e Co-Working;
- Destinare uno spazio all'attività fisica.



ANALISI DEL CONTESTO

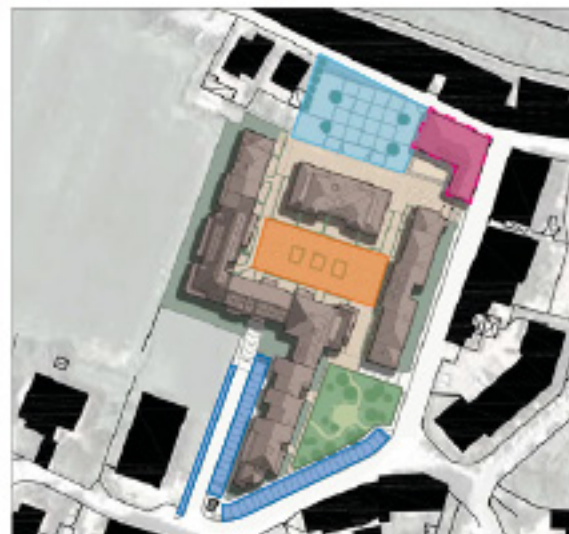


Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

PRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA EDILIZIO

Superficie lorda complesso residenziale: 9.250 mq
Superficie lorda edificio polifunzionale: 760 mq
Piazza pubblica: 1.271 mq
Parcheggi pubblici: 1.454 mq
Aree verdi pubbliche: 697 mq

edificio polifunzionale piazza pubblica parcheggi
giardini pubblici / aree verdi piazza privata ad uso pubblico



ANALISI DEI SERVIZI



ALLOGGI SOCIALI



■ SENIOR HOUSING 114,44 m²
 ■ ABITARE SUPPORTATO 102,44 m²
 ■ FAMIGLIE CON FRAGILITÀ 64,73m²



EDIFICIO POLIFUNZIONALE

Sezione



SERVIZI INTEGRATI ALL'ABITARE

Piano Terra



ALLOGGI PER PORTATORI DI HANDICAP
progetto "dopo di noi"

Piano Primo



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

INDIVIDUAZIONE S.I.A.

EDIFICIO POLIFUNZIONALE



ZONA ESPOSITIVA / EVENTI



SALA LETTURA / BIBLIOTECA DI SCAMBIO



PORTIERATO DI QUARTIERE



SALA RIUNIONI / PALESTRA AFA



ZONA WORKSHOP / LABORATORIO INFORMATICO



DISPENSA GAS



URBAN HOUSING



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Piombino Living - Piombino

Carta di identità



Localizzazione: via Anne Frank, Piombino (LI)

Tipologia di intervento: greenfield

Superficie (SLP): 7200 mq

Previsione anno di consegna alloggi: 2023

Numero di alloggi previsti: 80 alloggi

Numero abitanti previsti: circa 200

Spazi comuni previsti: aree verdi, piazza, terrazze, sale polifunzionali, spazi condominiali condivisi quali salotto condominiale, sala giovani, attrezzatura-lavanderia.

Il contesto

Piombino Living sorge all'ingresso della città, al margine settentrionale del quartiere residenziale Porta a Terra/Desco, confinante a est con un'importante arteria viaria, che la separa dal grande comparto dell'industria siderurgica. Il tessuto urbano si dirada fortemente nella zona dell'intervento, attualmente in stato di abbandono e sottoutilizzata, contornata da un'area verde in parte riqualificata e attrezzata, in parte incolta, dove si svolgono manifestazioni e feste temporanee ma che per lo più è utilizzata come autorimessa. In ogni caso, nelle vicinanze dell'intervento si trovano importanti servizi quali diversi complessi scolastici, le poste, l'ASL, attività commerciali e numerosi impianti sportivi. La zona si caratterizza inoltre per la presenza di aree verdi e centri di aggregazione (centro anziani e centro giovani).



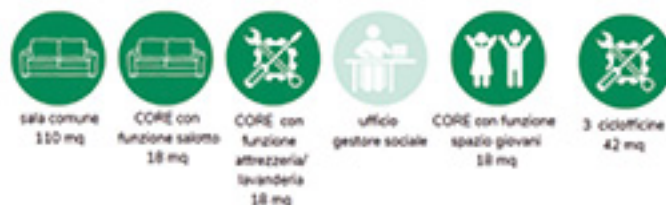
Gli spazi

Il progetto si articola in tre edifici compatti disposti parallelamente tra loro, ciascuno di sei piani fuori terra, collocati al confine con un'area scolastica. Gli 80 alloggi totali sono organizzati in quattro o cinque appartamenti per piano disposti intorno a corpi scala centrali che, oltre alla funzione di connettivo verticale e collegamento impiantistico, sono dotati di spazi (CO.RE) destinati ad ospitare funzioni integrative dell'abitare (spazi comuni di studio-lavoro, ludoteca, spazi per attività ricreative) facilmente utilizzabili dai condomini e aventi lo scopo di facilitare la socialità e gli scambi tra gli abitanti. A disposizione della comunità abitativa, l'intervento prevede anche una sala polivalente al piano terra del primo edificio che è una rimessa per le biciclette (e/o ciclofficina) in ogni edificio al piano terra. Gli spazi tra i tre blocchi saranno destinati ad attività collettive (esempio orti) che mettano in relazione la comunità abitativa del social housing e la città circostante. In base alla convenzione attuale non sono previsti alloggi destinati a servizi abitativi per target fragili.

SPAZI COMUNI APERTI



SPAZI COMUNI CHIUSI



I servizi abitativi

Il gruppo di lavoro vede coinvolta la Cooperativa Cuore Liburnia Sociale società cooperativa ONLUS e la cooperativa Arnera, che gestiranno i servizi sociali nel Social Housing con progettualità rivolte ad un target di utenti anziani, in carico alla salute mentale, disabili e minori. Gli spazi destinati ad accogliere il servizio degli ETS sono stati individuati, al momento, negli spazi comuni esterni, nei CO.RE. e nella sala polivalente. È stata ipotizzata una programmazione delle attività per garantire una circolarità di iniziative aperte agli inquilini e alla cittadinanza.

Verso la comunità abitativa e l'urban housing

LOADING ...



Non appena gli alloggi verranno consegnati agli abitanti questi saranno coinvolti in un percorso di costruzione della comunità abitativa volto a: co-progettare funzioni e

arredi degli spazi comuni, individuare gli organi di rappresentanza, stabilire le regole di buon vicinato, gestire gli spazi di uso comune, progettare ed attuare attività collaborative e servizi autorganizzati, definire eventuali spazi e tempi di accessibilità ai vicini di casa o agli altri abitanti della città.

Contestualmente alla consegna degli alloggi potrà essere realizzato uno spazio di "promozione temporanea" in cui ascoltare i nuovi abitanti, definire con loro le tappe di implementazione del progetto sociale anche nell'ottica di co-progettare servizi e individuare un network di soggetti per sviluppare l'intervento secondo l'approccio dell'urban housing.

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft



PROGETTO LAVORO
CANTIERE DI INTERVENTO SULLA ZONA URBANA
E FRAMMENTAZIONE DEL TRACCIATO PIANO VE MARINO

TAV 01
INQUADRAMENTO - FOTO AEREA
SCALE 1:6000

PROGETTO
CANTIERE DI INTERVENTO SULLA ZONA URBANA
E FRAMMENTAZIONE DEL TRACCIATO PIANO VE MARINO



AREA STUDIO



INQUADRAMENTO - foto aerea - scala 1:6000



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

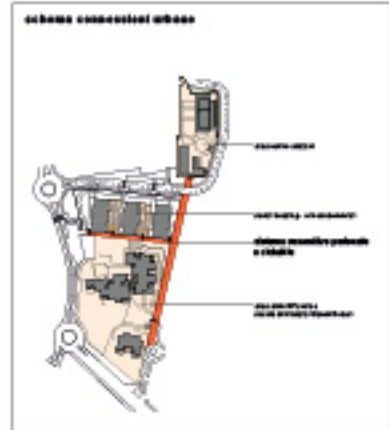


PIOMBO LIVING
OPERA DI RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA CASALE
E FORTIFICAZIONE DEL VILLAGGIO CASALE VERDELLI

TAV 05

**ESTERAZIONE ARRE ESTERNE SOCIAL HOUSING
ESTERAZIONE SPAZI COMUNI SOCIAL HOUSING
MIAA SMI**

PROGETTO
AUTORE: [Firma]
REDAZIONE: [Firma]



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

Il Borgo San Martino - Pisa

Carta di identità



Localizzazione: via Giardino Bruno, Pisa

Tipologia di intervento: recupero

Superficie (SLP): 6760 mq

Anno previsto per la consegna degli alloggi: 2024

Numero di alloggi previsti: 72 alloggi

Abitanti residenti previsti: circa 240

Alloggi dedicati a target fragili: 4

Spazi comuni previsti: Piazza, Cortile/Giardino, Percorso pedonale/ciclabile, Sala polifunzionale, Officina/magazzino/lavanderia condominiale

Il contesto

Il SH sarà realizzato in sostituzione della ex caserma Curtatone e Montanara (ex sede del distretto di leva) che si trova nel quartiere di San Martino nel centro urbano di Pisa, dove occupa una buona porzione dell'isolato che comprende la chiesa di San Martino in Chinzica e il relativo convento, saturando lo spazio che un tempo era adibito ad uso agricolo.

La posizione centrale della ex Caserma ha provocato il difficile svolgimento delle regolari attività militari portando a difficoltà gestionali e funzionali sempre più complesse, fino ad arrivare alla definitiva dismissione nel 1994. Per questo stesso motivo, però, il complesso presenta una posizione strategica rispetto al quartiere e a sud confina con il principale complesso scolastico del centro storico, che si affaccia su importanti assi di collegamento tra l'area est della città e la stazione ferroviaria.




**Il Borgo di
San Martino**
*Il Social Living
nel centro di PISA*

Gli spazi

Il complesso della ex Caserma è composto da corpi di fabbrica risalenti a vari periodi e disposti in modo irregolare rispetto alle preesistenze. Gli edifici principali hanno altezze differenti che variano da uno a tre piani fuori terra con caratteristiche architettoniche e morfologiche diverse in relazione alle funzioni svolte. Gli interventi edilizi previsti dal piano di recupero prevedono la demolizione delle tettoie e degli annessi di scarsa consistenza e il recupero delle volumetrie e delle superfici rese disponibili dall'operazione, per la realizzazione di un nuovo fabbricato.

Il Social Housing si articolerà in 4 edifici per un totale di 72 alloggi (monocali, bilocali, trilocali, quadrilocali), di cui 4 attrezzati per l'accessibilità alle persone con disabilità, da dare in locazione ai Soggetti del Terzo Settore. L'intervento prevede anche la realizzazione di 3 unità che saranno destinate a ospitare attività commerciali/studi professionali.



I servizi

Il gruppo di lavoro vede coinvolta la Cooperativa Cuore Liburnia Sociale società cooperativa ONLUS e Arnera cooperativa sociale che, una volta realizzati, gestiranno i 4 alloggi destinati ai servizi sociali, con progettualità rivolte principalmente ad un target di persone con disabilità inseriti nei percorsi del "Durante e Dopo di Noi", grazie ai progetti di Vita indipendente finanziati dalla Società della Salute della Zona Pisana.

Da valutare anche la possibilità di organizzare con gli inquilini dei quattro appartamenti inserimenti socio-lavorativi nelle attività di portierato, cura del verde e gestione dei locali non residenziali. Tale utenza potrebbe beneficiare particolarmente nel vivere a Curtatone Living, un contesto residenziale centrale e vicino ai principali servizi e luoghi aggregativi e che si aggregnerà e determinerà le proprie regole di convivenza da zero, partendo da una popolazione selezionata anche in base all'atteggiamento positivo verso lo stare insieme e verso la collaborazione con i vicini. Inoltre, la Convenzione siglata con il Comune prevede la possibilità di destinare un numero maggiore di alloggi in locazione (oltre i 4 già indicati) per finalità di natura sociale, pur sempre garantendo la sostenibilità economica dell'intervento attraverso il pagamento del canone locativo, per cui potrebbe essere identificato un soggetto del Terzo Settore per progetti dedicati a ulteriori target fragili (es. donne sole con figli, alloggi per padri separati, inserimenti socio-terapeutici in uscita dai Sert, nuclei fragili seguiti dai Servizi sociali etc...)

LOADING ...



Verso la comunità abitativa

Il primo passo da realizzare sarà la definizione di un'ipotesi di progetto sociale che possa orientare anche la progettazione di dettaglio degli spazi comuni e del profilo di comunità. Saranno quindi realizzate attività di analisi dati su

Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

contesto, abitanti, territorio, di mappatura dei luoghi di interesse e delle reti per il networking e di ascolto di portatori di interesse.

L'efficacia del progetto sociale deriva poi dalla capacità di coniugare tre elementi: l'attenzione per le persone in difficoltà nel reperire un'abitazione sul libero mercato, la valutazione puntuale della solvibilità dei candidati e la loro disponibilità ad essere coinvolti nel progetto sociale. L'adesione al progetto abitativo, pur trattandosi di un criterio centrale per la costruzione di una comunità attiva e coesa, non è tuttavia valutabile ex ante in base a parametri oggettivi e misurabili. A tale scopo sarà essere importante agire già in fase di promozione degli alloggi e del bando di assegnazione, da una parte evidenziando la proposta di una forma di abitare collaborativo, in cui le regole sono definite dagli abitanti e riportate in un regolamento partecipato; dall'altra affiancare alla selezione degli abitanti l'attivazione di laboratori e processi di partecipazione che incentivino l'adesione ai principi di collaborazione e proattivo che stanno alla base del progetto.

Non appena gli alloggi verranno consegnati agli abitanti, poi, questi saranno coinvolti in un percorso di costruzione della comunità abitativa volto a: co-progettare funzioni e arredi degli spazi comuni, individuare gli organi di rappresentanza, stabilire le regole di buon vicinato, gestire gli spazi di uso comune, progettare ed attuare attività collaborative e servizi autorganizzati, definire eventuali spazi e tempi di accessibilità ai vicini di casa o agli altri abitanti della città.

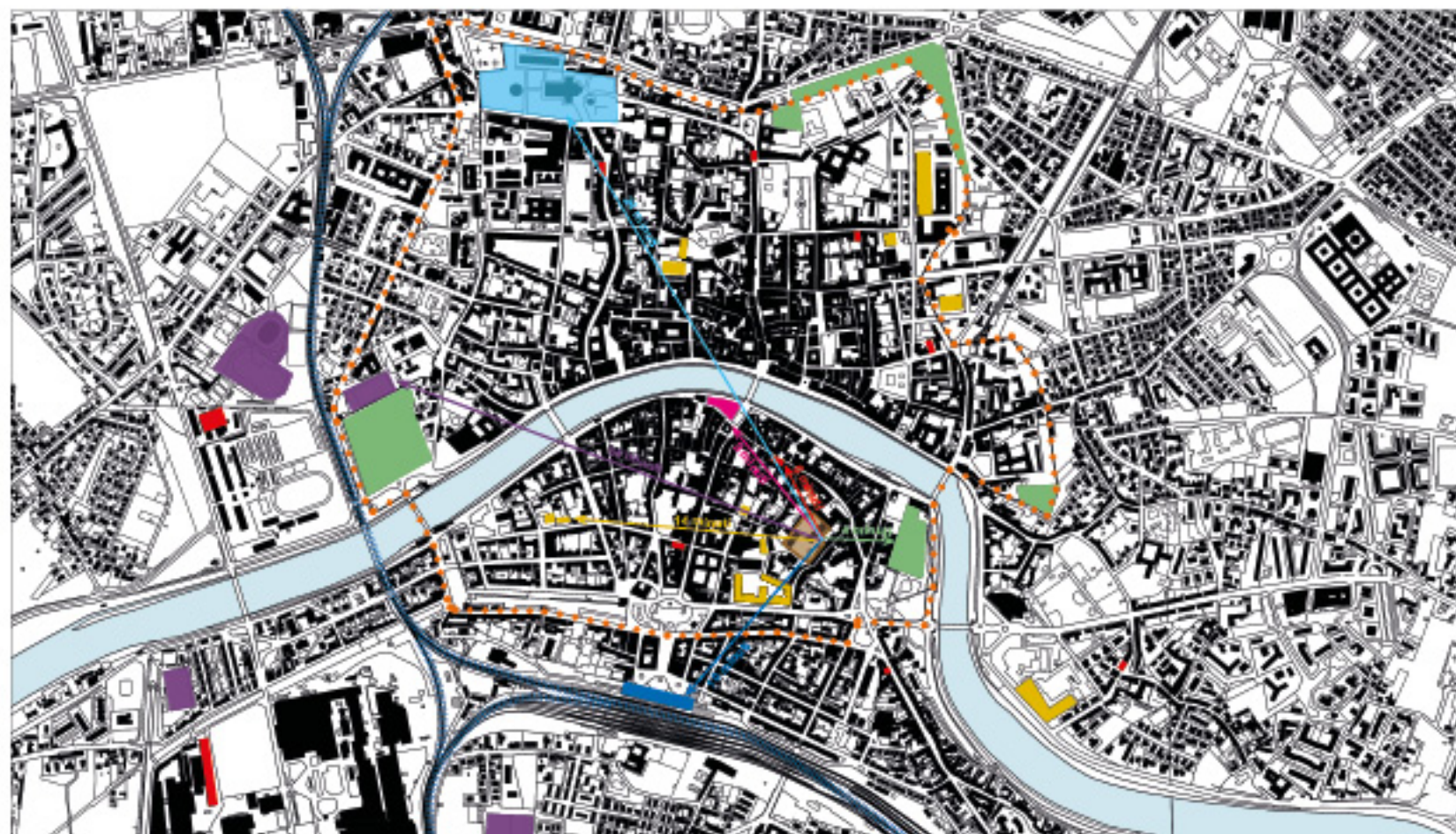
Verso l'urban housing

Il progetto prevede tre spazi dedicati ad usi pubblici a disposizione per attività legate alla vita condominiale e anche per attività di interesse per gli abitanti del quartiere di San Martino. Su questi è stata elaborata una proposta di utilizzo coerente con l'idea di Urban housing:

- Uno spazio, il più grande, dedicato al condominio che sarà utilizzato in primis dal Gestore sociale nell'attività di selezione e commercializzazione, e nei sei-dodici mesi successivi all'insediamento per svolgere attività di facility per le famiglie dell'housing e per le attività in sostegno alla creazione della Community; la stessa sala sarà pertanto dedicata anche ai momenti di socializzazione degli abitanti dell'housing (incontri per piccoli gruppi, feste di compleanno) ma anche per attività che possono progressivamente coinvolgere persone esterne al condominio. Ad esempio l'attivazione di un gruppo di acquisto solidale e di una banca del tempo o di laboratori organizzati con le associazioni del quartiere; l'attivazione di un punto aggregativo per le badanti (il giovedì pomeriggio e la domenica), le riunioni periodiche dei gruppi attivi nei progetti di Sicurezza Urbana (Sguardo di Vicinato).
- Per gli altri due spazi valutare l'inserimento di attività di co-working e di start-up innovative a vocazione sociale oppure di attività professionali.



ANALISI DEL CONTESTO



Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

ANALISI DEI SERVIZI



INDIVIDUAZIONE S.I.A.

EDIFICIO N- PIANO TERRA



SALA POLIFUNZIONALE



COWORKING



RESIDENZA



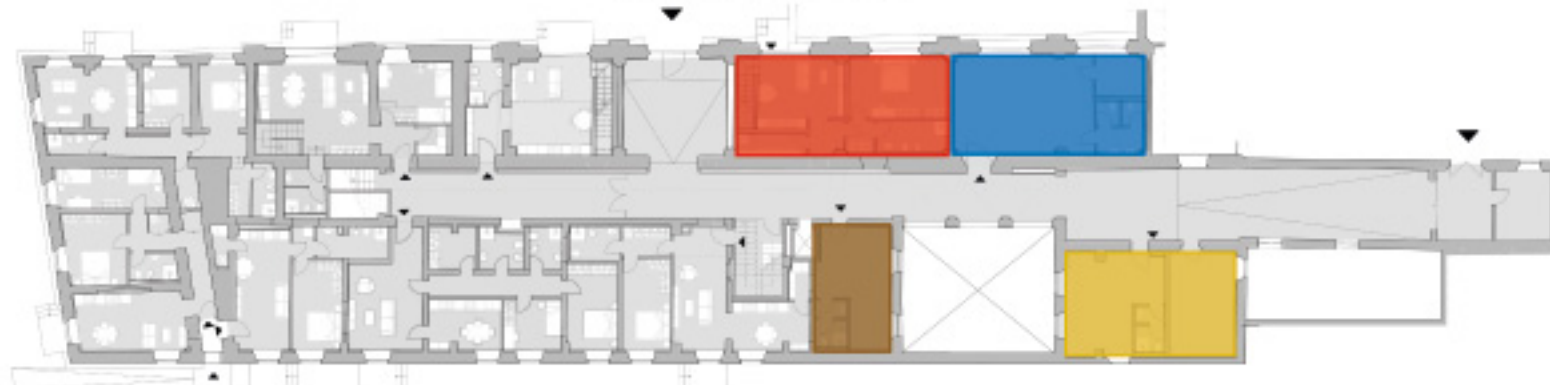
PRESIDIO GESTORE SOCIALE



ATTIVITÀ SOCIALI PRIVATE



EDIFICIO 1-2 - PIANO TERRA



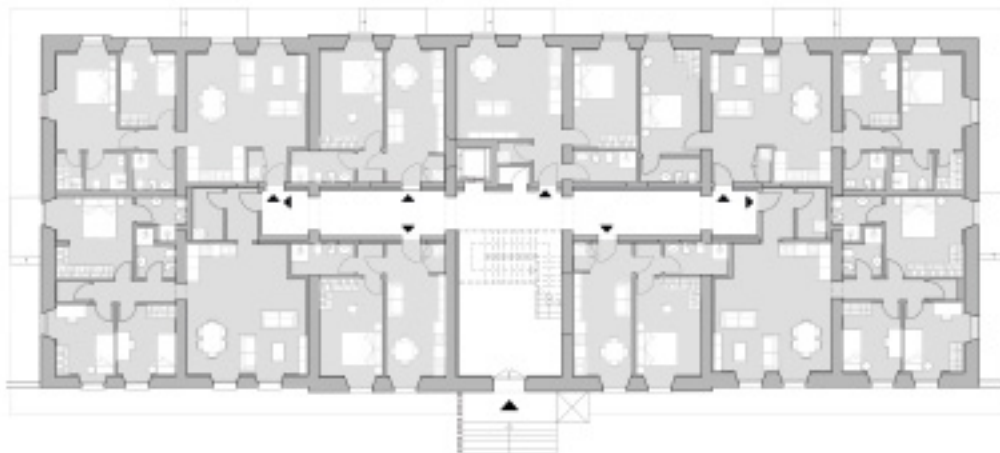
Analisi per lo studio di soluzioni innovative: componente hard e componente soft

INDIVIDUAZIONE S.I.A.

EDIFICIO 6- PIANO TERRA



EDIFICIO 5 - PIANO TERRA



OSPITALITÀ E SERVIZI PER PORTATORI DI HANDICAP



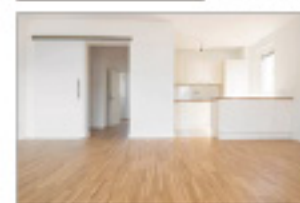
ATTREZZERIA



LAVANDERIA



RESIDENZA



PARTE 4 - RIFLESSIONI CONCLUSIVE

Negli ultimi decenni il concetto di comunità ha vissuto una nuova epoca d'oro, tornando al centro dell'attenzione di stakeholder e policymaker che cercano risposte praticabili alla crisi economica e sociale dei paesi a capitalismo maturo. In particolare, l'arretramento del welfare pubblico spinge a cercare risposte a bisogni individuali e collettivi nella capacità delle persone e delle realtà della società civile e del privato di autorganizzarsi per condividere risorse e attivare processi in grado di produrre valore sociale su base mutualistica: il cosiddetto welfare generativo. L'esperienza di gestione sociale decennale di FHT, ci consente di affermare che il social housing rappresenti l'evoluzione dal primo al secondo welfare nell'ambito delle politiche abitative nazionali con una specifica declinazione, che va oltre i confini dell'edilizia residenziale pubblica, e che vede coinvolti, oltre l'attore pubblico, soggetti privati, dell'economia sociale e non profit ma anche e soprattutto gli abitanti. Il social housing, attraverso la partecipazione e collaborazione di istituzioni, soggetti privati e no profit, svolge, in tal senso, anche una funzione di interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio e rappresenta una nuova concezione di welfare abitativo incentrato sulla prossimità ovvero sulla diffusione nelle nostre città di servizi legati all'abitare cogliendo anche l'opportunità di intervenire sulle disuguaglianze territoriali.

Le comunità abitative portano però a interrogarsi sui nuovi elementi in grado di unire e tenere insieme le persone. L'analisi fa emergere come il valore aggiunto stia nei servizi all'abitare, diretti e indiretti, dei quali la comunità abitativa rappresenta parte integrante: non solo utenza finale, ma componente fondamentale nelle strategie di definizione e produzione dell'offerta da progettare in modo partecipato. Sicuramente il bisogno condiviso e trasversale di poter risparmiare sul costo della vita - un aspetto particolarmente urgente

in questo periodo storico - per quanto rimandi alla dimensione «utilitaristica» del fare comunità può essere un buon punto di partenza per costruire una base di attivazione e collaborazione che, in prospettiva, divenga motore per l'implementazione di servizi che nutrono i legami comunitari e rafforzino la dimensione relazionale e valoriale della comunità. In tal senso è interessante assistere al processo in corso e a come le comunità abitative in via di formazione nei social housing stanno costruendo e sperimentando soluzioni e iniziative a partire dalle proprie esigenze e priorità. Le esperienze, per quanto "giovani", evidenziano quanto gli spazi comuni possano favorire momenti di consolidamento della comunità abitativa e allo stesso tempo possano creare momenti di contatto e conoscenza con le altre realtà del quartiere.

Sono gli stessi abitanti, come abbiamo visto, a fornire alcune coordinate per l'implementazione e lo sviluppo di servizi che possano rispondere ai bisogni, oltre ad esprimere una significativa disponibilità a impegnarsi attivamente e in prima persona nella creazione di servizi per la collettività, riconoscendo nel social housing come leva per la promozione di un nuovo modo di fare comunità. Si tratta in buona parte di servizi la cui sostenibilità si lega alla possibilità di aprire il social housing ad un pubblico più ampio rispetto a quello degli abitanti, andando così a qualificare l'intera offerta del quartiere. In tal senso è interessante rilevare la crescente importanza che gli stessi comitati di abitanti assegnano alle reti territoriali del Terzo Settore, sovente indicato come interlocutore privilegiato per la costruzione e successiva erogazione dei servizi immaginati.

Proprio queste coordinate, unitamente allo studio e all'analisi dei territori e di soluzioni innovative, hanno portato all'implementazione, per ciascuna iniziativa, di un'ipotesi progettuale di Urban Housing che possa al contempo rappresentare una strategia di consolidamento delle comunità abitative ma anche motore di rigenerazione urbana e sociale più ampia.