



ALLEANZA PER LA CASA

Esperienze di housing sociale in Europa: un quadro comparativo



**La Carta dei Diritti
Fondamentali Europei
dichiara che **la casa** è un bene
fondamentale per poter
condurre una vita dignitosa
(2002, art. 34.3)**



Tocca ognuno di noi!



**Politecnico
di Torino**

Future
Urban Legacy
Lab



Abitare Alternativo

A COSA?



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Silvia Cafora | Politecnico di Torino. Dipartimento di Architettura e Design

AMBITO SOCIALE

Transizione demografica e frammentazione sociale

Dissoluzione delle famiglie e povertà relazionale

Pluralizzazione dei modelli familiari

AMBITO ECONOMICO E POLITICO

La riduzione del right to housing

La mercificazione e la finanziarizzazione dell'housing

(Agenda 2030 delle Politiche nazionali e sovranazionali
le Nazioni Unite)

Nuovi paradigmi proprietari

AMBITO ARCHITETTONICO

Progettare per la comunità: spazi condivisi e comunitari

Nuove esigenze spaziali in una prospettiva post-pandemica

Adattabilità e flessibilità d'uso

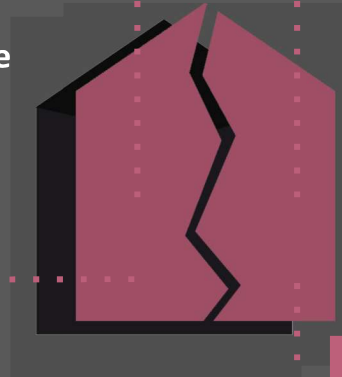
AMBITO AMBIENTALE

Obsolescenza del patrimonio abitativo

Transizione energetica

Riduzione dell'impatto ambientale

Povertà energetica



Decostruzione Politica della casa bene comune

PRO AFFORDABLE HOUSING

Constitution -
Article 45
«The Republic
recognizes the
cooperatives' social
function of a mutual
nature and without
purposes of private
speculation.

1947

Piano Fanfani,
Measures to
increase worker
employment by
facilitating the
construction of
houses for workers
- INA-Casa.

1949

Fair Rent Law
392/1978

1978

PRO MERCIFICAZIONE HOUSING

1992

179/92 law for
cooperative
housing for sale

1993

560/93 law for
public housing for
sale

1998

431/1998 law for
the abolition of
restraints on
regulated rents

2009

National
Housing Plan-
Italian Social
Housing



Politecnico
di Torino

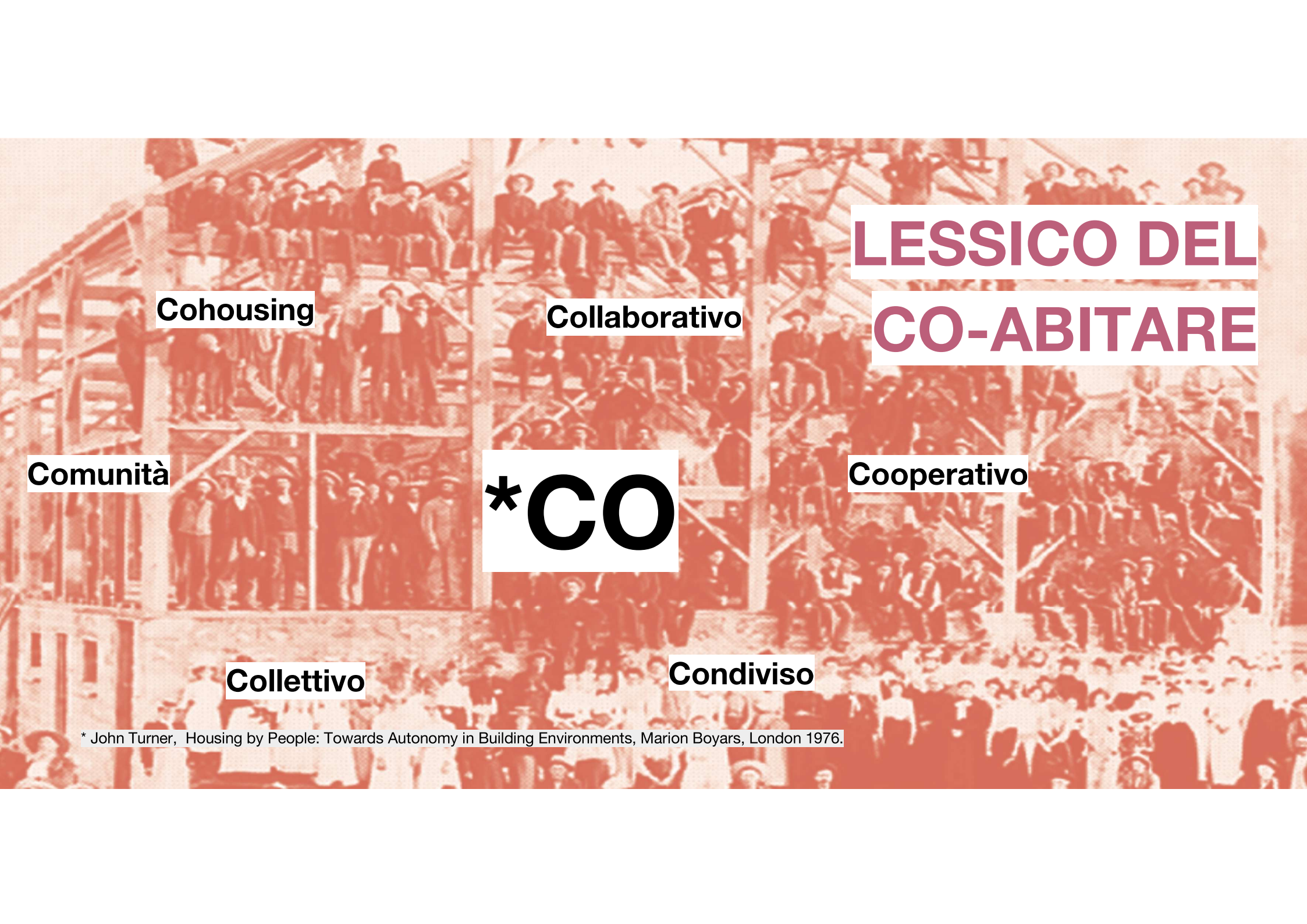
l'Abitare not-for-profit, un bene d'uso



Community-led Housing



*Colini L., Poliak L., Community-led housing, a key ingredient of urban housing policy, Urbact- UIA. 2020.
*Haraway D., Chutlucene sopravvivere su un pianeta infetto, Not-Nero edizioni, Roma, 2020.



LESSICO DEL CO-ABITARE

Cohousing

Collaborativo

Comunità

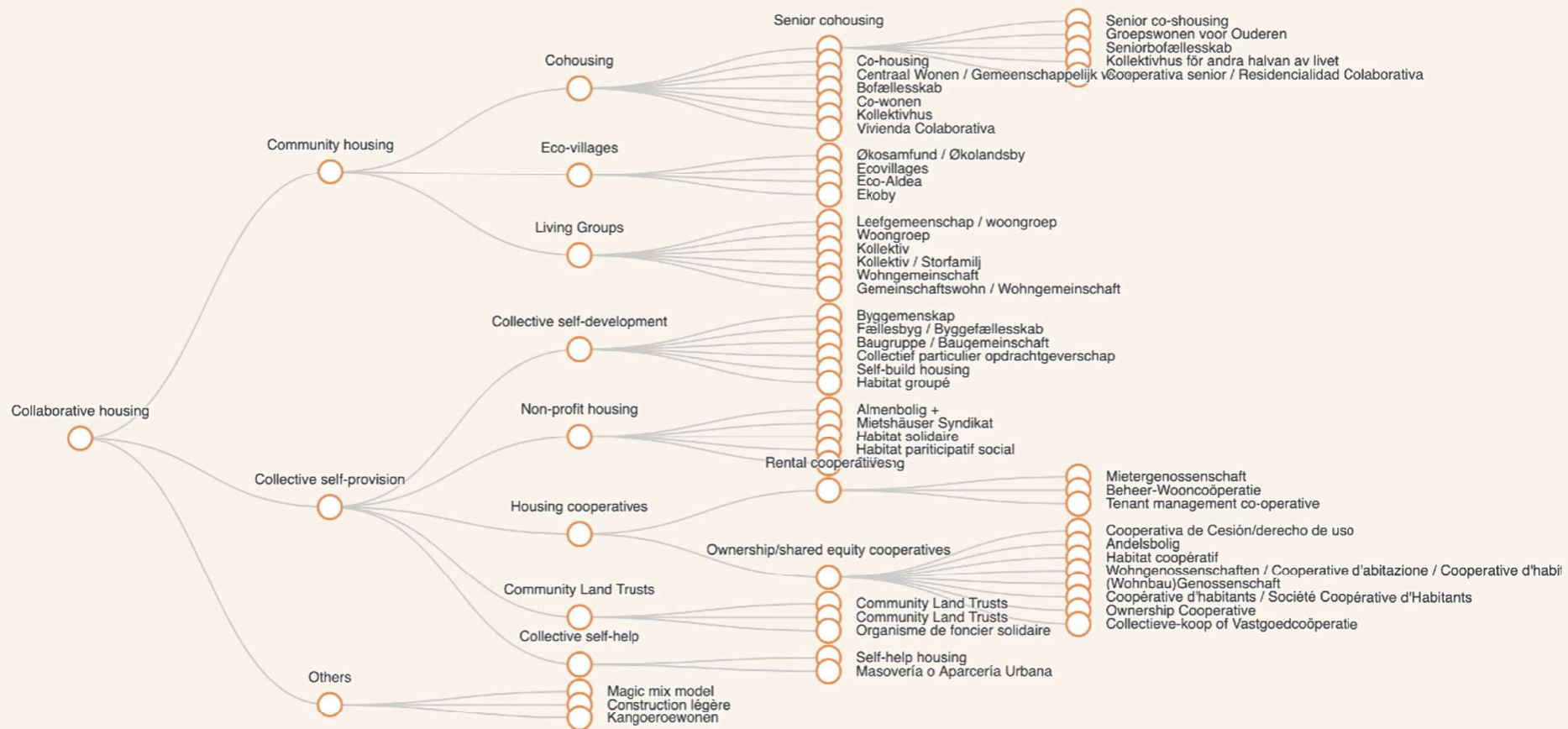
***CO**

Cooperativo

Collettivo

Condiviso

* John Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars, London 1976.



*Collaborative Housing in Europe. A project of co-lab design. TU DELFT

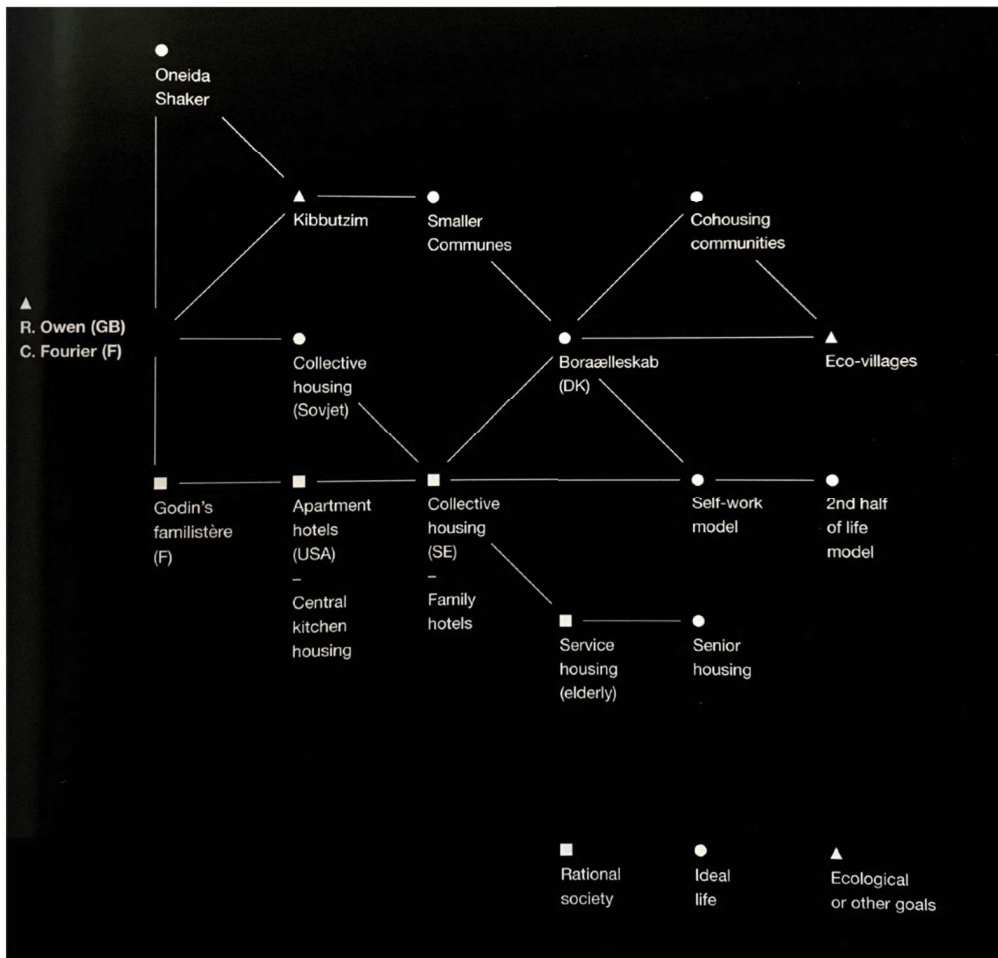
>> Cos'è l'abitare collaborativo

L'abitare collaborativo può essere inteso come **un termine a ombrello** che comprende una varietà di forme abitative con diversi gradi di auto-organizzazione collettiva. L'elemento centrale di questo tipo di abitazioni è la presenza di **un livello significativo di collaborazione tra i residenti** e tra questi e gli attori esterni, al fine di realizzare il progetto abitativo. In questo senso, il termine **collaborazione indica un'azione coordinata verso uno scopo comune**. Questa collaborazione può avvenire in diverse fasi del progetto - a volte dall'ideazione, dalla progettazione e dallo sviluppo - e può estendersi alla manutenzione e alla gestione quotidiana degli alloggi. Le **forme abitative collaborative possono variare** in termini di tipologia di proprietà (privata, affitto,...), forma legale e organizzativa. Le caratteristiche comuni includono **un alto grado di interazione sociale** tra i residenti e la presenza, in misura diversa, di **obiettivi e motivazioni condivise in relazione al progetto abitativo**: come ad esempio la sostenibilità ecologica e l'inclusione sociale. In molti casi, questi valori si estendono anche al di fuori del progetto abitativo.

1800

1900

2000



TIMELINE

*Evoluzione storica della residenza collettiva. Schema del prof. D. U. Vestbro (J. Gresleri, Cohousing, Plug-in 2015)

UN ATLANTE DI PROGETTI DI COLLABORATIVE HOUSING

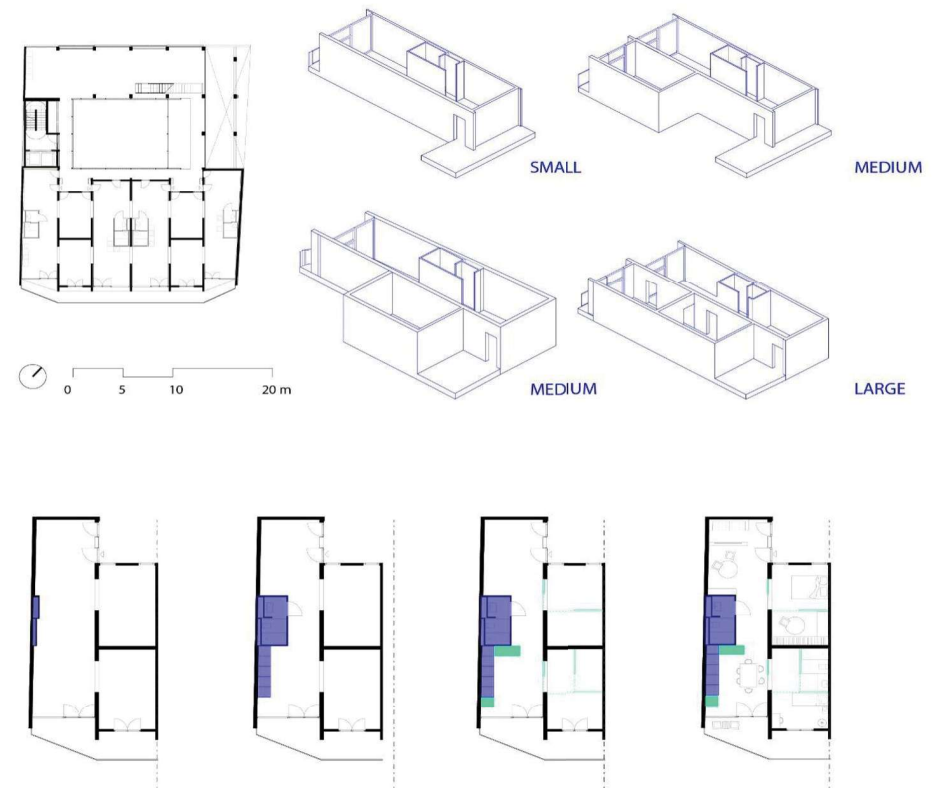


La Borda

Carrer de la Constitució, 85-89, 08014 Barcelona, Spain



- New
- Urban
- 2014-2018
- Lacol coop di architettura
- La Borda cooperative
- Cooperativa a proprietà indivisa
- 2980 m²
- 28 units, 50 people of an intergenerational community
- Cost: 900 €/m² versus 3.999 €/m² of the city

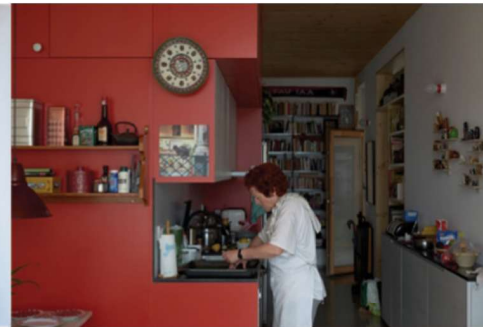


il progetto della cura

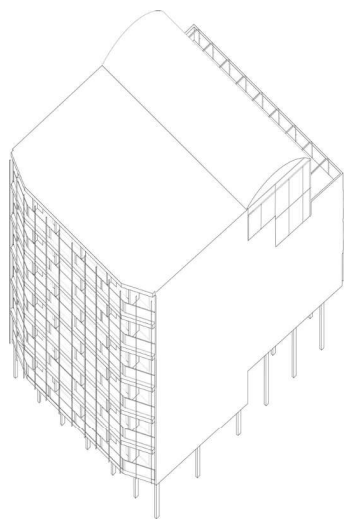
> spazi fluidi e anti-gerarchici. Gli spazi di servizio sono in vista! Il comune di Barcellona ha redatto *Question d'Habitatge n 22* in cui enuncia i principi di progettazione non gerarchici!

La Borda

Infrastruttura flessibile



La Borda

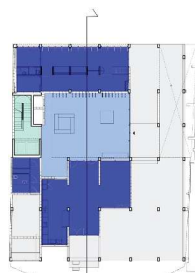
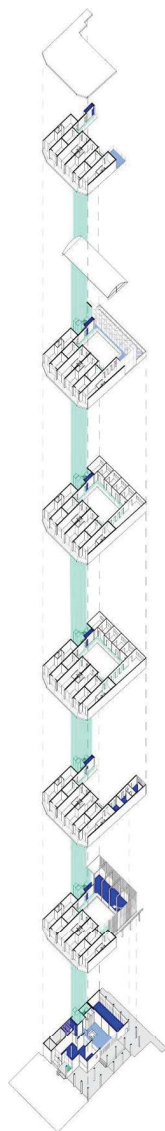


Spazi innovativi per l'abitare condiviso

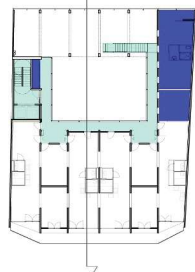
Infraestructura Flexible

Spazi privati/comuni

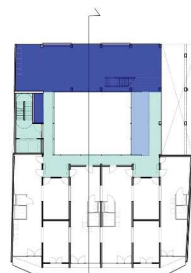
Corral, patio centrale che mette in comunicazione spazi privati e comuni



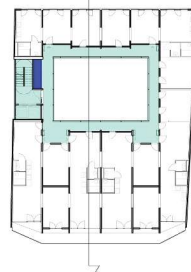
GF



P2

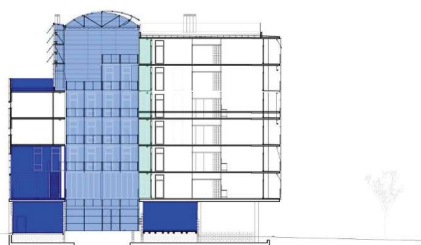


P1

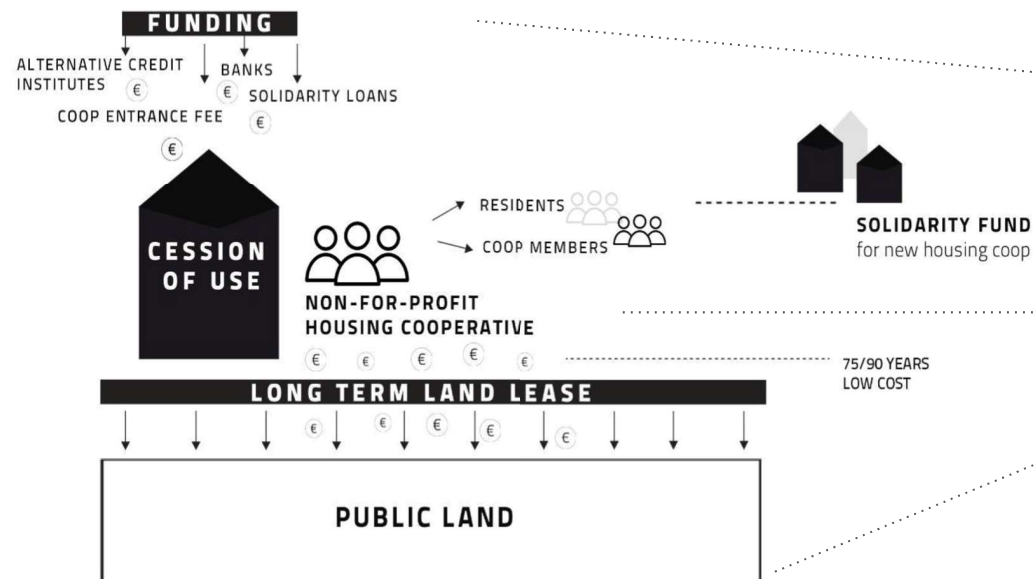


P3

longitudinal section



Forma legale e Affordability



Cooperativa a proprietà indivisa:

1. abitanti / soci
2. affitti sociali
3. filiera cooperativa

Affordability

- 40% costi costruzione

Innovazione Architettonica:

1. meno spazio privato e più spazio condiviso
1. Low tech materiali e alte performance energetiche

Il Comune come alleato:

1. politiche
2. sgravi fiscali
3. incentivi

Il comune di Barcellona reagisce alla crisi abitativa

2015-2025

Programma di supporto alle co-abitazioni

Housing Rights Plan 2016-2025

1. dal 2015 Acquisto 700 edifici nel mercato privato, investiti 70 mln€

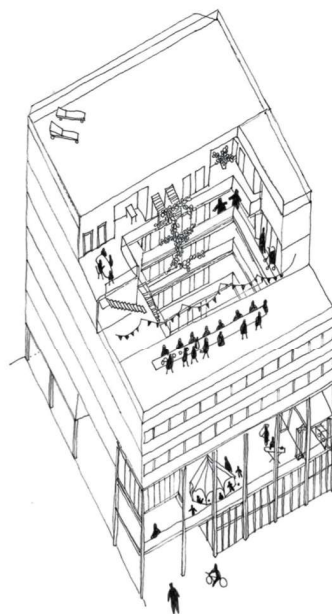
2. suolo pubblico, diritto di superficie 75/90 anni

3. concorsi per suolo pubblico, 4 generazioni di cooperative:

- > 2013-2017_ primi due progetti. La Borda e Princesa 59
- > 2017-2019_ Cireres, La Chalmeta, La Xarxaira, La Balma
- > 2019-2020_ La quinta força, La ragadora
- > 2021_ introduzione clt

* **55-60%** in meno del costo di costruzione di mercato

4. introduzione Concorsi di architettura



Incentivi per lo sviluppo del modello cooperativo

1. Urbanistici

- >deroga Parcheggio art.300.8 NU PGM
- > Riduzioni 50% imposta immobili (IBI)
- > Riduzioni 90% imposta costruzione, impianti, opera
- > Regime di uso di diritto di superficie con affitto (calmierato)

2. Indiretti

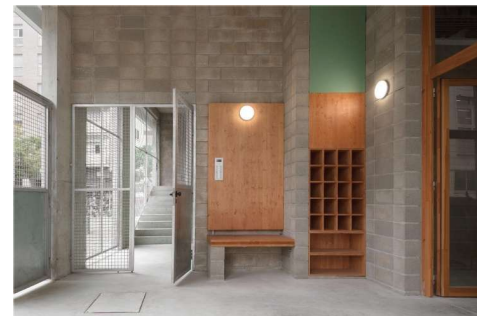
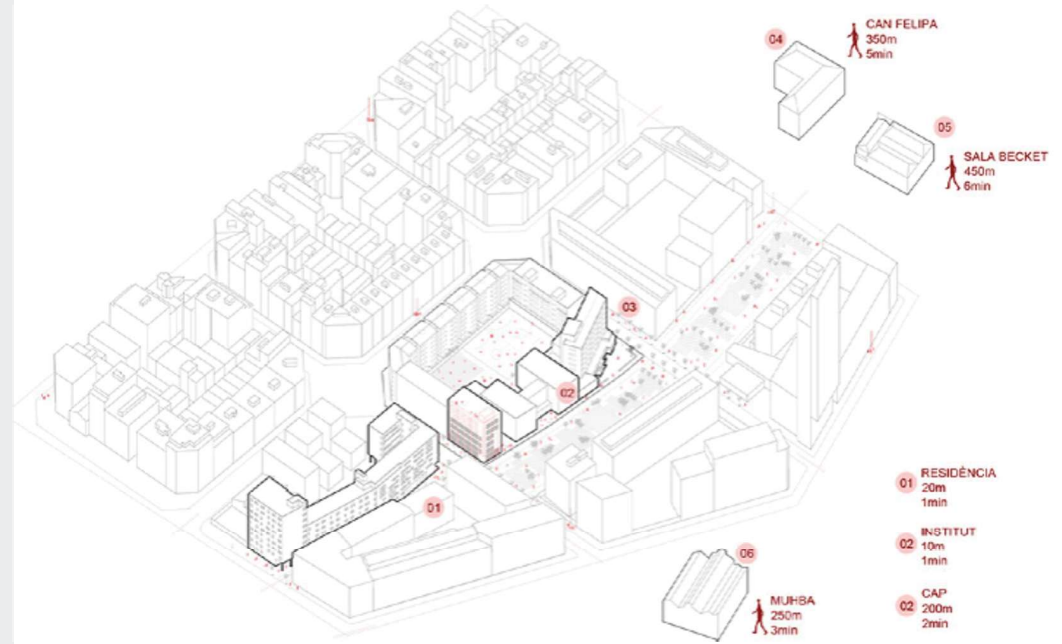
- >il comune come garante per accesso al credito
- > supporto tecnico

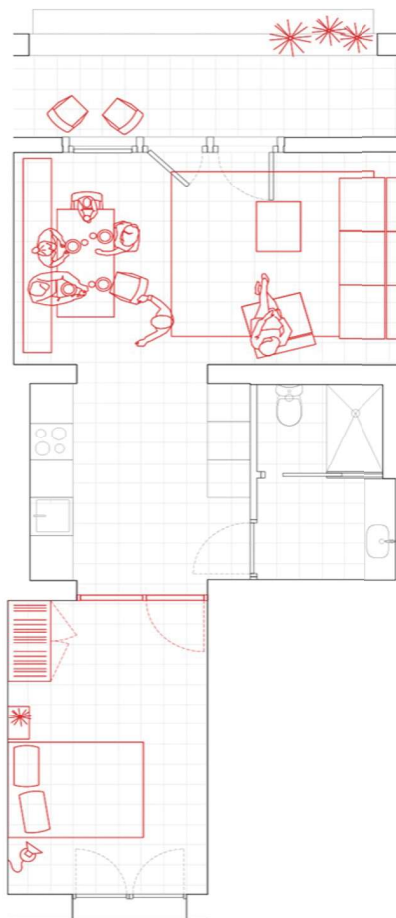
La Balma

Carrer Espronceda 131-135 08014 Barcelona, Spain



- New
- Urban
- 2017-2021
- Lacol coop di architettura
- La Balma cooperative
- Cooperativa a proprietà indivisa
- 2347 m²
- 20 units, 37 abitanti - comunità intergenerazionale
- Cost: 900 €/m² versus 3.999 €/m² of the city





Due grandi spazi dedicati alla cura





Pla dels Cirerers, 1 - 08014 Barcelona, Spain



- Riuso
- Urban
- 2018- in costruzione
- Lacol coop di architettura
- La Morada
- Cooperativa a proprietà indivisa
- 1.188 m²
- 13 units, 1 cluster apartment
- Cost: 900 €/m² versus 3.999 €/m² of the city



Mietshauser Syndikat

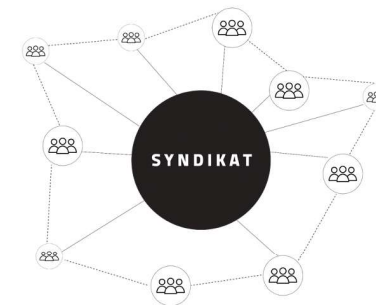
Freiburg, Germania



Modello di governance e network tra comunità

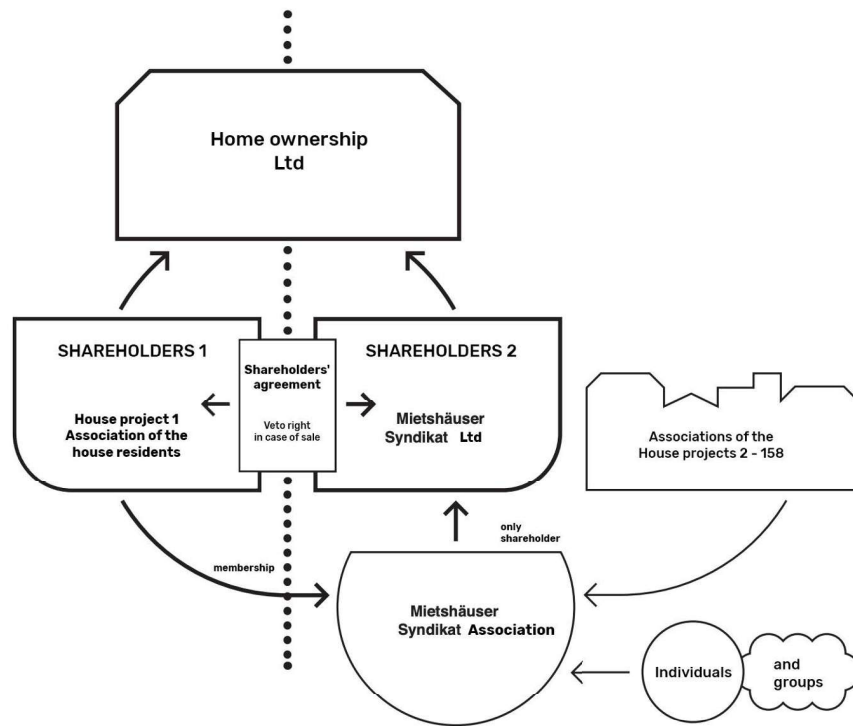


- 220 progetti in Germania
- Headquarter a Friburgo
- Un network attivo di comunità
- Democrazia del consenso



I. modello di network comunitario tra progetti e M. Syndikat

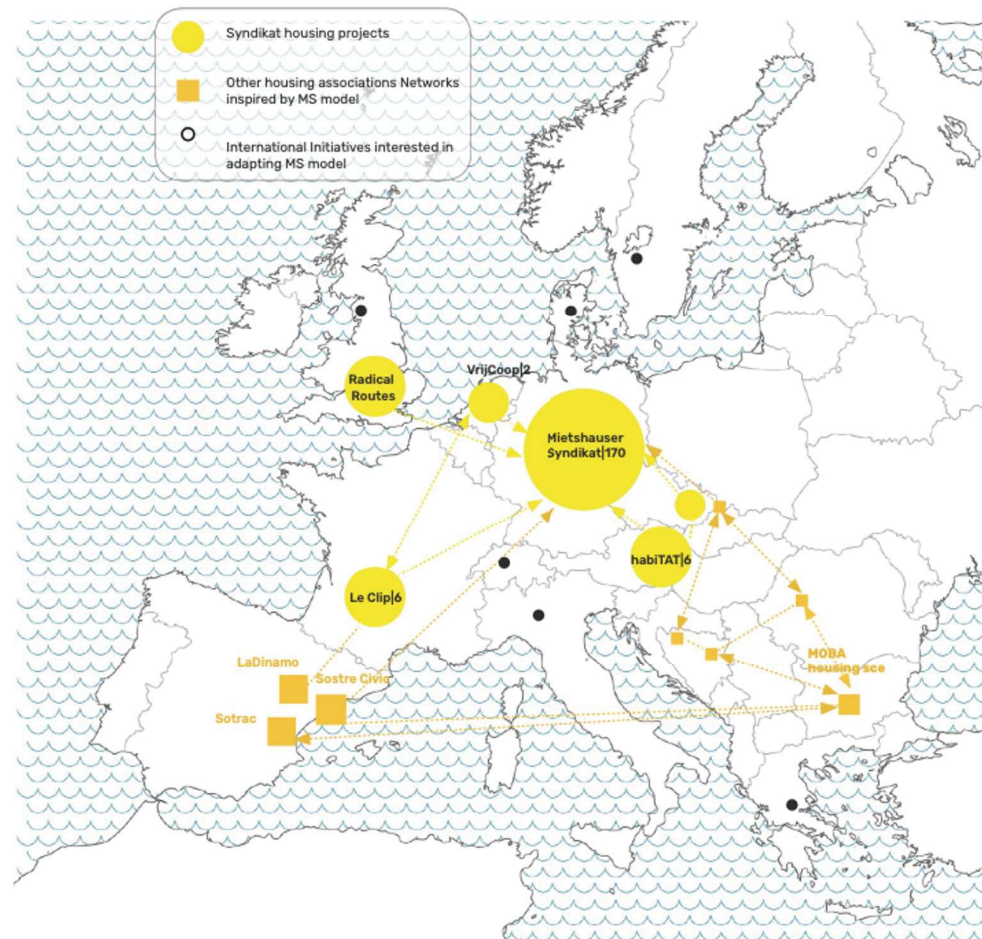
Forma legale e Paradigmi economici



I. Greather West, primo progetto del M. Syndikat, Freiburg

II. SUSI, Grande progetto di trasformazione di una caserma nel quartiere di Vauban, Freiburg







**PROGETTI ALLA
SCALA
DELL'ISOLATO E
DEL QUARTIER**

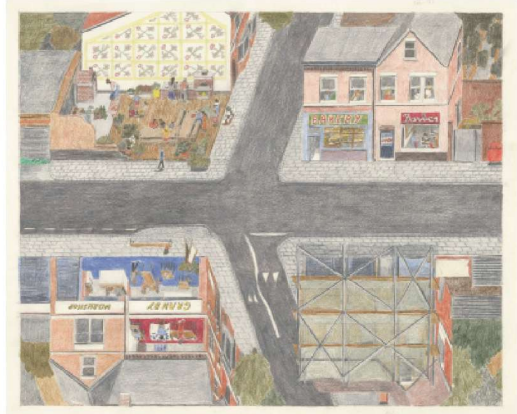
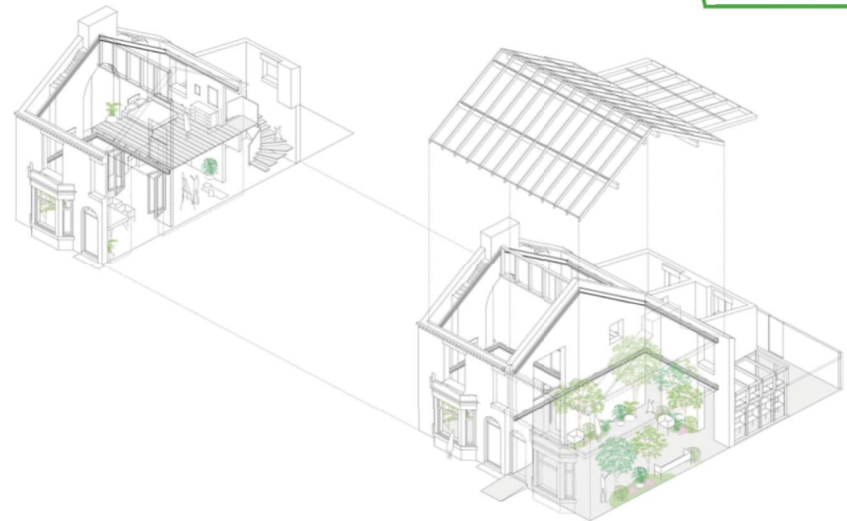
Granby 4 streets CLT

Toxteth area, Liverpool, UK



- Renovation
- Urban Neighborhood
- 2011-2019
- Assemble
- Self-promotion
- Community-Public CLT
- Entire neighborhood Development
- 14 units, 11 families of an intergenerational community
- 1 Communal workshop and a communal Green House
- Awards: Turner Prize 2016

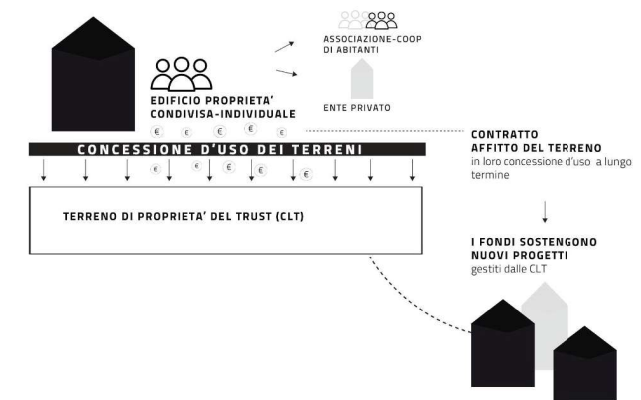
GRANBY
FOUR STREETS
CLT





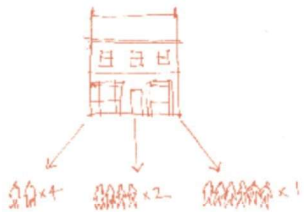
I. Community Workshop

II. CLT Legal Model



Abitare affordable

- > Il quartiere è stato preservato dalla speculazione grazie ad un gruppo di attiviste che hanno prodotto azioni di Beautify dell'area fondando prima l'associazione di residenti e poi il CLT
- > Non solo abitare ma anche creare, lavorare, co-progettare. Il Workshop e il Winter Garden come luoghi di condivisione e cura.



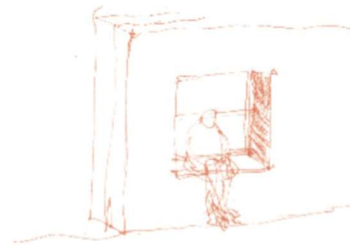
A wide mix of dwelling types



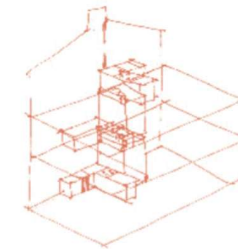
An economy of materials used to create a generosity of scale



Unusually generous spaces created from an absence of existing building fabric



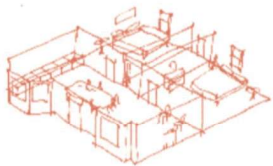
Using the depth of new internal wall insulation for window seats and shelving



Services for toilets and kitchens stacked against the party walls, using the chimneys for service ducts.



Flexibility in services and plan arrangements allowing a portion of larger family houses to be later serve as a granny flat



Generous, open and interconnected living spaces



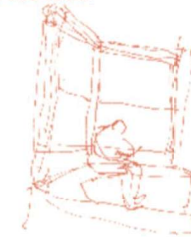
Vertical circulation providing access to shared gardens + storage



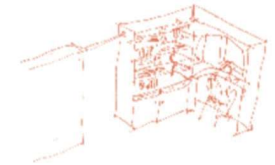
The south orientation capitalized to offer amenity and planting on the street frontage.



Simple methods of construction requiring nonspecialist skills



Using the generous bay extensions as a place to read in the sun



Using new partitions to provide built in storage and furniture



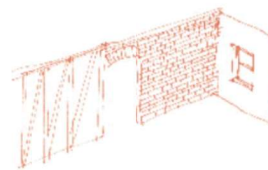
South-facing living spaces



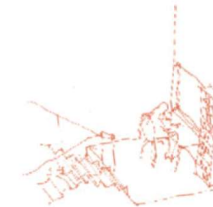
Outriggers removed to let light deeper into the plan and provide future opportunities for expansion



Flexibility of plans



Revealing the multiple layers of use and adaptation to the buildings



Generous circulation spaces large enough to provide additional functions

Cantieri partecipati

Autocostruzione

Low-tech