

ABITARE TEMPORANEO

residenza di primo inserimento a Calenzano

a cura di Silvio Pappalettere



ABITARE TEMPORANEO

residenza di primo inserimento a Calenzano

a cura di Silvio Pappalettere

ARCHITETTURE URBANE 20

iniziativa editoriale promossa da: Casa S.p.A.

La società di progettazione, realizzazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica partecipata dai 33 Comuni dell'area fiorentina. Gestisce oltre 12.000 alloggi e.r.p. e attualmente ha in corso di programmazione, progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria per circa 3.300 alloggi. L'intera attività costruttiva della società è incentrata da tempo su criteri di eco-compatibilità e di efficienza energetica.

Oltre ottanta alloggi e attrezzature pubbliche, ora ultimate, su cinque interventi in Firenze, Calenzano e Sesto Fiorentino, hanno ottenuto il sostegno finanziario della Regione Toscana ex delibera G.R. 227/2007 "Distretti energetici ad altissima efficienza energetica", con la realizzazione di alloggi sociali e attrezzature con un fabbisogno energetico ridotto rispetto al valore limite previsto dalla normativa entrata in vigore nel 2010 (classe A e B, certificazione secondo DM 26/06/2009)



Casa S.p.A.
Via Fiesolana 5 - 50122 Firenze
tel. 055.226.241 - fax 055.226.242.69
info@casaspa.org
www.casaspa.it



Residenza di primo inserimento, quartiere Dietropoggio, Calenzano (Fi)

progettazione, stazione appaltante e direzione lavori:
Casa S.p.A.

finanziamenti:

- **Regione Toscana** (Del. C.R. 51/2004, Del. G.R. 94/2005 e D.D. 4114/2005) € 656.000,00
- **Regione Toscana** (Del. G.R. 227/2007 - Distretti Energetici Abitativi) € 83.000,00
- **Comune di Calenzano** (Bilancio Comunale) € 1.087.000,00

costo complessivo (I.V.A. inclusa) € **1.826.103,00**

costo di costruzione (I.V.A. esclusa) € **1.401.758,00**

bando europeo Abitare il Mondo

finanziamento: Regione Toscana (euro 200.000,00)
Comune di Calenzano (euro 150.000,00)

r.u.p.: **Arch. Vincenzo Esposito** – Casa S.p.A.

progetto architettonico: **Arch. Riccardo Roda** – EOS Consulting

progetto strutturale: **Ing. Angela Bevilacqua** – Casa S.p.A.

progetto impianti: **Ing. Dimitri Celli** – Casa S.p.A.

direzione dei lavori: **Geom. Andrea Masini**
con **Geom. Giovanni Ricca** – Casa S.p.A.

impresa esecutrice: **Edilgreen s.r.l.** di Calenzano (Fi)

progettazione definitiva: **2007**
progettazione esecutiva: **2007-2008**
realizzazione: **2008 – 2010**

coordinamento redazionale:
Silvio Pappalettere

progetto grafico
Francesco Carpi Lapi

fotografie
Silvio Pappalettere

impaginazione elettronica
ed elaborazione immagini
studio@cartaelapis.it

ISBN 978-88-6055-6486
© copyright 2011 ALINEA EDITRICE s.r.l. - Firenze

tutti i diritti sono riservati:
nessuna parte può essere riprodotta in alcun modo
(compresi fotocopie e microfilms)
senza il permesso scritto della Casa Editrice

Alinea Editrice
50144 Firenze, via Pierluigi da Palestina, 17/19 rosso
Tel. +39 55/333428 - Fax +39 55/331013
www.alinea.it - ordini@alinea.it

presentazioni

Alessio Biagioli **6**
sindaco di Calenzano

Salvatore Allocca **8**
assessore politiche abitative Regione Toscana

Luca Talluri **9**
presidente di Casa Spa

si può fare!
Vincenzo Esposito **10**

il percorso progettuale
Riccardo Roda **16**

abitare la città plurale
Fondazione Michelucci **24**

residenza di primo
inserimento a Dietropoggio
Silvio Pappalettere **36**

vista da sud
del complesso edilizio



governare fuori dall'emergenza

Alessio Biagioli, sindaco del Comune di Calenzano

Una politica seria e al servizio del cittadino è quella che cerca di gestire fenomeni complessi, prevenendo situazioni di emergenza e salvaguardando principi umanitari, di giustizia sociale e di coesione di tutta la comunità, di uno sviluppo nella piena compatibilità ambientale. Il rapporto con il fenomeno dell'immigrazione ha rappresentato nell'ultimo ventennio il paradigma di quello che non andrebbe fatto da chi aspira a governare uno Stato. Tale fenomeno, in un Paese che si riteneva emancipato dalla povertà, ha riportato nelle case degli italiani le contraddizioni di una società opulenta, che voleva tenere per sé i benefici di una speculazione mondiale associata allo sfruttamento indiscriminato di risorse naturali, prelevate in paesi del terzo mondo. Tutto ciò introducendo modelli occidentali che hanno distrutto equilibri economici locali, prodotto guerre e aggravato situazioni di povertà. Il risultato è stato, oltre all'aumento del divario tra paesi ricchi e paesi poveri, la creazione di grandi flussi migratori verso quei Paesi in cui, grazie alla rappresentazione televisiva e non solo, si credeva di trovare a disposizione di tutti posti di lavoro e beni primari in abbondanza. A questo bisogno umanitario è stato risposto con la chiusura delle frontiere e la costruzione di progetti di cooperazione internazionale fallimentari, che in gran parte sono serviti all'economia occidentale. Anche laddove la necessità di forza lavoro immigrata era richiesta dal mondo produttivo o agricolo italiano la gestione dei flussi in ingresso non è mai stata all'altezza della situazione e raramente si è stati in grado di dare una sistemazione dignitosa a queste persone arrivate da un Paese straniero, con tutti i problemi che questo comporta.

Purtroppo la debolezza della politica e l'inadeguatezza dei politici hanno fatto sì che molti alimentassero le paure invece che attenuarle, ingrandissero i problemi invece che risolverli. Dall'altra parte anche l'eccessivo pietismo non ha favorito quel tipo di inserimento che induce al rispetto delle nostre regole e alla contaminazione culturale reciproca necessaria a un'integrazione degna di tale nome. La

verità è che l'emergenza immigrazione e l'emarginazione sono state strumento di consenso politico, solo perché gli immigrati non votano, con la complicità di un sistema dell'informazione che ha sorretto e sostenuto la politica della paura. Quello invece a cui un paese civile deve ambire sono regole e politiche inclusive volte alla soddisfazione dei bisogni del cittadino senza mettere in competizione soggetti portatori di esigenze diverse ma dando a ognuno delle risposte prevenendo situazioni di disagio e marginalizzazione.

un comune accogliente

L'esperienza di Calenzano vuole essere nel suo piccolo il racconto di un percorso iniziato vent'anni fa e di come si è evoluto nel tempo, in controtendenza al sistema Italia.

Noi oggi vediamo la nuova residenza finita, inserita in un paesaggio ancora in trasformazione. Un edificio in tutto il suo splendore architettonico. Un bel progetto, bei materiali, belle forme e in un luogo in cui il Comune di Calenzano ha lanciato la sfida del recupero urbanistico di un quartiere; centrale alle due bellissime colline che la attorniano, simbolo evidente dell'importanza della nostra storia. Da una parte il castello con le sue mura e le sue torri, con il campanile della chiesa di San Niccolò patrono della città e dall'altra la bellissima pieve di San Donato, conosciuta fin dal Medioevo come una fra le più importanti e importanti del territorio fiorentino e più recentemente ricordata come parrocchia dove Don Milani iniziò la sua Scuola Popolare. La nuova residenza quindi è inserita in un luogo che l'Amministrazione di Calenzano ha individuato per lo sviluppo futuro delle città. Non un posto ameno o marginale ma parte integrante di un quartiere innovativo, ispirato allo sviluppo sostenibile, dotato di una rete di teleriscaldamento a biomassa in cui socialità e ambiente fanno da fulcro alla vita dello spazio pubblico. Non sono però solo la grande efficienza tecnologica, l'estetica



e le prestazioni energetiche a rendere questo progetto importante. La cosa che lo rende unico è che intorno all'edificio si è costruito un progetto culturale. Il tema dell'accoglienza ha coinvolto quattro Sindaci e cinque consigli comunali. Ha coinvolto associazioni, parrocchie, cittadini e imprese che in questi anni hanno promosso corsi di lingua, feste interculturali, incontri e iniziative. L'Amministrazione ha costituito fin dal 2000 lo sportello immigrati per facilitare pratiche e mediazione culturale, ha istituito, prima in Italia, il consiglio degli stranieri con un proprio rappresentante uditore con diritto di parola in consiglio comunale. Ha costruito un centro di seconda accoglienza, progettato nella legislatura del Sindaco Gori, realizzato col Sindaco Braschi, gestito da Carovani e dismesso oggi dopo più di quindici anni, per fare spazio alla nuova struttura più grande e improntata all'integrazione più che all'accoglienza. Questo per dire che le cattedrali nel deserto non servono e non serve realizzare strutture se la popolazione non le sente proprie.

La costruzione della residenza di Dietropoggio è il frutto di un lavoro che parte da lontano: dalla partecipazione politica che lavora insieme a figure di primo piano della società civile, come quella di Don Marco Brogi che ha lavorato in maniera assidua al tema dell'accoglienza e a cui va giustamente l'intitolazione della residenza; oppure dal grande impegno che il Sindaco Carovani ha messo nel rappresentare l'ANCI nella consulta dell'immigrazione, portando nel dibattito quotidiano i problemi e le opportunità di un fenomeno di questo tipo; e anche dal lavoro di gruppo che ha accompagnato la progettazione della residenza, durante la quale tutti coloro che operavano intorno al tema hanno potuto portare il proprio contributo. Questi sono tutti elementi che hanno consentito la buona riuscita del progetto culturale di fondo. Ora bisogna stare attenti ad evitare il pericolo più grande, quello di mettere in concorrenza i bisogni e i gruppi sociali, poveri contro poveri, bisognosi contro bisognosi. Le risposte sociali hanno necessità di essere prima di tutto equanimi non tralasciando nessuna domanda.

la residenza abitativa

Il progetto della residenza ha alla base una buona filosofia che a mio avviso andrebbe esportata anche in altre politiche abitative. Innanzi tutto si considera il bisogno abitativo come temporaneo: ti accolgo, ti accompagno, ti inserisco, paghi un contributo (affitto) equo, e dopo sei pronto per camminare con le tue gambe. E' vero che il lavoratore immigrato non è sempre stabile sul territorio e molto spesso si muove in base alla disponibilità di lavoro, ma nella maggior parte dei casi sono anche persone che grazie a una stabilizzazione lavorativa realizzano un progetto familiare di vita sul territorio, che vede nascere qui i propri figli e diventare cittadini calenzanesi a tutti gli effetti. Quindi l'accoglienza è necessaria per non creare marginalità, che oltre a fare male alla persona immigrata creano problemi di integrazione con i residenti. Serve a evitare speculazioni in un mercato molto spesso ostile al cittadino immigrato che spesso viene escluso dal mercato degli affitti o vi entra con prezzi più alti rispetto agli altri. L'accompagnamento e il lavoro del gestore della residenza è utile alla stabilizzazione del soggetto immigrato e alla sua integrazione.

L'altro elemento da esportare nella generalità delle politiche abitative è il fatto che la residenza si sostiene con i proventi degli affitti, responsabilizzando i soggetti assegnatari e consentendo di non pesare sulle casse comunali e non determinare la riduzione di altre forme di intervento sociale. Questo anche grazie al contributo in conto capitale sull'investimento di Regione e Ministero. In conclusione noi pensiamo che investimenti e politiche di questo tipo aiutano l'immigrato ma servono a tutta la comunità. Il fatto è che solo una politica forte può realizzare azioni di lungo respiro in cui si abbandona la ricerca del consenso immediato e si semina oggi per raccogliere domani. Oggi ringraziamo chi ci ha consentito di raccogliere questi frutti e lo stesso cercheremo di fare noi con chi verrà dopo.

nuove risposte per la marginalità

Salvatore Allocca, assessore alle politiche abitative Regione Toscana

L'abolizione del contributo GESCAL ed il passaggio delle competenze sulle politiche abitative, trasferite nel 1998 alle Regioni senza l'attribuzione delle necessarie risorse, ha ulteriormente ridotto politiche pubbliche che in Italia già registravano un sensibile ritardo rispetto alla quasi totalità degli altri paesi europei. La scelta di perseguire l'obiettivo della casa di proprietà per il maggior numero di cittadini ha contemporaneamente determinato una caduta di attenzione verso quei segmenti sociali che non erano comunque in grado di sostenerne economicamente l'acquisto anche in presenza di sistemi di credito agevolati.

Tali elementi, accoppiati alla inefficacia strutturale ed alla progressiva e drastica diminuzione del finanziamento della legge 431 sul sostegno all'affitto, hanno trovato il nostro paese del tutto impreparato a fronteggiare le dinamiche demografiche che hanno visto in pochi anni l'ingresso nel nostro paese di milioni di nuovi cittadini a basso reddito perlopiù non comunitari e, più recentemente, l'impatto di una crisi economica che ha colpito duramente producendo una crescita della disoccupazione ed una generalizzata riduzione del potere di acquisto di salari e pensioni. In tali condizioni la "questione casa" è tornata ad essere non solamente il primo determinante della condizione sociale delle persone e delle famiglie, ma

anche una prima frontiera, spesso invalicabile, dell'inclusione sociale. Ciò nonostante il tema è ancora lontano dall'assumere il posto che gli competerebbe nell'agenda degli interventi statali.

Alla drammatica assenza di una politica dell'abitare rivolta alle nuove marginalità fa però da contraltare un nuovo interesse al tema che attraversa sia le istituzioni più vicine al territorio che un vasto mondo capace di osservare da vicino con attenzione e competenza i fenomeni sociali, economici ed ambientali che si materializzano nella tumultuosa e caotica trasformazione di questi anni. Mettere a confronto idee su possibili nuovi strumenti di carattere legislativo, su nuovi approcci sociali, urbanistici ed architettonici è ciò che si può e si deve fare per costruire nuove politiche dell'abitare, per far rinascere dal basso la consapevolezza di nuovi bisogni e di nuove risposte. Ai governi di prossimità, ai Comuni ed alla Regione il compito, non facile nelle condizioni imposte dalle attuali politiche nazionali, di favorire sperimentazioni e ricerca impegnando energie e risorse su una sfida centrale per il mantenimento della indispensabile coesione sociale.

Il lavoro svolto a Calenzano e riassunto nelle relazioni raccolte in questa pubblicazione è su questa linea e rappresenta pertanto una "fatica" utile per tutti noi.

abitare temporaneo

Luca Talluri, presidente di Casa S.p.A.

Rispondere. Se dovessi sintetizzare il ruolo che Casa S.p.A., la Società che gestisce il patrimonio di edilizia residenziale pubblica nell'area fiorentina, ha avuto nella realizzazione dell'intervento del Centro di Primo Inserimento di Calenzano, userei il verbo rispondere.

Nella continua trasformazione della società in cui viviamo sono tante le domande che ci vengono poste. Domande spesso difficili, complesse e strettamente legate alla velocità di cambiamento che il mondo ha avuto in questi ultimi 20 anni. Domande che coinvolgono anche l'abitare, luogo essenziale in cui le persone esprimono la propria socialità, vivono le relazioni e gettano le basi per essere comunità. Come amministratori abbiamo il compito e il dovere di dare risposte rapide ed efficaci, utilizzando sempre più strumenti innovativi e al contempo sostenibili.

Casa S.p.A. di tutto questo ne è profondamente convinta tanto che fin dalla nascita, recependo l'input dei comuni che la partecipano, ha messo al centro della propria mission aziendale temi chiave quali l'efficienza, la qualità del costruire, il metodo di lavoro integrato, la ricerca, la flessibilità, l'innovazione, la sostenibilità.

Tutto questo per vincere le sfide poste dalla modernità nel campo dell'edilizia residenziale pubblica.

La riprova concreta sta nella realizzazione del Centro di Primo Inserimento di Calenzano, inaugurato nel maggio di questo anno: alla richiesta del comune di Calenzano, che ci chiedeva di essere coprotagonisti nella progettazione e nella realizzazione, ci siamo fatti trovare pronti, disponibili e ben attrezzati; abbiamo messo sul piatto il nostro know-how continuamente arricchito da una formazione permanente nella quale crediamo; ci siamo resi disponibili non per vezzo ma per convinzione ad una progettazione integrata con tutti i soggetti coinvolti nell'intervento; abbiamo avuto il coraggio di utilizzare materiali innovativi, supportando la nostra sperimentazione con studi approfonditi, dimostrando che il "pubblico" è l'ambito dove si realizzano abitazioni innovative ed efficienti. Tutto questo l'abbiamo fatto con i nostri tecnici ed i nostri consulenti che hanno accompagnato il progetto dalla fase pre-progettuale fino alla consegna.

Il risultato è sotto gli occhi di tutti e questa pubblicazione ne descrive in maniera ricca e approfondita tutti i passaggi.

si può fare!

la ricerca della fattibilità economica e sociale

Vincenzo Esposito, Direttore Generale di Casa S.p.A.
R.U.P. dell'intervento

La Residenza di Inserimento per cittadini non comunitari costituisce un esempio paradigmatico, effettivamente costruito, di come dare risposta ad una delle nuove richieste di abitazione che caratterizzano il tempo attuale della globalizzazione e della immigrazione. Io sono tra coloro che ritengono che oggi la questione abitativa ha valenze prevalentemente sociali e che tali problematiche vanno affrontate al momento del progetto, calibrando il medesimo in base al riconoscimento dei nuovi bisogni, con l'obbligo quindi di innovare le metodologie progettuali, ivi compresa la concezione stessa della cellula abitativa, nella piena consapevolezza che il progetto di architettura in quanto tale da solo non può dare risposte adeguate ai nuovi bisogni, che vanno invece inseriti in un contesto che dalla cellula abitativa arriva alla scala del

quartiere e della comunità e del sistema di relazioni che in essa si costruiscono. Casa S.p.A. è la società di servizi per le politiche abitative dei 33 Comuni dell'area fiorentina. In quanto tale ha da sempre interpretato il proprio compito operando costantemente nel campo della ricerca e della sperimentazione, in particolare per gli aspetti tecnologici e dell'efficienza energetica. Un progetto sperimentale come quello della Residenza di Inserimento non poteva però realizzarsi senza che tutti gli attori coinvolti nel programma costruttivo, il Comune di Calenzano, i consulenti per gli aspetti architettonici e sociali, Casa S.p.A. e i futuri fruitori della Residenza risultassero concordi sugli obiettivi da raggiungere e compartecipati di tutte le fasi progettuali. La Residenza di Inserimento è il frutto di un lavoro collettivo e di

una metodologia di lavoro basata sul coordinamento e sul coinvolgimento. Per dirla con uno slogan: **Chiara volontà politica, efficienza tecnica, compartecipazione e fantasia!** Solo per punti vorrei enumerare gli elementi innovativi del programma costruttivo che ha dato vita alla Residenza di Inserimento, con l'avvertenza che quello che presentiamo nelle pagine di questa pubblicazione non vuole essere un modello operativo ma piuttosto un metodo, che parte dalla individuazione e dalla conoscenza delle esigenze alle quali si voleva dare risposta, che ha utilizzato con intelligenza una buona dose di ricerca e di innovazione e che ha saputo cogliere le occasioni di finanziamento per concretizzare in un edificio funzionante, gradevole ed efficiente le idee e anche i so-

gni degli amministratori comunali, dei tecnici, degli operatori del sociale e dei cittadini non comunitari, soprattutto di questi ultimi che troveranno nella struttura un valido appoggio abitativo supporto indispensabile per sviluppare e consolidare la rete di relazioni come futuri cittadini calenzanesi.

cogliere al meglio e mixare le occasioni di finanziamento

L'attuazione del programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 finalizzato alla costruzione di alloggi da dare in affitto a canone calmierato, con finanziamento regionale in conto capitale pari al 45% del costo globale (parametrato sui massimali allora vigenti per l'edilizia agevolata) e il contemporaneo contributo finanziario ai Comuni per la realizzazione di opere pubbliche inserite

COSTO COMPLESSIVO
(IVA COMPRESA)
€ 1.826.000,00

FINANZIAMENTO
COMUNE DI CALENZANO:
€ 1.087.000,00

FINANZIAMENTO
REGIONE TOSCANA "PROGRAMMA AFFITTO"
€ 656.000,00

FINANZIAMENTO
REGIONE TOSCANA "DISTRETTI ENERGETICI ABITATIVI"
€ 83.000,00

FINANZIAMENTO
PROGETTO "ABITARE IL MONDO"
ARREDI E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE SUPPLEMENTARI
€ 350.000,00

nei Programmi Integrati, aggiuntive agli standard urbanistici, ha costituito l'occasione per concretizzare l'idea della nuova Residenza di Inserimento. A Casa S.p.A. è stato dato il compito di progettare, appaltare e dirigere i lavori sia degli alloggi in affitto che delle attrezzature pubbliche.

Qui c'è una prima novità, utile anche come indicazione per l'attività futura. Le attrezzature pubbliche aggiuntive agli standard urbanistici, giustamente cofinanziate dalla Regione Toscana assieme agli alloggi in affitto calmierato, sono state declinate in una originale struttura abitativa di primo inserimento e di fatto l'abitazione temporanea è stata progettata e costruita di pari passo agli alloggi di housing sociale. Quindi non più separazione delle politiche sociali da quelle abitative, ma interconnessione, dialogo, coordinamento

e Casa S.p.A. in veste di operatore per la progettazione, l'appalto e la direzione lavori sia della nuova Residenza di Inserimento che degli alloggi di *housing* sociale.

Il costo complessivo dell'intervento, pari a € 1.826.000,00 ha così usufruito del finanziamento regionale, in conto attrezzature pubbliche aggiuntive dello standard urbanistico, per € 656.000,00 mentre il Comune di Calenzano ha stanziato € 1.087.000,00 dal proprio bilancio. Nel corso dei lavori abbiamo partecipato al bando regionale per i Distretti Abitativi ad altissima efficienza energetica e grazie alle caratteristiche del progetto è stato acquisito un ulteriore contributo per € 83.000,00. Come si vede un intelligente mix finanziario che ha saputo cogliere al volo le opportunità dei bandi regionali per gli alloggi in affitto e per lo sviluppo dell'efficienza energeti-

ca, ambedue vinti in competizione con altri concorrenti, di importanti risorse dal bilancio comunale a testimonianza della volontà politica-amministrativa di dare concretezza all'idea delle nuove Residenze e di un'ulteriore capacità di intercettare i finanziamenti del progetto "Abitare il Mondo" per € 350.000,00 (contributo regionale per € 200.000,00 e cofinanziamento del Comune per € 150.000,00) che hanno consentito di qualificare ulteriormente le dotazioni impiantistiche e di chiudere il cerchio fornendo di arredi gli alloggi così realizzati.

Questa Residenza di Inserimento è un esempio alto della praticabilità di una risposta mirata ad un segmento importante della richiesta abitativa che fino ad oggi è stata confinata nella precarietà e nel "fai da solo". Non si può dire che l'impegno finanziario sia lieve e si-

curamente la qualità insediativa è alta. È un esempio del *si può fare* e doveva necessariamente venire realizzata secondo parametri qualitativi molto alti. È una esperienza replicabile, studiandone la adeguatezza ad altre situazioni locali, confrontandosi eventualmente anche il tema della ulteriore diminuzione dei costi.

alta efficienza energetica per contenere il costo dell'abitare

Dimentichiamo per un momento i temi importantissimi del rispetto dell'ambiente, della eco compatibilità, degli impegni comunitari a scadenza 2020 in materia di efficienza energetica e concentriamoci su di un aspetto molto pratico: occorre passare dalla valutazione del solo parametro economico del canone di affitto al bilancio

completo dei costi dell'abitare, costituiti dal canone di affitto + le bollette delle utenze e dei servizi condominiali.

Un edificio efficiente ha un fabbisogno energetico contenuto ed ha la capacità di non disperdere il caldo prodotto nei mesi invernali e di mantenere freschi gli ambienti nei mesi estivi. Il risultato saranno anche bollette energetiche a risparmio. L'indice di prestazione energetica globale del fabbricato è pari a 39,47 KWh/mq anno, frutto della somma dell'indice dell'energia primaria per riscaldamento di 31,85 KWh/mq anno e dell'indice dell'energia primaria per acqua calda sanitaria di 7,62 KWh/mq anno. Numeri che possono dire poco, ma che risultano esemplificativi se confrontati con quello che è l'indice di prestazione energetica globale della stragrande maggioranza delle abitazioni del nostro

paese, che si colloca stabilmente al di sopra dei 150 KW/mq anno! La normativa attuale prevede l'obbligo per le costruzioni con tipologia come il fabbricato in oggetto, a partire dall'anno 2010, di avere un indice di energia primaria per riscaldamento di 52,30 kw/mq anno. La Residenza di Inserimento su tale parametro obbligatorio ottiene un miglioramento del 40% (rispetto ai parametri vigenti al momento della progettazione il miglioramento è di oltre il 50%). Questi significativi dati sul fabbisogno di energia per il riscaldamento invernale assieme all'efficienza del fabbricato per il raffrescamento estivo, ottenuti grazie alla attenta progettazione, al corretto orientamento e all'adozione di semplici dispositivi di ombreggiamento, ci portano a poter affermare che il bilancio complessivo del costo dell'abitare per questi alloggi sarà

molto contenuto. Un risultato necessario a garantire il successo dell'operazione, che tradotto in slogan potrebbe venire così etichettato: un fabbricato risparmiato che non alleggerisce le tasche degli inquilini! Naturalmente una volta consegnata agli aventi titolo la "macchina" per l'abitare, il fattore umano gioca un ruolo determinante. Il progetto ha evitato accuratamente inutili complicazioni nella gestione degli impianti, che risultano così "friendly" nel rapporto con gli utilizzatori, ma questi ultimi devono necessariamente farsi carico di adottare modalità abitative in grado di massimizzare i vantaggi e le potenzialità offerte dagli alloggi. È necessario cioè che si adottino stili di vita e abitativi corretti, in sintonia con gli impianti, in modo da dare una mano all'ambiente e al portafoglio!

temporaneità della residenza per crescere e camminare con le proprie gambe

Gli inquilini degli alloggi hanno stipulato contratti di affitto secondo la formula 3 + 2 (anni). L'orizzonte temporale è quindi al massimo quello di 5 anni di contratto. Gli affitti non sono da edilizia sociale ma rientrano nella fascia del canone calmierato (da euro 240,00 a euro 485,00 per alloggi per una, due e tre persone, arredati di tutto punto). Non siamo nel campo dell'assistenza ma dell'agevolazione, che sulla base delle considerazioni svolte nel paragrafo precedente, può risultare anche fortemente competitiva sul piano dei costi complessivi dell'abitare. Ai cittadini non comunitari viene così offerta una sistemazione alloggiativa fortemente incentivata sul piano dei costi, anche con prospettive di poter stabilizzare la loro

situazione di pari passo al maturare di una miglior condizione economica, attraverso la possibilità dei ri-congiungimenti familiari (gli alloggi più grandi possono infatti ospitare più inquilini singoli ma anche famiglie) in un orizzonte temporale non indefinito ma fissato dalle scadenze di legge del contratto per tre anni rinnovabile al massimo per ulteriori due anni. È questa una delle scommesse più intriganti del programma, cioè quello di garantire una effettiva mobilità degli inquilini, che maturano un percorso di crescita economica, di stabilizzazione e di integrazione, valendosi anche delle agevolazioni abitative della Residenza di Inserimento, per poi camminare con le loro gambe, lasciando il posto nella Residenza di Inserimento ad altri cittadini non comunitari che iniziano a loro volta il percorso di emancipazione e di stabilizzazione.



il percorso progettuale

Riccardo Roda, Direttore Tecnico di EOS Consulting, progettista

Gli edifici, una volta terminati, si presentano attraverso la loro forma fisica, fatto questo che rende difficile dar conto delle intenzioni e degli obiettivi, a volte complessi ma sempre intrecciati, a cui la “sintesi costruttiva” ha dato forma compiuta. Raccontare un progetto diviene quindi un procedimento inverso a quello che l’ha determinato, per meglio mettere in luce i singoli contenuti di cui esso è portatore. In questo progetto, assai semplice e di dimensioni modeste, vi sono almeno tre chiavi di lettura che meritano di essere messe in evidenza.

In primo luogo la strategia finanziaria; l’intervento nasce infatti a valle di un’articolata progettualità dell’Amministrazione Comunale di Calenzano, con cui è stato finanziato l’avvio del piano di riqualificazione del quartiere “Dietro Poggio”. Attraverso un Piano Integrato d’In-

tervento finanziato dalla Regione Toscana (2005), il Comune è riuscito a finanziare interventi legati al tema della residenza sociale, tra cui il progetto che presentiamo. Al finanziamento regionale, CASA SpA, operatore incaricato dal Comune, ha poi aggiunto ulteriori finanziamenti destinati a portare l’efficienza energetica a livelli di eccellenza, e ad arredare le residenze speciali. Il risultato finale è quindi frutto di un’articolata strategia finanziaria, di cui si dà più ampio conto in un altro contributo. Una seconda chiave di lettura riguarda la strategia progettuale messa in atto per ottenere elevate prestazioni energetiche nell’ambito di un’edilizia con budget economici tirati all’osso.

Il progetto, che è risultato vincitore del bando regionale DEA – Distretti Energetici Abitativi, utilizza il particolare metodo progettuale messo

a punto dalla Società EOS Consulting, in grado di combinare low-cost ed elevate prestazioni energetiche. Un approccio sistemico del processo progettuale e costruttivo garantisce la razionalizzazione delle soluzioni progettuali, con una forte compressione dei costi.

Il risultato complessivo è un edificio dalle elevate prestazioni, che utilizza criteri bioclimatici per garantire comfort gratuito, con soluzioni tecnologiche innovative ma affidabili, in cui giocano un ruolo importante gli aspetti prestazionali legati alla durabilità e manutenibilità. Anche di questo aspetto viene dato ampio resoconto nella descrizione del progetto.

Una terza chiave di lettura che caratterizza il progetto è infine legata alla “progettazione partecipata”.

La partecipazione è un tema oggi piuttosto delicato, in cui convivono molte idee o, per meglio

dire, poche idee ma molte parole d’ordine. Come tutte le discipline nuove, sconta una fase di sperimentazione in cui professionalità tra loro diverse si affacciano su un nuovo segmento di mercato, e propongono soluzioni che partono dalle singole professionalità che le propongono.

Inevitabilmente, i risultati sono discontinui, al punto che la pratica fa ancora premio sulla metodologia. Sicuramente risultano premianti approcci in cui prevalgono criteri multidisciplinari, e in cui vengono definiti a monte obiettivi ben precisi.

Nel caso in oggetto è stato utilizzato un approccio multidisciplinare, ma con una regia in grado di ricondurre il sistema di esigenze all’interno del quadro normativo ed economico assai stringente che caratterizza l’ERP, e nel rispetto dei tempi stringenti del finanzia-

IMMIGRAZIONE: LA STRUTTURA DELL'OFFERTA

STRUTTURA DI ACCOGLIENZA E ASSISTENZA DELL'IMMIGRAZIONE IRREGOLARE	CDA – CENTRI DI ACCOGLIENZA (l. 563/1995) Strutture di prima accoglienza, in cui verificare identità e legittimità degli immigrati irregolari
	CARA – CENTRI DI ACCOGLIENZA PER RICHIEDENTI ASILO (DPR 303/2004, Dlgs 25/2008) Destinati ad immigrati privi di documenti che fanno richiesta di asilo
	CIE – CENTRI DI IDENTIFICAZIONE ED ESPULSIONE (l. 92/2008) Strutture che consentono la materiale esecuzione dei provvedimenti d'espulsione dell'immigrazione irregolare
ABITARE PRECARIO	RIPARI DI FORTUNA
	TENDOPOLI
	CAMPER, ROULOTTE
	OCCUPAZIONI ABUSIVE
	DORMITORI
ABITARE TEMPORANEO	RESIDENCE
	CENTRI DI ACCOGLIENZA
	RESIDENZE DI INSERIMENTO
HOUSING SOCIALE	EDILIZIA SOVVENZIONATA – Locazione permanente a canone sociale
	EDILIZIA AGEVOLATA – Locazione permanente a canone concordato
	EDILIZIA CONVENZIONATA – 1° casa in proprietà
LIBERO MERCATO	LOCAZIONE A PREZZI DI MERCATO
	PROPRIETÀ A PREZZI DI MERCATO

mento regionale. Il percorso progettuale si è poi confrontato con le condizioni decisamente peculiari del programma, e cioè l'assenza di analoghe esperienze significative. Pochi, pochissimi gli edifici di nuova costruzione destinati a soluzioni intermedie tra l'abitazione tradizionale e l'abitare temporaneo.

In Toscana, secondo i dati forniti dalla Fondazione Michelucci, il progetto di Calenzano è addirittura il primo edificio destinato a residenze per immigrati costituito ex-novo in Toscana da diversi decenni!

La stessa percezione della questione abitativa degli immigrati è assai vaga: gli italiani "vedono", nei telegiornali, gli sbarchi massicci degli immigrati, e i loro successivi smistamenti ai centri di accoglienza, che in realtà sono delle strutture di contenimento, e poi più nulla, perché le informazioni mancano.

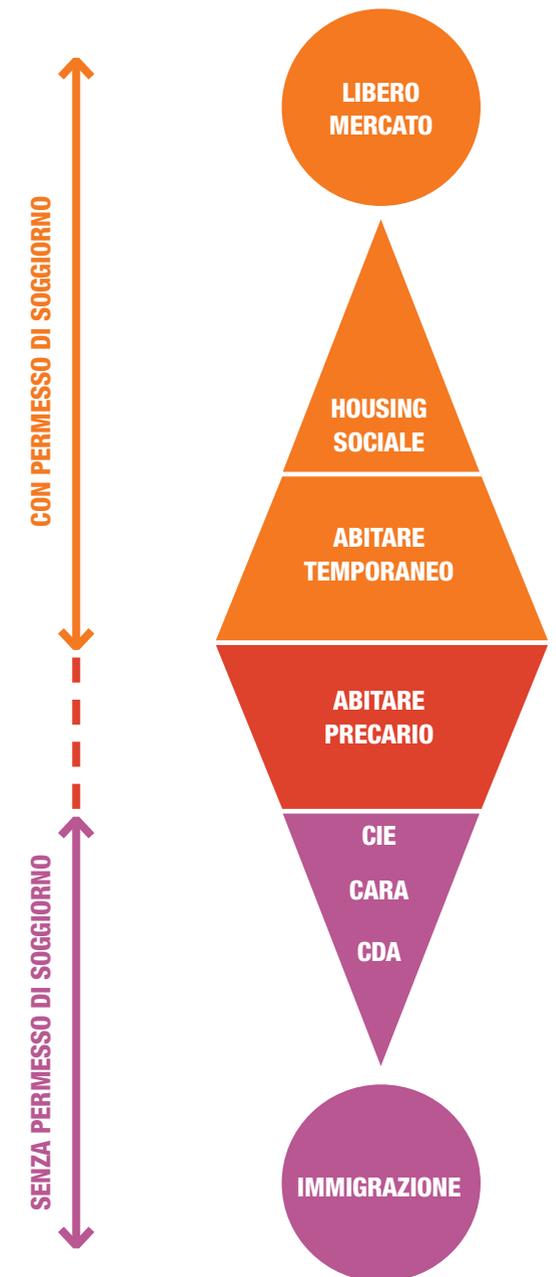
Gli immigrati ovviamente non vengono solo attraverso l'Africa settentrionale, ma penetrano in modo più capillare nel nostro paese, con modalità spesso non meno cruente rispetto a quelle a cui i titoli di apertura dei telegiornali ci hanno abituati.

Nondimeno, l'arrivo clandestino in Italia costituisce quasi sempre un evento drammatico, poiché la situazione reale è assai diversa rispetto al benessere patinato trasmesso dai mass-media italiani.

L'immigrato passa attraverso una serie di prove: l'identificazione, la richiesta di asilo, la latitanza in condizioni lavorative ed abitative assai precarie, per poi lentamente arrivare all'ottenimento del permesso di soggiorno, che rappresenta di fatto il suggello ad una condizione ormai stabile anziché costituire la premessa per l'inserimento sociale dei migranti.

La lenta ascesa della condizione lavorativa, quasi sempre caratterizzata dal precariato, si accompagna ad una ricerca disperata di soluzioni abitative adeguate. Le soluzioni sono scarse e assai poco lineari, e in ogni caso meno codificate rispetto a quelle da tempo cristallizzate per rispondere ai bisogni abitativi della popolazione residente.

Nel grafico riprodotto a lato abbiamo provato a rappresentare, in modo peraltro non esaustivo, la sequenza dell'offerta abitativa con cui i migranti si devono confrontare: alla base, al momento dell'ingresso, vi sono le strutture di identificazione e di accoglienza messe a disposizione dallo Stato (CARA e CDA), che possono trasformarsi in strutture di espulsione (CIE). Il passaggio successivo è costituito dall'universo nebuloso dell' "abitare precario", che caratterizza





a totale carico dello Stato, e che prevede alloggi in locazione permanente a canone sociale.

Il passaggio dall'abitare precario o temporaneo all'housing sociale è sicuramente uno degli snodi sociali più delicati in questo momento, poiché sancisce il raggiungimento di fondamentali condizioni di stabilità sociale ed occupazionali della popolazione immigrata.

Recentemente i mass-media hanno messo in evidenza come le graduatorie ERP vedano protagonisti gli immigrati extra-comunitari, la cui condizione sociale presenta caratteristiche assai più fragili e laceranti rispetto alla situazione dei residenti italiani. Tenuto conto del declino pressoché totale dei finanziamenti pubblici che sostengono l'edilizia ERP, la presenza non marginale dei migranti in queste graduatorie più che costituire un segnale di positiva risoluzione di un problema lacerante quanto sot-

gli immigranti senza permesso di soggiorno, che spazia dai ricoveri di fortuna, alle tendopoli, per arrivare alle occupazioni abusive di immobili inutilizzati e/o abbandonati. L'ottenimento del permesso di soggiorno segue un passaggio fondamentale, poiché la "tracciabilità" dei migranti apre le porte ad un'offerta sottoposta a regole e controlli.

Il passaggio successivo è costituito dal "abitare temporaneo", soluzioni

a tempo determinato che precedono la condizione abitativa stabile: rientrano in quest'ambito i centri di 1° e 2° accoglienza, come pure dormitori pubblici e privati, residences, etc..

Il posto di lavoro e il permesso di soggiorno, condizioni tra loro strettamente intrecciate, consentono un progressivo inserimento nel corpo sociale del paese ospitante, e pongono le premesse verso soluzioni abitative più stabili, spesso

legate alla creazione di nuovi nuclei ai ricongiungimenti familiari. Tra l'abitare temporaneo e il libero mercato, basato spesso su costi di locazione che costringono a coabitazioni forzose, vi è poi il vasto segmento dell'housing sociale in cui è ricompreso una vasta gamma di soluzioni, che spaziano dall'edilizia convenzionata, che consente di accedere alla proprietà dell'abitazione a prezzi calmierati, per arrivare all'edilizia sovvenzionata,



taciuto, va interpretato come una spia della condizione di disagio abitativo crescente di una fetta di popolazione attiva che nelle grandi città rappresenta più del 10% degli abitanti totali.

Il progetto di Calenzano si inserisce in questo "cuneo", tra chi è già entrato nelle graduatorie comunali ed usufruisce di un alloggio in locazione permanente a canone sociale, e l'ampio ventaglio di situazioni – familiari, sociali, eco-

nomiche – di chi sta consolidando la propria posizione, svolgendo un ruolo attivo nella società ma risulta penalizzato da una maggiore fragilità globale.

Il programma – partito dalla constatazione del fallimento dell'esperienza dei centri di 1° accoglienza, che da temporanei si sono trasformati in strutture semi-permanenti, impedendo la rotazione per cui erano stati concepiti – ha puntato a realizzare una struttura di 2°

livello, con permanenza media, favorendo il consolidamento economico degli immigrati e la possibilità di operare i ricongiungimenti familiari. Nel tempo intercorso tra l'avvio della progettazione e la realizzazione, il programma si è maggiormente indirizzato verso soluzioni abitative più organiche, e verrà utilizzato come residenza speciale di accoglienza, con contratti di locazione a tempo determinato (3+2).

Lo sviluppo partecipato del progetto ha visto impegnata, assieme all'Amministrazione Comunale, una pluralità di soggetti direttamente coinvolti nella gestione della domanda abitativa dei migranti: lo Sportello Immigrati, il Consiglio degli Stranieri di Calenzano, le associazioni del volontariato "Zaccheo" e "Assieme"; il supporto scientifico è stato assicurato dalla Fondazione Michelucci, da tempo impegnata in ricerche sul

tema specifico dell'accoglienza e dell'abitazione precaria in Toscana.

Il progettista ha semplicemente messo assieme e portato a sintesi le indicazioni scaturite dai workshop organizzati dall'Assessorato al Sociale, e ha dato vita ad un progetto in cui le risposte a bisogni specifici ne costituiscono l'assetto caratterizzante.

In particolare l'edificio, organizzato secondo criteri bioclimatici e di efficienza energetica, propone un mix articolato di residenze che vanno da 1 a 4 posti letto; le stanze da letto sono singole o a 2 letti, e consentono coabitazioni con standard non inferiori a quelli utilizzati per le residenze universitarie. Fulcro del progetto è la zona-servizi al piano terra: integrata con l'ampio giardino, essa

consente di svolgere una pluralità di funzioni (riunioni, feste, pranzi, etc. ...) che sostengono gli obiettivi di socialità allargata che il centro intende perseguire.

Concludendo queste brevi note, va messo in evidenza come l'Amministrazione Comunale abbia felicemente portato a termine un compito non facile, su cui da tempo non ci si era più confrontati: l'edificio, realizzato con criteri innovativi e secondo le indicazioni e i bisogni dei rappresentanti degli utenti, è funzionante.

La sfida adesso è di mettere in campo capacità gestionali adeguate alle ambizioni del programma, in grado di far funzionare la struttura come un efficace strumento di coesione sociale per Calenzano, e come un esempio da replicare su più vasta scala.



particolare della copertura

abitare la città plurale

Fondazione Michelucci

L'immigrazione è un fenomeno strutturale e dinamico che ha sempre ha inciso, in maniera continua e profonda, sul tessuto urbano e sulla forma della città. Chi pensa di fermare questo processo di modificazione dello spazio urbano attraverso la chiusura e l'esclusione, per conservare un'idea statica di spazio urbano, ignora la storia stessa della città. La città plurale è un tema che si ricollega alla grande tradizione interculturale della città cosmopolita, in cui la presenza e la relazione con l'altro rappresentano per la popolazione "ospite di ospiti" motivo di ricchezza e occasione di rinnovamento. Sotto tutte le latitudini, l'immigra-

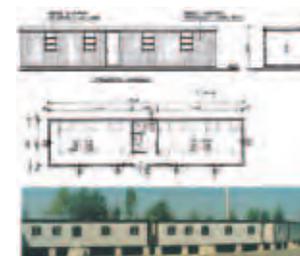
zione è una questione urbana per eccellenza: già nei paesi d'origine, corrisponde a un processo di esodo rurale verso le città, che produce l'esplosione del vecchio tessuto sociale e urbano; poi questo movimento va dalla città del paese di origine verso le città dei paesi d'accoglienza; e, in queste città, verso territori che sono maggiormente permeabili all'insediamento di nuove presenze. L'intensificazione dei flussi verso le città, gli aggregati urbani e periurbani, rappresenta molto più che lo spostamento di persone e famiglie verso migliori occasioni di lavoro e di vita: in presenza di una crescita esponenziale di povertà e

disuguaglianze, si tratta piuttosto di un enorme movimento di riequilibrio delle opportunità tra mondo povero e mondo ricco. A oltre 20 anni dai primi significativi arrivi di migranti in Italia e in Toscana, questa dimensione urbana dell'immigrazione è stata subordinata alla "questione sociale" attraverso la quale essa è stata prevalentemente declinata. Un "sociale" costruito sul doppio versante dell'assistenza e del controllo, dell'accoglienza e della marginalizzazione. Questo doppio registro delle politiche e del discorso pubblico sull'immigrazione è particolarmente visibile nella questione abitativa.

in principio furono i Centri di accoglienza

L'identificazione degli immigrati come poveri ha sorretto la separazione dell'intervento per gli immigrati dal normale intervento sociale, anche in campo abitativo. Gli aspetti principali di questo approccio sono stati la scarsità di risorse, la bassa qualità degli interventi e la scelta di operare con soluzioni "a parte", differenti da quelle previste per i "normali" destinatari di politiche abitative sociali.

sotto, da sinistra a destra:
- Centro di prima accoglienza di via Novara a Milano (1993)
- Le tre immagini successive: Centro di prima accoglienza, ex scuola materna, via Mambretti a Milano (1993)



La "legge Martelli"¹, in questo senso, è esemplificativa: non offriva case, ma al contrario si preoccupava di evitare che l'intervento per gli immigrati si configurasse come abitativo. I "Centri di prima accoglienza" erano interventi per provvedere alle immediate esigenze alloggiative per il tempo strettamente necessario al reperimento di una autonoma sistemazione. Il modello a cui questa politica si ispirava erano i Centri di accoglienza immigrati, dove negli anni Cinquanta a Milano venivano condotti dalla stazione le persone che arrivavano dal nostro meridione e dove si recavano gli addetti delle industrie di Belgio, Francia, Svizzera per selezionare e smistare la manodopera nei luoghi di lavoro. Analogamente, «Centri di accoglienza» erano le strutture notturne per i senza casa.

La competenza alla program-

mazione, alla realizzazione e alla gestione dei Centri di accoglienza è rimasta a lungo al settore delle politiche sociali, e mai questi hanno costituito un tassello dell'offerta abitativa sociale. Non c'è dubbio che i Centri di prima accoglienza siano stati una risorsa nel periodo immediatamente successivo all'arrivo delle persone migranti, permettendo a molti di trovare un alloggio seppur precario. I limiti di queste strutture sono apparsi con evidenza nel tempo. I Centri sono stati utilizzati in molti casi come 'surrogati abitativi permanenti': la scarsità e la difficoltà di accesso per gli stranieri all'Edilizia residenziale pubblica e la difficoltà ad accedere al mercato dell'alloggio a costi accessibili, ha impedito un reale ricambio dei posti a disposizione all'interno dei Centri di accoglienza creando, al tempo stesso, anche situazioni di cronicità

delle presenze. e quindi fruita da un numero limitato di immigrati. A questo si deve aggiungere che la qualità abitativa dei Centri è stata spesso insoddisfacente, per limiti intrinseci di questa tipologia o per la cattiva qualità della progettazione, delle realizzazioni e spesso anche delle localizzazioni. La varietà delle situazioni personali e familiari (gruppi familiari, singoli, minori) e la diversa gravità dei problemi abitativi che gli immigrati incontravano non hanno trovato nei Centri di accoglienza una adeguata gamma di soluzioni e di opportunità. Infine, la gestione dei Centri di prima accoglienza si è caratterizzata prevalentemente in chiave assistenziale, pedagogica e di controllo. Questo approccio ha spesso provocato atteggiamenti di passività negli ospiti dei Centri. In Toscana, regione molto attiva nel percorsi di inclusione già dagli

anni Novanta, nella maggior parte dei casi furono destinati a Centri di accoglienza edifici ad uso collettivo dismessi (scuole, spazi ex conventuali, strutture per fasce povere e disagiate). Poche le nuove realizzazioni: strutture temporanee (container o prefabbricati) e solo nel caso di Pisa una nuova costruzione, ispirata però sempre al modello della residenza collettiva.

dall'accoglienza all'abitare

La questione abitativa ha conosciuto, negli ultimi anni, una nuova attenzione. La casa torna, oggi, a strutturare il campo delle disuguaglianze sociali, a condizionare i

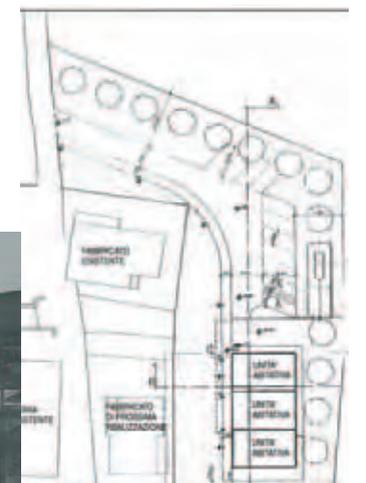
a destra, cominciando da sinistra:
 - "la moschea", Centro di prima accoglienza, ex scuola materna, via Mambretti a Milano (1993)
 - Centro di prima accoglienza via Garibaldi, Pisa (1994)
 - Struttura di accoglienza Marina di Carrara (1990)
 - Centro di accoglienza (progetto approvato) in via Dietro Poggio, Calenzano-Fi (1995)

corsi di vita delle persone e delle famiglie. Già dagli anni Ottanta e Novanta, mentre il problema alloggiativo era sostanzialmente uscito dall'agenda delle priorità politiche e sociali, si affacciano sulla scena con caratteri in parte inediti trasformazioni e problematiche che rendono nuovamente la casa un elemento decisivo dell'inclusione e dello status sociale di famiglie e particolari fasce della società. La domanda di alloggi sociali è esposta alle pressioni delle dinamiche demografiche e sociali. La speranza di vita si è allungata, il tasso di fertilità è diminuito, e così la dimensione dei nuclei familiari; le famiglie si rompono più facil-

mente, aumentano le cosiddette famiglie atipiche (famiglie allargate, nuclei di un solo componente, famiglie monogenitoriali) e parallelamente aumenta il numero di nuclei familiari che domandano un alloggio. Una componente non trascurabile di questa nuova domanda è rappresentata proprio dagli immigrati. L'importanza del fattore abitativo nel produrre inserimento o esclusione delle popolazioni immigrate tende a crescere, per l'effetto combinato di cambiamenti in corso nell'immigrazione e di cambiamenti che si sono verificati nei mercati abitativi. Da un lato, la ricerca di un alloggio

stabile e adeguato è una naturale conseguenza del passaggio alla seconda fase dell'immigrazione: la stabilizzazione di notevoli quote della popolazione immigrata, la crescita della componente familiare (per ricongiungimento o per formazione di nuove famiglie), le progressioni individuali e i tentativi di miglioramento della propria condizione, la diversa composizione dei nuovi arrivi; dall'altro, la maggior domanda di abitazioni urta contro la cronica ristrettezza dell'offerta, e contro il relativo peggioramento che nel frattempo si è verificato nel mercato dell'affitto (Tosi, 2000). La casa rappresenta oggi la più importante delle condizioni dell'in-

serimento degli immigrati, certamente la più critica. Nonostante la grande varietà di situazioni, che d'altra parte riflette la varietà delle figure e delle condizioni dell'immigrazione, la realtà è che molti immigrati non poveri sono mal alloggiati, immigrati normalmente poveri sono spesso senza casa. Le loro sistemazioni sono tendenzialmente peggiori o più costose di quelle accessibili a popolazioni locali con le stesse caratteristiche di reddito. Sistemazioni precarie



riguardano facilmente anche immigrati che hanno lavoro e reddito.

Anche le forme estreme dell'esclusione abitativa colpiscono gli immigrati in modo pesante. Ed è significativo che anche queste forme riguardino in qualche misura immigrati regolari e immigrati che lavorano, anche se è vero che la irregolarità è un fattore importante dell'esclusione abitativa.

La grande maggioranza degli immigrati tuttavia non è senza casa: i più trovano sistemazione in qualche tipo di mercato. Il largo ricorso a questo genere di soluzioni può essere valutato in vari modi. Da un lato, indica la capacità da parte di molti immigrati di risolvere il problema con le proprie risorse, e questo è un segno di avvenuta integrazione. Nello stesso tempo, questo può significare che il problema rimane largamente inevaso dalle politiche, che gli immigrati

sono lasciati a se stessi di fronte alle difficoltà che incontrano sui mercati abitativi.

Di fronte alle aspirazioni e alle aspettative diffuse tra i migranti, quello che emerge da numerose ricerche (Censis, Cnel, Ismu, Nomisma, Scenari immobiliari, Sunia, Uil, oltre a numerosi lavori della Fondazione Michelucci) è una situazione di svantaggio strutturale e perdurante degli immigrati nell'accesso alla casa rispetto agli italiani, a parità di condizioni economiche e lavorative e qualunque sia il grado del loro inserimento sociale, che cerchiamo di riassumere in alcune considerazioni finali.

1. La prima, importante considerazione è che i migranti sono particolarmente colpiti dal disagio e dall'esclusione abitativa e hanno dei profili di rischio in parte diversi - perché specifici - da quelli del resto della popo-

lazione. Su di loro incide negativamente il quadro di difficoltà generale dei mercati abitativi e dei dispositivi di accesso alla casa, ma pesano anche svantaggi aggiuntivi. Dal punto di vista della progettazione delle politiche, ciò significa capire cosa c'è di peculiare nel disagio abitativo degli immigrati, e cosa invece si sovrappone alle forme del disagio che riguardano tutta la popolazione. Ad un estremo sono quei gruppi di immigrati che hanno problemi di normale disagio abitativo: difficoltà analoghe a quelle che incontriamo in molti strati della popolazione a reddito basso, all'altro estremo abbiamo situazioni che sfidano le politiche convenzionali, perché vicine all'area della marginalità. Sia per le prime che per le seconde situazioni, i tratti del disagio si manifestano in

forma specifica negli immigrati (Tosi 1994).

2. Gli svantaggi registrati dagli immigrati hanno tanto un carattere diretto (che vengono cioè intenzionalmente rivolti nei confronti di particolari categorie: nel nostro caso le norme che limitano l'accesso degli immigrati alle opportunità offerte dall'edilizia pubblica, o le discriminazioni nell'accesso all'affitto) che indiretto (ovvero difficoltà che prescindono da una intenzione discriminatoria, ma sono generate da un contesto sfavorevole per le fasce deboli in generale, come il profilo socio-economico, la condizione lavorativa, l'insufficienza delle politiche di welfare abitativo).

3. I dati delle ricerche dicono che, nel variegato universo migratorio, le condizioni tendono a polarizzarsi e differenziarsi,

ricalcando l'articolazione e la segmentazione della società maggioritaria. Il boom dell'acquisto di case da parte di immigrati tra il 2004 e il 2007, la condizione maggioritaria di affitto autonomo delle loro famiglie sono indici di progressione anche sotto il profilo abitativo; ma questo andamento positivo è accompagnato da una crescita delle situazioni di disagio e di esclusione abitativa, in misura decisamente superiore che per il resto della popolazione (nonostante i fenomeni di povertà abitativa crescano anche tra gli italiani).

4. La clamorosa sovrarappresentazione dell'immigrazione nelle situazioni di povertà e di esclusione abitativa tende a far trascurare i problemi che riguardano anche gli immigrati che hanno un affitto autonomo o in

condivisione con altri: sovrappollamento, inadeguatezza degli alloggi, eccessiva onerosità dell'affitto anche per situazioni sotto standard.

Quello che abbiamo dinanzi è un quadro con luci e ombre, che disegna una mappa contraddittoria di un inserimento abitativo che sta avvenendo in larga parte sul mercato libero dell'affitto (solo più recentemente anche dell'acquisto). Poco vi hanno inciso le politiche pubbliche, che hanno solitamente rimandato alle misure generali (gli immigrati devono avere pari opportunità di accesso alla casa, e pari forme di sostegno rispetto agli italiani) senza tenere nel dovuto conto il fatto che norme e consuetudini (nazionali e locali) mantengono o aumentano le condizioni di svantaggio che pesano sull'immigrazione. Gli esempi sono

numerosi: il permesso di soggiorno almeno biennale per accedere alle opportunità dell'edilizia pubblica, la verifica dell'abitabilità per i ricongiungimenti, le difficoltà ad ottenere/mantenere il titolo di soggiorno, le discriminazioni sul mercato privato, le maggiori difficoltà nell'accesso al credito. Le poche politiche specifiche (come quella dei Centri di prima accoglienza) sono rimaste slegate da successive opportunità più pienamente abitative e autonome.

La questione si sposta quindi sul terreno delle politiche, e delle condizioni che ne determinano gerarchie e priorità.

politiche generali e politiche "speciali"

Come la città - spazio e sistema di relazioni sociali, di attività, di scambi - opera nell'inserimento degli immigrati? Come contribu-

isce a includere e ad escludere? Come l'azione progettuale e programmata può contribuire a fare la "città plurale"? Domande che rinviano direttamente al tema della casa e chiamano in causa le politiche pubbliche.

Il quadro sopra sinteticamente delineato consegna una perdurante situazione di svantaggio degli immigrati nell'accesso alle offerte abitative, pubbliche e private.

Un tema che ha caratterizzato il discorso sull'inserimento abitativo degli immigrati ha riguardato l'opportunità di adottare politiche specifiche rivolte ai migranti. In realtà già la scelta dei Centri di accoglienza fu una politica specifica, e uno dei suoi più grossi limiti è stato quello di avere costruito un percorso che non incrociava le politiche ordinarie di accesso all'abitazione. Oggi, con la grande contesa attorno al bene casa che riguarda

diverse e crescenti figure sociali, l'opinione prevalente è che non si debbano adottare misure specifiche che potrebbero generare, in altre fasce della popolazione, un senso di penalizzazione a vantaggio degli immigrati.

Rimane il fatto che, di fronte ad una debolezza strutturale delle politiche e delle risorse abitative, gli immigrati costituiscono ormai la fascia più consistente del disagio abitativo.

Se ci sono in effetti buone ragioni che sconsigliano di fare una politica speciale per gli immigrati ("affirmative action" come negli Stati Uniti, "discriminazione positiva" in Francia), è evidente che sono necessarie delle misure che correggano questa disparità. Il tradizionale procedere per "categorie" nell'identificare le priorità dell'intervento sociale è da questo punto di vista estremamente discutibile,

oltre che controproducente. Vanno quindi pensate strategie che devono fondarsi su principi universalistici, in grado di giustificarsi in termini di equità: il concetto di "svantaggio" (utilizzato per esempio nella legislazione francese) può offrire un criterio che non alimenti un conflitto attorno ad un bene ambito come la casa. In generale, in molti paesi europei si è rafforzata la convinzione che per gli immigrati debbano valere le politiche sociali generali, ma che queste vadano affiancate da azioni specifiche contro la discriminazione.

ancora dall'accoglienza all'abitare: il caso francese

Negli anni Cinquanta in Francia il consistente afflusso di migranti provenienti dalla colonia algerina

(e che avevano dato vita a consistenti bidonville ai margini delle principali città francesi) ha spinto il governo a varare un piano che garantisse un alloggio dignitoso a queste persone, insieme con l'esigenza di controllarle nel momento dell'inizio della guerra d'Algeria. Sotto l'egida del Ministero dell'Interno fu creata la SONACOTRAL (poi passata a chiamarsi SONACOTRA: "AL" stava per algerini, mentre "TRA" sta oggi per travailleurs), ente partecipato finanziariamente dallo Stato. La stessa volontà politica ha portato nel 1959 alla creazione del FAS (Fonds d'Action Sociale) per i lavoratori immigrati. Era ben chiaro, però, che per gli uomini soli la soluzione non poteva essere che provvisoria, e questa considerazione ebbe un impatto notevole sulla concezione stessa del tipo di edificio da mettere a loro disposizione. È il FAS

che inizialmente finanzia la costruzione dei foyer d'accueil destinati all'accoglienza di questi lavoratori. Il concetto di foyer (già utilizzato in Francia per gli operai non sposati) in cui ognuno dispone di una camera individuale, con cucina e servizi in comune, è stato adattato ai lavoratori algerini, con la differenza che gli edifici fino ad allora realizzati (che spesso comportavano fino a 300 posti letto) furono divisi in unità più piccole.

Anche in Francia la gestione dei foyer d'accueil ha dato vita a numerosi problemi. La popolazione dei foyer ha mostrato un progressivo invecchiamento (gli ospiti ultra 55enni erano il 36% nel 1998 e

a destra, cominciando da sinistra:
- Résidence sociale, Ilot de la Bastide, quartier Saint-Christophe (Cergy-Pontoise - 2000 France)
- Résidence sociale "Vallée Iton" - Evreux (1999- France)
- Résidence sociale "Elsa Triolet" a Evry (2000 - France)
- Résidence sociale "la Favorite" a Chambery (2000 - France)

oltre il 50% nel 2008), che testimoniava di una difficoltà intraprendere percorsi di autonomia abitativa. Il loro reddito diminuiva (oltre il 60% era disoccupato o pensionato); aumentava la quota di cittadini francesi presenti. Queste considerazioni hanno spinto lo Stato a varare nel 2004 un grande piano quinquennale di trasformazione dei foyer in "residenze sociali". Passo fondamentale del percorso verso l'alloggio, la residenza sociale è un progetto sociale definito insieme ai partner locali, che deve permettere il reinserimento economico e sociale delle persone ospitate e, di conseguenza, il loro accesso alla casa del parco pubblico o privato,

con le modalità tradizionale.

La ristrutturazione di 105 foyer del proprio patrimonio (che hanno una capacità alloggiativa di 21.000 posti sui 70.000 di cui dispone la SONACOTRA) costituisce la priorità per gli investimenti SONACOTRA (altri organismi simili agiscono in Francia con il sostegno dello Stato). Tutte le camere sotto i 7,5 mq saranno soppresse. L'ampliamento dei locali farà scendere questo numero a 16.300 posti.

La SONACOTRA in origine non ospitava famiglie, salvo in alcuni casi eccezionali. I nuovi alloggi che si costruiranno saranno invece destinati a persone sole, a coppie senza figli o a famiglie mo-

noparentali.

L'utenza di SONACOTRA sta invecchiando. L'invecchiamento riguarda anche i nuovi clienti, francesi o stranieri, che trovandosi in difficoltà vedono nei foyer e nelle residenze sociali una soluzione ai loro problemi alloggiativi. Oggi 5.600 camere sono occupate da persone con più di 65 anni. Nei foyer che verranno destinati all'accoglienza delle persone più anziane, la SONACOTRA sta realizzando i lavori necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche (installazione di ascensori, di rampe, di attrezzature specifiche al piano terra, adattamento dei servizi igienici).

La Francia ha creato infine dei

centri per alloggiare profughi e rifugiati (CADA: Centro d'accoglienza per i richiedenti asilo), con le loro famiglie, durante il periodo di analisi delle loro domande di asilo. La SONACOTRA è stata impegnata nella realizzazione e gestione di alcuni di questi Centri.

Queste tendenze non contraddicono la vocazione originaria della SONACOTRA (oggi ADOMA), che rimane quella di alloggiare gli immigrati, e per contro giustificano la partecipazione attiva della società alla lotta contro l'esclusione abitativa. L'analisi di questo caso mostra come politiche generali (nel caso francese le norme e le risorse destinate all'edilizia sociale





accesso alla terrazza

sono consistenti e spesso vincolanti per le amministrazioni locali) siano opportunamente integrate da interventi diretti a ridurre svantaggi specifici che si presentino in fasce della popolazione, immigrata o no.

abitare temporaneo: non una moda ma una necessità

Nel nostro contesto nazionale e regionale l'evoluzione descritta nel caso francese è stata molto più lenta e informale. I Centri di accoglienza destinati a immigrati sono diminuiti nel numero; a volte chiusi, a volte evoluti a funzioni più articolate e più propriamente abitative. Anche nel nostro caso, si sono aperti all'utenza italiana, che aumenta (anche se quella immigrata rimane largamente maggioritaria); sono più "casa" che "albergo"; sono spesso entrati a far parte del sistema locale di contrasto

all'emergenza abitativa, fenomeno che non risparmia le città toscane.

In molti contesti regionali sono stati varati altri strumenti di facilitazione nell'accesso alla casa per fasce deboli (ad esempio le oltre 15 Agenzie per l'alloggio sociale che operano in Toscana).

Ma è necessario che questo lento andamento informale venga incoraggiato e sostenuto da politiche regionali e locali.

La struttura del mercato del lavoro sempre più precaria e mobile, l'indebolimento delle famiglie che non riescono a far fronte ai costi dell'affitto, il costante aumento di separazioni e divorzi, la condizione giovanile al momento dell'uscita dalla famiglie, la difficoltà iniziale di gruppi di immigrati a stabilizzare la propria condizione, costituiscono un complesso di situazioni a cui è importante rivolgere una offerta di alloggio temporaneo, declinata

nel tempo e nelle modalità in funzione dei differenti bisogni e dei servizi che eventualmente possono essere necessari. Le tipologie dell'abitare temporaneo possono andare da alloggi familiari con una media temporaneità, agli alloggi collettivi per giovani o lavoratori single, alle stanze individuali con servizi comuni per permanenze più brevi. Rispetto alle tipologie tradizionali dell'accoglienza, gli alloggi temporanei possono costituire una dimensione dell'abitare più propria e meno stigmatizzante.

Gli alloggi temporanei possono svolgere un ruolo decisivo nella prevenzione di situazione di grave disagio socio-abitativo. Vanno a colmare un vuoto di offerta sino a questo momento arginato con strumenti limitati e costosi (alloggi di emergenza, dormitori, albergozioni) che non fanno sistema nella filiera dell'offerta abitativa.

A cambiamenti massicci e radicali nella struttura della domanda e dell'offerta corrisponde ancora un certo continuismo, che pare non voler considerare l'idea che si debba e si possa ricorrere a strategie e a strumenti altrettanto massicci e radicali. È necessaria una nuova configurazione dei ruoli che gli attori dell'edilizia sociale (in primo luogo quelli pubblici, ma anche quelli privati o del privato sociale) svolgono nel sistema dell'offerta.

Il caso della "Residenza di primo inserimento" di Calenzano, pensato per sostituire il precedente "Centro di accoglienza" attivo dal 1996 (si trattava di 3 unità prefabbricate composte ciascuna di una stanza per 6 persone di 20 mq, un soggiorno-cucina di 20 mq e servizi - wc, docce, lavatrice, caldaia autonoma) rappresenta in questo senso un modello interessante e innovativo.



ballatoio di distribuzione

La nuova realizzazione, affidata dal Comune a Casa spa (il soggetto gestore dell'edilizia residenziale), costituisce una piccola ma significativa anticipazione di una offerta abitativa che si pone tra l'edilizia sociale convenzionale e una autonomia abitativa complicata dalla crisi e dalla condizione dei mercati.

Anche la scelta di Casa spa come soggetto attuatore è innovativa, perché per la prima volta in Toscana riporta una realizzazione di alloggi temporanei per immigrati nel quadro delle politiche abitative e non delle sole competenze

sociali. Il progetto, illustrato nei dettagli in altra parte di questo volume, presenta elementi di qualità formale e strutturale inusuali non solo negli interventi diretti all'immigrazione, ma anche degli interventi di edilizia sociale tradizionale. Le funzioni e la distribuzione degli spazi è articolata e prevede una varietà di soluzioni e di destinatari con differenti profili. Infine, il percorso progettuale – per iniziativa del Comune di Calenzano e con la disponibilità di Casa spa e dei progettisti incaricati – è stato partecipato con il coordinamento della Fondazione Michelucci dalle asso-

ciazioni di immigrati e di volontari attivi sul territorio, fino a modificare in maniera sensibile l'impianto originario.

Interventi come quello della "Residenza di primo inserimento" di Calenzano sono tanto più importanti perché il clima politico e sociale non è favorevole: gli interventi di accoglienza e di assistenza diretti agli immigrati hanno subito una forte delegittimazione, e sono spesso apertamente contestati in sede politica, amministrativa, e hanno trovato anche reazioni di rifiuto da parte di gruppi di cittadini. Agire efficacemente contro discri-

minazioni e diseguaglianze – sul piano sociale, economico, culturale, e anche abitativo – è l'unica strategia efficace per garantire la

coesione sociale, il carattere inclusivo del territorio toscano, per limitare il rischio di conflitti su beni limitati come la casa.

L'inserimento abitativo, l'accesso a una casa adeguata a un giusto costo, rappresentano non solo il riconoscimento di un diritto fondamentale, ma contribuiscono in maniera decisiva allo sviluppo di relazioni di convivenza, di conoscenza, di rispetto reciproco in una società sempre più plurale.

¹ Con l'espressione "Legge Martelli" è conosciuta la Legge 28 febbraio 1990 n. 39 che convertiva in legge il decreto legge 30 dicembre 1989 n. 416. Prende il nome dal Ministro guardasigilli di allora, il socialista Claudio Martelli, e venne emanata con lo scopo di regolare organicamente l'immigrazione, ridefinire lo status di rifugiato, introdurre la programmazione dei flussi dall'estero, precisare le modalità di ingresso e respingimento alla frontiera e il soggiorno in Italia.

bibliografia di riferimento

Anci-Cresme (2005), *Le politiche abitative in Italia*, www.cresme.it

Ares 2000 (2001), *Il colore delle case. Primo rapporto sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia*, Roma.

Asal, Coop. La casa, Ics, Lunaria (2001), *Affittasi a tutti? Inchiesta sul disagio abitativo degli immigrati in Italia*, www.lunaria.org/downloads/archivio/?dl_cat=4

Augustoni A. (2006), "Abitare e insediarsi" in "XIII Rapporto sulle Migrazioni 2007", a cura di Fondazione Cariplo – Ismu, Milano Franco Angeli.

Baldini M., Federici M. (2010), *Ethnic discrimination in the Italian rental housing market*, www.capp.unimo.it

Caritas diocesana Firenze (2009), *Profili fragili. Vecchie e nuove povertà a Firenze*, www.caritasfirenze.it/index.php?option=com_content&view=article&id=128&Itemid=24.

CENSIS (2009) 43° Rapporto sulla situazione sociale del Paese, www.censis.it.

CRESME, "Abitare da immigrati", in *Scenari decennali della domanda abitativa a Roma 2001-2011*, Roma 2002.

Fondazione Michelucci, Arci Toscana (2006), *Atlante dell'alloggio sociale e dell'accoglienza in Toscana*, Bandecchi & Vivaldi Pontedera.

Fondazione Michelucci – Coop. Unica (2009, 2010), *La casa giusta. Condizione e aspettative abitative di giovani e immi-*

grati, <http://www.michelucci.it/node/140>.

Fondazione Michelucci (2010), *L'abitare precario in Toscana*, <http://www.michelucci.it/node/100>

Nomisma 2010 Firenze

Paba G. (2001), "Principi e metodi di pianificazione radicale: la partecipazione come pratica sociale alternativa", in *Le culture dell'abitare*, a cura di C. Marcetti, N. Solimano, A. Tosi, Firenze Polistampa.

Salvi A., Barbiero P. (a cura di) (2009), *L'accoglienza delle persone fragili a Firenze*, Comune di Firenze.

Scenari immobiliari (2010), *Osservatorio nazionale immigrati e casa*, <http://www.scenari-immobiliari.it>.

Solimano N. (2006), "I poveri disturbano", in *La città delle baracche*, La Nuova città n. 11-12, Firenze Polistampa.

Tosi A. (1993), *Immigrati e senza casa. I problemi, i progetti, le politiche*, Franco Angeli, Milano.

Tosi A. (1994), *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna.

Tosi A. (2000), *Casa e immigrazione*, in Commissione per le politiche di integrazione degli immigrati, *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, a cura di G. Zincone, Il Mulino, Bologna.

Tosi A. (2003), *Verso l'edilizia sociale: le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*, Milano, Guerini e Associati.

Uil (2010), *Il fabbisogno abitativo rinnovata emergenza. 5° Rapporto Uil "famiglia-reddito-casa"*, www.uil.it.





residenza di primo inserimento a Dietropoggio

Silvio Pappalettere

Il fenomeno dell'immigrazione extra-comunitaria, che sta investendo l'Italia negli ultimi anni, rappresenta uno dei molteplici fattori di trasformazione della società contemporanea, costituendo ormai un elemento strutturale delle dinamiche sociali. Esso si configura non più come fattore marginale, circoscritto solo a determinati ambiti spaziali ed economici, ma si riflette sull'intero sistema sociale e produttivo del nostro paese. L'immigrazione può infatti costituire un forte elemento di disequilibrio per una società consolidata, se ad essa si continua a rispondere con politiche di accoglienza tradizionali, basate su criteri meramente assistenziali. Se tale risposta è invece basata su politiche che puntano ad un inserimento armonioso e progressivo dell'immigrato, essa può configurarsi come risorsa dinamica e utile alla società.

La progettazione urbanistico-edilizia può fornire un importante contributo per il raggiungimento dei suddetti fini, incanalando nella propria operatività le esigenze di tutti gli attori sociali coinvolti nel sistema dell'accoglienza, innescando e programmando il processo di integrazione che, da un lato si rivolge alla popolazione immigrata, dall'altro coinvolge direttamente il contesto sociale di riferimento.

Calenzano vive una condizione paradigmatica, comune ai centri contigui alle aree metropolitane, che sono costretti a farsi carico dei flussi di immigrazione e del conseguente disagio abitativo che le grandi città non riescono a soddisfare. Pertanto, l'Amministrazione Comunale ha deciso di affrontare tali problematiche puntando sulla realizzazione di residenze per cittadini stranieri, attraverso un siste-

ma complesso di interventi sociali ed urbanistici, che ha come fulcro la riqualificazione della zona di Dietropoggio, area localizzata a nord est del centro storico. Lo sviluppo di tale comparto, connettendo il bisogno abitativo degli immigrati con le necessità proprie della popolazione residente, potrà riflettersi infatti sulle trasformazioni dell'intero organismo cittadino.

la pianificazione urbanistica

Nel 2004 il Comune promuove un Piano Guida unitario per la riqualificazione dell'area di Dietropoggio, che ha come tema principale la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, in grado di connettersi con il tessuto insediativo consolidato, rappresentato dal centro storico di Calenzano. Il progetto punta alla creazione di un asse privilegiato in cui concentrare i servizi



Contratto di Quartiere *Le porte del parco (2003-2004)*

pubblici per la cittadinanza e allo stesso tempo collegare il parco di Travalle con il resto della città. Una fase preliminare prevede inoltre la riconversione degli insediamenti produttivi presenti nell'area, oggetto da anni di un processo di trasformazione e ormai incompatibili con le nuove destinazioni.

Il processo di riqualificazione, attuato tramite il "Piano di Recupero Dietropoggio", ha quindi il fine di rendere il nuovo quartiere una sorta di prolungamento fisico e funzionale del centro storico. Fulcro del nuovo organismo urbano è il collegamento e l'integrazione tra il sistema dei nuovi servizi rivolti alla popolazione e alle imprese (le nuove attrezzature e spazi pubblici a servizio della collettività) con quelli già presenti su scala comunale. Il nuovo quartiere diventa quindi un "polo attrattore", capace di innescare un nuovo slancio per

lo sviluppo dell'economia locale e dell'occupazione, e al contempo garantisce una costante vitalità all'area di progetto.

Sarà proprio l'obiettivo dell'interazione sociale che, grazie alla localizzazione dell'area di Dietropoggio in una posizione baricentrica tra il centro storico, la Rocca Medievale di Calenzano ed il Parco storico di Travalle, e mediante un articolato sistema di spazi pubblici, piazze, verde collettivo ed un Parco Fluviale a ridosso del Torrente Marina (quale proseguimento del parco preesistente), rappresenterà un punto di interesse per la popolazione, divenendo un'occasione di attraversamento e di sosta.

La redazione del Piano di Recupero da parte del Comune ha rappresentato il punto di partenza per la realizzazione dell'intervento. Le fasi successive hanno previsto

la ricerca di finanziamenti per gli interventi pubblici e per quelli di iniziativa privata di interesse collettivo. Nel 2004 il progetto ha partecipato al bando dei Contratti di Quartiere (D.M. 21/03/2003) con il piano "Le Porte del Parco", che prevedeva interventi a carattere residenziale, commerciale e direzionale, oltre alla realizzazione di opere pubbliche, di urbanizzazione, spazi e servizi a carattere collettivo. Il C.d.Q. è stato inserito nelle graduatorie del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ma non è stato finanziato.

Il Comune ha quindi deciso di creare una nuova forma di progettualità con l'obiettivo di attivare i programmi edilizi, anche con l'ausilio di risorse finanziarie private. A tal fine, nel 2006 il progetto è oggetto del Programma Integrato di Intervento "Riqualificare Dietropoggio" (D.D.R.T. 4114/2005), che è risul-

tato vincitore di un finanziamento di 1,8 milioni di euro per la realizzazione di 8 alloggi agevolati in proprietà, di 20 alloggi in locazione permanente a canone calmierato e della residenza di primo inserimento per immigrati. Tramite il P.I.I. sono stati attuati gli interventi sociali più rilevanti, inseriti nel programma proposto a suo tempo nel Contratto di Quartiere, con la compartecipazione della Regione Toscana e dei soggetti privati che hanno curato la realizzazione.

Nello specifico il Piano si attua con la previsione di servizi ed opere particolarmente importanti per la realtà sociale ed economica locale, quali:

- Centro di sviluppo/promozione del territorio e delle attività agricole e Centro documentazione e promozione prodotti locali,
- Residenza di primo inserimento per immigrati,
- Sportello Europa,

- Centro infanzia,
- Parco fluviale sul torrente Marina,
- Ponte carrabile sul torrente Marina, di collegamento al Parco urbano di Travalle,
- Edilizia residenziale destinata a diverse fasce sociali,
- Edilizia privata con funzioni commerciali, terziarie, direzionali, servizi.

accoglienza, strategie di partecipazione, risorse finanziarie

Il nuovo centro residenziale costituisce un passo importante nel percorso di integrazione della popolazione immigrata, come auspicato dall'Amministrazione Comunale, perché progettato per un livello superiore di accoglienza. La "Residenza di primo inserimento" prevede infatti un miglioramento delle condizioni di convivenza e

sicurezza tra gli immigrati ed una elevata qualità abitativa, con il fine ulteriore di favorire i ricongiungimenti familiari.

Caratteristica principale di questa tipologia residenziale è quella di inserirsi pienamente all'interno del circuito dell'housing istituzionale, al fine di immettere gli utenti nella rete globale "del sistema abitativo", non più considerando la struttura di accoglienza come "semplice contenitore" in cui trattenere e "rinchiudere" gli immigrati. La funzione è quella infatti di accogliere l'immigrato all'interno del sistema della società locale, attraverso lo "strumento della casa". L'immigrato sarà quindi proiettato verso una condizione abitativa che lo porterà, con il passare degli anni, ad acquisire una stabilità economica e sociale, attraverso il legame "casa-lavoro-integrazione", con la finalità ultima di entrare attivamente

all'interno della società e potersi in futuro rivolgere al mercato libero dell'acquisto di una casa.

Il progetto è stato oggetto di un'innovativa ed articolata esperienza di progettazione integrata e partecipata promossa dal Comune di Calenzano e da Casa S.P.A., assieme ai progettisti, agli ospiti del preesistente Centro Accoglienza, e con la supervisione scientifica della Fondazione Giovanni Michelucci. Tale esperienza ha rappresentato uno strumento evoluto per gestire il progetto edilizio, grazie al quale è stata data voce alla comunità straniera di Calenzano, orientando al meglio le attività di elaborazione del progetto e producendo un approccio democratico e partecipato da parte degli ospiti stranieri.

La realizzazione è stata possibile grazie ad una complessa operazione finanziaria che è riuscita a

reperire risorse economiche da più fronti. Come già descritto nel contributo di Vincenzo Esposito, i finanziamenti pubblici ottenuti per la realizzazione sono i seguenti:

- D.D.R.T. 4114/2005 Regione Toscana, come richiesto dal P.I.L. 2005, per circa 650.000 euro;
- Bando D.E.A. (Distretti Energetici Abitativi) Regione Toscana che copre il 100% degli extra-costi dovuti al risparmio energetico, per circa 80.000 euro;
- Bilancio del Comune di Calenzano, per circa 1.090.000 euro.
- Bando Europeo "Abitare il Mondo", per arredi e dotazioni impiantistiche supplementari, per 350.000 euro.

il progetto architettonico

Le condizioni abitative funzionali ad una permanenza dell'immigrato per un periodo di medio termine si concretizzano nella realizzazione di un centro per 15 residenze, di cui

9 unità abitative per 1/2 persone, 3 unità per 3 persone e 3 unità per 4 persone, queste ultime destinate principalmente ad accogliere famiglie, al fine di garantire le condizioni necessarie al ricongiungimento.

Le residenze si sviluppano su tre livelli; al piano terra sono presenti i locali destinati all'accoglienza e ai servizi alle abitazioni (hall, sala riunioni, ecc.). Tutte le unità hanno una cucina e un bagno di pertinenza, oltre che un'ampia terrazza o resede. Tali scelte, condivise con gli attori del processo partecipativo, permettono condizioni di convivenza e di sicurezza elevate, oltre che una maggiore dignità di sistemazione.

Il progetto architettonico si fonda su due caratteristiche principali:

- Centralità del sistema degli spazi collettivi
- Adozione di criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

L'architettura dell'edificio si presenta con un corpo di fabbrica lineare con esposizione nord-sud, in cui si innesta al piano terra un corpo secondario a pianta quadrata, collegato con il primo attraverso la distribuzione verticale principale, costituita da una scala interna.

Il fulcro principale dell'edificio è costituito dagli spazi collettivi posti al piano terra e dalla distribuzione verticale, che costituiscono una vera e propria "cerniera" nei confronti dei corpi edilizi e delle funzioni interne ed esterne al centro. Il fabbricato, dotato di una grande

copertura metallica, presenta una tipologia edilizia a ballatoio, localizzato sul lato nord, che funge da distribuzione orizzontale per gli alloggi.

Il fronte principale, esposto a sud, è caratterizzato da una facciata compatta, scandita dalla presenza

di terrazze e dal forte aggetto della copertura metallica, sorretta da pilastri metallici esterni e disgiunti dalla struttura del corpo edilizio interno.

Il corpo è completato sul lato est da una seconda scala esterna metallica.



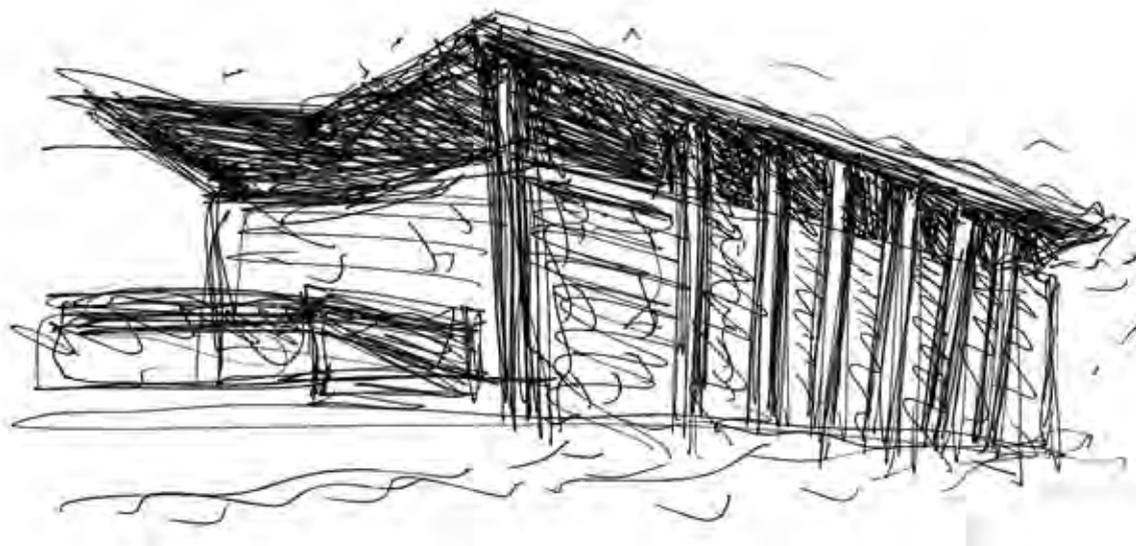
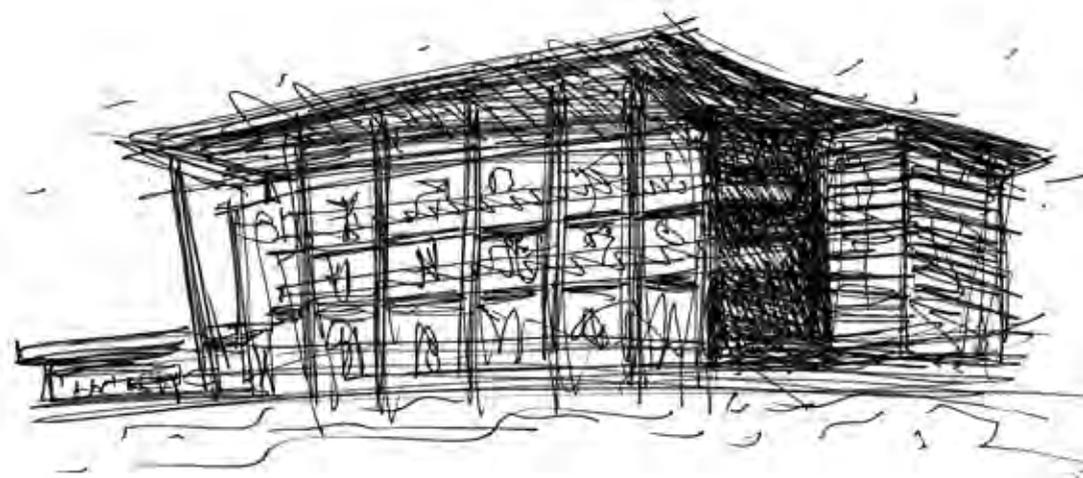
vista della terrazza condominiale

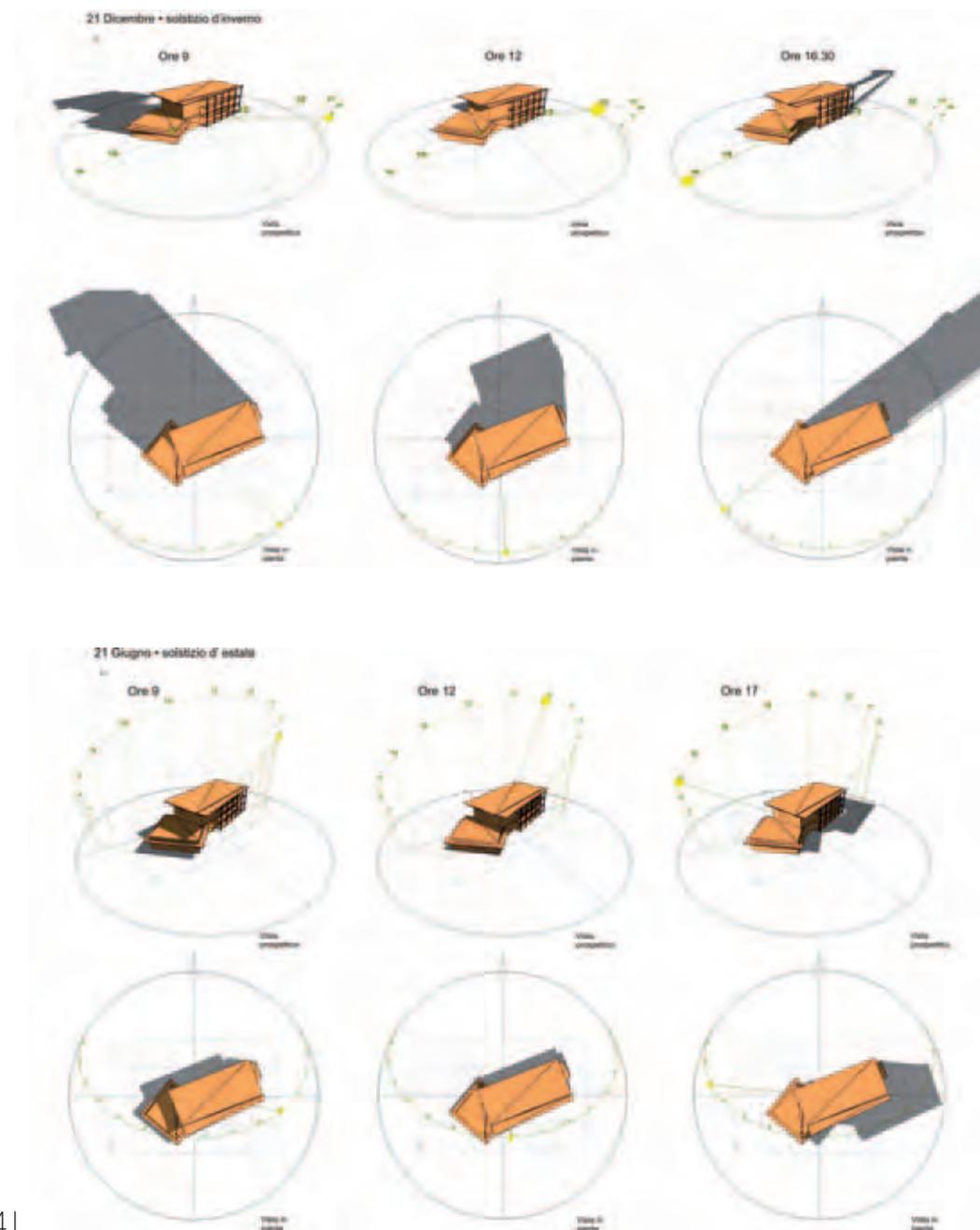
sostenibilità a livello urbano

La residenza di primo inserimento rappresenta un progetto pilota che, attraverso l'adozione di criteri bioclimatici, punta a raggiungere elevati livelli di efficienza energetica.

Il riconoscimento del successo degli obiettivi progettuali è stata la vittoria del bando regionale D.E.A. (Distretti Energetici Abitativi) 2007, che ha finanziato il 100% degli extra-costi dovuti al risparmio energetico, grazie ad una riduzione del 50%, rispetto ai limiti di legge, del consumo energetico per il riscaldamento invernale.

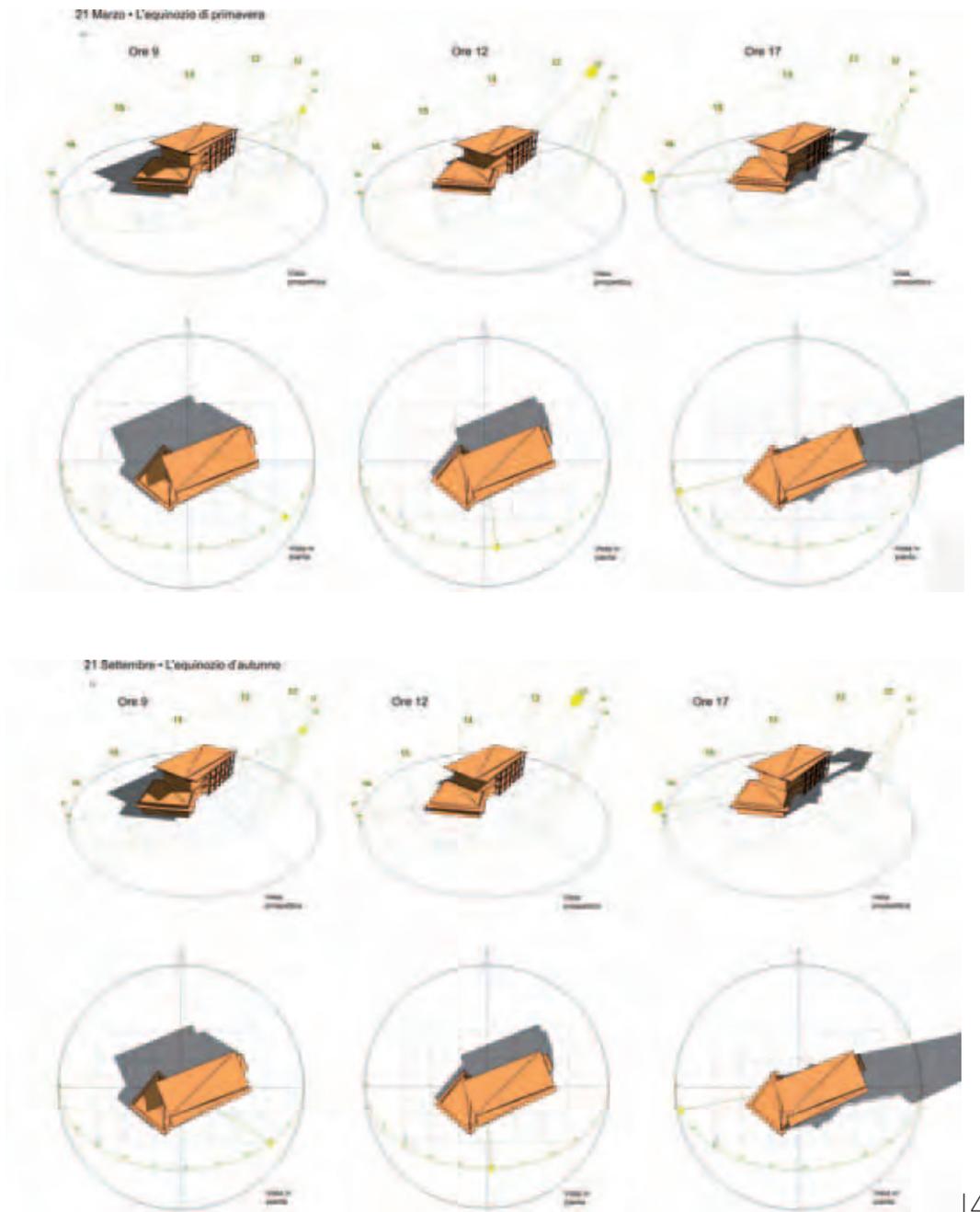
I criteri di sostenibilità ambientale adottati, frutto di un preliminare studio delle caratteristiche locali del clima, sono stati attuati sia a livello urbano che edilizio. Partendo dalla sistemazione urbana dell'edificio, fino ad arrivare alle singole

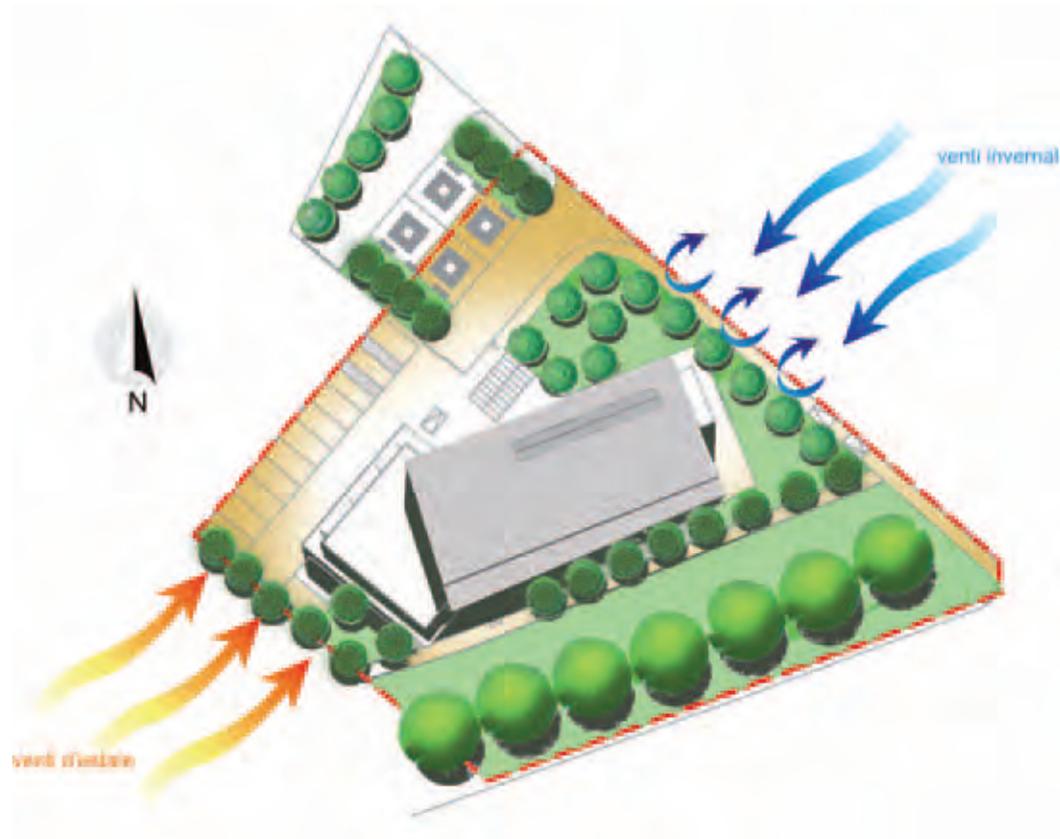




scelte tecnologiche, il progetto punta alla massimizzazione del risparmio energetico attraverso l'utilizzo di soluzioni semplici ma innovative, affidabili e a basso costo. L'alta efficienza energetica deve infatti coniugarsi con il settore dell'housing sociale e con il regime di costi e tariffe ad esso connessi. La sostenibilità energetica a livello urbano si fonda in primo luogo sulla localizzazione e sull'orientamento dell'edificio, che prevede una esposizione nord-sud, al fine di sfruttare le potenzialità dovute agli apporti gratuiti del sole e del vento. Tale posizione, con uno studio funzionale delle sistemazioni esterne, permette all'edificio di proteggersi dai venti invernali (provenienti prevalentemente da nord-est) e di essere permeabile alle brezze estive, ottimizzando l'illuminazione naturale e al contempo controllando l'apporto energetico dei raggi sola-

ri, sia nei periodi caldi che in quelli freddi. I valori della radiazione solare, l'indice di soleggiamento e la buona trasparenza del cielo, hanno reso proponibili soluzioni di sfruttamento passivo del sole nel periodo invernale e, allo stesso tempo, hanno consigliato l'adozione di accorgimenti di difesa nel periodo caldo, al fine di evitare fenomeni di surriscaldamento. Tali soluzioni sono frutto di uno studio approfondito della morfologia del corpo edilizio e dei suoi componenti, attuato tramite la realizzazione di modelli digitali, che hanno permesso la simulazione di differenti condizioni di soleggiamento e ombreggiatura, a seconda dei periodi dell'anno e delle ore del giorno. Il miglioramento del comfort ambientale è stato possibile grazie al trattamento delle sistemazioni esterne, attraverso uno studio funzionale degli spazi verdi e delle





analisi dei venti

alberature. La selezione di essenze sempreverdi sul lato nord e a foglia caduca sul fronte sud, favorisce infatti la ventilazione e il controllo dell'apporto solare nei periodi invernali ed estivi.

sostenibilità a livello edilizio

Le soluzioni costruttive e tecnologiche che caratterizzano l'organismo edilizio sono complementari ai criteri di sostenibilità a livello urbano, per massimizzare il contenimento dei consumi energetici e favorire un elevato comfort ambientale interno. Il contenimento della bolletta energetica risulta tanto più importante proprio nei casi in cui l'utente finale vive in condizioni di disagio economico, e rappresenta uno degli obiettivi primari nella progettazione di housing sociale ed edilizia pubblica.

Gli obiettivi di sostenibilità a livello

edilizio sono stati raggiunti attraverso tre linee di intervento:

- morfologia del corpo edilizio
- soluzioni costruttive dell'involucro edilizio
- sistema evoluto di impianti

In primo luogo, il sistema distributivo a ballatoio schermato permette una morfologia dell'edificio compatta, poiché crea sul lato nord una protezione per gli alloggi nei confronti dei venti freddi invernali. A ridosso del ballatoio sono localizzati prevalentemente gli spazi di servizio (bagni, cucine) dell'appartamento. Il fronte sud, dove sono presenti le terrazze o i resedi, ha invece una doppia valenza: nel periodo invernale massimizza l'apporto dell'irraggiamento solare, attraverso le ampie aperture, ma allo stesso tempo scherma i raggi solari durante il periodo estivo, attraverso i forti aggetti della copertura e delle terrazze.

sezioni bioclimatiche

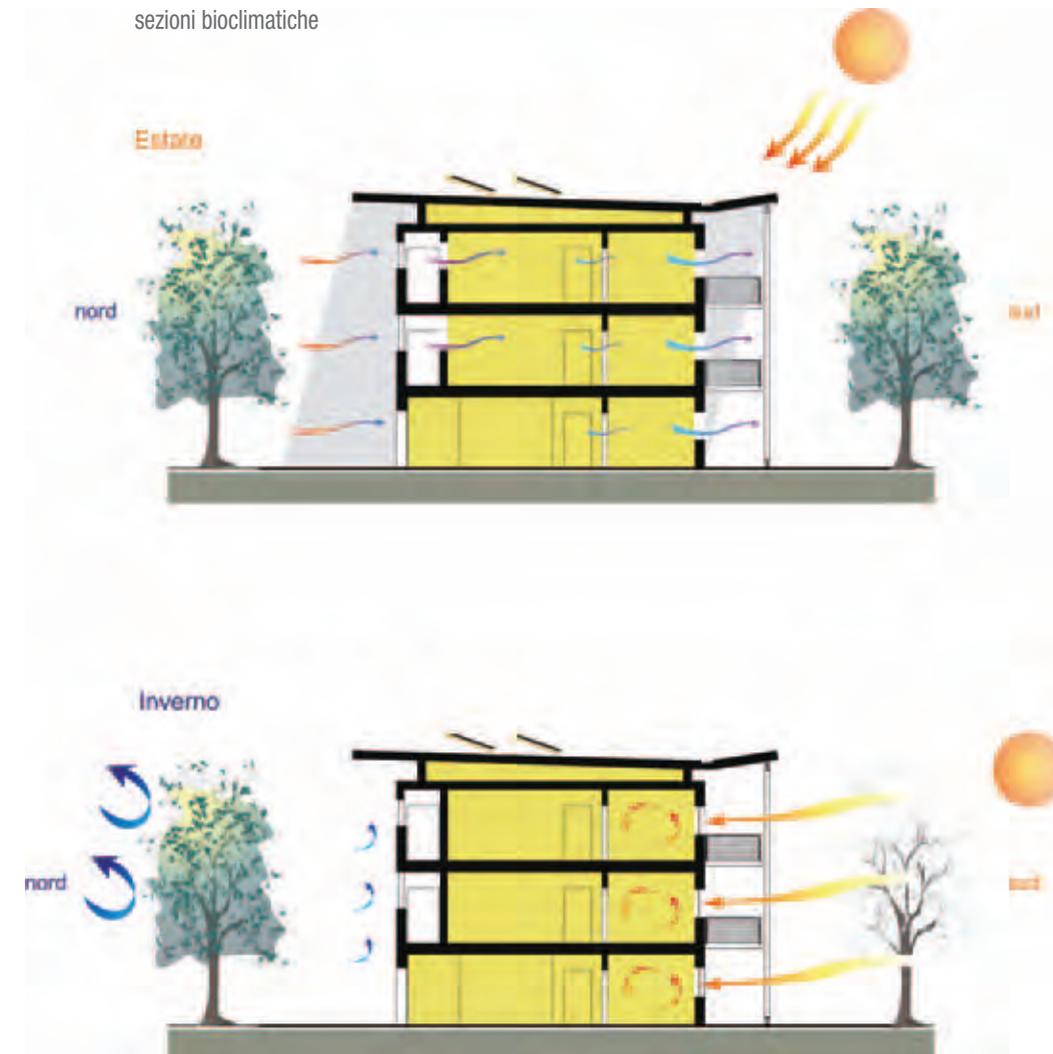
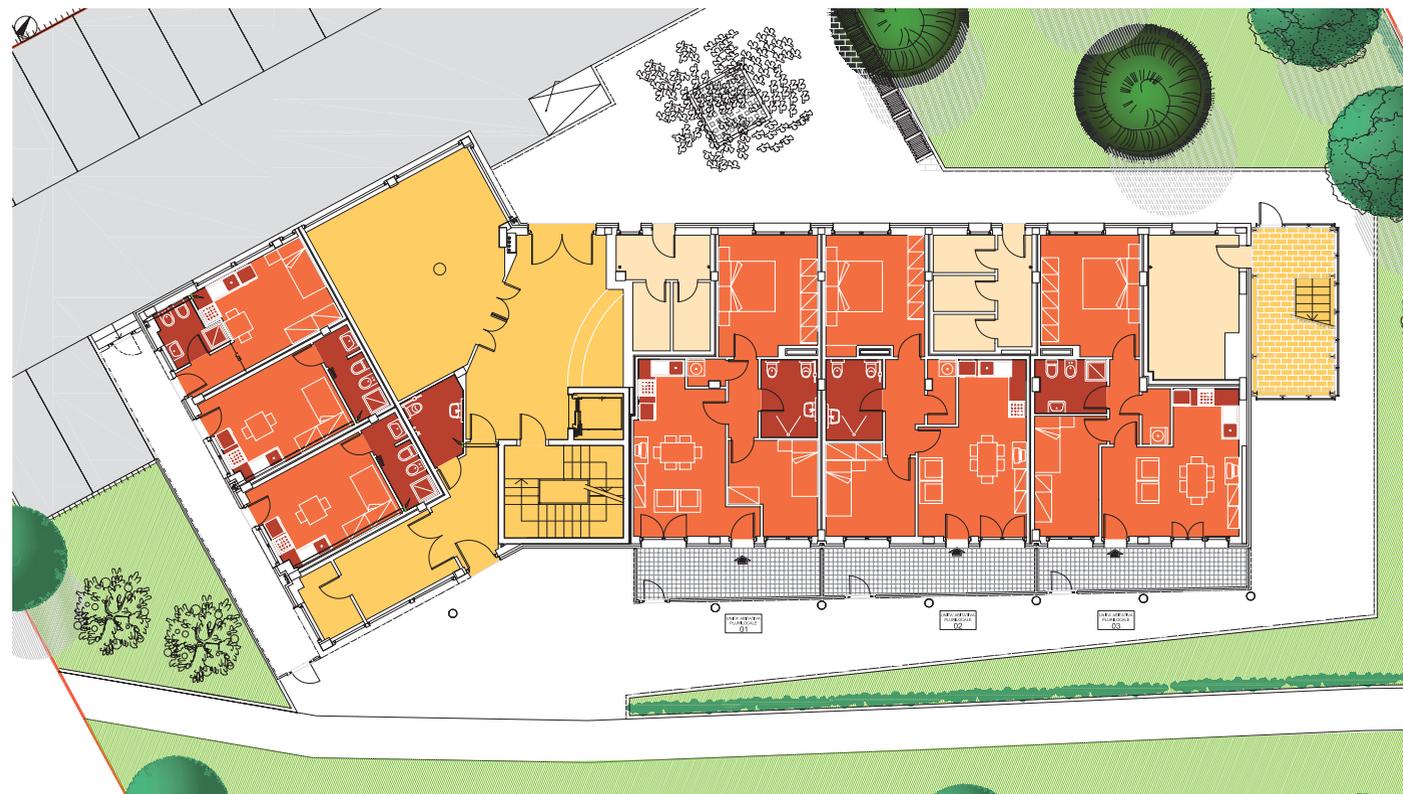


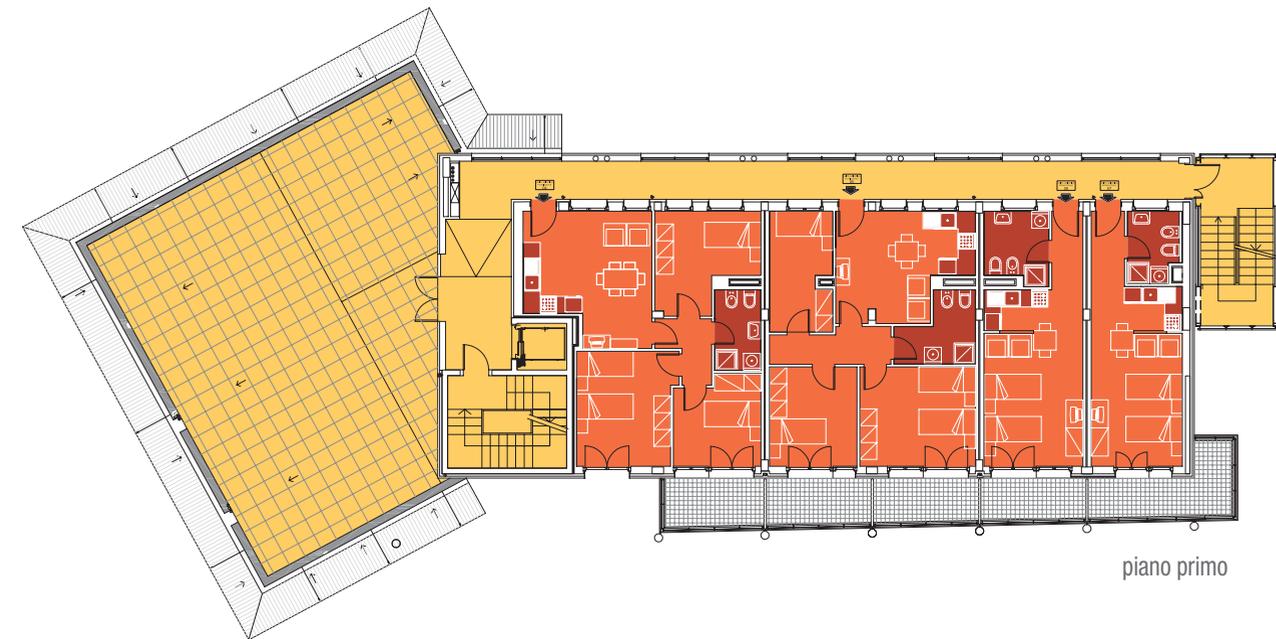
TABELLA DELLE DESTINAZIONI RESIDENZIALI

N° UNITÀ	POSTI LETTO	VANI	PIANO
3	1	1	P.I.
6	2	1	P.1 - P.2
3	3	3	P.I.
3	4	4	P.1 - P.2

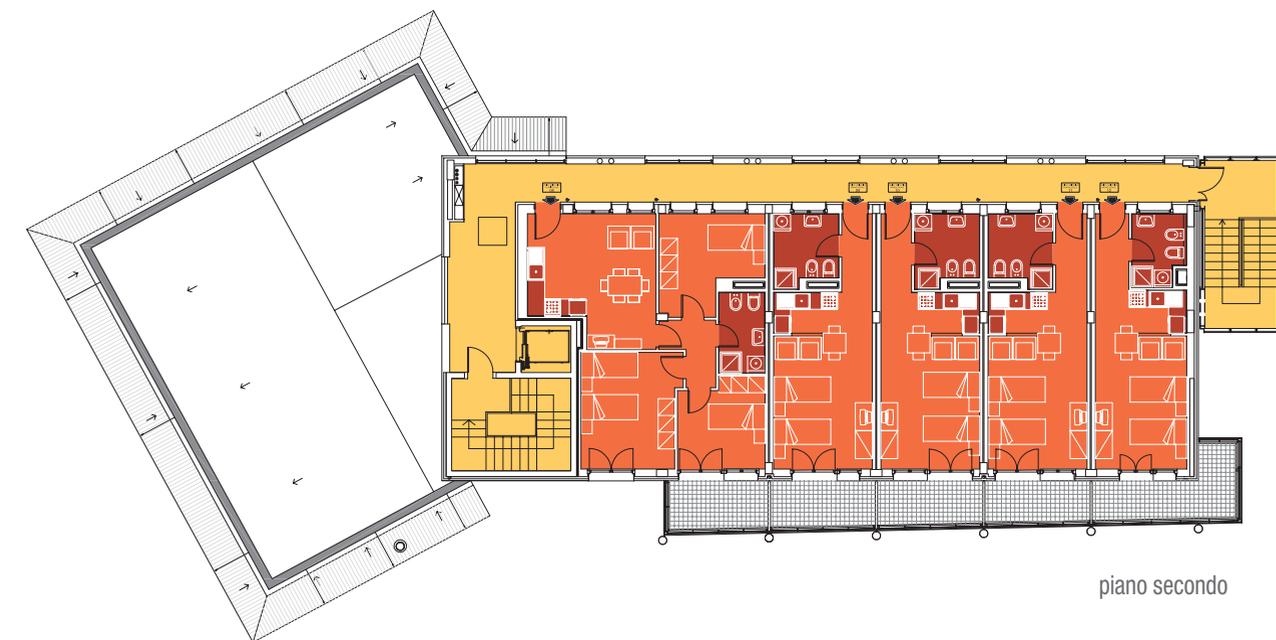
- spazi di vita
- bagni e angoli cottura
- collegamenti orizzontali e verticali
- cantine e vano tecnico



piano terra



piano primo



piano secondo

Il raffrescamento nei periodi estivi e primaverili è inoltre favorito dal doppio affaccio di tutti gli alloggi: la possibilità di "aprire l'edificio" in direzione delle brezze prevalenti estive, riducendone la compattezza e favorendo la ventilazione naturale sia di giorno che di notte, contribuisce al raffrescamento della massa termica e quindi al benessere ambientale.

La seconda linea di intervento è costituita dalla scelta delle soluzioni costruttive e tecnologiche della struttura edilizia. Primo ele-

mento è rappresentato dalla massimizzazione dell'inerzia termica dell'involucro edilizio e dalla completa eliminazione dei ponti termici, attraverso chiusure esterne stratificate con elevate prestazioni termo-acustiche.

In particolare la chiusura verticale esterna è costituita da una parete ventilata composta da muratura a cassetta con isolamento termo-acustico interno, cappotto termico esterno, rivestita con un sistema a secco di elementi in cotto faccia-

vista. La compattezza e l'elevata inerzia termica è garantita inoltre dagli infissi a taglio termico con vetri tripli (44.2/20 mm/66.2) basso emissivi e dal sistema di isolamento a taglio termico utilizzato per gli aggetti: tale soluzione prolunga l'isolamento a cappotto nei punti di discontinuità dovuti alle strutture degli aggetti, consentendo di fatto l'eliminazione completa dei fenomeni di ponte termico.

La ventilazione interna delle strutture murarie verticali e della copertura microventilata permettono un miglioramento della salubrità delle

strutture stesse, accrescendo di conseguenza il comfort ambientale degli alloggi.

Alle soluzioni per l'isolamento termico e acustico, va ricordato l'utilizzo di materiali naturali e riciclati per le murature e gli isolanti, materiali e pitture fotocatalitiche per i percorsi esterni e per le tinteggiature, l'utilizzo di colorazioni esterne chiare per aumentare l'albedo.

Terza linea di intervento per le finalità di risparmio energetico è costituito da soluzioni impiantistiche evolute. Il sistema per la produzio-

ne di riscaldamento e acqua calda sanitaria è infatti costituito da un impianto centralizzato con scambiatore di calore a piastra, collegato alla rete di teleriscaldamento del Comune di Calenzano.

Tale rete distribuisce il calore prodotto da un impianto di cogenerazione, localizzato in località Le Prata, alimentato a biomasse legnose vergini, caratterizzato da una potenza elettrica di 880 kW e una potenza termica per teleriscaldamento di 3500 kW.

La distribuzione del riscaldamento

negli alloggi è costituita da pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura (35°C). La tipologia a ballatoio è funzionale ad una migliore distribuzione delle tubazioni e di conseguenza ad un miglior vettoriamento dei fluidi che evita perdite di carico, elevando in maniera consistente l'efficienza del sistema.

L'impianto elettrico è implementato da una batteria di pannelli fotovoltaici, che produce una potenza massima di 1,5 kW, utile a soddisfare i consumi condominiali.

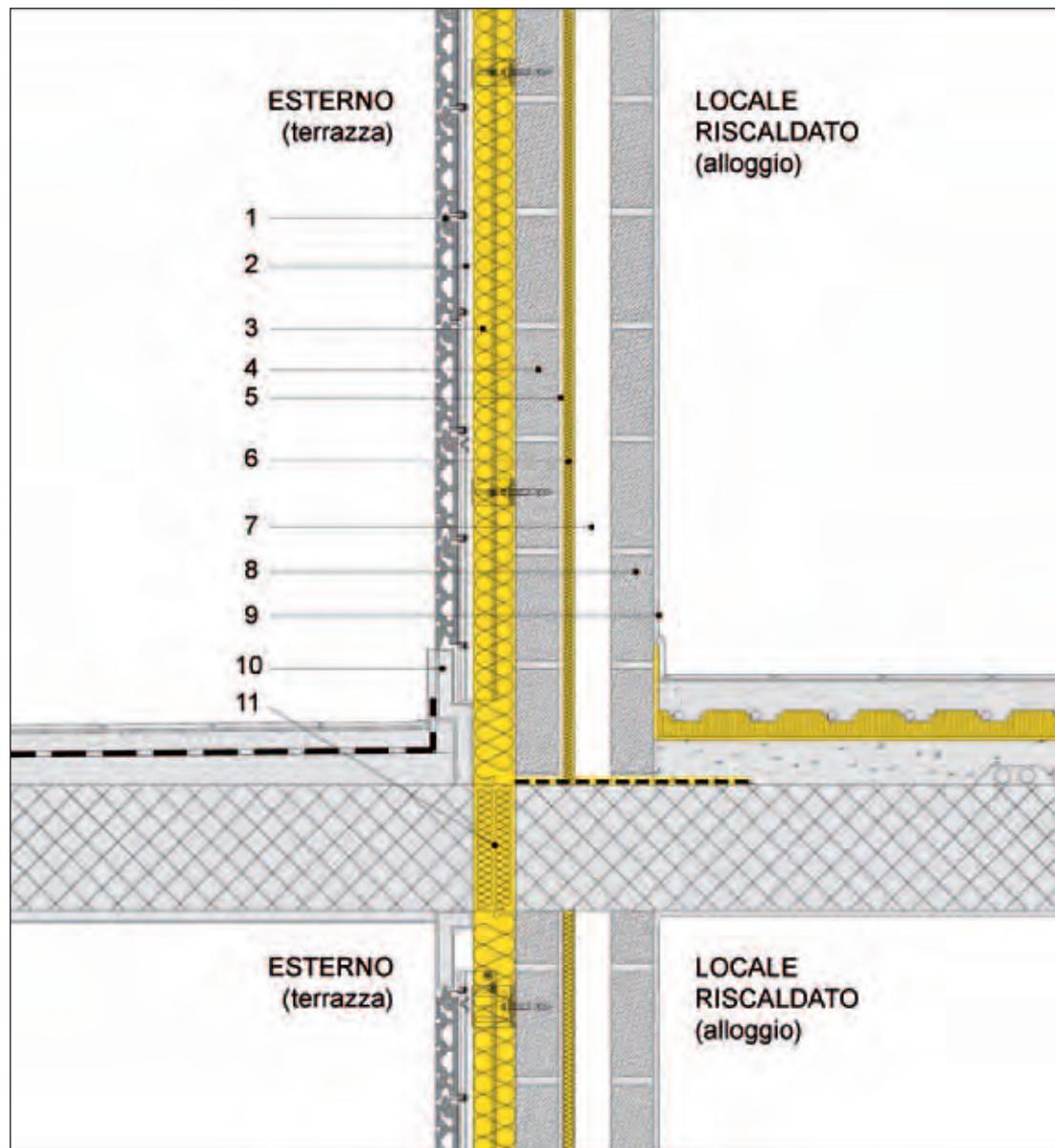


particolari del montaggio della parete ventilata



SISTEMA DI ISOLAMENTO A TAGLIO TERMICO:
particolare attenzione è stata dedicata alla riduzione del ponte termico, ostacolo significativo per il raggiungimento di un'alta efficienza energetica; a tal fine sono state eliminate le discontinuità di isolamento in punti critici quali balconi e aggetti di copertura attraverso il sistema a taglio termico strutturale per gli sbalzi. Quest'ultimo prevede la separazione della soletta dell'aggetto dalla struttura principale del solaio, attraverso un elemento isolante che si sostituisce al cls, ma non interrompe l'armatura in acciaio. Tale soluzione, in continuità con l'isolamento a cappotto, elimina i fenomeni di ponte termico e la conseguente formazione di condensa e muffe all'interno dei locali riscaldati.

nella pagina a sinistra:
particolare del montaggio dei pilastri esterni in acciaio, localizzati sul fronte sud



particolare della muratura esterna, nodo solaio-terrazza

1. elementi di rivestimento in cotto
2. struttura in alluminio
3. pannello isolante
4. blocchi di cls
5. rinforzo
6. isolante acustico in gomma riciclata
7. camera d'aria
8. blocchi di cls
9. intonaco interno
10. profilo di separazione in metallo
11. sistema di isolamento a taglio termico

Nel menu tecnologico, illustrato di seguito, sono riassunte le principali soluzioni costruttive e tecniche finalizzate al contenimento dei consumi energetici.

La totalità di queste azioni progettuali influisce sulle tecniche costruttive tradizionali con extra-costi contenuti, ma consente elevati livelli di risparmio energetico e garantisce un importante contributo alla riduzione dell'inquinamento ambientale.

La qualità dell'intervento è testi-

monata inoltre dall'utilizzo di tecniche che incidono sulla durabilità e sulla manutenibilità del manufatto edilizio.

Le condizioni intrinseche del territorio (umidità, tipologia degli agenti batteriologici, inquinamento) hanno posto il problema del degrado e della durabilità delle opere, che è diventato un aspetto essenziale della progettazione. A tal fine sono state privilegiate soluzioni relative all'involucro e alle finiture, tra cui: utilizzo di

prodotti certificati (con particolare riferimento ai leganti, alle guaine, agli isolanti termo-acustici, ai pavimenti e ai rivestimenti, agli impianti), attenzione al comportamento dei singoli materiali attraverso una opportuna selezione della stratigrafia dei sub-componenti, una copertura metallica con forte oggetto a protezione delle facciate, chiusure esterne con parete ventilata in cotto facciavista, infissi in alluminio, oscuramenti in pvc.

Allo stesso modo il progetto dell'edificio è stato impostato su scelte formali e tecnologiche mirate ad ottenere un buon livello di manutenibilità di tutte le parti che compongono l'organismo edilizio. Tali scelte possono essere ricondotte in sintesi a: eliminazione di angoli acuti nella conformazione planimetrica dell'edificio, omogeneità dell'organismo e delle scelte formali, eliminazione dei ponti termici, ispezionabilità dei cavedi e delle coperture.



distribuzione del riscaldamento con pannelli radianti a pavimento

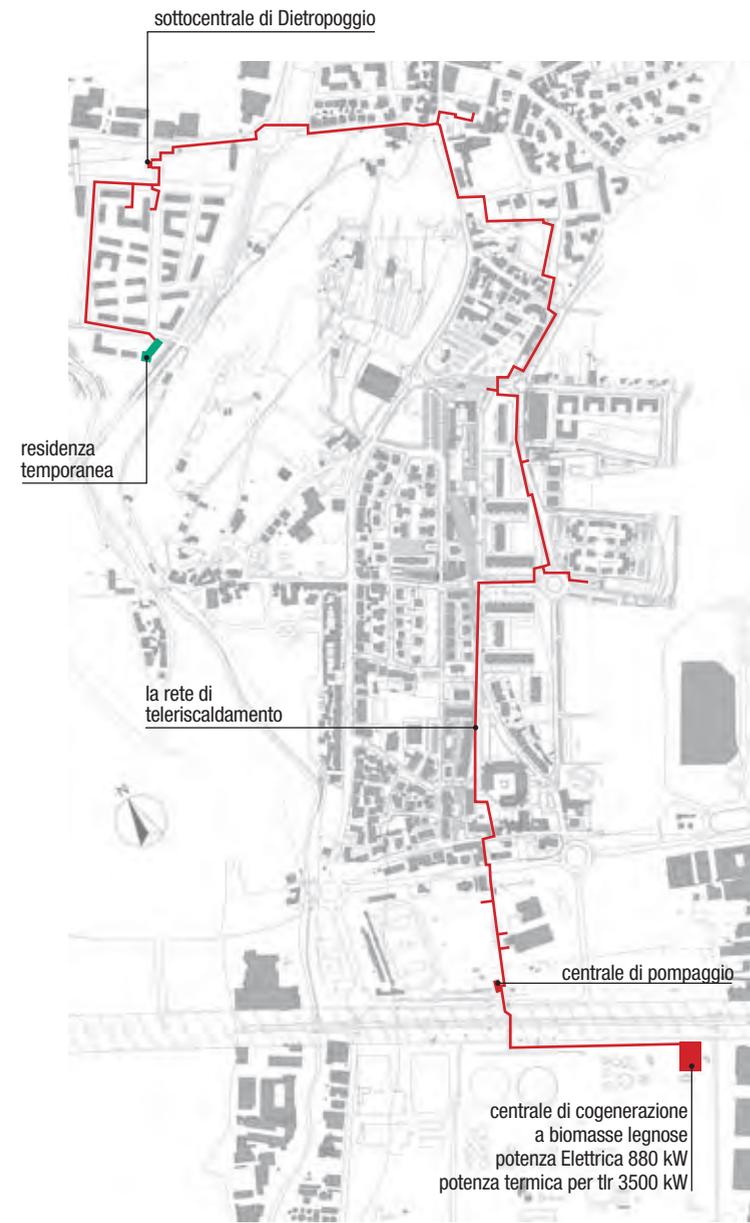


pannelli fotovoltaici per soddisfare i consumi condominiali

MENÙ TECNOLOGICO

STRATEGIE BIOCLIMATICHE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA	- Tipologia a guadagno solare esposizione nord - sud dei fronti principali
	A LIVELLO DI ORGANISMO ABITATIVO	- Massima illuminazione naturale - Protezione dei fronti a sud dall'irraggiamento solare, tramite copertura in oggetto
	A LIVELLO DI ALLOGGIO	- Spazi di vita aperti a Sud con balconi - Cucine e bagni rivolti a nord - Protezione dei fronti nord con ballatoio schermato - Affacci contrapposti per tutte le unità
SOLUZIONI DI COPERTURA	SISTEMI TECNOLOGICI	- Copertura composta da solaio in laterocemento con sovrapposizione di strato isolante (spessore 10 cm) su guaina e manto di copertura in alluminio prezincato e verniciato, spessore 8/10 mm.
CHIUSURE VERTICALI ESTERNE	LOCALI RISCALDATI	- Parete ventilata (Fronti sud est - sud ovest) - Intonaco interno - Blocchi di Cls - Strato di aria - Isolante acustico in gomma riciclata - Rinzafo - Blocchi di Cls - Rinzafo - Sottostruttura in alluminio/ acciaio - Isolamento termico - Canale di ventilazione - Elementi in laterizio (colore giallo-ocra)
		- Parete a cappotto (Fronte nord) - Intonaco interno - Blocchi di Cls - Strato di aria - Isolante acustico in gomma riciclata - Blocchi di Cls - Rinzafo - Isolante termico - Stato rasante di finitura con rete portaintonaco
	VANI SCALA	- Parete ventilata spessore totale - Intonaco interno - lama in cls - Sottostruttura in alluminio/acciaio - Isolamento termico - Canale di ventilazione - Elementi in laterizio tipo (colore giallo-ocra)
INFISSI	SERRAMENTO	- In alluminio a taglio termico
	PARAPETTI ESTERNI LOGGE	- Frangisole in struttura metallica zincata a caldo e verniciata
	VETRO-CAMERA	- Vetrate isolate, prodotto basso emissivo 44.2a - 20 mm aria - 66.2a - Vetri esterni basso-emissivi
	SISTEMI DI OSCURAMENTO	- Rotolanti in PVC
INTONACI	INTERNI / ESTERNI	- Calce idraulica naturale pura.
TINTEGGIATURE	ESTERNE	- Quarzo fotocatalitico
PAVIMENTAZIONI	INTERNE	- Gres ceramico monocottura.
	ESTERNE	- Percorsi pedonali fotocatalitici in elementi autobloccanti - Percorsi carrabili (asfalto drenante).

ISOLANTI TERMO - ACUSTICI	CHIUSURE ESTERNE VERTICALI	- Isolamento a cappotto realizzato tramite pannelli in poliuretano espanso a cellule chiuse - Isolante acustico in gomma riciclata
	PONTI TERMICI : LOGGE	- Isolante in poliuretano tra trave di bordo e ripresa ferri della loggia (sistema a taglio termico)
	DIVISORI TRA UNITÀ	- Muratura a cassetta - Blocchi in laterizio - Isolante acustico in gomma riciclata - Rinzafo.
	DIVISORI VANO SCALA UNITÀ	- Lama in cls - Isolante acustico in gomma riciclata - Blocco in laterizio - Intonaco
	CAVEDI IMPIANTO IDRICO	- Muratura in forati di laterizio porizzato - Rinzafo - Isolante acustico in gomma riciclata - Rivestimento tubazioni con isolante fonoassorbente. - Giunti e supporti antivibranti.
	SOLAI DI COPERTURA	- Struttura in laterocemento - Isolante polistirene espanso estruso - Fogli di polietilene - Massetto alleggerito per formazioe pendenze - Membrana bianca a base di bitumi completamente riciclabile
	SOLAI TRA LOCALI RISCALDATI	- Struttura in laterocemento - Massetto isolante in calcestruzzo di cemento alleggerito con granuli di argilla espansa clinkerizzata - Strato di isolante acustico in gomma riciclata - Elementi in pannelli radianti - Massetto - Pavimento
	SOLAI CONTROTERRA	- Cassero modulare in plastica riciclata - Massetto Rck 250 armato di rete elettrosaldata ø 6 maglia 20x20 - Massetto isolante in calcestruzzo di cemento alleggerito con granuli di argilla espansa clinkerizzata - Strato di isolante acustico in gomma riciclata - Elementi in pannelli radianti - Massetto - Pavimento in grès monocottura
IMPIANTO TERMICO	SISTEMA	- Centralizzato con collegamento a rete di teleriscaldamento
	ALIMENTAZIONE	- Da rete di teleriscaldamento
	TERMINALI	- Pannelli radianti a pavimento.
	SISTEMI DI CONTROLLO DEL COMFORT AMBIENTALE	- Cronotermostato per singola unità abitativa. VMC in continuo B + K 0.05 vol/h
	SISTEMA DI CONTABILIZZAZIONE	- Singolo per l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.
IMPIANTO IDRICO	RISPARMIO ACQUE POTABILI	- Scarichi wc a cacciata ridotta. - Riduttori di flusso
	TIPO DI IMPIANTO	- Stellare.
IMPIANTO ELETTRICO	ACCORGIMENTI CONTRO L'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	- Messa a terra dell'impianto e delle armature metalliche
	ILLUMINAZIONE SPAZI COLLETTIVI	- Batterie di 8 pannelli fotovoltaici (1.70 x 0.70 m) con produzione di picco maggiore o uguale a 1.5 Kw



rete distributiva di teleriscaldamento del Comune di Calenzano

prestazioni energetiche e acustiche

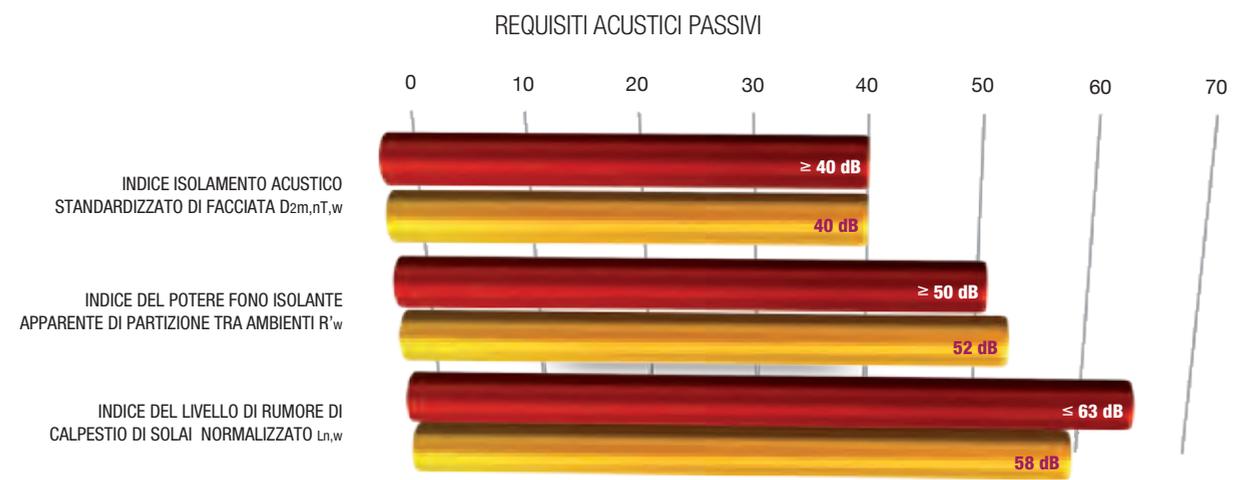
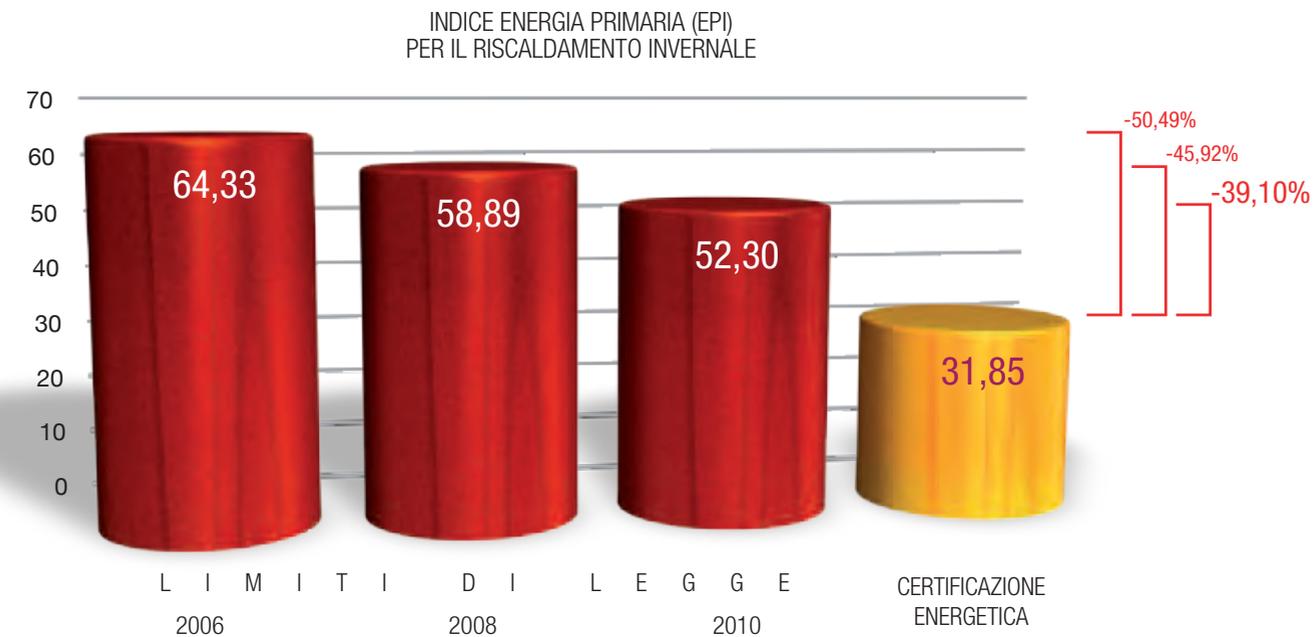
L'adozione di criteri di sostenibilità ambientale, insieme all'utilizzo di soluzioni tecnologiche evolute, hanno reso possibile il raggiungimento di prestazioni energetiche ampiamente sopra la media dell'edilizia corrente, con consumi di gran lunga inferiori ai minimi normativi. Il collegamento dell'impianto di riscaldamento alla centrale di teleriscaldamento, che impiega l'energia pulita prodotta dalle biomasse, ha inoltre influito notevolmente sul grado di utilizzo di fonti rinnovabili, incidendo anche sul contenimento dell'inquinamento ambientale.

Il risultato finale è che l'edificio ha un consumo globale (E_{pgl}) di energia per la produzione di riscaldamento e di acqua calda sanitaria di

39,47 Kwh/mq anno, prestazione molto vicina alla Classe Energetica A (D.M. 26.06.2009).

In particolare, il fabbisogno per la produzione di riscaldamento è 31,85 Kwh/mq anno, inferiore del 50% rispetto al limite previsto nel 2006, anno di riferimento per il progetto. Tale risultato ha permesso di vincere il bando regionale Distretti Energetici Abitativi, per il finanziamento degli extra-costi dovuti all'efficienza energetica.

Gli accorgimenti tecnologici per il soddisfacimento dei requisiti acustici passivi, quali isolanti nelle murature perimetrali e nei divisori interni, tappetini acustici per i solai, giunti e supporti antivibranti ecc., hanno permesso di raggiungere un elevato grado di isolamento acustico, come esemplificato dalla seguente tabella.





Finito di stampare
nel mese di settembre 2011 presso
Genesi Gruppo Editoriale,
Città di Castello (PG)