UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SASSARI
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA - DESIGN - URBANISTICA

Tesi di Laurea Magistrale in
Pianificazione e Politiche per la città, l'Ambiente e il Paesaggio

Il Social Housing come strumento di rigenerazione urbana.
Progetti pilota per la rigenerazione del centro storico di Sassari.

A.A.
2017-2018

Relatori:
Arnaldo Cecchini
Valentina Talu

Laureanda:
Dalila Delle Monache

Sommario

Introduzione *3*

Il problema della casa in Italia. *6*

1.1 Le politiche dell'abitare dal secondo dopoguerra ad oggi. 6

1.2 La situazione attuale 9

1.3. Le nuove politiche dell'abitare: il Social Housing come strumento di una strategia per l'abitare. 13

2. Il Social Housing *16*

2.1 Definizione e caratteristiche 16

2.2. Attori coinvolti 21

2.2.1Attori pubblici 22

2.2.2 Attori privati 23

2.3 Il profilo di comunità influenza il taglio degli alloggi e la disposizione dei servizi. 25

2.4 Social Housing in Europa 32

2.5 Panoramica italiana 37

2.6 Esperienze di Social Housing per la rigenerazione urbana. 41

2.6.2 Abitare Sociale (Progetto The Gate), Porta Palazzo, Torino 44

2.6.2 BIGyard , Berlino 47

2.6.3 "Cenni di Cambiamento", Milano. 50

2.6. 4 "Albergo sociale diffuso", Milano. 54

2.7 Il Sistema integrato di Fondi 58

2.7.1 Soggetti coinvolti 59

2.7.2 Le principali disposizioni normative sull'edilizia privata sociale 60

2.7.3. La Fondazione Social Housing 61

3 Il disagio abitativo in Sardegna. *63*

3.1 I programmi adottati dalla Regione Sardegna 66

3.2 Il Fondo della Regione Sardegna a favore della riqualificazione della condizione abitativa delle città sarde. 68

3.2.1. Le direttive di Torre SGR sulla gestione del "Fondo" e gli interventi di Social Housing. 72

4. La crisi abitativa del centro storico di Sassari *74*

4.1. Evoluzione demografica e morfologica del centro storico di Sassari. 75
4.1 La Composizione socio-demografica. 82
4.2. Direttive del Piano Particolareggiato di Sassari: strumento di salvaguardia del centro storico 85
4.2.1. Comparto 2: Sant'Apollinare 89
4.2.2 Comparto 8: San Donato 90
4.3 Le esigenze abitative e la rigenerazione del centro storico di Sassari attraverso il Social Housing. 91
5. Progetti Pilota di housing sociale-nei quartieri di S. Donato e S. Apollinare. 93
5.1 Obiettivo 93
5.2 Strategia 93
5.3 Analisi del contesto. 95
5.4 Fase di localizzazione degli edifici idonei. 98
5.4.1. Censimento preliminare degli edifici 98
5.4.2. Individuazione e localizzazione delle aree di progetto. 102
5.4.3 Procedure di intervento 104
5.5. Linee guida dei progetti pilota 105
5.5.1. Nuovo profilo di comunità 108
5.6. I cinque progetti pilota di rigenerazione. 109
5.6.1 Gruppo A, quartiere S. Apollinare - Isolato 4/5 - Corso Vico/Via Gazometro 109
5.6.2 Gruppo B, quartiere S. Apollinare – Isolato 12/15 – Via Gazometro 113
5.6.3 Gruppo C, quartiere S. Apollinare – Isolato 63 – Corso Vittorio Emanuele/Via delle Monache Cappuccine 117
5.6.4 Gruppo D, quartiere S. Donato – Isolato ___ - Via Fontana/Vicolo Sechi 121
5.6.5. Gruppo E, quartiere S. Donato – Isolato D – Corso Trinità/Valle Rosello 125
Conclusione 129
Bibliografia 131
Sitografia Errore. Il segnalibro non è definito.

Introduzione

La questione abitativa, influenzata dalla crisi degli ultimi anni, torna ad interessare il dibattito politico e culturale italiano ma anche della maggior parte dei Paesi appartenenti all'Unione Europea. Il reddito disponibile si è ridotto e la maggior parte delle famiglie non è in grado di far fronte al costo di accesso alle abitazioni e agli oneri correlati. I governi trovano difficoltà a gestire le problematiche abitative poiché la domanda ed offerta si sono notevolmente diversificate ed il mercato immobiliare non offre delle soluzioni adeguate alle nuove necessità. In questo clima di estremo disagio, al fianco della popolazione che versa in una condizione di povertà assoluta, emerge una nuova categoria, quella appartenente alla "fascia grigia". Questa è costituita da coloro che non sono in grado di accedere alle residenze dell'edilizia popolare ma non hanno un reddito abbastanza elevato da potersi introdurre nel libero mercato immobiliare. In macro categorie ci si riferisce a nuclei famigliari a basso reddito, giovani coppie, anziani soli ed in condizioni economiche svantaggiate, single, disabili autosufficienti, studenti fuori sede. In Italia, in particolare, sono 2,7 milioni le famiglie che non trovano sul mercato una risposta al problema "casa" e 1,6 milioni si trovano in una condizione di povertà assoluta[1].

Nel tempo è emersa la necessità di sviluppare nuove politiche abitative di *welfare*, in contrapposizione a quelle tradizionali, adottando un approccio multidimensionale per interfacciarsi con nuove forme di mercato e di *governance*. La residenza viene vista come un insieme di aspetti non solo architettonici ma anche sociali ed economici. In questo ambito si inserisce il *Social Housing* con l'obiettivo di fornire alloggi, di un buon livello qualitativo, consoni alle nuove richieste proponendo soluzioni di vendita al riscatto, locazione temporanea o permanente a prezzi calmierati. Inoltre, vengono promossi interventi per incrementare la mixitè sociale e funzionale, curandosi anche degli aspetti economici ed ambientali. L'*housing* sociale può essere considerato un intermediario tra le varie fasce sociali avviando una strategia integrata rivolta anche a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, senza sostituirla in quanto persegue obiettivi contrapposti, e si rivolge ad un *target* differente. Tra le sue varie sfaccettature, si presta ad

[1] Querzé R..(*2017). Housing sociale, grandi meriti nella crisi, ma ora deve cambiare*. Corriere della sera.

intervenire negli ambiti di nuove costruzioni, nella ricucitura dei tessuti urbani ma soprattutto negli interventi di rigenerazione urbana.

A partire da ciò, il seguente elaborato ha analizzato la condizione abitativa in Sardegna ed i programmi proposti dalla Regione in merito alle azioni di *Social Housing*, andando a concentrarsi sul caso specifico del centro storico di Sassari. Per garantire la rigenerazione urbana di uno spazio che ha perso la sua "centralità", sono stati proposti dei progetti pilota di rigenerazione volti a migliorare la qualità della vita dei rioni storici a partire dal recupero del patrimonio immobiliare in stato di abbandono.

Considerando l'area di progetto un "contenitore" ricco di potenzialità e di elementi da valorizzare, l'obiettivo è quello di far fronte alla condizione di "marginalità" in cui versa il centro sviluppando degli scenari che, attraverso proposte abitative diverse da quelle tradizionali, costruiscano una rete di azioni ed interventi sociali, innescando la compresenza di vari target di popolazione, nuovi servizi ed attività.

Le linee guida principali sono state definite tenendo conto delle direttive del Regolamento di attuazione del Piano Particolareggiato con la prospettiva che gli interventi proposti possano essere compresi nel Fondo HS Sardegna, essere gestiti da Torre SGR ed attirare nuovi *stake holders*.

Grazie all'ausilio del censimento sulla conservazione degli edifici in stato di abbandono, facente parte dello studio preliminare del DADU[2]del Piano Integrato di Rigenerazione Urbana, è stato possibile localizzare il maggior numero di edifici fatiscenti nell'area d'intervento tra i quartieri di S. Donato e S. Apollinare. Tra gli immobili individuati, in base alle caratteristiche dettate dalle schede d'intervento del PP[3], alle categorie d'intervento che prevedono demolizione e ricostruzione e ai dati catastali, sono risultati idonei alle direttive emanate da Torre SGR una serie di edifici. Per raggiungere le dimensioni utili a garantire il maggior numero di alloggi possibili e aumentare l'offerta abitativa della proposta, alcuni di essi sono stati accorpati in cinque sistemi distinti in cui prevedere i progetti pilota. Successivamente, in base alle caratteristiche fisiche degli edifici e socio- demografiche del contesto, è stato definito un nuovo

[2] *Dipartimento di Architettura, Design ed Urbanistica di Alghero, Università degli studi di Sassari*
[3] Piano Particolareggiato

profilo di comunità da integrare a quello esistente, influenzando la scelta finale del taglio degli alloggi. In particolar modo vengono previste abitazioni per giovani coppie, anziani e famiglie che non superino i 3 componenti, e, anche se in minor percentuale, abitazioni per famiglie numerose, trasfertisti e studenti.

Ciascun sistema assume dei caratteri precisi tenendo conto del contesto socio-economico e del target predefinito prevedendo delle attività e funzioni subordinate rivolte ad un accrescimento della *mixitè* sociale e funzionale, aperti all'intero quartiere. La prospettiva è quella di fare in modo che il centro storico di Sassari diventi un grande "laboratorio" di azioni ed interventi nel quale attivare un processo integrato che influenzi anche l'intera città.

Il problema della casa in Italia.

1.1 Le politiche dell'abitare dal secondo dopoguerra ad oggi.

I profondi cambiamenti sociali ed economici, che stanno caratterizzando gli ultimi anni, hanno generato un impatto notevole sul reddito disponibile delle famiglie modificando non solo le esigenze generali ma anche l'offerta e la domanda del mercato immobiliare, tanto italiana quanto mondiale. Riemerge il problema della "questione abitativa" ed il tema della casa interessa sia il dibattito politico che quello accademico anche se, rispetto al passato, non ci si concentra più sul sistema di residenza come semplice somma dei singoli immobili, ma come risultato di un insieme di relazioni materiali ed immateriali, sociali ed economiche4. In Italia il problema è stato per anni sottovalutato nell'ambito del dibattito politico, in parte anche per l'elevata percentuale di abitazioni di proprietà. I più importanti programmi di politiche abitative sono stati attuati tra gli anni 50 e 70 del secolo scorso a partire dalla Legge Fanfani del 1949. In questo periodo nasce il Piano "Ina-Casa", dove il credito per le costruzioni non proviene solo dall'esterno ma in concorso tra Stato, datori di lavoro e lavoratori, ai quali viene trattenuta una parte di salario. L'obiettivo era quello di generare occupazione attraverso la realizzazione delle abitazioni che, in seguito, sarebbero state introdotte nel mercato in parte, come proprietà, ed in parte in locazione, gestendo le assegnazioni attraverso una graduatoria. Tuttavia, non viene ancora preso in considerazione il recupero dell'esistente e l'importanza di interventi a partire dai singoli quartieri[5]. Tra il 1947 ed il 1954, gli I.A.C.P.[6], anche a causa della mancanza di finanziamenti, iniziano a perdere la loro autonomia per diventare strumenti di gestione ed esecuzione di Stato, Ina-Casa e Gescal[7]. La gestione degli alloggi diventa sempre più complicata a causa della scarsa qualità edilizia degli edifici che richiedono continui interventi di manutenzione a carico degli Istituti. Questi

---

[4] Acierno A..*(2010). La protezione dello spazio pubblico*. The European Journal of Planning. Dipartimento di Conservazione dei beni Architettonici ed Ambientali, Università degli studi Federico II Napoli
[5] Antonini E..*(2017) Le politiche abitative*. Università di Bologna- Dipartimento Architettura
[6] Istituto Autonomo Case Popolari
[7] "GEStione CAse per i Lavoratori"

problemi si riflettono sulla condizione attuale delle opere dove si deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di alloggi costruiti decenni fa con risorse quasi nulle.

Il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP)[8], del 1962, opta per una ridistribuzione di cospicue risorse e la destinazione di suoli alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica secondo la tripartizione: sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

Lo Stato, invece, con la costituzione della Gescal finanziava le costruzioni e distribuiva le risorse a seconda dei fabbisogni regionali[9]. Le risorse venivano ripartite, dal centro verso la periferia, sulla base di criteri che misuravano i fabbisogni regionali.

Negli anni 70 viene istituita l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nascono gli Enti pubblici economici ed Enti pubblici non economici e vengono aboliti i Gescal[10]. Nell'ERP rientrano tutti gli edifici costruiti, o da costruire, a carico dello Stato ma gestiti dalle Regioni. Furono gli anni dell'inflazione incontrollata che costrinsero, da una parte, alla continua ricerca di finanziamenti ma rappresentano anche il momento in cui si raggiunse il picco di alloggi destinati ai ceti popolari. Da quel momento i governi non si preoccupano più della questione "casa" portandosi dietro una serie di problemi irrisolti generati dalle scelte del passato. Con la fine del "piano casa" del 1988, per tutti gli anni '90 il disagio abitativo non è più un argomento che colpisce lo scenario politico e culturale ma l'edilizia pubblica inizia a generare" [...] ghetti urbani degradati e luoghi del disagio sociale [...]"[11], ricercando la soluzione al problema nel libero mercato. Di fatto, si è passati dai 35.000 alloggi popolari nel 1984 a, solo 1900 alloggi nel 2006 (G. De Stefano, 2017). Con il "Piano nazionale di edilizia abitativa"[12] si inizia a parlare di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con un tentativo da parte del Governo, a partire dal 2008, di definire le linee d'intervento per ridurre il disagio ed incrementare l'offerta abitativa attraverso programmi sostenibili dal punto di vista ambientale ed energetico. Viene studiato un sistema di assegnazione dei finanziamenti a

---

[8] Legge: 18 aprile 1962, n. 167

[9] Caudo G.. *(2009). L'Italia cerca casa. Progetti per abitare la città. Milano,Electa,p. 40-4.*

[10] Legge 865/1971

[11] De Stefano D.. (2017). *Dal diritto alla casa al diritto all'abitare*. Tesi di laurea in Modelli di Città e Politiche di Abitare, Università degli studi di Napoli.

[12] articolo 11 del DL 112/08, il DPCM 16/7/2009 e il DPCM 10/7/2012

seconda del contesto regionale ed aperto un "Sistema Integrato di Fondi" ("SIF"), in cui il credito non è erogato solo dallo Stato ma in collaborazione tra soggetti pubblici e privati. I fondi sono un importante strumento per riuscire a far fronte ai diversi obiettivi che vengono posti dal Piano come soluzione al complessivo disagio abitativo[13]. Questo è stato il punto di partenza per una serie d piani, programmi e norme rivolte a politiche di *Social Housing* che contribuiscono al superamento di un approccio settoriale a favore di un sistema dell'abitare integrato dal punto di vista spaziale, sociale ed economico.

[13] cdpisgr.

1.2 La situazione attuale

Il mutamento economico e sociale che sta attraversando l'Italia è segnato da tre aspetti posti in relazione tra di loro: l'avanzare della crisi, seguita dal divario tra i valori del mercato immobiliare ed i redditi, fino a tener conto del modificarsi di bisogni ed aspettative ignorati dalle deboli politiche abitative (Galdini,2012). Le autorità pubbliche trovano sempre più difficoltà nel gestire queste problematiche poiché la tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica[14] (ERP) non è più il centro delle politiche di *welfare*, ma il mercato non offre soluzioni adeguate alle esigenze collettive di tipo abitativo[15].

La radicata idea italiana secondo cui la sicurezza è garantita da una casa di proprietà è stata messa in crisi dal forte disagio sociale che ha colpito famiglie, sia proprietarie che locatarie. È stata riscontrata un'estrema difficoltà nel sostenere le spese per l'abitazione a causa dell'aumento dei prezzi degli immobili e degli affitti, decisamente troppo alti rispetto ai redditi dei cittadini, e la diversificazione della domanda abitativa resta spesso insoddisfatta. Il disagio abitativo colpisce due fasce distinte della popolazione. La prima è costituita dagli individui che si trovano in un'emergenza abitativa assoluta e che non sono in grado di affrontare il pagamento di un affitto[16]. La seconda fascia di disagio, definita "area grigia", si riferisce a tutti quei soggetti che non riescono a soddisfare il proprio fabbisogno abitativo sul mercato in quanto non dispongono dei requisiti necessari per usufruire dell'edilizia residenziale pubblica, e al contempo non riescono a permettersi un alloggio privato a prezzi di mercato[17].

In questa seconda fascia si incontrano famiglie mono- genitoriali, *single*, separati, anziani autosufficienti, ma la crescente domanda riguarda anche la richiesta di locazioni temporanee determinata dalla mobilità

---

[14]"Attività diretta all'acquisizione, alla costruzione o al recupero di fabbricati da destinare ad abitazioni per le persone meno abbienti o per quelle che, dotate di un reddito fisso da lavoro dipendente, non potrebbero reperire un'abitazione ai prezzi di mercato, il tutto a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, della Regione, degli enti pubblici territoriali, delle edilizia Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (già Istituti autonomi per le case popolari, IACP)."

[15] Santangelo A., Tondelli S.. (2014). *Politiche abitative tra crisi economica e nuove forme di partenariato pubblico-privato: il Caso di Bologna*. In: XXXV Conferenza italiana di Scienze Regionali, Cagliari

[16] Monti C., Chiaro G. (2017). *La questione abitativa in Italia e a Bologna*, Istituto De Gasperi Bologna

[17] Fascia grigia

lavorativa, dal crescente numero di studenti fuori sede e dagli stranieri residenti in modo stabile o temporaneo.[18] Questo dimostra come lo stereotipo della famiglia tradizionale, a cui si è soliti pensare nel momento della progettazione, si deve adattare alla richiesta di soggetti e di nuclei familiari con dimensioni ridotte ma varietà più ampie.

Secondo la UE, il disagio abitativo dell'Italia è pari al 7,3% contro la media dell'Europa Occidentale al 2,5%[19], e la vera emergenza è sempre più determinata da chi non ha una casa per vivere e da chi ce l'ha ma non riesce a far fronte agli oneri di gestione, rischiando di perderla. Nel 2014, le famiglie in affitto in disagio potenziale, risultano essere il 34%, per questo motivo il fenomeno degli sfratti rappresenta una delle cause principali nelle aste giudiziarie (Monti, Chiaro, 2017). In questo contesto, è necessario adottare nuove forme di edilizia residenziale sociale in grado di rispondere ai diversi bisogni abitativi. Il semplice fornire accoglienza in una casa ora deve essere sostenuta anche da servizi che contribuiscano a migliorare una situazione disagiata.

[18] Barbon S.. *(2013). Valutazioni economiche e di sostenibilità nella progettazione di Social Housing: il caso studio della residenza temporanea di piazza della Repubblica a Torino.* Tesi di laurea specialistica, Politecnico di Torino
[19] De Ceglia V.. *(2012). Social Housing, la casa non è popolare.* La Repubblica

Fig.2: Categorie a rischio
Fonte: Cdp finanzia275 progetti di Housing Sociale, Marchesini, E., Il Sole 24 Ore, 2017

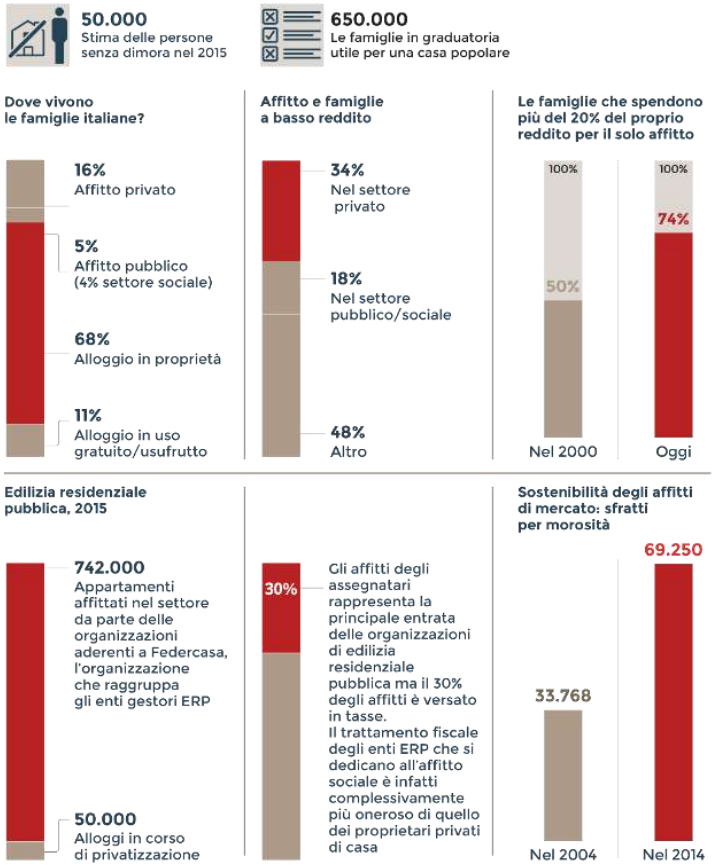


Fig.2: Le famiglie ed il problema casa in Italia.
Fonte: Cdp finanzia275 progetti di Housing Sociale, Marchesini, E., Il Sole 24 Ore, 2017

1.3. Le nuove politiche dell'abitare: il Social Housing come strumento di una strategia per l'abitare.

L'emergere di nuove categorie, l'aumento del lavoro precario e dei costi della vita, in parallelo ad un sistema legislativo che non prende atto del fenomeno in corso, ha sottolineato la necessità e la ricerca di politiche abitative efficaci capaci di tradurre in un programma strategico strutturato i bisogni dei soggetti coinvolti e le problematiche esistenti. Nonostante il numero delle abitazioni di proprietà sia sempre elevato, il 20% delle unità familiari non ha la possibilità di pagare gli affitti e gran parte delle proprietà pubbliche, che prevedevano l'affitto calmierato, sono state vendute (Indovina, 2005).

Nuovi strumenti operativi per la casa ampliano la possibilità e le modalità di abitare, nonostante quelle attuali siano ancora tradizionali e poco flessibili. L'edilizia sociale, tra queste, risponde alle necessità degli individui con il suo approccio multidimensionale che si intreccia con nuove forme di mercato e di *governance*, tra competenze finanziario-immobiliari, tecnologiche e sociali. "L'abitare sociale" propone approcci alternativi a quelli tradizionali offrendo un nuovo modo di abitare e vivere la città, a partire dalla necessità di risolvere gli attuali bisogni abitativi[20]. Alberghi sociali, coabitazioni solidali, residenze collettive, condomini solidali e *co-housing* sono alcuni fenomeni, seppur ancora marginali, nati dal nuovo bisogno della casa e rappresentano solo alcune delle varie tipologie date dai cambiamenti sociali ed economici che hanno investito l'Italia e l'Europa in questi ultimi anni[21]. In particolar modo, per rispondere alla necessità di trovare strumenti efficaci che agiscano su un sistema integrato, il *Social Housing* rappresenta uno degli elementi che, al fianco dell'edilizia sovvenzionata[22] a carico dello Stato e l'edilizia agevolata[23] destinata alla vendita, costituisce uno dei più importanti ambiti

[20] https://ihomeancona.com
[21] La Rosa M., Perino G., Raimondo A.. *(2012). Abitare sociale: strumenti e nuove domande*. Regione Piemonte.
[22] "Per Edilizia Residenziale Sovvenzionata si intende l'intervento statale a favore di persone singole e/o nuclei familiari al fine di soddisfarne le esigenze abitative. Per nucleo famigliare deve intendersi il nucleo di persone legate da vincolo di coniugio o di convivenza more uxorio, di parentela, di affinità che abita o andrà ad abitare nell'immobile oggetto della domanda come da dichiarazione rilasciata dal richiedente al momento della domanda." Testo unico in materia di edilizia sovvenzionata, art.1.
[23] "Tipologia di edilizia residenziale pubblica che prevede il concorso tra pubblico e privato. In questo caso però lo Stato interviene mettendo a disposizione dei mutui agevolati che possono assumere due forme: finanziamenti in conto

di sperimentazione nella progettazione architettonica finanziaria e sociale. Si presta alla risoluzione dei problemi manifestati dai nuovi attori del mercato immobiliare promuovendo l'inclusione sociale, l'integrazione abitativa e la gestione delle relazioni tra l'abitante ed il territorio, tramite interventi di *mixitè* e cura degli spazi pubblici e privati, coniugando sostenibilità sociale ed economica. L'obiettivo principale è quello di fornire alloggi con buoni livelli di qualità proponendo soluzioni di vendita a riscatto, inserimento nel mercato immobiliare, locazione temporanea o permanente a prezzi calmierati con canoni che non superino i 25/30% dello stipendio[24].

Il *Social Housing* non deve essere confuso con l'ERP e non può sostituire interventi di edilizia pubblica già solo a partire dalla differenza tra le caratteristiche principali. L'edilizia sociale si basa su investimenti per la sostenibilità ambientale e sociale, investimenti sull'edilizia verde e non solo viene data importanza al numero di alloggi garantiti ma anche alla tipologia di questi. Il *target* a cui si riferisce l'*Housing* sociale è costituito da una fascia di popolazione con un livello economico intermedio e che, quindi, deve garantire un minimo di reddito dimostrabile. Gli utenti dell'ERP non hanno la possibilità di affrontare alcun tipo di spesa a causa della forte condizione di disagio in cui versano. Per questo motivo l'edilizia sociale, nelle scelte progettuali, non deve rischiare di emarginare le categorie più basse della popolazione ma deve costituire un "cuscinetto" tra le fasce sociali principali in modo da avviare una serie di azioni integrate anche a sostegno di eventuali progetti di edilizia sovvenzionata. Ultimamente non è raro incontrare delle realtà progettuali in cui ERP ed ERS vengano inseriti in programmi strategici volti a rigenerare le città ed i territori.

La Regione Lombardia ha avviato una serie di interventi di social housing all'interno del patrimonio ERP, intervenendo sulla decisione delle graduatorie e sull'inserimento di quelle categorie che fino a quel momento erano state escluse. "L'Abitagiovani[25]" è uno dei casi più significativi di *Social Housing* diffuso, che ha il doppio obiettivo di agevolare il target di giovani con reddito basso, ma anche di intervenire

---

capitale, ossia a fondo perduto; finanziamenti in conto interesse, con tassi di interesse più bassi, che variano in base al reddito del nucleo familiare". Giulia De Angelis, 2017.

[24] http://www.fondohsitaliacentrale.it/social-housing

[25] www.abitagiovani.it

nel patrimonio ERP. Una sperimentazione effettuata su 210 alloggi in 11 quartieri popolari che prevede patti di futura vendita, condizione agevolate, alloggi temporanei, nella composizione di "condomini misti" tra proprietari privati ed alloggi pubblici[26].

In questo scenario, quindi, il *Social Housing* è un'interessante mossa all'interno delle nuove politiche abitative che può intervenire in contesti diversi come processi di espansione e nuova costruzione, ricucitura dei tessuti urbani, aree dismesse ma può essere anche uno degli strumenti integrati che attivano un percorso di rigenerazione urbana.

In particolar modo, nella seguente tesi verrà approfondito quest'ultimo aspetto studiando ed analizzando i più importanti casi di rigenerazione che fanno parte dello scenario europeo e nazionale per poi scendere nel dettaglio del centro storico di Sassari.

[26]Capelli E., Otti. L. *(gennaio,,marzo 2015). Social Housing in Italia. Social Housing in Italy*. In: Urbanistica tre, giornale on-line di urbanistica, 6, p.30

2. Il *Social Housing*

2.1 Definizione e caratteristiche

Il *Social Housing* è una nuova forma di edilizia sociale privata che prevede la costruzione e gestione di alloggi progettati per soddisfare gli individui che, per diverse ragioni entrano, a far parte della "fascia grigia" poiché non riescono a raggiungere i requisiti necessari per inserirsi nel libero mercato.

Il termine *Social Housing*, di per sé, può assumere diversi significati e per questo motivo, non esistendo una definizione specifica, ogni Paese europeo lo interpreta come meglio crede, a seconda delle esigenze e delle dinamiche economiche e sociali che si trova ad affrontare. Il CECODHAS[27] Housing Europe, *European Federation of Public, Cooperative & Social Housing*, tenta di dare una definizione universale descrivendo l'*Housing* sociale come l'insieme delle attività volte a fornire «soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione»[28]. A questa definizione viene associato anche l'intervento della Commissione Europea del 2010 che si focalizza sul profilo organizzativo-gestionale promuovendo la coesione e l'integrazione dei fruitori dell'edilizia sociale comprendendo « lo sviluppo, la locazione/vendita e manutenzione di abitazioni a prezzi accessibili e la loro assegnazione e gestione, compresa eventualmente la gestione dei complessi residenziali e quartieri [...] può comprendere servizi di assistenza coinvolti in programmi di edilizia abitativa o di risistemazione di gruppi specifici o di gestione del debito di famiglie a basso reddito»[29].

In Italia non esiste una definizione ufficiale, né tanto meno il diritto della casa viene tutelato dalla legge. Nella Costituzione italiana viene riconosciuto il diritto alla proprietà privata della casa, a differenza dell'Unione europea che difende il diritto dell'abitazione. Queste incongruenze, spesso,

---

[27] "CECODHAS è un'organizzazione internazionale non profit di diritto belga (AISBL). CECODHAS è stata fondata nel 1988 dietro iniziativa di alcune cooperative italiane, francesi e tedesche. Negli anni successivi la composizione della base aderente si è andata modificando per la presenza di organismi provenienti dal settore pubblico e privato senza scopo di lucro." CECODHAS European Liaison Committee for Social Housing

[28] CECODHAS European Liaison Committee for Social Housing

[29] Foglio 1 A definizione comitato commissione europea 2010

portano a confondere l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), conosciuta più comunemente come "casa popolare". Solo ultimamente alcune Regioni, come il Piemonte, hanno modificato i loro statuti allineandosi alle direttive dell'Unione europea. Nonostante la normativa, la disuguaglianza, la disgregazione e la conflittualità sociale contribuiscono ad ostacolare lo sviluppo delle aree urbane, per questo si cerca attraverso progetti come condomini solidati o coabitazioni sociali di trovare una soluzione fondata non solo su parametri edilizi ma soprattutto sui rapporti di vicinato.[30]

In generale, gli interventi di *Social Housing* devono includere tre dimensioni fondamentali per la riuscita di ogni progetto: la costituzione di una comunità basata sull'integrazione e socialmente proattiva; la costruzione di complessi edilizi energeticamente efficienti a basso costo che includano servizi di residenza, spazi pubblici e servizi collettivi; una programmazione che garantisca la sostenibilità economica degli interventi nel breve e lungo periodo.[31] Questi aspetti uniti alla definizione e gestione delle modalità di assegnazione delle abitazioni e i prezzi degli stessi, vengono regolati dal soggetto pubblico centrale, regionale o locale. L'offerta viene gestita attraverso il *social rented sector*[32] seguendo due tratti distintivi. Il primo si riferisce ai prezzi, non determinati unicamente dalla ricerca del profitto (Harloe,2015), il secondo segue una "concezione amministrativa dei bisogni" (cfr. Tosi, 1994), senza dimenticare che alcuni Paesi non considerano solo chi si trova in una condizione abitativa sfavorevole.

Il ruolo della popolazione è centrale nel rapporto tra pubblico e privato, contribuendo ad instaurare nuove partnership sia nella fase della gestione sociale che durante gli investimenti economici. I meccanismi di condivisione possono essere attivati attraverso percorsi di rieducazione degli utenti, servizi di supporto e di gestione che permettano di consolidare le infrastrutture sociali della comunità[33]. Contando sulla collaborazione tra promotori del settore pubblico e il coinvolgimento della popolazione,

---

[30] Fondazione Housing Sociale, *(2013). Laboratorio Sociale, verso la definizione di nuovi modelli di gestione residenziale*. Regione Lombardia.

[31] Comitato promotore di Urbanpromo Social Housing (2016). *Buone pratiche di edilizia residenziale sociale*, Urbanpromo.

[32] Definizione: edilizia abitativa sociale.

[33] Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (2016). *Proposta di azione biennale per la promozione dei diritti e l'integrazione di persone con disabilità in attuazione della legislazione nazionale ed internazionale ai sensi dell'art.5, co.3, della Legge 3 Marzo 2009, n°18*, 2016

si attiva automaticamente una rete di relazioni che attira nuovi promotori privati quali associazioni, cooperative, banche, fondazioni, ad investire sul settore immobiliare ed applicare nuove strategie di intervento.

L'*Housing* sociale, dunque, coniugando sostenibilità sociale ed economica utilizza un approccio multidimensionale in cui, oltre ad offrire un alloggio, ha lo scopo di migliorare le condizioni urbane e di vita della comunità. Per questo motivo adotta una serie di politiche flessibili che rispondono all'aumento della domanda riducendo la disuguaglianza abitativa per migliorare l'integrazione e la convivenza umana combattendo l'esclusione sociale a favore del mix sociale. Allo stesso tempo punta all'efficienza, contribuendo al risparmio energetico, in modo da garantire un'elevata qualità delle costruzioni nuove o ristrutturate che vengono assegnate con rigorosi criteri di equità.[34]

La Fondazione *Social Housing* (FHS) riassume una serie di caratteristiche che si ritrovano nella maggior parte degli approcci adottati dall'Edilizia Popolare Sociale:

- L'interazione tra soggetti pubblici e privati;
- Un *target* sociale che comprenda diverse fasce della popolazione basandosi sul reddito e sulle esigenze di ciascuna categoria (anziani, precari, disabili, famiglie mono-genitoriali, giovani, studenti, immigrati etc.);
- Differenti soluzioni abitative di contratto e/o di accesso corrispondenti ad una variegata composizione sociale;
- Interventi con destinazioni miste (residenziali, commerciali, culturali-ricreative, attività artigianali etc.);
- Apertura verso servizi di varia natura rivolti ai residenti e al vicinato (socio-assistenziali, sanitari, di accompagnamento, finanziari, sviluppo della comunità)

[34] Chiodini L., Milano R., *(2008). Le città ai margini, povertà estreme e governo delle aree urbane, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.* ANCI, CITTALIA.

- Coinvolgimento dei residenti nei processi decisionali per la gestione della comunità e delle residenze.[35]

I fattori che determinano ed influenzano l'*Housing* sociale sono diversi tra cui: le politiche regionali e nazionali (che accompagnate dal quadro normativo permettono di programmare le assegnazioni degli alloggi e gli step da seguire); l'accesso a canali di finanziamento agevolato come i fondi di garanzia; l'accesso ad abitazioni a costi calmierati individuando le aree adatte che contribuiscono a migliorare la qualità urbana; le relazioni con la comunità e con i residenti che permettono di avere un maggiore controllo sociale[36]. A seconda degli obiettivi e degli interventi che si vogliono perseguire, gli *influencer* possono avere un risultato positivo o negativo sul progetto di edilizia sociale. L'obiettivo principale che determina il successo di qualunque politica abitativa, è di garantire a tutta la popolazione alloggi dignitosi e di dimensioni adeguate a costi ragionevoli puntando sulla qualità degli alloggi stessi e dell'ambiente circostante tenendo conto delle esigenze della comunità e di specifici gruppi svantaggiati. E' necessario considerare anche l'evoluzione delle esigenze della popolazione a medio termine e delle esigenze specifiche di alcuni gruppi svantaggiati, quali immigrati, disoccupati, disabili, anziani e senzatetto.[37] L'Urbanpromo[38] del 2012 stabilisce degli obiettivi, strettamente correlati tra di loro, che il *Social Housing*, come strumento urbanistico, deve porsi per garantire un progetto integrativo di successo, riportati di seguito:

- Combattere l'esclusione e sostenere il mix sociale in modo da offrire la coesione sociale all'interno della comunità di riferimento.
- Monitorare ed evitare che i prezzi e la domanda crollino nelle zone in cui la popolazione è in calo puntando verso un mercato equilibrato.

---

[35]Ferri G., Pacucci L., Mondador (2015). *Realizzare Housing sociale: promemoria per chi progetta. Fondazione Housing sociale*, Milano-Torino, p.07

[36] Susanna A..*(2016). L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale*. Cdp Investimenti SGR.

[37] Breglia M.. *(2012). Il Social Housing come modello di un welfare europeo*. In: Intervento a Urbanpromo, Ottobre 2012.

[38] Evento culturale di riferimento sul tema della rigenerazione urbana. Organizzato dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e da Urbit.

- Ricercare e sperimentare diverse tipologie costruttive volte a garantire sempre il massimo dell'efficienza energetica e della qualità degli edifici in rapporto con il prezzo.
- Avere la capacità di adeguarsi al cambiamento qualitativo e quantitativo della domanda in modo da garantire un'offerta flessibile.
- Mettere in primo piano la partecipazione dei locatari e degli abitanti nelle decisioni progettuali riguardanti sia l'immobile che i servizi nelle aree limitrofe.

Una buona politica abitativa è in grado di far coesistere tra loro diversi obiettivi in modo da garantire il successo dell'investimento.

L' obiettivo specifico che mette in comune i diversi Paesi europei in merito al *social housing* è sicuramente quello di soddisfare i bisogni di accessibilità e permanenza dei servizi abitativi della popolazione offrendo prezzi accessibili.

Oltre alla carenza quantitativa degli alloggi, però, bisogna porre particolare attenzione alla qualità degli alloggi rinnovando, in base a standard più attuali, lo stock esistente garantendo l'efficienza energetica degli edifici. Assumono importanza, in questo scenario, il decentramento delle politiche per la casa, la privatizzazione degli alloggi di proprietà pubblica e i tagli ai finanziamenti pubblici.[39]

Grazie alla definizione di queste finalità il problema della casa non è più solo di tipo fisico o edilizio ma riguarda una multidisciplinarietà che affonda le sue radici negli aspetti sociali investendo sul capitale umano. Le politiche urbanistiche vengono utilizzate per recuperare aree degradate per questo si deve avere un quadro chiaro dei risultati che si vogliono raggiungere anche nel campo della convivenza e dell'integrazione. Per raggiungere risultati efficaci non basta rivolgersi esclusivamente alle categorie sociali maggiormente in difficoltà, ma bisogna prevedere un mix di famiglie di target differenti affiancando a patti di vendita programmata la vendita a libero mercato. Per evitare tensioni sociali e rischiare di aumentare il disagio abitativo è necessario monitorare i cambiamenti riducendo la debolezza sociale ed economica.[40]

---

[39] Baldini M., Federici M.. *(2008). Il Social Housing in Europa*. In: *CAPP Centro Analisi delle Politiche Pubbliche*, Paper n. 49.

[40] Susanna A..*(2016). L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale*. Cdp Investimenti SGR.

2.2. Attori coinvolti

Le politiche di social housing, secondo le norme stabilite dall'UE, coinvolgono soggetti eterogenei che si ripetono più o meno allo stesso modo nei vari Paesi. Non possono mancare gli attori pubblici, nella maggior parte dei casi locali che operano attraverso società pubbliche; soggetti privati specializzati, *non profit* o *limited profit*; i fornitori non specializzati, come *commercial developers* e proprietari privati, i quali si avvalgono dei sussidi pubblici per realizzare e garantire abitazioni sociali. Queste ultime due categorie alleggeriscono il lavoro degli enti statali, infatti ultimamente i soggetti pubblici stanno limitando i loro compiti nella gestione dello stock esistente delegando al settore privato la costruzione e l'offerta. Fanno eccezione i Paesi centro-orientali dove le politiche di social housing sono ancora gestite esclusivamente dai governi locali[41].

La gamma di attori coinvolti nel tempo è aumentata e si è evoluta seguendo i cambiamenti a cui si è andati incontro negli anni proprio all'interno della società e quindi in conformità alle necessità della comunità, per questo motivo facendo una distinzione tra attori pubblici e privati si aprono delle sottocategorie che descrivono figure ben precise.

Lodi Rizzini C., *(2013). Le politiche di Social Housing in Unione Europea: a che punto siamo? 2W: percorsi di secondo welfare*

2.2. I Attori pubblici

Gli attori pubblici rappresentano i soggetti regolatori garanti, responsabili della leadership politica a livello territoriale e locale e, soprattutto, promotori principali del Social Housing, da sempre coinvolti nelle pratiche di gestione, organizzazione e finanziamento come fulcro della visione strategica di qualsiasi progetto venga preso in considerazione[42]. Ultimamente lavorano a stretto contatto con i soggetti promotori privati per garantire una migliore qualità ed efficienza nella realizzazione di progetti volti all'integrazione e allo sviluppo di una comunità soddisfatta valorizzando l'aspetto multidisciplinare dell'edilizia sociale e i suoi servizi correlati. Il principio della Costituzione italiana secondo cui la frammentazione dei ruoli avrebbe garantito una migliore gestione delle politiche pubbliche[43], conferisce alle Regioni il potere di gestire le direttive europee e le linee guida nazionali come strumenti di partenariato tra altri enti pubblici, come l'ex IACP ed i Comuni. A questi ultimi è assegnato il compito di regolare l'uso urbanistico del territorio, essendo redattori del Piano Regolatore Generale Comunale, basilare nella realizzazione di interventi di housing sociale.[44]

Gli ex IACP, che custodiscono il patrimonio edilizio pubblico, continuano a svolgere un ruolo fondamentale nell'ambito dell'edilizia sociale tanto che, da quanto attestato anche dalla raccolta dei dati della Federcasa[45], vanta un patrimonio edilizio che conta:

- la gestione di 764mila alloggi in locazione;
- 24 mila abitazioni a riscatto;
- 65 mila alloggi di proprietà;

Per l'ente risulta essere sempre più difficoltoso gestire un patrimonio così ampio; per questo motivo che sono stati presi degli accordi a livello nazionale in modo tale che la gestione dei beni presupponga

---

[42] Cantino V., Raimondo A.. *(manca anno). La ricerca di un modello integrato multidimensionale per l'abitare etico.* Regione Piemonte.

[43] Differenziazione e frammentazione territoriale delle politiche sociali
[44] http://dspace.unive.it/handle/10579/4002
[45] www.federcasa.it

anche la possibilità di garantire la cessione temporanea o la vendita degli alloggi in stato di abbandono o disuso. Questi enti fanno riferimento a diversi tipi di strumenti pubblici per garantire i finanziamenti e la sicurezza economica dei progetti. Tra i più importanti è riscontrabile (o sinonimo) sicuramente la *Cassa Depositi e Prestiti*, una società per azioni a controllo pubblico che gestisce, il risparmio nazionale supportando le richieste di investimento degli enti pubblici[46].

2.2.2 Attori privati

Gli attori privati, ad oggi, rappresentano la fetta più ampia dei soggetti che contribuiscono ad influenzare e gestire i progetti di housing sociale e si possono dividere in: promotori privati e promotori non-profit.

Nella categoria dei promotori privati rientrano finanziatori, progettisti e produttori che si affiancano a strutture di management e di organizzazione in modo da avere maggior sostegno, soprattutto economico, nella realizzazione di interventi di Social Housing. Tra i promotori privati non-profit, invece, rientrano le cooperative, gruppi di co-housing, comitati di abitanti, fondazioni ed inquilini che danno una visione strategica al progetto influenzando e proponendo nuove forme abitative[47]. Le Fondazioni sono tra gli enti non-profit più diffusi nella promozione di progetti di edilizia sociali e comunitari, tra le più famose abbiamo Fondazione Cariplo che ha istituito nel 2000 la FHS vantando la partecipazione nella realizzazione dei progetti più importanti realizzati in Italia. Esse, sostenute dai Fondi Immobiliari etici[48], non puntano solo alla realizzazione o al recupero di alloggi, ma sviluppano anche dei percorsi sociali dedicati ai futuri inquilini per la gestione degli spazi condivisi e dei servizi collaborativi per la comunità nascente[49]. Tra i Fondi italiano si ricordano: il Fondo Immobiliare Lombardia, il Fondo Parma Social House, il Fondo Emilia Romagna Social Housing, il Fondo Abitare.

---

[46] www.cassaddpp.it

[47] Cantino V., Raimondo A.. La ricerca di un modello integrato multidimensionale per l'abitare etico. RE.Lab SAA-Scuola di Amministrazione Aziendale, Università degli studi di Torino.

[48]Fondi chiusi di investimento immobiliare riservati ad investitori istituzionali pubblici e privati e destinati a progetti nel settore di Edilizia Residenziale Sociale nel contesto territoriale di riferimento.

[49] www.darcasa.org

Le cooperative di abitanti sono le attrici storiche dell'ERS, nate per favorire la costruzione di immobili alla portata di tutti. I progetti adottati possono prevedere sia il recupero che l'implemento del patrimonio esistente con la costruzione di nuove abitazioni. In questo modo vengono tenuti sotto controllo gli standard abitativi e viene garantito ai soci il diritto alla casa che sia essa di proprietà indivisa, cioè il socio è locatario ma non proprietario, o divisa, il socio ha la possibilità di acquistare l'immobile. Sono sempre previsti dei servizi sociali messi a disposizione dei soci con lo scopo di produrre la coesione sociale[50].

Il ruolo degli abitanti, ai giorni d'oggi, assume un'importanza rilevante, non solo usufruiscono del risultato finale del progetto ne entrano a far parte in toto contribuendo alle decisioni, all'organizzazione e alla gestione di ogni intervento di edilizia sociale. Il capitale umano interagisce, attraverso associazioni di quartiere vengono organizzati gli spazi di appartenenza, manifestazioni culturali, programmi di sviluppo commerciale che permettono la costruzione di una vera e propria comunità solida e coesa. L'abitante, però, deve essere seguito dagli enti pubblici di riferimento attraverso un percorso educativo e formativo a sostegno, ad esempio, delle nuove figure manageriale specialistiche multidisciplinari o dei settori produttivi coinvolti nel processo di innovazione tecnica e tecnologica[51].

Oltre alla comunità di abitanti, si afferma il ruolo del Gestore locale che oltre a svolgere i tradizionali compiti di amministrazione del condominio si occupa della formazione della comunità, della comunicazione tra gli abitanti e la gestione dei conflitti[52]. Il valore della gestione diventa fondamentale del SH per investire in forme innovative di Housing che vengono sperimentate direttamente attraverso la coabitazione solidale[53].

---

[50] www.legacoopabitanti.coop
[51] Cantino V., Raimondo A.. La ricerca di un modello integrato multidimensionale per l'abitare etico. RE.Lab SAA-Scuola di Amministrazione Aziendale, Università degli studi di Torino.
[52] Breglio M.. *(2012). Il Social Housing come modello di un welfare europeo*. In: Urbanpromo, 2012
[53] Zaccaria R., (2013*). Il Gestore Sociale Cooperativo Urban Promo*. Urbanpromo.i

2.3 Il profilo di comunità influenza il taglio degli alloggi e la disposizione dei servizi.

La progettazione di un intervento di *Social Housing* deve essere organizzata ed orientata a seconda dell'utenza che ne usufruirà. Per questo motivo è necessario definire un profilo di comunità che sia in grado di dare le giuste indicazioni per la realizzazione di spazi abitativi e l'inserimento di attività gestionali utili al miglioramento della qualità della vita degli abitanti.

Il Profilo di comunità è uno strumento necessario che permette di individuare le principali problematiche degli abitanti di un luogo nella definizione delle politiche territoriali, sociali, socio-sanitarie e sanitarie. Attraverso un'accurata analisi delle informazioni relative alla popolazione vengono identificate le criticità principali relative ai vari ambiti di riferimento ed individuate le aree prioritarie di intervento, coinvolgendo la comunità stessa nella costruzione di piani di sviluppo collettivi[54].

La conoscenza della comunità e delle risorse disponibili determina la qualità della programmazione influenzando sul percorso di sviluppo e cambiamento. Il soggetto stesso è portatore di bisogni e soluzioni ed il Profilo di comunità non rappresenta solo un documento ma diventa un vero e proprio processo in cui vengono coinvolti i soggetti operanti ai vari livelli territoriali[55].

In un progetto di housing sociale vengono adottate due forme gestionali che corrispondono all'affitto, la vendita a prezzi calmierati. Queste formule influenzano inevitabilmente la tipologia e la dimensione degli alloggi e, di conseguenza, il *target* da

[54]Ferrari L., Fateh-Moghadam P., Betta A., (2009), *Profili di comunità, Profili di comunità e piani di salute a livello di distretto sanitario. L'esperienza in provincia di Trento*. Epicentro.
[55] Indicazioni per la costruzione del profilo di comunità 20 maggio 2008

inserire che sia esso riferito a giovani coppie, anziani, studenti, lavoratori temporanei, famiglie immigrate, nuclei mono - genitoriali, etc. È complicato progettare per chi non si conosce poiché bisogna prevedere tutti i bisogni necessari alle varie categorie di abitanti in modo da offrire spazi in cui è possibile svolgere tranquillamente tutte le attività e lasciare un margine di libertà così che ognuno possa trovare le proprie esigenze specifiche (FHS,2015). Tra le linee guida dettate dalla Fondazione Housing Sociale (FHS) viene proposto uno specchietto informativo in cui ad ogni categoria di abitante viene fatto corrispondere un taglio abitativo, per un totale di tre proposte. Gli appartamenti che hanno una dimensione che varia dai 42 ai 50 mq sono adatti per ospitare 1 o 2 persone e per questo sono maggiormente indicate per le categorie come quelle dei single, le coppie di anziani famiglie mono-genitoriali. Con un taglio dai 60 ai 75 mq ospitano 3-4 persone, saranno costituite da due camere da letto, soggiorno, cucina e bagno e saranno rivolte alle famiglie giovani con figli essendo adattabile anche a studenti e lavoratori in prospettiva di una condivisione, a separati/divorziati che ospitano temporaneamente i figli, agli anziani o portatori di handicap a seconda delle esigenze. L'ultima proposta riguarda gli alloggi che superano i 90 mq e che sono adatti per le famiglie numerose. Quest'ultima categoria è maggiormente soggetta alla vendita con canone agevolato o seguendo i prezzi stabiliti dal libero mercato.

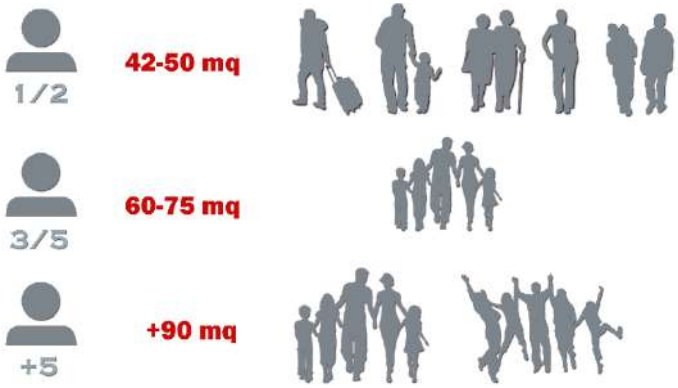


Fig.3 Taglio alloggi in base alla comunità
Fonte: Elaborazione propria

Anche la flessibilità e l'ottimizzazione degli spazi dipende dalle persone che li condivideranno, questa attenzione è particolarmente rilevante in quelle forme di abitazione neutre che precedentemente non erano destinate alla residenza e che devono prevedere una suddivisione interna che garantisca spazi vivibili per tutti. Le famiglie numerose con figli, grandi o piccoli che siano, hanno una necessità maggiore di suddividere gli spazi interni rispetto a single o ad anziani (vedi fig 3.). La stessa considerazione vale anche per la scelta dei servizi per l'abitare e della suddivisione degli spazi pubblici, con l'unica differenza che si terrà conto anche delle caratteristiche e delle esigenze del vicinato[56]

[56] Ferri G., Pacucci B., *(2015). Realizzare Housing sociale, promemoria per chi progetta.* FHS, Mondadori B.., p.19

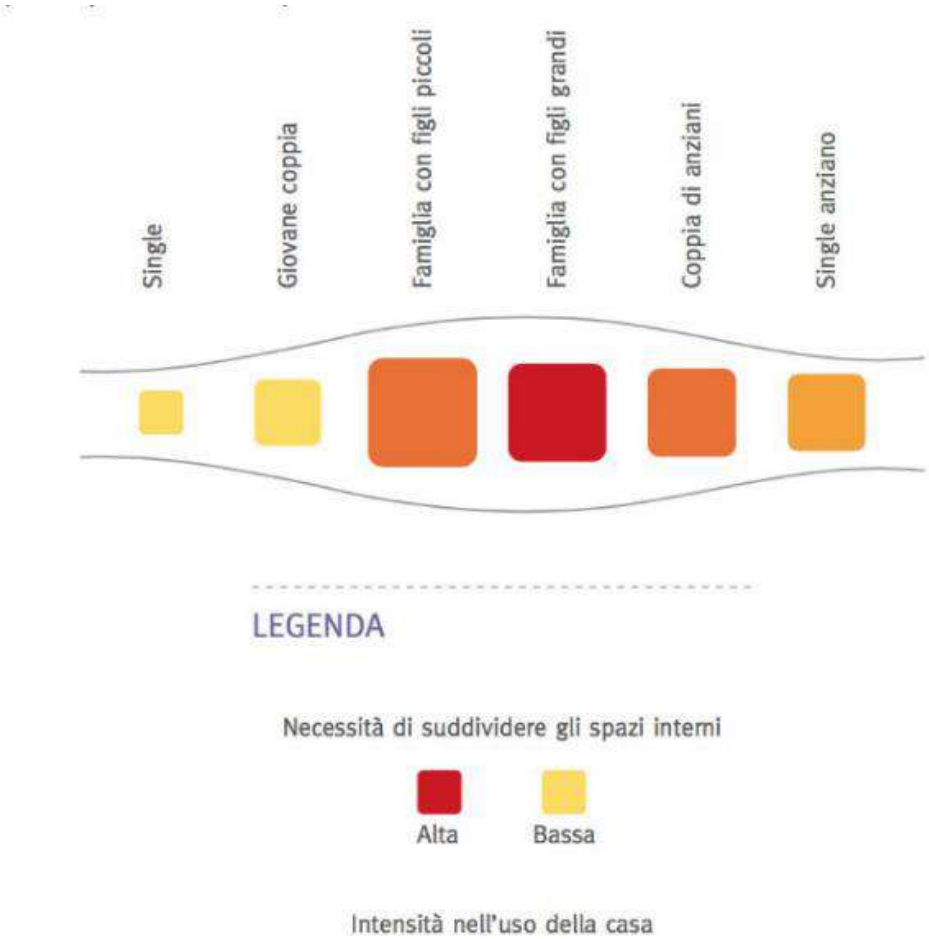


Fig.4 Taglio alloggi in base alla comunità
Fonte: Elaborazione propria

Il caso studio Cenni di Cambiamento[57] mette in pratica le linee guida proposte da FHS e suddivide la superficie residenziale in tre tipologie: tipologia A, costituita da trilocali e quadrilocali da 100mq; tipologia B costituita da tri e bilocali di 75 mq; la tipologia C che prevede mono-bilocali da 50mq. E' da specificare che questi parametri rappresentano le dimensioni minime che devono essere rispettate poiché il progetto lascia la libertà di gestire gli spazi in modo flessibile[58].

ALLOGGI TIPO A	ALLOGGI TIPO B	ALLOGGI TIPO C
Quadri-trilocali 100 mq di slp	Bi-trilocali 75 mq di slp	Mono-bilocali 50 mq di slp
A1 Trilocali con cucina abitabile 3 o 4 utenti virtuali	**B1** Bilocali con cucina abitabile 2 o 3 utenti virtuali	**C1** Monolocale con spazio cottura 1 utente virtuale
A2 Quadrilocali con spazio cottura da 4 a 6 utenti virtuali	**B2** Trilocali con spazio cottura 2 o 3 utenti virtuali	**C2** Bilocali con spazio cottura 2 utenti virtuali
A3 Quadrilocali con cucina abitabile da 4 a 6 utenti virtuali		
A4 Mamme di giorno da 3 a 5 utenti virtuali		**C4** Dopo di Noi 1 o 2 utenti virtuali
A5 Famiglie solidali da 4 a 6 utenti virtuali		
A6 Giovani 4 o più utenti virtuali		

Fig.5 Taglio alloggi "Cenni di cambiamento", Milano.
Fonte: Realizzare Hosuing sociale, promemoria per chi progetta, FHS, Bruno Mondadori,2015

[57] www.cennidicambiamento.it
[58] Una Comunità per crescere, Via Cenni, Milano, Documento preliminare alla progettazione, Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale International Design Competition of Social Housing 2009/2010, p.11

Successivamente, per ogni tipologia sono stati definiti gli inquilini in seguito alle graduatorie del Gestore Sociale, le caratteristiche dell'alloggio e i servizi annessi.

Le residenze di tipo A, nel caso di Cenni, sono dedicate alle famiglie numerose con bambini, famiglie che decidono di convivere insieme anche solo temporaneamente o un gruppo di studenti. Viene previsto il servizio "mamme di giorno" per cui l'abitazione può prevedere la presenza di più bambini dai 0-3 anni per cui le caratteristiche architettoniche devono offrire spazi adeguati per i bambini.

RESIDENZA TIPO A ~100 MQ

CHI SONO GLI INQUILINI?

FAMIGLIA NUMEROSA
Una famiglia di 4/5 persone.

MAMME DI GIORNO
Una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini.

FAMIGLIE SOLIDALI
Una famiglia aperta alla possibilità di accogliere temporaneamente bambini o adulti in difficoltà.

GIOVANI
Studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione.

Tab.1 Profilo di comunità "Cenni di cambiamento".
Fonte: Realizzare Hosuing sociale, promemoria per chi progetta, FHS, Bruno Mondadori,2015

Gli alloggi solidali, invece, hanno necessità di un'elevata flessibilità con la possibilità di ricavare temporaneamente stanze provvisorie a seconda della cadenza degli ospiti non permanenti, mentre devono essere anche garantiti spazi di privacy e condivisione per gli studenti (vedi tabella). Le residenze B e C, invece, ospitano rispettivamente coppie e piccole famiglie, single e persone disabili autosufficienti. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive è importante che gli alloggi per i portatori di handicap si trovino al piano terra e che non ci siano barriere architettoniche.

A sostegno di queste categorie sono previsti servizi ad hoc che vanno da uno spazio comune adatto a tutte le fasce, alla lavanderia condominiale, servizi dedicati alla formazione dei giovani ed un centro di fisioterapia che eroga servizi assistenziali e sociali[59].

RESIDENZA TIPO B ~75 MQ		RESIDENZA TIPO C ~50 MQ	
CHI SONO GLI INQUILINI?		CHI SONO GLI INQUILINI?	
COPPIA Un nucleo famigliare composto da 2 persone.	PICCOLA FAMIGLIA Una giovane coppia o un nucleo famigliare di 2/ 3 persone.	SINGLE Una persona singola o una coppia.	DOPO DI NOI Una persona disabile autosufficiente.

Tab.2 Profilo di comunità "Cenni di cambiamento".
Fonte: Realizzare Housing sociale, promemoria per chi progetta, FHS, Bruno Mondadori,2015

[59] Abitare Sociale1 (2009/2010). *Una Comunità per crescere, Via Cenni, Milano, Documento preliminare alla progettazione*, Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale International Design Competition of Social Housing, p.14

2.4 Social Housing in Europa

<<L'Europa appare come un caleidoscopio di sistemi di esperienze differenti in cui la cifra della diversità si misura sia nella composizione dei settori abitativi, sia nei sistemi istituzionali, legislativi e previdenziali che concorrono a forgiare la questione abitativa e sia nei modi stessi di intendere l'housing sociale.>> (IPER,2009)

Il tema della "casa" è un problema generale che è tornato a diffondersi non solo in Italia ma colpisce l'Europa intera. Quello che è cambiato è l'approccio rispetto al passato e ciò è dovuto ad una serie di mutamenti legati alla crisi, agli squilibri tra i valori del mercato immobiliare e l'andamento dei redditi, il cambiamento delle esigenze e delle aspettative, la debolezza delle politiche e dell'intervento pubblico, importanti fenomeni demografici come i flussi della dimensione energetica, ambientale e di coordinamento.[60]Nonostante il CECODHAS abbia fornito una definizione comune ai Paesi membri dell'Unione Europea e lo stesso Parlamento abbia definito degli obiettivi globali, le differenze di approccio ed intervento esistono sia dal punto di visto della normativa vigente che delle forme organizzative e delle politiche abitative adottate.[61]

Secondo l'Analisi delle Esperienze Europee sull'Housing sociale tra i Paesi dove il peso delle abitazioni sociali è più rilevante al primo posto, sicuramente, si trova l'Olanda con il 32, *seguiti da Austria (23%),*

[60] Banca d'iltalia Eurosistema, (2013).*Le tendenze del mercato immobiliare: l'Italia e il confronto internazionale*, Seminari e convegni Workshops and Conferences, Banca d'Italia Eurosistema, 2013

[61] Banca d'iltalia Eurosistema, (2013).*Le tendenze del mercato immobiliare: l'Italia e il confronto internazionale*, Seminari e convegni Workshops and Conferences, Banca d'Italia Eurosistema, 2013, p.9

Danimarca (19%), Regno Unito (18%), Svezia (18%), Francia (17%) e Finlandia (16%). Questi dati si abbassano drasticamente negli altri Paesi europei fino a raggiungere la Grecia *(0%)*[62].

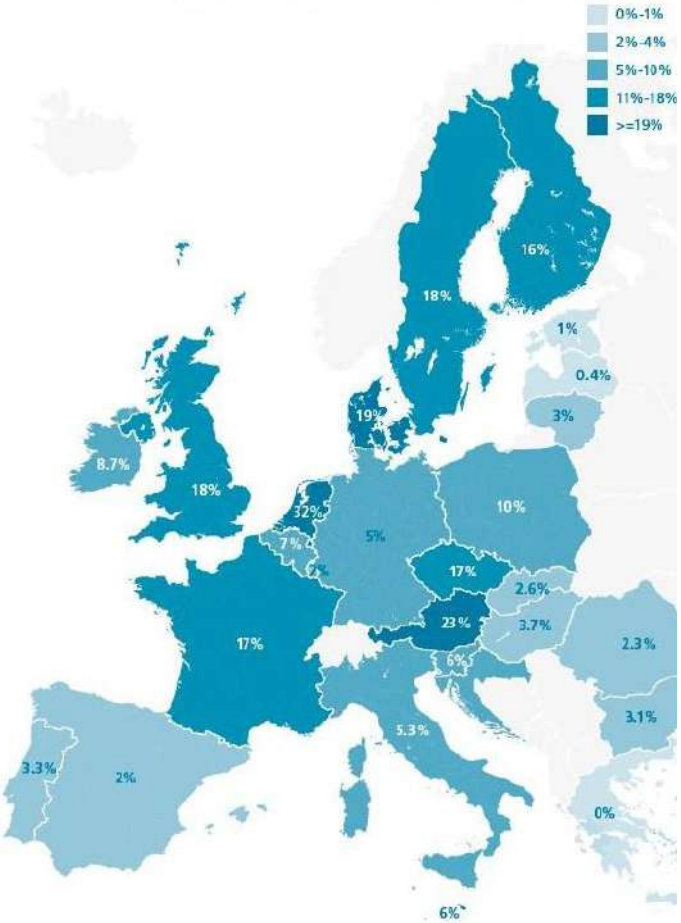


Fig. 6: Percentuale di Housing sociale

Fonte: CECODHAS Housing Europe, The Housing Europe Review 2012

[62]Bonucci L., (2013). *Le Reti d'Impresa nel Social Housing, Qualità e Obiettivi negli Interventi per il Social Housing*, OltreNetwork:retediHousingsociale.

Negli ultimi anni si assiste ad una maggiore richiesta da parte dei *social hosting*, in Inghilterra la percentuale è aumentata del +57% tra il 2001 e il 2006, anche se l'offerta complessiva è diminuita. Fortunatamente in alcuni Paesi come la *Francia,* con un *record* di 131.509 nuovi alloggi nel 2010, si investe nel *social housing*, visto come un efficace ammortizzatore sociale[63]. Ogni Paese ha interpretato le linee guida per l'Edilizia Residenziale Sociale adottando gli strumenti di cui disponeva e coinvolgendo i propri attori a seconda del contesto economico, sociale e finanziario in cui si trovava. Da una classificazione costituita dal rapporto tra allocazione e dimensione del settore del *Social Housing*, stilata dallo stesso *CECODHAS (2007),* sono emersi due macro-modelli principali in cui catalogare i Paesi europei:

- il modello "universale", tipico del Nord Europa, con un ingente patrimonio sotto il controllo pubblico, svolge una funzione calmierante sul mercato immobiliare privato. Il bene abitativo viene visto come una responsabilità pubblica e l'assegnazione avviene attraverso liste d'attesa che non sempre seguono criteri di priorità. Gli enti locali riservano un certo numero di abitazioni per i soggetti che hanno un urgente bisogno abitativo[64];
- Il modello "*targeted*" si occupa delle abitazioni che vengono realizzate prevalentemente dal privato e assegnate solo a quelle famiglie per il quale il mercato non è in grado di provvedere dignitosamente. Questo modello viene suddiviso da *Ghekière* (2007) in due sotto gruppi: "generalista" adottato in Europa centrale, che si rivolge ai lavoratori e a chi presenta un reddito medio con aiuti specifici per le situazioni più gravi; "residuale" tipico dell'Europa del sud, si riferisce a nuclei famigliari disagiati (disabili, genitori soli, disoccupati ecc..) e l'assegnazione avviene per via diretta determinando l'affitto in base ai costi ed al reddito.[65] (INSERIRE CECODHAS TABELLA NOTA4 PAG.6)

---

[63] Lodi R., C., (2013). *Le politiche di Social Housing in Unione Europea: a che punto siamo?,* 2W percorsi di secondo welfare, Lodi Rizzini Chiara, 2013

[64] Baldini M., Federici M., (2008). *Il Social Housing in Europa*, CAPP*aper* n. 49, Dipartimento di Economia Politica – Università di Modena e Reggio Emilia.

[65] Baldini M., Federici M., (2008). *Il Social Housing in Europa*, CAPP*aper* n. 49, Dipartimento di Economia Politica – Università di Modena e Reggio Emilia.

Analizzando gli stock ed i trend futuri si presuppone uno scenario estremamente eterogeneo e frantumato in cui si mettono in evidenza relazioni differenti, questo perché esistono svariate modalità di approcciarsi nel rapporto tra governo locale, con dei poteri ancora rilevanti, e l'intervento dei privati. (*Priemus, Dieleman*, 2002) Per riuscire a comprendere i vari scenari in cui ogni Paese tratta il tema del Social Housing bisogna prestare attenzione al rapporto tra i diversi attori costituiti da governi locali, nazioni, privati, attori dell'UE e abitanti. Se uno Stato ha puntato alla definizione di politiche guida a livello nazionale è fondamentale il ruolo occupato dalle istituzioni nel definire il successo di politiche per la casa concrete nel territorio aiutando gli attori coinvolti a perseguire i loro obiettivi anche in partnership tra livelli diversi. Più questa relazione è forte, più viene garantito un risultato migliore[66].

Il *report Housing Europe Review* (Cecodhas, 2012) raccoglie annualmente i dati che permettono di descrivere al meglio le metodologie adottate dai principali Paesi europei.

Inoltre, queste differenze possono delineare le distinte situazioni abitative per arrivare a comprendere dove la politica abitativa ha svolto un ruolo centrale e le evoluzioni avvenute anche grazie alle direttive dell'UE[67].

L'Olanda possiede il peso maggiore nel mercato del Social Housing promuovendo un modello semplice ed innovativo in cui le organizzazioni no profit, *Warning Corporaties*, hanno il compito di fornire gli alloggi e i servizi legati alla residenzialità sulle preferenze degli utenti oltre che sui criteri di bisogno tenendo conto per l'assegnazione delle regole di priorità vigenti.[68] Le associazioni hanno totale autonomia finanziaria e gestionale mentre lo Stato, in questo caso, ha il ruolo di supervisore e agisce solo in caso di necessità organizzative ed economiche rispettando un sistema di sicurezza a tre livelli (ente pubblico dipendente, ente indipendente, Stato)[69]. I Paesi Bassi vengono seguiti dal modello

---

[66] De Luca A., Governa F., Lancione M., (2009). *Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale*. Riv. Geogr. Ital.,116, pp. 349-378

[67] De Luca A., Governa F., Lancione M., (2009). *Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale*. Riv. Geogr. Ital.,116, pp. 349-378

[68] Baldini M., Federici M., (2008). *Il Social Housing in Europa*, CAPP*aper* n. 49, Dipartimento di Economia Politica – Università di Modena e Reggio Emilia., p.10

[69]Poggi I., (2013). *L'housing sociale come strumento di integrazione*. Università Ca' Foscari di Venezia, Venezia, p.62

universalistico svedese che recentemente ha sviluppato delle esigenze differenti influenzate, in particolar modo, da due dinamiche demografiche. La prima è data dalla crescita della percentuale di anziani e pensionati che richiedono un alloggio più adeguato e che porta al diffondersi di case protette e servizi comuni annessi alle necessità di questa fascia di popolazione. La seconda dinamica è data dalle migrazioni dalle aree rurali a quelle urbane di una popolazione in cerca di una migliore qualità della vita ma che non è in grado di affrontare i prezzi dell'offerta abitativa delle grandi città. Il modello adottato dalla Svezia ha l'obiettivo di promuovere la diversificazione sociale, così l'assegnazione degli alloggi avviene tramite le organizzazioni di proprietari locali. Dell'attuale stock abitativo il 56% è costituito da abitazioni private e il 22% da abitazioni ad affitto sociale.[70]

In Germania l'Edilizia Residenziale Sociale conta il 6% del mercato immobiliare e, grazie alla collaborazione tra proprietari pubblici e privati, viene garantita la disponibilità degli alloggi con il sostegno di sussidi ed agevolazioni statali nel pagamento degli affitti. I Comuni, le cooperative e gli investitori privati lavorano insieme utilizzando i Fondi di investimento per far fronte alla forte privatizzazione del patrimonio pubblico a discapito della gestione sociale.[71]

La Francia ha una lunga storia di *Social Housing* in particolar modo nella realizzazione di HLM, *Habitations à Loyer Modér*[72]. Gli organismi di HLM possono essere pubblici e privati e si occupano della costruzione e gestione di alloggi sociali per nuclei familiari di livello modesto, l'obiettivo principale è quello di favorire la coesione sociale e limitare la segregazione. Lo Stato ricopre un ruolo centrale, garantisce l'esenzione fiscale e aiuti specifici a queste organizzazioni in cambio dei servizi, garantisce prestiti e determina l'ammontare dei sussidi. Ultimamente sta crescendo anche il ruolo co-finanziatore degli enti locali e delle imprese. Nell'assegnazione le soglie di reddito sono fissate in funzione del numero di persone componenti il nucleo familiare, del finanziamento cui sono soggetti gli alloggi interessati e della loro posizione geografica.

---

[70] Poggi I., (2013). *L'housing sociale come strumento di integrazione*. Università Ca' Foscari di Venezia, Venezia
[71] Poggi I., (2013). *L'housing sociale come strumento di integrazione*. Università Ca' Foscari di Venezia, Venezia, p.61.
[72] Alloggi in locazione moderata.

Il livello di affitti nel settore sociale è più basso del 30% rispetto al libero mercato. Nell'ultimo periodo, con l'incremento della fascia della popolazione di anziani, single e coppie senza figli è aumentata la richiesta di abitazioni ridotte

L'approccio spagnolo ed italiano, con una "storia" recente ed ancora in fase di sviluppo, risulta essere nettamente differente da quelli adottati negli Stati precedenti. Nonostante l'Italia sia fornita di uno stock abitativo del 5% più alto rispetto a quello della Spagna, che ne conta solo l'1%, quest'ultima dimostra di aver applicato con più successo il Piano Casa, permettendo la crescita dell'offerta pubblica nell'ambito dell'housing sociale e promuovendo importanti *partnership* tra pubblico e privato. Quello che manca in Italia è proprio l'adozione di un quadro normativo e di politiche per la casa a livello nazionale che coinvolga l'intervento delle istituzioni e che traduca al meglio le direttive europee[73].

2.5 Panoramica italiana

Il Decreto Legge "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" fornisce per la prima volta in Italia il tema della Social House. Questo decreto suddivide gli alloggi in:

- alloggi dati in locazione su base permanente;
- alloggi costruiti o ristrutturati, a cura di enti pubblici o privati, che vengono affittati per un periodo di almeno otto anni;
- alloggi venduti a prezzo calmierato in modo da promuovere il mix sociale nei contesti di riferimento.

Complessivamente, gli alloggi sociali in affitto rappresentano circa il 4% del patrimonio abitativo nazionale e lentamente stanno prendendo il posto delle abitazioni dell'ERP. Sono tre le tipologie di edilizia sociale che sono diffuse a livello nazionale, la prima è l' "edilizia sovvenzionata", a carico dello Stato o degli enti pubblici che devono seguire precise norme per l'esecuzione delle opere e l'occupazione dell'area scelta; la seconda è l'"edilizia agevolata" in cui l'amministrazione incentiva l'edificazione

[73] De Luca A., Governa F., Lancione M., (2009). *Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale*. Riv. Geogr. Ital.,116, p. 349-378.

residenziale agevolando le imprese costruttrici; infine, l' "edilizia residenziale convenzionata" che prevede la realizzazione dell'immobile da parte del privato il quale potrà usufruire di beni o contributi statali[74]. In Italia l'*Housing* sociale non rappresenta solo l'evoluzione dell'edilizia popolare ma racchiude in se interventi che si traducono in precise forme dell'abitare come: nuovi alloggi, residenze solidali, coabitazioni, processi di autocostruzione, porzioni di città riqualificate, ecc. (Galdini, 2012) . Nonostante ciò emerge ancora una forte confusione sia sulla semplice ricerca di una precisa definizione di Social Housing ma anche sulle interpretazioni delle politiche e degli interventi da mettere in atto che spesso vengono sostituite o paragonate alle passate normative legate all'edilizia popolare.

La scelta di delegare le Regioni nell'organizzazione di tali progetti crea spesso un disequilibrio tra Nord, dove si conta il 68% degli investimenti, e Sud Italia influenzato anche dalla quantità di finanziamenti che vengono destinati in una zona piuttosto che un'altra e dalla presenza di promotori privati disposti ad investire. Come segnalato dal SIF[75], in cinque anni di operatività attraverso l'attivazione dei fondi locali, si può notare che dal 2011 al 2016 c'è stata una graduale diffusione di fondi per il finanziamento di progetti di housing sociale che stanno lentamente prendendo piede in tutto il territorio nazionale garantendo interventi già avviati con sottoscrizione del Fondo Investimenti per l'Abitare (*FIA).* Si possono contare 265 iniziative nell'ambito dell'Housing Sociale con un totale di 20.994 alloggi di cui 6.239 localizzati prevalentemente in Lombardia, dove si conta il 38,3% percento di investimenti, seguita dall'Emilia Romagna, Lazio, Piemonte e Toscana. Questo numero si riduce drasticamente in Campania (363), Puglia (292), Basilicata (134) ed Abruzzo (66) nonostante sono previsti 2.257 alloggi ancora da localizzare nell'intero territorio italiano[76]. Il mix di offerte, garantito dalle linee guide dettate dallo Stato e dalla normativa in vigore, prevede la presenza di alloggi sociali (18%) in gran parte su locazione calmierata

[74] De Luca A., Governa F., Lancione M., (2009). *Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale.* Riv. Geogr. Ital.,116.
[75] Rivolta G., Camerano S., (2014). *Social Housing Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale,* Cassa depositi e prestiti.
[76]Susanna A., *Tabella d'investimento complessivo previsto per la realizzazione delle iniziative immobiliari, L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale*, Cdp Investimenti SGR.

(65%), seguiti in egual ripartizione dalla locazione con riscatto (18%) e da edifici con vendita programmata (17%)[77].

Come avviene in ogni Paese europeo anche l'Italia deve indirizzare le sue politiche abitative a seconda del *target* al quale deve fare riferimento, per questo motivo l'influenza della crisi e dei cambiamenti di cui si è parlato in precedenza nell'ambito sociale ed economico hanno definito uno standard preciso dei soggetti al quale si deve fare, in linea di massima, riferimento. La cosiddetta fascia grigia del disagio abitativo, nel caso specifico, è costituita da famiglie che non possono più mantenere l'abitazione in cui risiedono a causa di un disagio dovuto, ad esempio, dalla disoccupazione. Eventi come sfratti , separazioni, perdite del lavoro, sono dei veri e proprio problemi sociali che colpiscono in media oltre il 50% delle famiglie. I dati sul disagio abitativo del *Censis* e della FHS si focalizzano su tre categorie di soggetti:

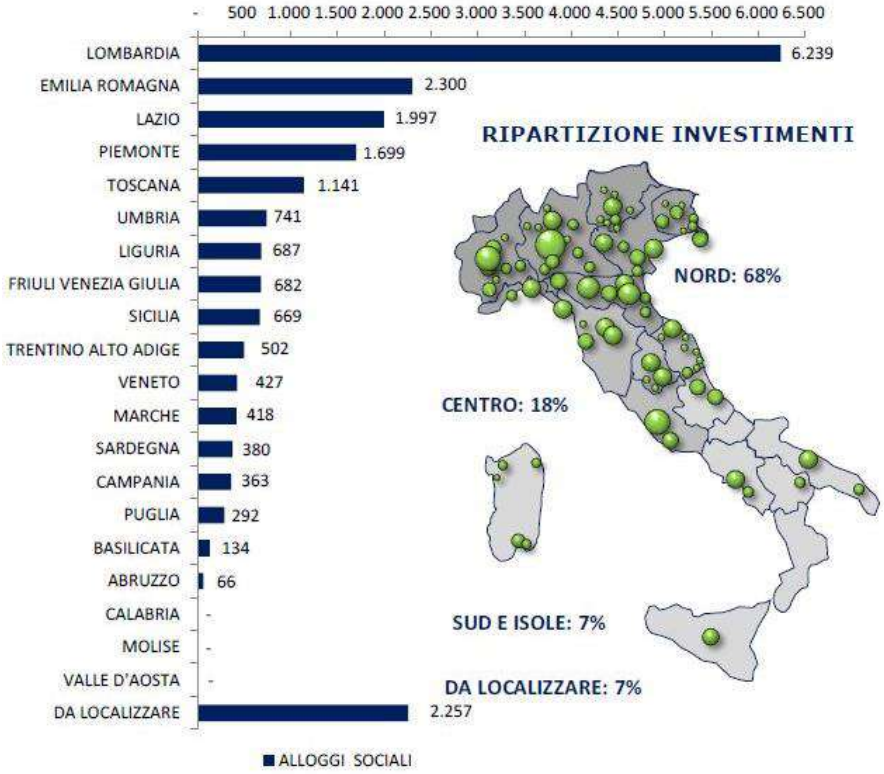
- Le famiglie vulnerabili, con un numero sempre inferiore di membri si ramificano in mono-genitoriali, single, separati ed anziani;
- i giovani, che a loro volta si distinguono in giovani occupati (42,5%), studenti (33,4%) e giovani in cerca di occupazione (21,3%).
- la popolazione straniera, che ammonta al 7% della popolazione nazionale, valore in forte ascesa rispetto al 2,2% rilevato nel 2000, anche se comunque inferiore rispetto agli altri Paesi europei.[78]

In base a questo scenario vengono adottate politiche abitative strategiche che puntano a migliorare la condizione delle nuove generazioni che entra in relazione con la fascia adulta ed anziana mediante l'ausilio di servizi comunitari integranti che interessano anche l'ambito commerciale, sociale e culturale.

[77] Susanna A., *L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale*, Cdp Investimenti SGR.
[78] "Valutazioni economiche e di sostenibilità nella progettazione di Social Housing: il caso studio della residenza temporanea di piazza della Repubblica a Torino"

In base a questo scenario vengono adottate politiche abitative strategiche che puntano a migliorare la condizione delle nuove generazioni che entra in relazione con la fascia adulta ed anziana mediante l'ausilio di servizi comunitari integranti che interessano anche l'ambito commerciale, sociale e culturale.

Fig. 7: Distribuzione regionale degli alloggi



Fonte: L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale, Cdp Investimenti SGR, Alessandra Susanna.

2.6 Esperienze di Social Housing per la rigenerazione urbana.

"Ridefinire e incrementare lo spessore della città, scenario comune di questo itinerario di ricerca nazionale, vuol dire abbandonare l'idea espansiva della città contemporanea e tornare a quella che storicamente ha costituito la pratica urbana, in particolare in Europa, del costruire nel costruito, densificando o sostituendo manufatti o quartieri, riciclando parti o materiali, trasformando dunque e non ampliando la struttura urbana esistente" (Luca Reale, 2012).

Il processo di densificazione che le città si trovano ad affrontare e l'uso intenso del suolo urbano deve rispondere alle nuove esigenze dell'abitare che mutano dal punto di vista economico, tecnologico e sociale. Solitamente si cerca di trovare una soluzione a questo processo attraverso tre approcci differenti: aumentare la densità delle aree residenziali, recuperare le infrastrutture industriali dismesse, prevedere innesti nella città compatta (Reale,2012).

Città diffusa ed isolamento sociale sono i nemici contemporanei dei centri urbani, ma soprattutto dei centri storici, che subiscono l'abbandono da parte degli abitanti a favore di agglomerati residenziali a bassa densità e che, quindi, occupano una vasta area di territorio[79]. Sono diversi i casi in cui il *Social Housing* diventa uno strumento per rivitalizzare il centro urbano sia dal punto di vista della *mixitè* sociale che funzionale inserendo abitazioni necessarie a migliorare le condizioni della comunità che ci vive e dell'urbano stesso. Di seguito verranno descritti alcuni casi emblematici, in Italia ed in Europa, che dimostrano come gli strumenti di *Social Housing* siano in grado di agire nel tessuto urbano a seconda delle problematiche del territorio.

Le caratteristiche di ogni progetto descritte sono state utili nella definizione delle linee guida e dei progetti pilota che questa tesi propone ed analizza nel caso specifico del centro storico di Sassari. Nel quartiere berlinese di *Prenzlauerberg*, l'*housing* sociale si traduce nell'unificazione di quattro lotti di un

---

[79] Reale L., (2012). *L'housing sociale strumento di rigenerazione della città. Densificazioni urbane e tecniche di infill*, Hortus, rivista di architettura.

isolato senza seguire la parcellazione prevista. Un grande giardino diventa uno spazio di relazione delimitato da una varietà tipologica di alloggi che si suddivide in 23 *townhouses*[80], 10 *gardenhouses* e 12 *penthouses*[81]. Nonostante stia prendendo piede ancora lentamente, in Italia esistono alcune realtà in cui l'housing sociale viene proposto per rivitalizzare i centri storici. Nel caso di Torino e Milano è stato utile studiare l'approccio verso la rigenerazione urbana attraverso una rete di progetti singoli che mirano alla sperimentazione di nuovi modi di abitare, che siano essi solidali, cooperativi o improntati sugli spazi di relazione che permettono di interagire con il vicinato. "Abitare Sociale di Porta Palazzo" a Torino presenta sei progetti di *housing* sociale con identità, *target* comunitario, ed organizzazione degli spazi differenti a seconda delle problematiche incontrate. Questi interventi partono tutti dalla riqualificazione di edifici degradati che hanno lo scopo comune di proporre nuove alternative abitative da inserire nel mercato immobiliare[82]. Nel progetto "Vivo al Venti" a Torino, il palazzo di *Juvarra* si trasforma in uno spazio sociale che contribuisce allo sviluppo del territorio con le sue differenti tipologie di abitazioni a locazione calmierata ed in vendita. Per quanto riguarda gli spazi comuni sono stati riservati 90 mq, con annessa area verde, in cui cittadini e residenti condividono attività sociali. Anche il comune di Milano propone una strategia integrata con una serie di progetti e recuperi di carattere sociale per migliorare la condizione abitativa ed economica di parte della comunità. Emblematico è il caso dell'albergo sociale diffuso che nasce dall'unione di due tematiche principali: da una parte la necessità di trovare una sistemazione temporanea per quel *target* di persone che versano in una situazione economica vulnerabile, nel periodo di assistenza e di recupero; dall'altra trovare una destinazione a quegli edifici, sparsi per la città, inutilizzati poiché "sottosoglia"[83], cioè troppo piccoli per ospitare abitazioni normali. La loro risoluzione ha portato alla realizzazione di una rete di interventi ed attività sociali a favore del miglioramento della qualità sociale della comunità intera. Un ultimo progetto che rientra in questa rete milanese, e che viene citato come modello dalle linee guida FHS, è sicuramente "Cenni di cambiamento".

---

[80] Appartamento a più piani terrazzato.
[81] Particolare tipologia di appartamento di grande metratura destinato ad un pubblico facoltoso e solitamente situato agli ultimi piani di prestigiosi edifici o grattacieli.
[82], https://scopriportapalazzo.com
[83] Non raggiungono le dimensioni adatte per alloggi da destinare al mercato immobiliare.

Questo è stato nominato dalla Fondazione come il più grande complesso residenziale d'Europa che utilizza strutture in legno e che fonda i suoi principi sulla sostenibilità e l'innovazione sociale, ambientale, economica e tecnologica. Un esempio che dimostra come l'edilizia sociale possa garantire il diritto alla casa e rilanciare diversi settori dell'economia[84].

[84] Ferri G., Pacucci B., *(2015). Realizzare Housing sociale, promemoria per chi progetta*. FHS, Mondadori B.., p.19

2.6.2 Abitare Sociale (Progetto The Gate), Porta Palazzo, Torino

Il progetto di Porta Palazzo a Torino ha lo scopo di promuovere nuovi modelli di abitare basati sulla solidarietà, cooperazione e sulla condivisione degli spazi che interagiscono con il quartiere circostante.

I progetti di *housing* sociale previsti che si articolano nel centro di Torino sono sei ed interagiscono tra di loro per offrire una risposta abitativa diversa che soddisfi il fabbisogno della popolazione.

Gli interventi si articolano nella residenza temporanea "*Housing* Giulia ", la residenza "Vivo al Venti", il condominio solidale di via Simone, la residenza per anziani autosufficienti di P.zza Repubblica e la residenza temporanea Luoghi Comuni.

Il *target* degli inquilini previsti è variegato e determina il taglio delle abitazioni. Alcuni "inquilini", a causa delle condizioni di fragilità in cui vivono, possono usufruire sia di un alloggio a canoni agevolati che di un'assistenza partecipata.

Sono diversi i servizi abitativi che vengono proposti dalle abitazioni: connessione internet collettiva, sala computer, cene dei co-abitanti, banca del tempo, e tanti altri.

In linea di massima, gli interventi prevedono la riqualificazione di edifici degradati, talvolta appartenenti al patrimonio storico, per far fronte al degrado. Vengono inserite funzioni socialmente utili e di alta qualità architettonica in modo da avere un impatto positivo sulla qualità urbana del quartiere[85].

Housing Giulia è una residenza sociale in cui 48 alloggi sono destinate per la locazione temporanea, rivolgendosi agli studenti universitari, lavoratori in trasferta, turisti e persone in una situazione di disagio temporanea. La residenza Vivo al Venti, invece, con i suoi bilocali in affitto calmierato e i tagli destinati alla vendita nel libero mercato, attira sia giovani coppie, single, lavoratori in trasferta e famiglie numerose. L'antico palazzo di Juvarra si suddivide tra lo spazio privato delle abitazioni, lo spazio semi-privati delle aree comuni riservate agli inquilini, uno spazio pubblico che si suddivide tra attività commerciali e corte esterna, aperta sia agli abitanti della residenza che alla comunità del quartiere[86].

---

[85] www.esserci.net
[86] www.housinggiulia.it

In via Simone si dà vita ad un'esperienza sociale innovativa che si articola in due complessi per un totale di 9 unità abitative temporanee. Tre alloggi sono destinati alle donne, con o senza figli a carico, che hanno concluso un percorso di riabilitazione o si trovano in una situazione di disagio tale da non avere la possibilità di permettersi una casa. Le nove restanti unità vengono destinate ad anziani soli e disabili autosufficienti. L'innovazione sta nello scambio e libero aiuto tra abitanti[87].

Il progetto di *co-housing* di Via Cottolegno coinvolge nella progettazione le otto famiglie previste in base alle loro possibilità contribuendo alla realizzazione delle regole di gestione. Si sviluppa a partire dalla riqualificazione di un palazzo storico proponendo un modo di pensare la casa come un forte legame di vicinato che si apre al territorio. Anche la scelta di realizzare la Residenza Temporanea in piazza della Repubblica n. 14 è stata dettata dalla volontà riqualificare il territorio, sia dal punto di vista architettonico che socioculturale. La Residenza Temporanea aspira a divenire una centralità per il quartiere anche per le popolazioni non residenti e, allo steso tempo, di interagire con la rete di soggetti che animano il territorio. I caratteri principali sono: la temporaneità, i costi contenuti, la presenza di servizi e spazi comuni.

I vari progetti si qualificano anche grazie ai metodi che adottano per il successo dell'intervento. Vengono avviate inizialmente delle attività di ricerca ed uno studio di fattibilità per garantire l'innovazione, la collaborazione tra il Programma Housing, il gestore e il progettista, infine si avviano delle attività di monitoraggio e di valutazione.

[87] www.comune.torino.it

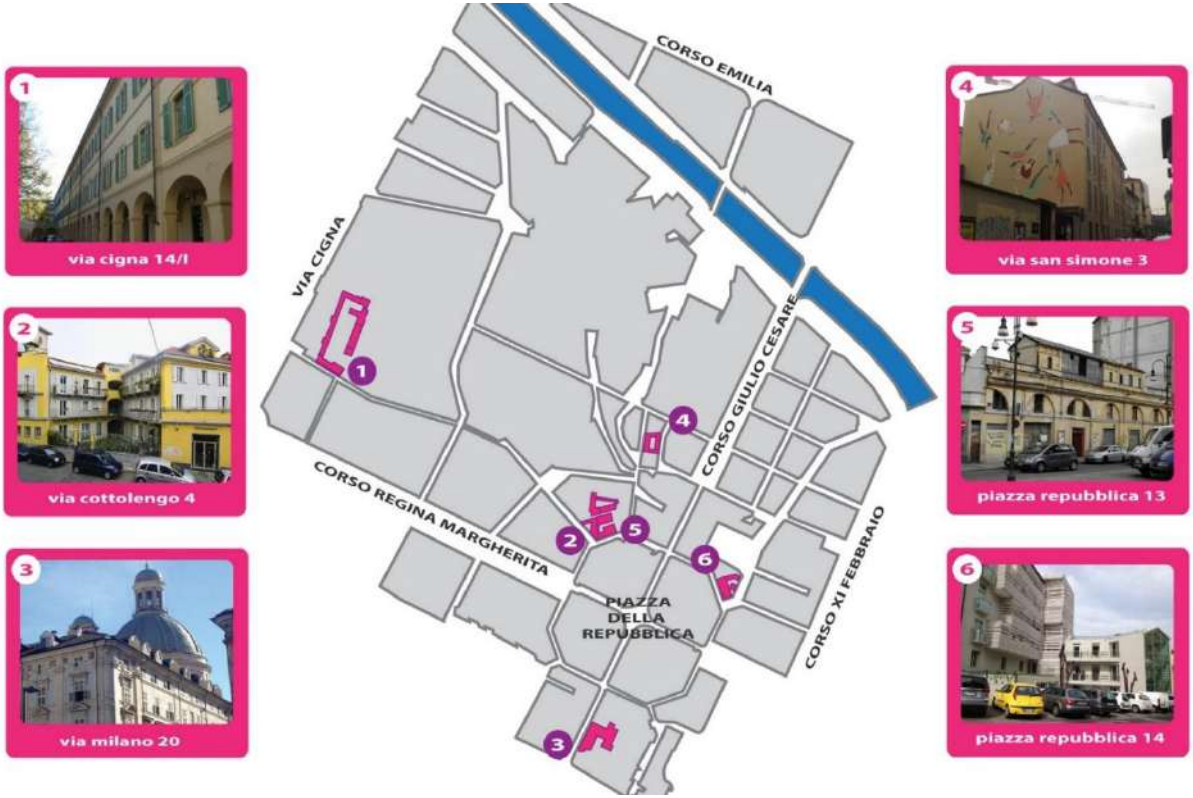


Fig. 8: Localizzazione progetti
Fonte: www.comune.torino.it

2.6.2 BIGyard , Berlino

La struttura si inserisce all'interno del quartiere Prenzlauerberg di Berlino e si distribuisce in unico spazio di relazione in cui vengono ignorate le parcellazioni previste unendo quattro lotti dell'isolato. La proprietà è cinta su due lati da mura di 22m di altezza affacciandosi poi a nord sulla strada principale ed una chiesa. A seconda delle esigenze dei *target* individuati sono state predisposte tre diverse tipologie di abitazione realizzate con dei criteri specifici: 23 *townhouses*, più basse che affacciano sul fronte urbano; 10 *gardenhouses, che si affacciano verso l'interno e* 12 *penthouses,* che si sovrappongono alle ultime, sfruttano lo spazio aperto delle coperture e si affacciano sull'intero quartiere[88].

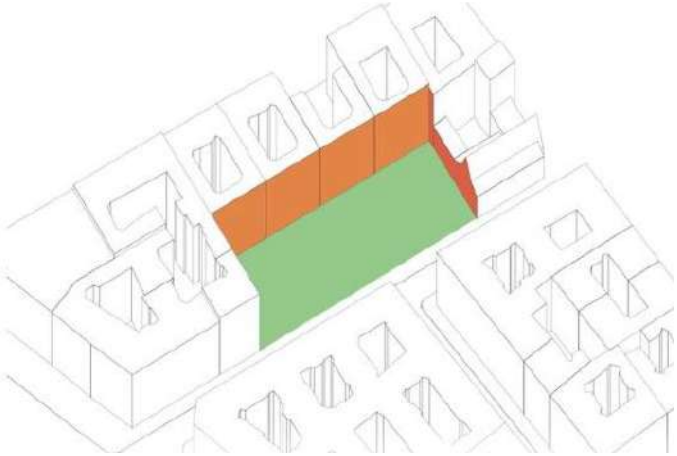


Fig. 9: Distribuzione spazi comuni e privati
Fonte: www.archdaily.com

[88] www.archdaily.com

La *townhouse* si distribuisce in quattro piani mentre il giardino è rialzato dal primo piano per riuscire a fornire la luce supplementare ai parcheggi sottostanti ma anche a tutte quelle abitazioni che hanno il loro ingresso principale rivolto verso l'interno. La disposizione della struttura che alterna patii, ballatoi, abitazioni, servizi e corti genera un equilibrio tra privacy e comunità sviluppando una nuova visione dell'abitare residenziale[89]. Viene rispettato ogni livello di relazione tra individui basti pensare che gli ingressi delle abitazioni sono tutti indipendenti mentre i percorsi comuni della corte si sovrappongono in continuazione. Il giardino comunale di 1500 mq non è diviso in singoli cortili e la terrazza del livello superiore è comune e lasciata aperta a tutti, così come la sauna, gli spazi dedicati alla cucina e la sauna. La struttura concede, sia una vita interna da villaggio, che una vita esterna aperta alla città ed i cittadini attraverso delle aperture e degli scorci che ospitano spazi di transito dedicati alle attività commerciali, artigianali o produttive. La coordinazione del progetto è stata riservata alla *Smart Housing* dichiarandosi responsabile dell'intera opera e della scelta dei 72 partner. I prezzi delle abitazioni al metro quadro erano ben al di sotto del livello del mercato così da soddisfare le esigenze dei proprietari.

[89] www.archdaily.com

Fig. 10: Corte interna stabilimento
Fonte: www.archdaily.com

2.6.3 "Cenni di Cambiamento", Milano.

"*Cenni di cambiamento*" fa parte della rete di progetti milanese che si pone come obiettivo quello di proporre un complesso residenziale che venga riconosciuto, dalla comunità residente, come centralità urbana grazie all'offerta di servizi per l'abitare e spazi di relazione. Il documento preliminare alla progettazione "*Una comunità per crescere*", descrive le principali caratteristiche del progetto a partire dal contesto generale.

Via Cenni si localizza nella semi-periferia ad ovest di Milano, ai margini di un'area densamente costruita, nei pressi di un'area fornita da servizi e da un'area di edilizia residenziale pubblica. Il quartiere "dormitorio" è costituito, in particolar modo, da una popolazione appartenente al ceto medio poco soggetta ad episodi di rilevante disagio e microcriminalità. In ogni caso, nonostante i punti di forza siano costituiti dalla presenza di servizi pubblici, non esistono spazi comuni e di aggregazione.

Convenzionalmente, il documento suddivide il progetto in due aree, A e B, rispettivamente di 11.951 mq e 5090 mq, dove sono previste infrastrutture e spazi pubblici. Il complesso, che si sviluppa in un'area di 17000mq, è costituito di 124 alloggi (classe energetica A) di diverse dimensioni distribuiti in modo da prevedere una flessibilità dell'ambiente in base alle richieste e studiati in rapporto con una serie di percorsi e luoghi fruibili dalle varie tipologie di abitanti a seconda della fascia oraria. La corte interna è adibita ad area verde e rappresenta il cuore del progetto sottolineando la continuità tra pubblico e privato e l'incontro tra la comunità ed i cittadini. Comprende aree gioco, di sosta e pergolati. La caratteristica della struttura architettonica e del sistema costruttivo sono i pannelli portanti in legno incrociati che non solo garantiscono una maggiore sicurezza ed un elevato comfort abitativo ma anche delle elevate prestazioni energetiche.

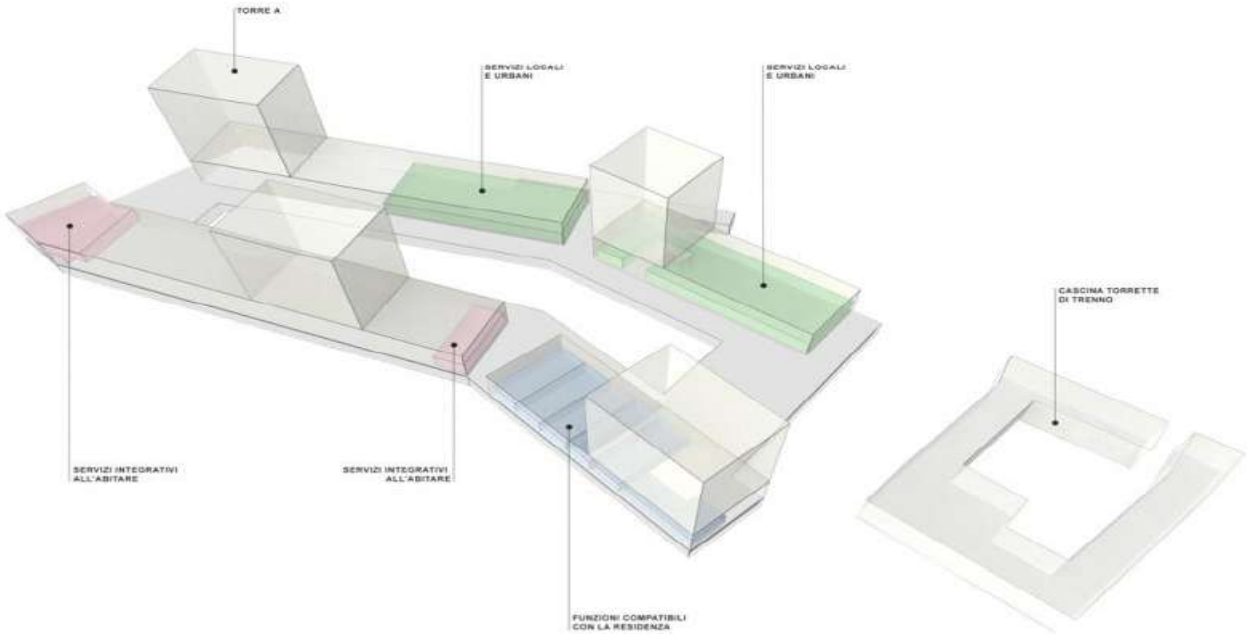


Fig. 11: Distribuzione spazi comuni e privati
Fonte: www.cennidicambiamento.it

L'intervento si rivolge principalmente ad una fascia giovane, costituita sia da famiglie appena formate che da single, ma è sono presenti anche attività e tipologie abitative che prevedono l'insediamento di famiglie con bambini, famiglie in condivisione e disabili autosufficienti.

La struttura degli spazi di relazione è ben articolata, e prevede:

- 900 mq di servizi locali e urbani e altri 900 mq di servizi integrativi per l'abitare;
- 450 mq di funzioni compatibili con la residenza;
- 220 mq di spazi accessori ai servizi integrativi per l'abitare;
- Ristrutturazione della Cascina da destinare a servizi locali ed urbani:

Il progetto dell'abitare condiviso promulgato per la gestione dei servizi ruota intorno alla partecipazione attiva degli abitanti nelle attività collaborative tra coinquilini come ad esempio la cura del verde e la gestione degli spazi comuni. A questo tipo di attività si unisce la costruzione di un percorso di Start-up della comunità avviate negli spazi stessi guidati dal lavoro delle associazioni. L'Associazione Officina Gabetti 15 si occupa di promuovere queste attività, eventi, iniziative, momenti di aggregazione per migliorare l'integrazione, il benessere e la felicità degli associati della comunità di Cenni grazie all'uso gratuito degli spazi comuni in comodato[90].

I finanziatori principali sono il Fondo Immobiliare di Lombardia sostenuta dalla FHS ed in partnership con il comune di Milano, il Gestore del Sole è riservato alla Cooperativa d'abitazione DAR=casa mentre sono numerosi gli enti privati che contribuiscono al progetto.

[90] www.cennidicambiamento.it

Fig. 12: Vista "Cenni di cambiamento"
Fonte: www.cennidicambiamento.it

2.6. 4 "Albergo sociale diffuso", Milano.

E' un progetto di Housing sociale che nasce grazie alla collaborazione tra la Fondazione Cariplo, il Comune di Milano, la Fondazione Housing Sociale ed Abitare Sociale Metropolitano e mira a recuperare le abitazioni sottoutilizzate, a causa delle dimensioni ridotte, che fanno parte del patrimonio del Comune di Milano. L'uso è previsto per rispondere ai bisogni di un'occupazione temporanea di breve periodo per nuclei molto piccoli e con una situazione fragilissima dal punto di vista economico[91]. La scelta di questo range di abitanti è data dalla volontà di limitare le "accoglienze improprie" proponendo dei gestori che aiutino l'uscita da una situazione di disagio di un certo livello. Il progetto interessa 35 alloggi localizzati in diversi edifici di proprietà del Comune che sono localizzati in tre nuclei distinti: Isola-Garibaldi-centro, Niguarda, Quarto Oggiaro. Abitare Sociale Metropolitano ha questi alloggi in comodato d'uso e ha il compito di occuparsi delle abitazioni dal punto di vista edilizio, funzionale e gestionale.

Il profilo di comunità è stato determinato ed influenzato dalle dimensioni degli alloggi, per questo il target riguarda famiglie mono-genitoriali, single, studenti o ragazzi, anziani auto-sufficienti, padri separati, adulti che non hanno la possibilità di trovare un'abitazione o che hanno bisogno di accompagnamento nella gestione dell'abitazione.

L'obiettivo che il progetto si pone riguardo gli alloggi sottoutilizzati, le cui dimensioni non superano i 30mq, è anche quello di valorizzare dal punto di vista sociale gli edifici fatiscenti ed in stato di abbandonano, che contribuiscono a ridurre la qualità di vita del quartiere, inserendo nuovi servizi che interagiscano con quelli presenti. Per questo motivo le modalità gestionali prevedono, oltre alla disposizione delle abitazioni, anche degli spazi pubblici adibiti all'uso comune e degli spazi condominiali

[91] Albergo sociale diffuso, Urbanpromo.

localizzati principalmente nel piano terra degli edifici. Le destinazioni variano a seconda della presenza di servizi nel dato quartiere.

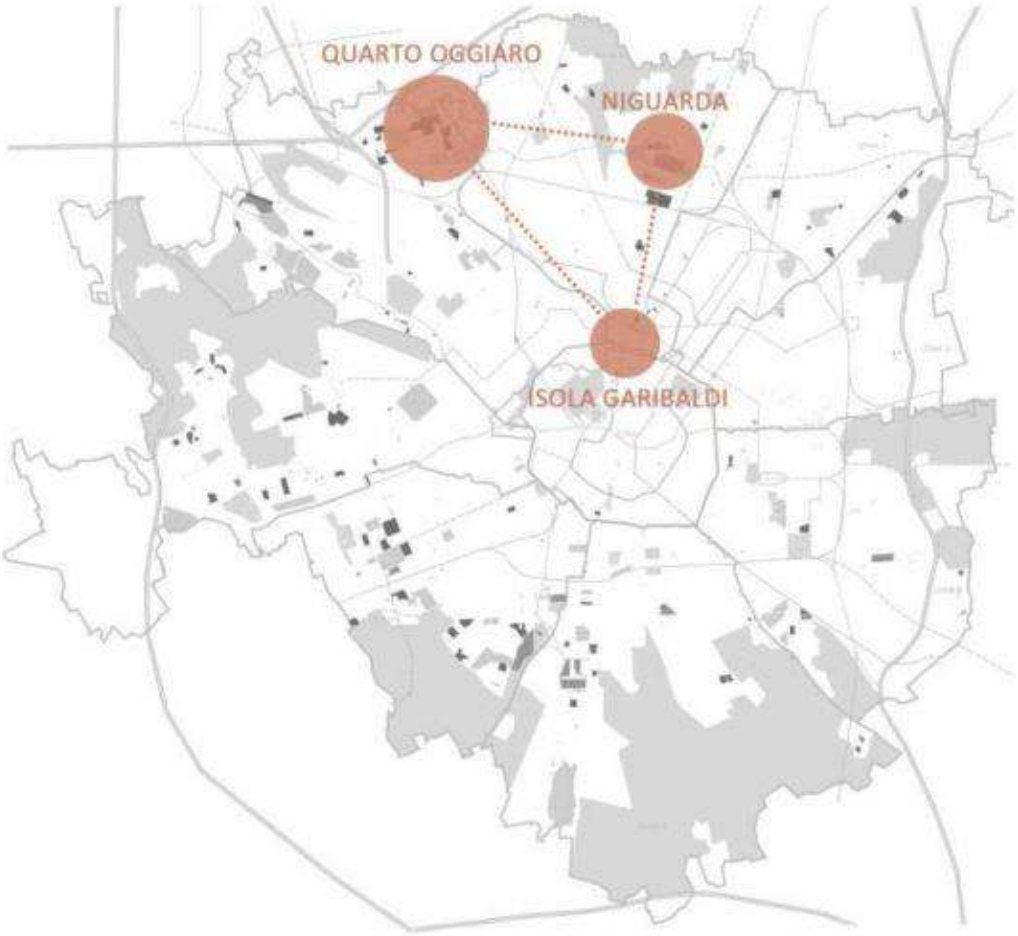


Fig. 13: Individuazione poli principali
Fonte: www.FHS.it

Quarto Oggiaro conta 227 alloggi sottosoglia, il numero più elevato rispetto agli altri quartieri, di cui il 50% prevede il recupero di lotti attraverso l'accorpamento. Per le abitazioni abitate è previsto un esproprio.

Tra i quartieri di Ponti e Niguarda ci si concentra sull'Ospitalità solidale, nella ristrutturazione non viene modificata la struttura di base e, per favorire la permanenza giovanile, viene proposto un programma di vicinato solidale.

Ad oggi gli edifici sotto-soglia non utilizzati nel progetto di recupero sono 173, 87 dei quali comunali sono occupati da famiglie di single, mentre 22 sono sovraffollate[92].

Il sistema sotto-soglia è stato ricostruito grazie a delle indagini sul campo e per questo è stato possibile costruire uno strumento informativo geografico dedicato dov'è possibile a raccogliere le informazioni e portare avanti un'indagine multi-scalare.

Le unità immobiliari che fanno parte del primo progetto pilota sono 35 e hanno caratteristiche di manutenzione diversa a seconda del nucleo, o quartiere, a cui appartengono. Dai sopralluoghi si stima che il costo per la realizzazione di ogni abitazione sia di 15.000 euro cadauno. Il cantiere si concluderà definitivamente nel 2018 ed è gestito da una partnership tra pubblico e privato che punta sull'autonomia abitativa e lavorativa dei destinatari attraverso un percorso assistito da professionisti tra partecipazione della comunità, monitoraggio e valutazione. La permanenza per ogni inquilino prevede un massimo di 18 mesi e l'assegnazione è riservata al Gestore sociale e agli assistenti sociali.

[92] Direzione Centrale Casa Direzione Centrale
Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione sociale spazi Politiche Sociali e Cultura della Salute
Servizio Valorizzazione sociale quartieri

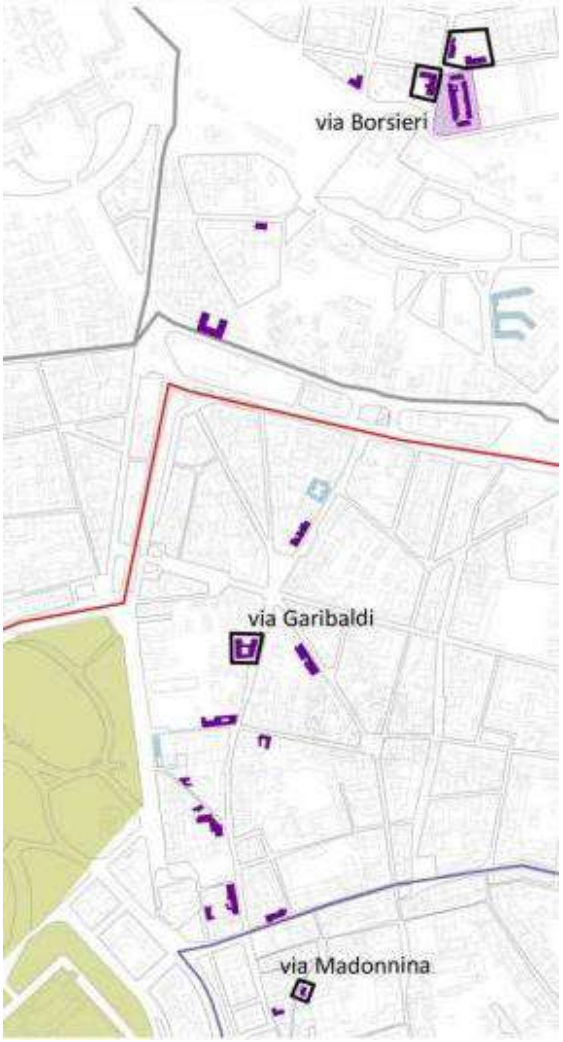


Fig. 14: Localizzazione edifici "sottosoglia"

Fonte: www.FHS.it

2.7 Il Sistema integrato di Fondi

Per riuscire ad incrementare l'offerta di alloggi a locazione calmierata, affitto con riscatto e vendita a costi agevolati è importante adottare un'efficace gestione degli immobili pensata per amministrare in maniera innovativa ed integrata. La combinazione tra l'organizzazione degli immobili e la valorizzazione delle relazioni tra abitanti necessita interventi ben precisi che vanno sostenuti economicamente.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa[93] innova l'approccio finanziario dell'edilizia residenziale sociale prevedendo la possibilità di utilizzare dei fondi immobiliari come strumento per sostenere economicamente la realizzazione degli alloggi sociali. Questi fondi sono costituiti dalla collaborazione tra soggetti pubblici e privati che si articolano nel "Sistema integrato di Fondi" (SIF). Gli interventi di edilizia privata sociale vengono realizzati con l'ausilio di fondi locali, i quali a loro volta attingono dal fondo nazionale Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)[94].

Il SIF si avvale del fondo nazionale FIA gestito dalla Cassa Deposito e Prestiti S.p.a.(CDP) che, a sua volta, ha dato vita ad una società di gestione del risparmio (SGR) per promuovere ed amministrare i fondi di investimento nell'edilizia privata sociale, valorizzando il patrimonio degli Enti pubblici territoriali come previsto dal Piano. La CDP gestisce il 70% del capitale sociale mentre la restante parte è riservata all' Associazione delle fondazioni bancarie (Acri) e all'Associazione delle banche[95]. Lo scopo del Fondo, che ha durata di 35 anni, è quello di incrementare la presenta di alloggi sociali con locazione calmierata e vendita convenzionata, per le famiglie appartenenti alla "fascia grigia". L'ammontare del capitale disponibile, pari a 2 miliardi e 28 milioni di euro, è dato dal contributo della Cassa depositi e prestiti per 1 miliardo di euro, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata[96].

---

[93] Introdotto dall'articolo 11 del DL 112/08, il DPCM 16/7/2009 e il DPCM 10/7/2012 (pubblicato nella Gazz. Uff. il 19/2/2013)

[94] E' stato istituito da CDPI SGR il 16 ottobre 2009.Il regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con delibera n. 167 del 11 marzo 2010.

[95] Brustia R., (2011). *Fondi Immobiliari e housing sociale, Il Sistema integrato dei Fondi Immobiliari per l'edilizia privata Sociale.*

[96] http://www.cdpisgr.it

Il patrimonio viene suddiviso tra i Fondi di investimento immobiliari locali gestiti da altre società di risparmio attraverso partecipazioni che raggiungano al massimo l'80%. Questo limite vuole spronare l'interesse di altri soggetti privati mantenendo comunque un ruolo di maggioranza. Attualmente il Cdpi SGR ha spartito il patrimonio FIA in 31 fondi locali gestiti da 9 SGR che, a loro volta si suddividono in 11 "fondi progetto" e 20 "piattaforme". Complessivamente, grazie all'erogazione di 662 milioni di euro, sono stati deliberati 275 progetti e si stima un incremento di 20 mila alloggi sociali, 8.500 posti letti oltre a servizi locali e commerciali. Ogni regione dispone del proprio Fondo locale ma la disomogeneità nella distribuzione geografica e nella realizzazione di progetti di edilizia sociale mostra come gli investimenti siano più alti nel nord Italia (68%) piuttosto che nel sud (7%)[97]. Tra i Fondi locali, quelli che riscuotono maggior successo e hanno portato avanti iniziative di successo sono, senz'altro, il Fondo Parma Sociale House ed il Fondo Immobiliare di Lombardi. Entrambi sono gestiti da InvestIRE SGR e sono sostenuti e promossi da cooperative di costruzione e di abitanti, nonché dal Comune e dalla Fondazione Cariparma da Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, gruppi bancari, assicurativi e immobiliari e da CDP. Tra i progetti più significativi si possono trovare: Cenni di cambiamento, Abitagiovani, Casa Crema+, Borgosostenibile e Residena giardino.

La Sardegna, invece, è interessata dal FHS Sardegna, gestita da Torre SGR per l'incremento degli alloggi sociali nella regione.

2.7.1 Soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti nel SIF si suddividono in Amministrazione pubblica (Comuni, Province, Regioni); investitori privati, quali fondazioni, banche, assicurazioni e gruppi immobiliari; organismo "*no-profit*" costituiti dal Terzo settore[98]. Gli enti pubblici promuovono l'edilizia sociale rispettando le direttive del Piano, determinano le caratteristiche dell'intervento e degli alloggi determinando i vincoli della locazione

[97]Marchesini E., (2017*). Cdp finanzia 275 progetti di social housing, ma l'Italia è ancora in ritardo*, Il Sole 24 ore, Casa 24.

[98] Brustia R., Rigato M. L., Dota S., Chiodini L., Milano R., (2008). *Introduzione ai Fondi Immobiliari per il Social Housing*, CITTALIA, fondazione ANCI ricerche, 2008

calmierata. Inoltre, sostengono i promotori dell'iniziativa, sia con benefici economici che favorendo la disponibilità di aree edificabili che siano conformi con le norme urbanistiche e territoriali. Gli investitori istituzionali privati, sono fondamentali nei processi di *housing* sociale poiché si occupano della raccolta del capitale per questi progetti con obiettivi economici, garantendo la loro fattibilità. Questa rappresenta solo una parte delle linee dell'intervento che interessano il Piano. Infatti i fondi permettono di raggiungere solo una parte degli obiettivi posti; per questo non sono gli unici strumenti di attuazione che vengono utilizzati. Alcune iniziative vengono gestite da dei finanziamenti a fondo perduto destinati a privati sociali o a enti pubblici a seconda di chi è responsabile dell'intervento. Gli organismi no-profit, costituiti da Associazioni e Cooperativa, si assumono la responsabilità delle finalità sociali e dell'assegnazione delle unità abitative. Alcuni contributi coprono parte dei costi iniziali, così si ha la possibilità di abbattere tali costi, spesso insostenibili, ed offrire un servizio abitativo più accessibile ai destinatari che fanno parte delle categorie disagiate. Ai progetti selezionati vengono richieste garanzie socio-economiche sicure nel medio-lungo periodo e si riferiscono ad interventi di piccola scala e hanno carattere temporaneo[99]. Oltre ai finanziamenti a fondo perduto prende piede anche la nuova concezione di "intervento etico" che innesca collaborazioni pubblico-private o coinvolge enti unicamente privati[100].

2.7.2 Le principali disposizioni normative sull'edilizia privata sociale.

La normativa di riferimento alle disposizioni per l'edilizia sociale è ancora abbastanza povera e poco dettagliata e i pochi riferimenti ruotano intorno alle direttive di due Piani principali: il Piano Casa ed il Piano Nazionale Edilizia Abitativa.

Per la prima volta il Piano Casa, D.L. 25 giugno 2008 art. 11, "definisce quale "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, e di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei

[99] www.housing-sociale.it
[100] www.housing-sociale.it

familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato" (Camera dei deputati, 2014). Il dato Piano adotta i fondi immobiliari come strumento attuativo ed individua le categorie sociale disagiate a cui è destinata l'offerta degli alloggi sociali, concentrandosi in particolar modo su:

- Nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito.
- Giovani coppie a basso reddito.
- Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate.
- Studenti fuori sede.
- Soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio.
- Altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007.
- Immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione.[101]

Il quadro normativo ed operativo dei Fondi Nazionali, però, viene definito, dal Piano Nazionale Edilizia Abitativa con il DPCM 16 luglio 2009 art. 11 e DPCM 10 luglio 2012. Questo prevede, inoltre, la distribuzione degli investimenti in base all'offerta degli alloggi sociale facendo rispettare i criteri di partecipazione dei fondi nazionali con l'obiettivo di garantire la sostenibilità economica dei progetti e la rendita.

2.7.3. La Fondazione Social Housing

Le prime iniziative di *Social Housing* sono nate come progetti pilota nel 1999 con lo scopo di dimostrare l'esistenza di un nuovo approccio per la risoluzione del disagio abitativo. Nel 2005 la Fondazione Cariplo, con il sostegno della Regione Lombardia de dell'ANCI Lombardia, ha costituito la Fondazione *Housing Sociale* (FHS) con l'obiettivo di sviluppare il settore immobiliare sociale in tutto il territorio nazionale,

[101] Camera dei deputati, (2014). *Le politiche abitative*, Servizio studi, XVI Legislatura, 2014

affrontare l'emergenza abitativa, rafforzare l'autonomia dei target più disagiati, reinserire nel mercato immobiliare le abitazioni in locazione[102]. In prima linea nella promozione dell'housing sociale, l'FHS è diventata una fondazione di partecipazione nel 2009, diventando un punto di riferimento per gli operatori dell'edilizia sociale, le istituzioni ed i soggetti interessati. La missione che persegue è quella di offrire dei contesti abitativi in cui la comunità possa sperimentare interventi di *mixitè* sociale e funzionale e con l'ausilio di una rete di servizi adatta.

La Fondazione, *no-profit*, definisce le linee guida sull'interpretazione dell'*housing* sociale definendo delle azioni, iniziative e strumenti volti a favorire gli obiettivi posti dalla Fondazione Cariplo. Queste informazioni vengono condivise per attirare operatori no profit che uniscano la gestione immobiliare, della comunità e dei servizi per i residenti ed il vicinato[103]. Vengono promossi dei progetti integrati che si focalizzano sull'aspetto architettonico, finanziario, gestionale e sociale concentrandosi su tutte le fasi della pianificazione e progettazione, dal design e welfare abitativo agli aspetti che riguardano la comunicazione, l'analisi finanziaria, la divulgazione e la promozione del settore. Ad oggi, le collaborazioni che sono attive nel territorio nazionale vanno dalla Cassa Depositi e Prestiti a fondazioni bancarie attive nell'Edilizia Privata Sociale.

I progetti a cui ha contribuito vengono suddivisi in cinque categorie (residenziale, edilizia universitaria, abitare leggero, servizi abitativi) per un numero complessivo di venti interventi. Per offrire un servizio completo nel 2005 ha stilato delle Linee Guida per supportare gli operatori nella realizzazione di interventi di social housing efficaci, consigliando le azioni più adeguate nella vivibilità e fruibilità degli spazi abitativi e non abitativi dell'organismo residenziale[104].

---

[102] www.fondazionecariplo.it
[103] www.fhs.it
[104] www.eupolis.regione.lombardia.it

3 Il disagio abitativo in Sardegna.

La crisi abitativa colpisce anche la Sardegna senza fare distinzioni tra i centri più piccoli e le città principali. Le cause dello spopolamento sono molteplici, il tasso di mortalità è più alto di quello di natalità, i servizi essenziali scarseggiano, sempre più giovani emigrano per sopravvivere alla disoccupazione diffusa ed aumenta il livello di povertà generale, registrando il primato tra le regioni per il numero di casi di sfratto[105]. Dal 2012 al 2015 la popolazione è calata di 12.125 abitanti ed i flussi migratori non riescono ad equilibrare il calo demografico[106]. Il fenomeno di spopolamento interessa, in particolar modo, le zone interne della Sardegna. Su 377 comuni, 277 sono colpiti da una maggiore sofferenza demografica e sono localizzati a nord-ovest e sud-est. Si assiste ad un caso "ciambella" in cui il centro si svuota progressivamente a favore delle coste (Bottazzi, 2016). un abbandono sia commerciale che umano, legato allo spostamento delle attività nelle aree periferiche ma soprattutto al rincaro economico dei costi di affitto e vendita sia dei locali che delle abitazioni[107]. Un altro dei fattori principali di questa crisi è costituito dalla decrescita demografica che colpisce i comuni dell'isola a partire dagli anni '50 del secolo scorso. Questo fenomeno, che si manifesta a partire dalla seconda guerra mondiale riguardava, inizialmente, i centri dell'interno a favore delle città costiere ma, in seguito, si è verificato anche nelle città più importanti dell'isola, causando uno spostamento degli abitanti dal centro alle periferie[108]. I dati Istat evidenziano come, in 60 anni ci sia stato un calo di natalità che ha colpito il 60% dei 377 comuni della Sardegna e l'andamento non tende a migliorare tanto che si prevede l'estinzione di almeno 30 comuni entro il 2050[109]. Secondo uno studio del *"Sardinian socio-economic observatory",* inoltre, entro il 2080 la

---

105 Rojch L., (2017). Spopolamento, la fuga dei servizi cancella il futuro, La Nuova Sardegna.
106 www.regionesardegna.it
107 Confcommercio Imprese per l'Ialia (2017). *Decadimento commerciale e umano dei centri storici,* Nord Sardegna.
108 Mura G., Sanna A. (1998). Sardegna la mia Terra, Dattena Edizione.
109 *Bonacucina E., Borsato S., Bua F., Cannaos C., Cappai A, Idini P., Mastinu M., Onni G., Scalas S., Talu* V., *Cannaos, C., (2013). L'insediamento e la rete di città in Sardegna., Sardegna. L'antica e la nuova felicità.* Ed. FrancoAngeli, Milano

popolazione avrà un calo del 34% raggiungendo il milione di residenti a differenza degli attuali 1.658.138 abitanti[110]. Questa riduzione mette in forte disequilibrio anche il rapporto tra popolazione e patrimonio edilizio esistente, influenzando ancora di più il malfunzionamento delle città sarde. Tra il 1991 ed il 2001, infatti, il decremento della crescita della popolazione non scoraggia la crescita edilizia che, in questi anni, aumenta del 40%. Fino al 2011, con crescita demografica praticamente nulla si registra ancora un incremento delle abitazioni che varia, in trent'anni, dal +24-+17+15%[111]. E' possibile affermare che la Sardegna sia un'isola popolata più da edifici che da abitanti. Per quanto riguarda lo svuotamento dei centri storici entrano in campo anche altre problematiche come: la mobilità ed accessibilità legati alle infrastrutture, la mancata collaborazione tra quartieri e comuni limitrofi, la scarsa possibilità di occupazione lavorativa e la carenza di servizi. Questi elementi influiscono nella qualità della vita dei centri urbani e, in particolar modo, dei centri storici dove si assiste, spesso, all'aumento del degrado fisico, architettonico e sociale, all'invecchiamento della comunità residente, alla riduzione o perdita dei servizi, ma anche alla riduzione delle attività commerciali ed artigianali. A questo proposito, da uno studio della Confcommercio su 40 capoluoghi italiani tra cui Sassari e Cagliari, si evince che tra il 2008 e il 2016 il numero di attività commerciali nelle città è calato del 13,2% ma, questo fenomeno, è più evidente nei centri storici (-14,9%) che nelle periferie (-12,4%)[112]. Per quanto riguarda Cagliari e Sassari il calo di negozi a sede fissa è drastico raggiungendo il 22,4% nel centro storico.

[110] www.sardinianobservatory.org
[111] www.sardinianobservatory.org
[112] Confcommercio Imprese per l'Ialia (2017). *Decadimento commerciale e umano dei centri storici,* Nord Sardegna.

Nel centro sassarese i 507 esercizi commerciali nel 2016 si sono ridotti a 394 perdendo gran parte di quelle attività che hanno segnato la storia commerciale della città[113]. Questi dati non sono altro che lo specchio dei problemi economici, di occupazione, vivibilità e attrattività che colpiscono l'intera comunità. Segue a ruota un alto tasso dei fallimenti con una percentuale del 15,1% che permette alla regione di essere seconda solo alla Valle d'Aosta ed al Lazio. Questo interessa sia il settore commerciale che edilizio tanto che, nel 2017, è stato registrato il fallimento di 27 imprese.

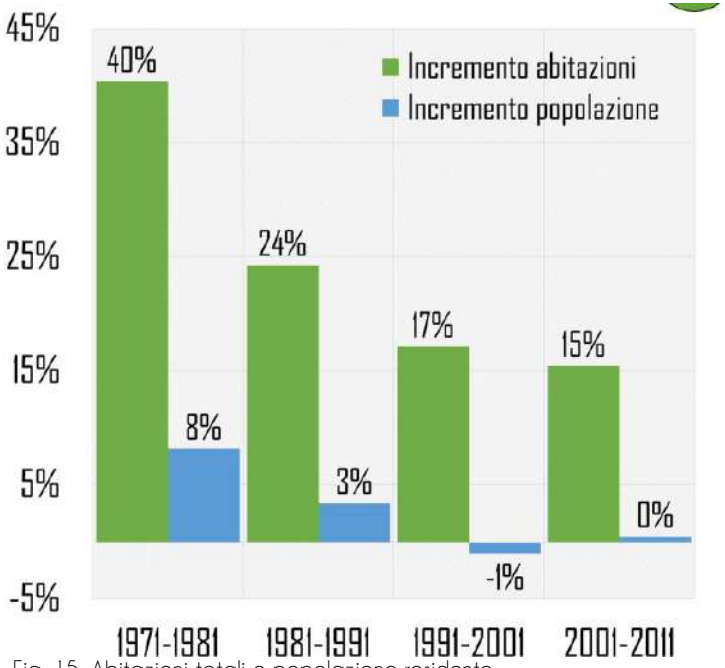


Fig. 15: Abitazioni totali e popolazione residente
Fonte: /www.sardinianobservatory.org

[113] Confcommercio Imprese per l'Ialia (2017). *Decadimento commerciale e umano dei centri storici,* Nord Sardegna.

3.1 I programmi adottati dalla Regione Sardegna

La Regione Sardegna si è fatta carico di questa situazione di crisi proponendo, negli anni, diversi programmi e strumenti per far fronte al problema della questione abitativa nelle città. Innanzitutto con la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998 sulla "*Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna*", ci si è posti l'obiettivo di "valorizzare le risorse immobiliari disponibili e la limitazione del consumo di risorse territoriali, considerando l'interesse regionale, il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici"[114].

Dal 2000 al 2006 è stato adottato uno strumento di pianificazione strategica per coordinare le azioni e le alleanze, provando ad assegnare alle città medio grandi degli elementi utili per una pianificazione e progettazione urbana efficiente attraverso l'individuazione di scenari di sviluppo di lungo periodo condivisi con tutti gli attori che vengono coinvolti ad ogni livello[115]. In questo periodo al finanziamento dei piani strategici di 34 comuni, Sassari usufruisce degli incentivi per la manutenzione dei sottoservizi del centro storico ed il recupero di piazze ed edifici pubblici. Attualmente è presente il POR FESR 2014-2017 che, seguendo gli obiettivi dell'UE del 2020, stanzia fondi, la cui cifra va oltre i 900 milioni di euro, destinati ad "una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva nella nostra isola"[116].

Il Programma è nato per incentivare l'occupazione, l'innovazione, le fonti energetiche rinnovabili, prevenire l'abbandono scolastico ed il rischio di povertà. Tra gli obiettivi posti una sessione è dedicata al recupero ed il miglioramento della vivibilità dei centri storici. In collaborazione con le Università di Sassari e Cagliari nascono i manuali di recupero dei centri storici in modo da fornire ai Comuni un altro strumento per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico. I manuali contengono le

[114] Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29 Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna., Regione Autonoma della Sardegna
[115] www.sardegnaterritorio.it

[116] www.sardegnaprogrammazione.it

linee guida per la tutela del paesaggio dei centri più o meno antichi, una sessione che riguarda i criteri d'intervento per la conservazione, la manutenzione e riqualificazione degli spazi pubblici[117].

A partire da queste scelte strategiche la Regione ha promosso diversi programmi e bandito molti concorsi per migliorare la qualità delle città, tra questi, 12 milioni di euro sono stati destinati alla costruzione di un Fondo Immobiliare di Housing Sociale. Accanto alle politiche abitative tradizionali, quindi, si vuole scommettere su piani integrativi che puntino ad un elevato grado di mix sociale e di qualità ambientale grazie all'unione tra capitali privati e pubblici. In questo modo si vogliono valorizzare i patrimoni edilizi pubblici e privati e ridurre, quanto possibile, il consumo di suolo. Alla costituzione del fondo è prevista la partecipazione della Cassa Depositi e Prestiti - SGR, che contribuirà con almeno il 40% della disponibilità complessiva, e della Fondazione Banco di Sardegna ed eventuali altri soggetti privati[118]. Tramite una gara pubblica, per la gestione del fondo stesso, è stata eletta la SGR Torre Spa, una società specializzata nella gestione del risparmio.

[117] www.sardegnaterritorio.it
[118] http://www.cdpisgr.it

3.2 Il Fondo della Regione Sardegna a favore della riqualificazione della condizione abitativa delle città sarde.

Seguendo le nuove tendenze, nazionali ed internazionali, riferite all'edilizia sociale, anche in Sardegna vengono adottati dei programmi di Social Housing che promuovono la mixitè edilizia e sociale.

L'iniziativa di promuovere queste strategie integrate è partita dalla Regione Sardegna che ha bandito un concorso tra soggetti pubblici e privati, prevenendo la formazione di almeno un Fondo Immobiliare impegnato nella realizzazione di "progetti pilota" di Social Housing che seguano i principi dettati dall'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), art. 1 comma 1 lett. a)[119]. L'obiettivo è quello di garantire "mix abitativi" tra l'edilizia sociale, con quota di almeno il 51%, e quella privata tramite due strade: la prima prevede la costruzione di nuovi quartieri che garantiscano un livello adeguato di qualità edilizia, ambientale e di servizi; la seconda si concentra sul recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione, pubblici e/o privati[120]. In questo modo si vuole soddisfare il fabbisogno abitativo territoriale considerando le politiche di sostenibilità ambientale ed energetica promuovendo la partecipazione degli attori locali e della comunità interessata ai programmi d'intervento[121]. I punti principali prevedono:

- "capacità di promuovere mix sociale di funzioni e di offerta abitativa al fine di realizzare alloggi sociali destinati preferibilmente alla locazione a canoni calmierati ed anche alla vendita a valori convenzionati per una quota non inferiore al 51%, con particolare riguardo alle esigenze dei

[119] "costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale"".

[120] Assessorato dei lavori pubblici, (2008). *Progetti Pilota di Housing Sociale, Manifestazione d'interesse*, Regione Autonoma Sardegna.

[121] Assessorato dei lavori pubblici, (2008). *Progetti Pilota di Housing Sociale, Manifestazione d'interesse*, Regione Autonoma Sardegna.

soggetti di cui al comma 2 dell'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (ossia quelle categorie di soggetti che, pur avendo livelli di reddito troppo alti per accedere alle assegnazioni di alloggi di edilizia pubblica, non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative – o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata -, quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; immigrati regolari a basso reddito, ecc.);"

- "sostenibilità economica di medio-lungo periodo con riferimento alla durata degli investimenti fino a venticinque anni, al mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni, ai rendimenti calmierati attesi;"
- "efficace proposta di modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo della durata di gestione del fondo, di selezione degli inquilini, di riscossione dei canoni di locazione, delle manutenzioni, di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione;"
- "dimensione significativa degli interventi (congruo numero di alloggi sociali, da realizzare in un unico ambito territoriale oppure in più aree di un medesimo comune o anche in aree ubicate in comuni diversi uniti tra loro);"
- "grado di fattibilità amministrativa (disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti o almeno adottati, verifica di eventuali vincoli di tutela idrogeologica, culturale, paesaggistica, ecc)."[122]

Il Fondo promuove l'ausilio e la ricerca di eventuali ulteriori risorse pubbliche o private che possano arricchire il capitale di partenza sia nella fase d'investimento che di gestione ed organizzazione e punta alla collaborazione con soggetti istituzionali competenti a diversi livelli. In questo modo sarebbe possibile

[122] Regione Autonoma Sardegna, (2009). *Progetti Pilota di Housing Sociale, Manifestazione d'interesse*, Regione Autonoma Sardegna, Assessorato dei lavori pubblici, p.5

interagire anche con le politiche pubbliche locali connettendo gli interventi previsti dal Fondo con quelli del comune di riferimento[123].

I soggetti ammessi a presentare iniziative di housing sociale sono i seguenti: i Comuni, i loro consorzi e le Unioni di Comuni, le Province; l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA); le Cooperative edilizie; le Imprese di costruzione; le Associazioni imprenditoriali; gli intermediari finanziari[124].

Sono più di venti i Comuni sardi che hanno presentato delle proposte per avviare progetti pilota nel loro territorio prevedendo, sia la realizzazione di nuovi quartieri che vantano di un elevata qualità edilizia ed ambientale, sia il recupero del patrimonio immobiliare esistente pubblico o privato, dimostrando un fabbisogno abitativo di 3868 alloggi[125].

Ad oggi, sono solo tre i progetti presi in considerazione dalla Regione Sardegna e riguardano il Comune di Olbia, Quartu S. Elena ed Oristano [126]. Sono in progetto anche due interventi di nuova costruzione a Cagliari, uno a Sassari e un altro a Quartu S. Elena. L'intervento previsti per Sassari è più limitato, con un costo di 13,7 milioni di euro (in condivisione tra FIA e risorse pubblico-private) si concentra nella periferia offre 85 alloggi che non coprono il fabbisogno effettivo di 1213 unità[127].

---

[123] Assessorato dei lavori pubblici, (2008). *Progetti Pilota di Housing Sociale, Manifestazione d'interesse*, Regione Autonoma Sardegna, p.3

[124] Assessorato dei lavori pubblici, (2008). *Progetti Pilota di Housing Sociale, Manifestazione d'interesse*, Regione Autonoma Sardegna, p.3

[125] Landolfi F., (2012). *Sardegna, al via l'esperimento del fondo immobiliare*, Quotidiano del Sole 24 ore, Edilizia e Territorio.

[126] Regione Sardegna, (2012). **Errore. Solo documento principale.**Manifestazione d'interesse, Progetti Pilota Housing Sociale.

[127] Regione Sardegna, (2012). **Errore. Solo documento principale.**Manifestazione d'interesse, Progetti Pilota Housing Sociale.

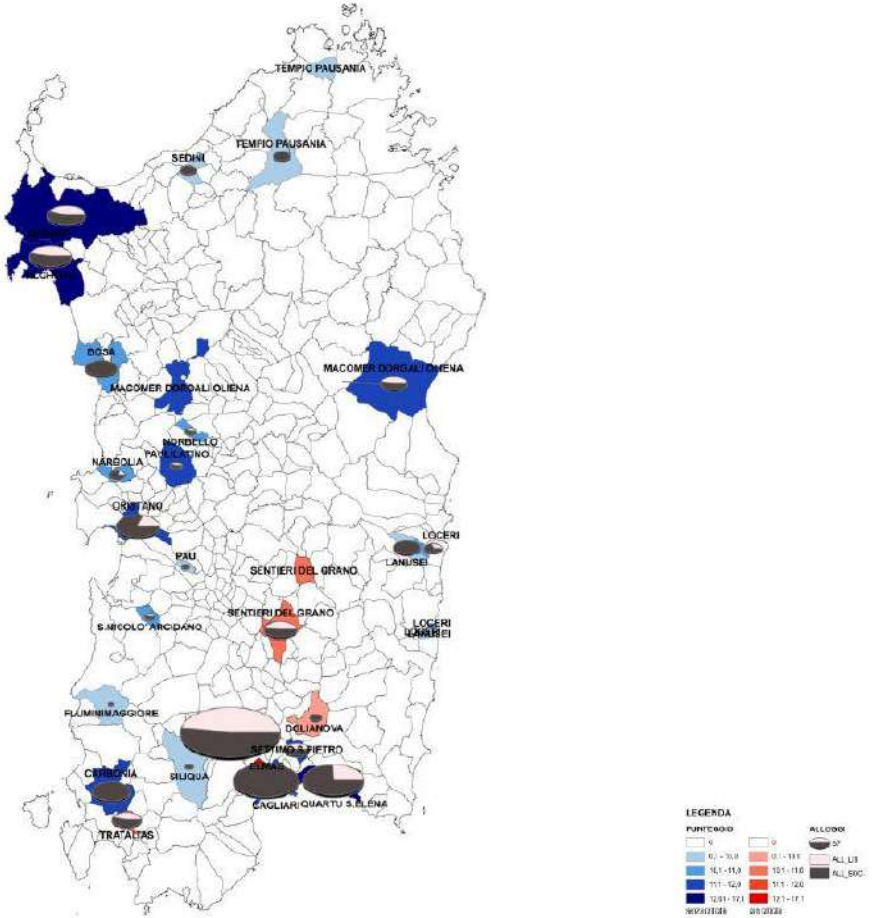


Fig. 16: Punteggio manifestazione d'interesse proposte di Social Housing
Fonte: 1Manifestazione d'interesse, Progetti Pilota Housing Sociale, Regione Sardegna, 2012

3.2.1. Le direttive di Torre SGR sulla gestione del "Fondo" e gli interventi di Social Housing.

Il "Fondo Immobiliare per l'*Housing* Sociale della Regione Sardegna" (il "Fondo") nel 2011, in seguito al concorso indetto, ha individuato come società di risparmio Torre S.G.R. S.p.A. - Questa ha avviato una selezione dei progetti idonei alle regole di attuazione e rispettando gli elementi qualitativi e fondamentali proposti dalla Regione Sardegna, limitando la ricerca ai Comuni con una popolazione residente superiore ai 20.000 abitanti, inizialmente, concentrandosi sulla città Metropolitana di Cagliari ed il Comune di Sassari, con proposte successive per Olbia, Quartu S. Elena, Oristano ecc[128]. La selezione di Torre dà la priorità a tutti quelle iniziative immobiliari che comprendono beni immobili da realizzare ex novo, in corso di realizzazione o già realizzati, ma anche beni da sottoporre ad interventi straordinari di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e gli edifici in cui è previsto il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e la successiva ricostruzione."[129] Le iniziative dovranno trovarsi in aree idonee alla costruzione provviste di concessione edilizia e per le quali è ammesso l'insediamento di edifici residenziali che è possibile destinare ad alloggi sociali. Inoltre, è importante dimostrare la disponibilità dell'immobile presentato dimostrando l'esistenza di un valido vincolo per l'esproprio e per la realizzazione di un progetto residenziale e di housing sociale[130].

Tra i vari punti del documento ufficiale per la presentazione di manifestazioni di interesse pubblicato nel 2017, viene proposto un esempio di *range* dei valori di acquisto che segue i criteri del Fondo a titolo informativo così da orientare anche i proponenti e suddivide i prezzi nel rapporto tra area edificabile e immobile completato rispettivamente dell'area di Cagliari e di Sassari.

[128]Torre SGR, (2008). *Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna*, Secondo avviso pubblico per la presentazione della manifestazione di interesse per la possibile realizzazione di progetti di Housing Sociale. p-1
[129] Torre SGR, (2008). *Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna*, Secondo avviso pubblico per la presentazione della manifestazione di interesse per la possibile realizzazione di progetti di Housing Sociale. p.2
[130] Torre SGR, (2008). *Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna*, Secondo avviso pubblico per la presentazione della manifestazione di interesse per la possibile realizzazione di progetti di Housing Sociale. p.6

	Comune di Cagliari		Comune di Sassari	
	Area edificabile	Immobile completato (**)	Area edificabile	Immobile completato (**)
Prezzo di acquisto (€/mq*)	240/300	1.510/1.570	100/160	1.400/1.450
Prezzo di acquisto (€/mc)	90/110	550/570	40/60	510/530

(*) mq commerciali sviluppati/sviluppabili

(**) valori relativi all'acquisto di immobili in ottimo stato di conservazione che non richiedono manutenzioni preliminari alla commercializzazione

Fig. 17: Range valori di acquisto suggeriti dal Fondo
Fonte: Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna, Secondo avviso pubblico per la presentazione della manifestazione di interesse per la possibile realizzazione di progetti di Housing Sociale, Torre SGR

4. La crisi abitativa del centro storico di Sassari

<< [...] credo che un visitatore che si trovi a percorrere le vie dell'abitato abbia difficoltà ad individuarne il "centro ", inteso come cuore pulsante delle attività cittadine, in quanto morfologicamente appare più simile all'immagine con cui si presentano i quartieri periferici.>> (Cenami, 2007)

La seguente tesi si concentra sulla condizione del centro storico di Sassari analizzando le criticità e le potenzialità urbane e sociali che hanno influenzato il suo sviluppo e l'hanno portato verso la profonda crisi sociale, economica ed urbana che sta attraversando da diversi anni. Il profondo stato di degrado ed il conseguente spopolamento e declino economico e sociale è ormai un dato di fatto. A seguito di interviste effettuate sul campo, con un campione Gli abitanti denunciano apertamente la pessima qualità della vita ed il commercio inesistente, fattori che rendono sempre più insostenibile poter frequentare e risiedere tra gli storici quartieri della città. Sono 113 le attività commerciali di rilievo che hanno chiuso negli ultimi otto anni e lo stato di conservazione del patrimonio immobiliare vede l'aumentare di edifici abbandonati e fatiscenti[131].

Il centro mostra le problematiche architettoniche, urbanistiche, economiche e sociali che solitamente si riscontrano nelle periferie, perdendo completamente il ruolo di centralità urbana[132]. Allo stesso tempo è un'area ricca di potenzialità e di elementi da valorizzare che potrebbero essere un punto di partenza per una rigenerazione urbana efficace. Dal centro possono essere avviate delle strategie di recupero volte a riconquistare la "centralità" perduta in modo da contrastare non solo la marginalità interna ma

---

[131] *Abbandono e degrado nel centro storico di Sassari. Le proposte del Fronte Indipendentista Unidu*, Sassari Notizie, (2017)

[132] Bua F., Idini P. Talu V. (2013). Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti, in AA.VV., Sardegna. La nuova e l'antica felicità. Ed. Franco Angeli, Milano.

anche quella che colpisce i vari quartieri[133]. E' necessario trasformare la "marginalità" del contesto in una consapevolezza durevole dell'identità di questo comparto, abbandonando qualsiasi tendenza alla "mono-funzione" ed omologazione della comunità (F. Bua, P. Idini, V. Talu,). Le Amministrazioni, nel tempo, hanno tentato di adottare strategie puntali ma che si concentravano sul recupero degli edifici pubblici monumenti, tentativi per incrementare il turismo, adeguamento della viabilità e manutenzione degli spazi pubblici. Solo nel 2016, grazie all'Investimento territoriale italiano (ITI)[134], sono stati stanziati 15000 euro per la riqualificazione dei quartieri di S. Donato, S. Apollinare ed alcune aree limitrofe. Le proposte progettuali, però, si concentrano sul recupero del patrimonio immobiliare pubblico non prendendo in considerazione il patrimonio privato in stato di abbandono che rappresenta una delle principali problematiche dei quartieri del centro[135]. Per far fronte a questo problema l'unica azione dell'Amministrazione è stata quella di emanare l'ordinanza n.80 del 27.10.2016, dove vengono ordinati interventi edilizi ed igienico-sanitari a spese dei proprietari degli immobili in stato di degrado entro 60 giorni dalla pubblicazione, con il fine di garantire il decoro urbano e la sicurezza pubblica[136]. Questa decisione rappresenta senz'altro un punto di partenza ma per avviare un processo di recupero sono necessarie delle politiche che rafforzino le potenzialità esistenti generando nuove ed azioni che mirino alla costituzione di una comunità solida.

4.1. Evoluzione demografica e morfologica del centro storico di Sassari.

Comprendere ed analizzare i mutamenti del centro storico di Sassari permette di capire quali sono state le trasformazioni più significative che hanno portato all'attuale situazione sociale ed urbana. Nonostante ci siano delle testimonianze che attestano la presenza di nuclei abitativi organizzati anche

[133] Bua F., Idini P. Talu V. (2013). Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti, in AA.VV., Sardegna. La nuova e l'antica felicità. Ed. Franco Angeli, Milano.
[134] European Commission, (2013). *Strumento di sviluppo territoriale che permette l'implementazione di una strategia territoriale in modo integrato attingendo i fondi da almeno due differenti assi prioritari nello stesso o da differenti programmi*, Draft Guidance Fiche Integrated Territorial Investment,
[135] Allegato A. (2016). ITI Sassari *Storica*, Scheda Comune di Sassari, Allegato alla Delib.G.R. n. 20/9.
[136] Allegato A. (2016). *ITI Sassari Storica*, Scheda Comune di Sassari, Allegato alla Delib.G.R. n. 20/9.

precedentemente, la città inizia a vantare il proprio sviluppo urbano ed organizzato a partire dal Duecento, assumendo la forma di una "città murata"[137]. Con una struttura urbana pentagonale divisa in due blocchi, uno più ordinato ed uno più espanso, alla fine del XIII secolo conta circa 10.000 abitanti all'interno delle mura, raccolti in tre nuclei principali: il triangolo di Pozzo Villa, tra San Nicola e San'Apollinare, considerato il nucleo più antico; la Corte del Vaglio e lo slargo di Quadrato Frasso; il nucleo di San Donato e San Sisto[138]. La "paltha"[139] spaccava il centro in due parti, ad est, con la parte produttiva, mentre ad ovest si concentravano i principali edifici dell'istruzione e religiosi. Le parrocchie, appunto, danno il nome ai cinque quartieri che costituiscono il centro: S. Donato, S. Apollinare, S. Sisto, S. Nicola, Santa Caterina (figura1)[140].

[137] Porcu Gaias M., (2013). *Sassari, storia architettonica ed urbanistica dalle origini al '600*. Seminari e convegni Workshops and Conferences p-20
[138] Sa Porcu Gaias M., (2013). *Sassari, storia architettonica ed urbanistica dalle origini al '600*. Seminari e convegni Workshops and Conferences , p-22
[139] Attuale Corso Vittorio Emanuele, collegava il Castello a Porta S.Antonio.
[140] Piano Particolareggiato del centro storico, Relazione storica, (2016).

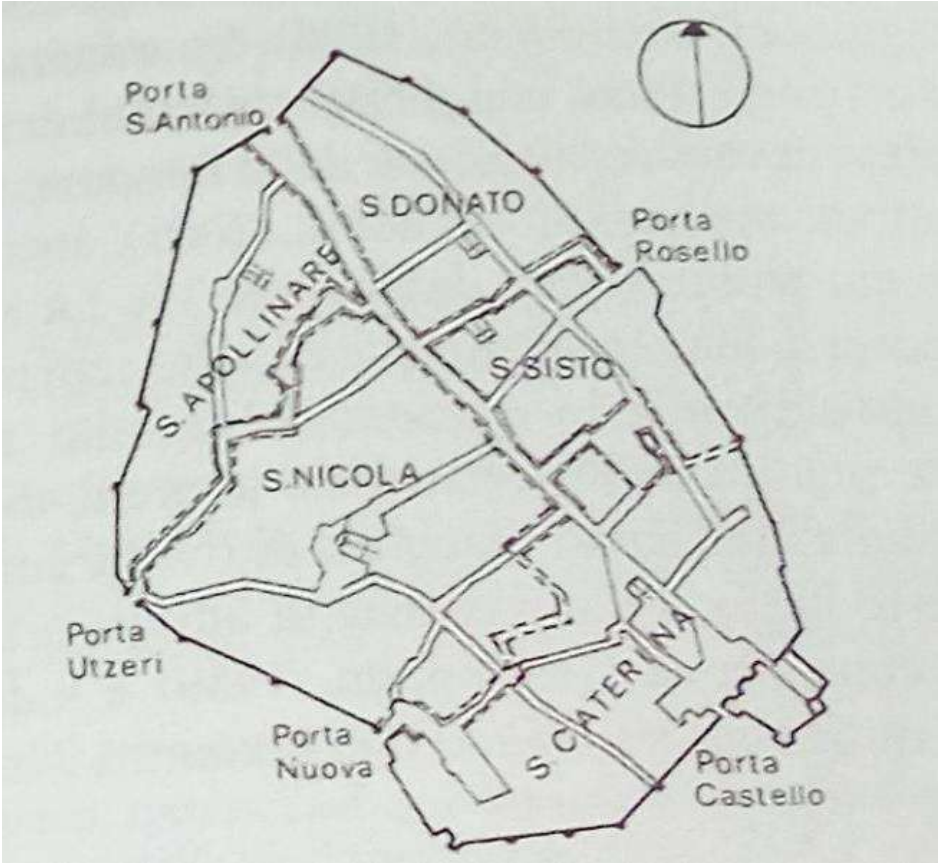


Fig. 18: Storica divisione dei quartieri nel centro storico secondo la ricostruzione di Giordo
Fonte: Principe (1983)

La tipologia costruttiva era caratterizzata dalle abitazioni basse, prevalentemente del ceto popolare, ed i palazzi signorili che si distribuivano lungo gli assi commerciali principali.

Nel periodo aragonese, mentre da una parte la popolazione raggiungeva i 17.000 abitanti, dall'altra lo sviluppo di attività commerciali ed artigianali accrescevano il prestigio della città. In questo periodo il tessuto urbano era molto frammentato, non seguiva un disegno prestabilito

ma si adattava alle esigenze della popolazione nelle varie epoche[141]. Il patrimonio edilizio, attualmente presente risale, al periodo che va dal XVII ed il XIX secolo rispettando la distribuzione di palazzi nobiliari e mercantili nella parte meridionale, e la presenza di un nucleo contadino, costituito da abitazioni semplici, a settentrione (PP Sassari, Relazione storica, 2016).

La straordinaria attività edilizia, tipica del Quattrocento e che si ispira al regno di Aragona e Catalogna, è uno degli elementi che influenza la crescita economica, culturale e demografica della città, facendo diventare Sassari uno dei centri più popolosi della Sardegna. La crescita urbana, in questo caso, avviene nelle zone inedificate limitrofe al centro e vengono effettuati pochi interventi di manutenzione e recupero nell'urbano già esistente[142]. Nei primi decenni del nuovo secolo si assiste ad un periodo di decadenza con un blocco delle attività commerciali a causa delle incursioni barbariche, della peste e delle numerose carestie che fanno calare la popolazione sassarese a circa 10.000 abitanti[143]. Per tentare una ripresa vengono avviati dei lavori di ripristino della città a partire dall'area che comprende Porta Rosello, mentre tra il quartiere di S. Sisto, sede dell'élite economico-politica, S. Donato e S. Apollinare, i due

[141]Porcu Gaias M., (2013). *Sassari, storia architettonica ed urbanistica dalle origini al '600*. Seminari e convegni Workshops and Conferences. p-110

[142] Bua F., Idini P. Talu V. (2013). *Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti,* in AA.VV., *Sardegna. La nuova e l'antica felicità*. Ed. Franco Angeli, Milano.

[143] Porcu Gaias M., (2013). *Sassari, storia architettonica ed urbanistica dalle origini al '600*. Seminari e convegni Workshops and Conferences. p-115

quartieri popolari, sorgerà il palazzo della Frumentaria[144] per lo stoccaggio del grano[145]. Grazie a questi interventi di recupero il Seicento è caratterizzato da una crescita demografica considerevole[146] che porterà ad un interessamento maggiore, da parte delle amministrazioni, per quanto riguarda l'istruzione. Nella cinta muraria meridionale, oltre all'apertura di Porta Nuova e alla realizzazione dell'ampia area verde costituita dai Giardini Pubblici, sorgono due nuovi edifici scolastici: il collegio del Canopoleno ed il Collegio delle Scuole Pie. Vengono terminati le costruzioni di tipo religioso ed alla fine del secolo Sassari può considerarsi completamente urbanizzata[147].

Dal 1824 si assiste ad un aumento del 40% della popolazione, con un incremento nei quartieri di S. Donato, S. Apollinare e nella parrocchia del Duomo ed i *Gremi* spingono per edificare anche al di fuori delle mura (Principe, 1983). In questo secolo, con l'espansione della città nelle campagne che si ha un forte cambiamento dell'assetto urbanistico del centro storico arrivando all'adozione di specifici piani di espansione. I primi furono il Piano di espansione dell'Architetto G. Cominotti, che prevedeva l'espansione dell'edificato nella parte alta della città antica, e il Piano dell'Ingegner Marchesi, che si concentra sull'espansione al di là delle mura ma riprende anche alcuni obiettivi del piano precedente realizzando l'attuale «Ex Ospedale di P.zza Fiume» (1843), del «Teatro Verdi» (1844), del «Palazzo della Provincia» (1877) e di «Piazza d'Italia» (1889) [148]. Altri interventi che influenzeranno l'assetto della città sono l'espansione in direzione Sassari-P. Torres e la costruzione della ferrovia nel 1972.

Il Piano dell'Arch. Petrucci interviene in modo significativo nel centro storico, concentrandosi sui quartieri già esistenti con delle scelte di espansione più contenute ma che riordinano le aree altamente densificate distribuendo in modo armonioso delle nuove piazze all'interno del tessuto urbano. Vennero realizzate

---

[144] Solinas N. (2017), *Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storico di Sassari,* Tesi di Laurea Magistrale in CAP,Università degli studi di Sassari, p.55

[145] Bua F., Idini P. Talu V. (2013). *Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti,* in AA.VV., *Sardegna. La nuova e l'antica felicità*. Ed. Franco Angeli, Milano.

[146] La popolazione raggiunge i 15.000 abitanti.

[147] Principe, 1983

[148] Solinas N., (2016). *Strumenti integrati per la rigenerazione urbana*, Università degli Studi di Sassari.

l'attuale Piazza Mazzotti, Piazza Littorio, la Casa del Fascio e la Torre Sacrario demolendo un numero consistente di edifici[149] .

Dal 1962 al 2014 si susseguono altri tre piani: il piano Clemente, il Piano Rizzotti e il Piano di espansione del 2012[150]. Il Piano Clemente interviene in un complesso periodo di ricostruzione con il fine di contrastare il dilagare disordinato delle costruzioni tentando la connessione tra i nuovi quartieri. Questo Piano influenza l'assetto attuale della città inserendo nel nuovo scenario gli imponenti grattacieli di Piazza Castello che mettono in secondo piano la Cattedrale di San Nicola[151].

Il Piano Rizzotti, del 1962, si concentra sul territorio esterno e non solo della città ma, nel tentativo di ricucire il tessuto urbano, rivolge l'attenzione non solo all'aspetto monumentale del centro storico, ma anche alla comunità che lo vive. Il seguente Piano verrà riproposto nel 1985 ma gli interventi non vanno a buon fine rimanendo ancorati alle parole ed alle carte dei progetti.

[149] Solinas N. (2017), *Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storico di Sassari,* Tesi di Laurea Magistrale in CAP,Università degli studi di Sassari, p.55
[150] Pubblicazione BURAS n. 58 Parte III del 11/12/2014
[151] Relazione Storica del Piano Particolareggiato del centro storco di Sassari. Pag. 37

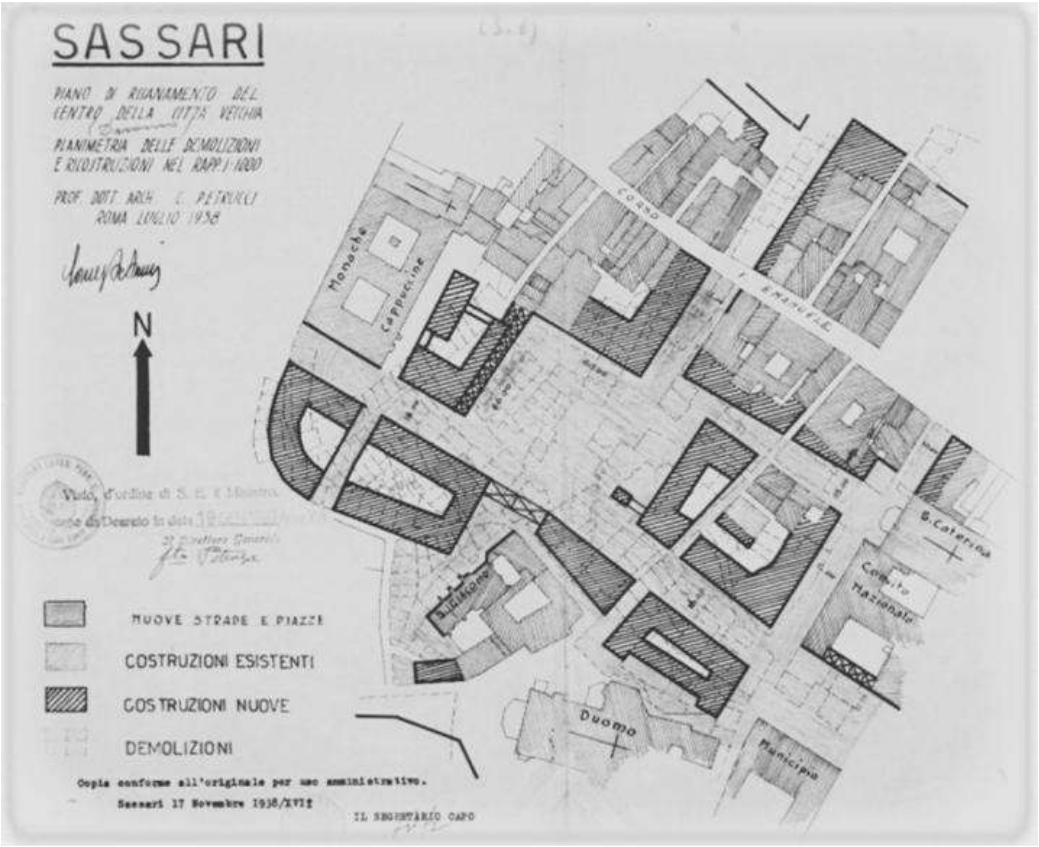


Fig. 19: Piano di Risanamento di P.zza Mazzotti del 1938
Fonte: *Cenami, 1999*

4.1 La Composizione socio-demografica.

Il quadro socio-demografico del centro storico di Sassari permette di costruire il profilo della comunità residente e di proporre delle ipotesi e scenari di intervento.

Grazie alla comparazione tra i dati Istat, del 15° Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, e le interviste effettuate sul campo è stato possibile ricostruire un quadro globale, in particolar modo, dei quartieri di S. Donato e S. Apollinare dove si concentra l'area di progetto di questa tesi.

La raccolta dati si concentra sulla densità abitativa, l'occupazione, la condizione delle famiglie e la tipologia di abitazioni presenti. Innanzitutto nel centro storico la popolazione residente supera i 7873 abitanti, il 12,4% di questa è straniera[152]. A S. Donato e S. Apollinare si riscontra una maggiore varietà multietnica, soprattutto per quanto riguarda i minorenni. La popolazione residente è soggetta ad un indice di invecchiamento in continua crescita, ma la presenza della fascia di residenti che supera i 75 anni è ancora modesta, nonostante l'indice di dipendenza raggiunga quasi quello dell'intera città (22,2%). Dalla ricognizione è emerso come il numero di unità costituite da un solo componente anziano è inferiore, nonostante in diversi casi figli o altri componenti della famiglia vivano nelle vicinanze.

Questo dato non interessa solo la fascia più anziana ma, le 4422 famiglie residenti sono costituite in media da due componenti e la presenza di famiglie che superano i 5 componenti è di appena il 3,9%[153]. L'analisi dello stato occupazionale mostra che la partecipazione nel mercato del lavoro coinvolge gran parte dei residenti con un tasso di disoccupazione del 23,3%, più alto del tasso complessivo dell'intera città di Sassari[154]. Tra gli edifici residenziali occupati dalle famiglie del centro è stato rilevato un numero elevato di strutture in pessimo stato e solo una piccola percentuale vanta condizioni ottime. Tra queste le abitazioni occupate hanno una superficie di 75 mq con una presenza maggiore di case di proprietà rispetto a quelle in locazione. In questo scenario emergono un indice di disagio sociale (IDS) e di disagio

[152] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Dati sulla popolazione e sulle attività, Allegato 2b82,*
[153] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Dati sulla popolazione e sulle attività, Allegato 2b82,*
[154] Tasso del 17,7% a Sassari.

edilizio (IDE) rispettivamente del 6,94 e del 3,63, in contrasto a quello dell'intero Comune di Sassari che mostra un IDS pari a 2,28 ed un IDE di 1,27.

La tipologia di famiglie residenti a S. Donato e S. Apollinare si suddivide in gruppi e sottogruppi a seconda che siano proprietari o locatari dell'abitazione in cui vivono. Basandosi su un'età media di circa 40-60 anni nelle abitazioni di proprietà vivono per lo più famiglie anziane e famiglie costituite da più di tre componenti, di cui almeno uno è occupato, con uno stato dell'edificio buono; famiglie anziane formate da due componenti, che superano i 75 anni, con uno stato di dipendenza medio-basso. Le abitazioni in locazione ospitano altre tipologie di unità familiari: famiglie giovani, single, famiglie mono-genitoriali, famiglie di stranieri. Sono numerosi anche nuclei familiari stranieri costituiti da giovani coppie o da diversi adulti tra i 20 ed i 40 anni. Sta emergendo anche una fetta di popolazione formata da genitori single, prevalentemente donne, con uno, massimo 2 figli e che scelgono di abitare in questi quartieri per la facilità di trovare affitti a buon prezzo, non vengono imposte delle restrizioni rigide da parte dei proprietari, ma spesso ci si imbatte in appartamenti degradati. Anche molte giovani coppie stanno scegliendo di vivere nel centro storico, acquistando proprietà o attraverso l'affitto, non solo per l'offerta immobiliare ma anche per la disponibilità e la vicinanza dei servizi, la possibilità di vivere in un ambiente in cui è possibile coltivare relazioni di vicinato. Tra le criticità emerse viene denunciata la presenza di un numero elevato di edifici fatiscenti, del controllo e sicurezza delle strade ed un'incostante manutenzione e cura degli spazi pubblici. (Da inserire schema di elaborazione propria sul risultato delle interviste prendendo le tipologie di famiglie emerse)

età	83 anni	27 anni	55 anni	30	18 anni
via	via S. Apollinare	via S.Donato	vicolo chiuso A	via delle Rose	via
n°componenti	2	2 (1 bambino)	4	3	3
proprietà	proprietario immobile	locatario	proprietario immobile	proprietario immobile	locazione
occupazione	pensionato	lavoro saltuario	operaio	impiegato	pensionato
anni di residenza	circa 50 anni	2 anni	circa 20 anni	1 anno	6 anni
cittadinanza	italiana	italiana	extracomunitaria	italiana	extracomunitaria

Tab.3: Campione unità familiari S. Apollinare e S. Donato
Fonte: Elaborazione propria

4.2. Direttive del Piano Particolareggiato di Sassari: strumento di salvaguardia del centro storico

Dal 1994 il Piano Particolareggiato (PP) del Comune di Sassari fornisce le indicazioni per avviare il recupero della vita urbana attraverso un progetto pubblico sviluppato a partire dall'interazioni tra i diversi attori che vivono la città. L'obiettivo è quello di costruire spazi di socialità ed imprenditorialità che interessino, non solo l'ambiente fisico ma anche quello sociale ed economico, così da innescare processi urbani virtuosi. Il PP dà spazio a progetti attuativi di micro-ambito che possano portare a ricostruire un quadro dei problemi principali che interessano l'area prestabilita ed arrivare ad una strategia generale per la riqualificazione urbana (Relazione generale PP, 2016).

Inizialmente è stato elaborato il "Piano quadro" della città storica, dove vengono sviluppati piani attuativi di intervento a seconda del tipo di problematica individuata. A questo sono seguiti 8 piani particolareggiati, dal 2006 al 2011, che stabiliscono gli interventi in precise aree. Con l'approvazione del PUC[155] del 2014, però, l'amministrazione ha dovuto rispondere alla richiesta di adeguare i singoli PP in attuazione al precedente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), pianificando un singolo PP e realizzando un quadro sui cambiamenti del patrimonio edilizio in forte stato di degrado.

La struttura del PP, attualmente in fase di approvazione, si suddivide in 9 "comparti d'intervento" che a loro volta si suddividono in "unità urbanistiche" seguendo l'articolazione areale del centro storico e del tessuto adiacente (vedi fig. 16). Tra Comparti ed unità, nonostante abbiano delle azioni d'intervento differenti, è possibile instaurare delle connessioni e delle sinergie per garantire un migliore recupero urbano[156].

Ogni unità urbanistica, che viene individuata in base ai mutamenti storici, economici, sociali e gli indirizzi urbanistici, raggruppa i diversi interventi previsti in ulteriori "sub-unità urbanistiche" precise:

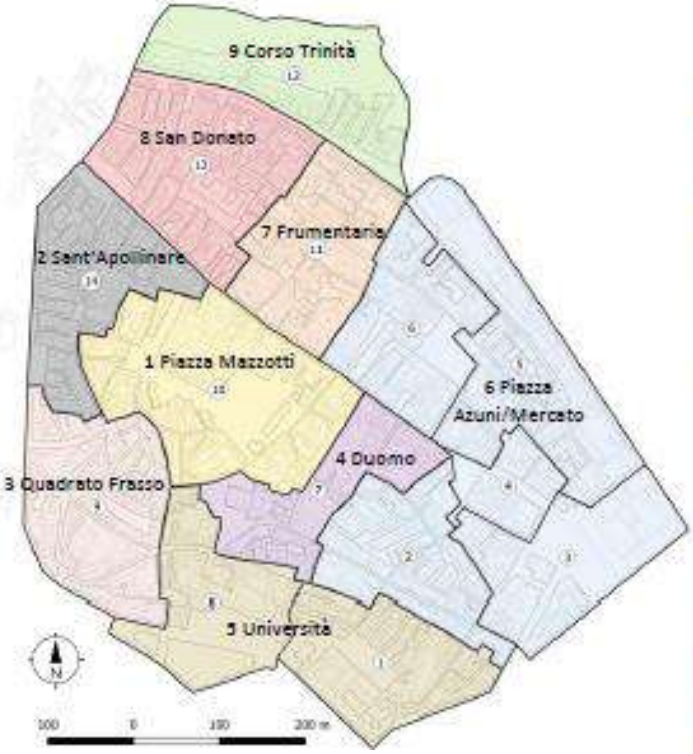
"a1) sub-unità urbanistiche che comprendono interventi pubblici e/o privati per attrezzature di servizio puntuale;"

[155] Piano urbanistico comunale.
[156] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Relazione Generale, Elaborato A*, p.3

"a2) sub-unità urbanistiche che comprendono interventi prevalentemente pubblici di tipo areale o lineare (piazze, slarghi, strade, spazi pubblici liberi ecc.);"

"a3) sub-unità urbanistiche che comprendono interventi prevalentemente privati negli spazi di relazione di cui i punti a1 a2;"

"a4) sub-unità urbanistiche che comprendono interventi pubblici sovvenzionati in aree prevalentemente residenziali (San Donato, Quadrato Frasso ecc.);"[157]



N.	COMPARTI	N.	UNITÀ URBANISTICHE
1	Piazza Mazzotti	10	Piazza Mazzotti
2	Sant'Apollinare	14	Sant'Apollinare
3	Quadrato Frasso	9	Quadrato Frasso
4	Duomo	7	Duomo
5	Università	1	Università
		8	Arcivescovado
6	Piazza Azuni/Mercato	2	Turritana
		3	Piazza Castello
		4	Corso V. Emanuele
		5	Rosello
		6	Piazza Tola
7	Frumentaria	11	Frumentaria
8	San Donato	13	San Donato
9	Corso Trinità	12	Corso Trinità

Fig. 20: Comparti e Unità Urbanistiche indicati nel P.P. del Centro Storico
Fonte: Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, Università degli Studi di Sassari, Nicola Solinas, 2016

[157] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Relazione Generale, Elaborato A*,, p.4

Per ogni comparto ed un'unità urbanistica, il Piano mette a disposizione importanti informazioni utili per attuare un intervento edilizio attraverso diversi elaborati progettuali. Tra questi le "schede d'isolato" dove vengono descritte alcune caratteristiche principali di ogni edificio presente. Sono descritti gli indirizzi e le prescrizioni del Piano allineandosi con il PUC e la normativa del Piano Paesaggistico regionale (PPR). Innanzitutto, si stabiliscono gli interventi ammessi per ogni lotto in base alle regole di attuazione delle "categorie d'intervento" (vedi fig. 17), previste dal Regolamento di Attuazione del PP nel 2006[158].

I1	**Manutenzione ordinaria**	opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici
I2	**Manutenzione straordinaria**	sostituire parti anche strutturali degli edifici, realizzare servizi igienico-sanitari e tecnologici
I3	**Restauro e risanamento conservativo**	conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità con opere che rispettino gli elementi tipologici.
I4 bis	**Ristrutturazione di tipo conservativo**	mantiene immutati alcuni elementi con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente
I4	**Ristrutturazione edilizia**	si può modificare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso . Comprende il ripristino, la sostituzione di elementi esistenti e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti
I5	**Ricostruzione edilizia**	demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti da integrare nel tessuto urbano. Le modalità di intervento vengono definite nelle specifiche "schede di isolato"
I6	**Sopraelevazione**	estensione in verticale di tutta o parte della costruzione esistente.
I7	**Ampliamento**	Aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione con nuovi spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione
I8	**Nuova costruzione**	realizzazione di nuovi edifici o manufatt con una specifica destinazione d'uso, finalizzati alla riqualificazione di aree fortemente degradate.
I9	**Demolizione**	eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione

Fig. 21: Categorie d'intervento Piano Particolareggiato
Fonte: Elaborazione propria

[158] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Regolamento di Attuazione, Allegato B,* 2016

Successivamente vengono fornite i dati sulle dimensioni da rispettare durante le azioni di intervento: l'area di sedime dell'intervento (mq), l'altezza massima dell'intervento (ml) ed il volume massimo dell'intervento (mc). Seguono, nella scheda, le "prescrizioni particolari" che aggiungono eventuali dettagli, divieti, accorpamenti ed eccezioni e danno delle indicazioni più precise sul tipo di intervento che deve essere svolto. Infine, facendo riferimento anche alle tavole di Stato di fatto e alle tavole di proposte progettuali, vengono stabiliti gli "elementi da conservare" e gli elementi da "modificare od eliminare" (vedi fig. 18)

ISOLATO 2							
n° edificio	Interventi ammessi	Area di sedime dell'intervento (mq.)	Altezza max. dell'intervento (ml.)	Volume max. intervento (mc.)	Prescrizioni particolari	Elementi da conservare	Elementi da eliminare
1	I1- I2 - I3 – I4bis	/	/	/		4c 15c	7e 27e 30e 35e

Fig. 22: Comparto2-S. Apollinare, Unità urbanistica 14
Fonte: Allegati PP, Schede d'intervento

Tra le destinazioni d'uso proposte dall'Art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC[159], .in alcuni casi il PP prevede delle distinzioni tra un'unità abitativa e l'altra. Per ogni destinazione deve essere dimostrato che non vengano arrecati danni all'ambiente e alla sicurezza degli abitanti, si fa eccezione per quella Residenziale abitativa. Il cambio di destinazione d'uso, invece, è sempre previsto purché venga convertita con una di quelle previste dal Piano e sia in linea con gli interventi individuati nelle "Tav 2c Analisi tipologica e morfologica dell'insediamento"[160].

Le priorità d'intervento vengono decise in fase preliminare in base alle tempistiche, alla fattibilità, alle risorse finanziarie disponibili e ai metodi di attuazione. Allo stesso modo sono privilegiate le situazioni di disagio sociale e degrado fisico e gli interventi che prevedono attività abitative, produttive e di servizio con lo scopo di migliorare la vivibilità del centro storico. La fase progettuale interesserà l'analisi dettagliata delle singole unità finalizzata ad interventi di recupero puntuali ed areali, pubblici e privati[161].

Le descrizioni dei comparti che interessano, in particolar modo, il progetto della tesi sono quelle di Sant'Apollinare e San Donato dove si trovano i principali nuclei unità abitative idonee allo sviluppo di un progetto di *Social Housing*.

4.2.1. Comparto 2: Sant'Apollinare

L'area urbanistica fa riferimento alla parrocchia di Sant'Apollinare, originariamente abitata dai ceti popolari, contadini, artigiani e piccoli commercianti. Questa classe sociale si rispecchia anche nelle abitazioni a schiera ortogonali rispetto alle mura antiche. Gli isolati fra via Sisco e via San Carlo sono caratterizzati da case basse e magazzini che si raccolgono intorno a delle corti, a differenza dei diversi

---

[159] Destinazioni d'uso previste: Residenziale abitativa (d0)-Uffici e studi professionali (d1) - Commercio al dettaglio (d2.1) - Pubblici servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (d2.2) - Alberghi (d3.1) - Residenze turistico-alberghiere (d3.4) - Strutture ricettive extra alberghiere (tutte le d3.5 escluso d3.5.6 e d3.5.12) - Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (d4.1) - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca (d9)- Attrezzature per l'assistenza e la sanità (d10 escluso d10.3) - Attrezzature tecnologiche di moderato impatto ambientale (d11) - Locali di intrattenimento e svago (d13) - Circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero, la cura del corpo e della persona (d14.1) - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano (d14.2) - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano (d14.3).

[160] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Regolamento di Attuazione*, Allegato B, p.25

[161] Piano Particolareggiato del Centro Storico (2016). *Relazione Generale, Elaborato A*, p.5

edifici multipiano che si incontrano in via S. Apollinare. Per questo comparto il PP prevede degli interventi puntuali come servizi sociali ed il recupero degli edifici residenziali con l'obiettivo di rigenerare un tessuto urbano degradato sotto il profilo fisico e sociale[162].

4.2.2 Comparto 8: San Donato

La scuola elementare di San Donato rappresenta il cuore di questo comparto che si dirama tra spazi pubblici e privati ed una complessa trama di spazi intermedi. Le destinazioni d'uso principali sono quelle residenziali ma è previsto l'inserimento di attività commerciali, artigianali, spazi di relazione e semi-privati. Nelle direttrici di Corso Vittorio Emanuele, via La Marmora e via delle Muraglie, si incontrano edifici che superano il terzo piano ma, nonostante tutto, prevalgono abitazioni monofamiliari a due piani che hanno subito una sopraelevazione dal piano terra. Lo stato di conservazione complessivo vede una prevalenza di edifici "discreti", pochissimi in "buono stato" e numerosi in stato "mediocre". Non mancano gli edifici fatiscenti che singolarmente non raggiungono la dimensione minima per una unità residenziale funzionale. Il progetto urbano di San Donato si articola in diverse proposte:

- Interventi che riguardano la scuola elementare con il fine di rendere lo spazio più attrattivo tramite il potenziamento dei servizi urbani e del rapporto tra spazio interno ed esterno;
- Interventi di creazione dello spazio pubblico, attraverso il riuso degli slarghi, che entra in connessione con lo sviluppo di uno spazio semi-privato ed uno più intimo residenziale;
- Potenziamento degli interventi residenziali con l'accorpamento di tipologie edilizie minori;[163]

[162] Piano Particolareggiato del Centro Storico, *Relazione Generale*, Elaborato A, p. 8

[163] Piano Particolareggiato del Centro Storico, *Relazione Generale*, Elaborato A, p.21

4.3 Le esigenze abitative e la rigenerazione del centro storico di Sassari attraverso il Social Housing.

Il problema della casa non risparmia il Comune di Sassari che si ritrova a dover fronteggiare il fabbisogno e le richieste da parte dei soggetti che richiedono abitazioni Erp, ma anche della "fascia grigia" che non ha i requisiti adatti per accedere all'edilizia popolare ed al mercato immobiliare. Nel 2017, 1.435 persone sono state inserite in una graduatoria in attesa di un'abitazione popolare ma il patrimonio all'amministrazione comunale non riesce a soddisfare la domanda da parte dei cittadini. L'Amministrazione ha tentato diverse soluzioni investendo, dapprima, 3 milioni di euro ricevuti dalla Regione per realizzare 25 appartamenti da destinare all'Erp, acquistando complessi di proprietà di enti pubblici già esistenti o in fase di realizzazione, prendendo in considerazione anche immobili del centro storico. In un secondo momento si è optato sull'adozione di programmi di housing sociale realizzando un complesso residenziale nel quartiere periferico di Baddimanna, il quale comprendeva 108 alloggi, suddivisi in: alloggi destinati alla vendita (45,37%), alloggi sciali (54,63) in locazione calmierata ed a riscatto[164]. Un progetto, però, che non si è concluso a quasi degli elevati costi di realizzazione.

Interventi di edilizia sociale potrebbero rappresentare un'importante opportunità di recupero urbanistico ed edilizio delle aree degradate del centro storico. Per questo motivo il seguente elaborato di tesi vuole proporre, tra le varie soluzioni possibili, azioni di *Housing* sociale per il recupero degli edifici dismessi e fatiscenti usufruendo della possibilità offerta dal "Fondo" regionale, precedentemente descritto, e da enti come "Area"[165] e "Torre SGR". Agire sul patrimonio immobiliare accrescendo l'offerta di unità abitative, servizi per l'abitare ed incrementando il settore commerciale è un ottimo punto di partenza per rivitalizzare i quartieri storici. Il P.P. stesso prevede un incremento volumetrico di 26.000 mc e, grazie ad uno studio e rilievi effettuati dal Dipartimenti di Architettura, Design ed Urbanistica, è stato possibile individuare l'opportunità di sviluppare circa 15.000 mc di nuove costruzioni a partire dagli edifici fatiscenti ed abbandonati

[164] (2012).AS Manifestazione d'interesse – Progetti pilota Housing Sociale Schede Progetti. Pag. 11.
[165] Azienda Regionale per l'edilizia abitativa.

con categoria d'intervento I6-I5[166], cioè con possibilità di demolizione e ricostruzione. Questo rappresenta un ottimo punto di partenza per la progettazione di nuove abitazioni da destinare a locazione calmierata, locazione a riscatto o da introdurre nel libero mercato immobiliare, inserendo anche un target di comunità differente da quello presente che equilibri la condizione sociale attuale migliorandola. Un processo di rigenerazione che non solo vuole ridare identità al centro storico ma che vuole avere un'influenza positiva sulla città di Sassari.

[166] I5: Demolizione e ricostruzione; I6: Sopraelevazione.

5. Progetti Pilota di housing sociale-nei quartieri di S. Donato e S. Apollinare.

5.1 Obiettivo

Uno degli obiettivi del progetto di tesi è la definizione di scenari di rigenerazione urbana del centro storico di Sassari attraverso alcune trasformazioni degli edifici presenti, attualmente in stato fatiscente.

L'intervento generale rappresenta un'occasione per trasformare il quartiere in modo tale che offra occasioni di socializzazione, intrattenimento e di sviluppo di reti sociali, con particolare attenzione per il disagio abitativo presente e per ovviare al problema dell'esclusione della fascia grigia dal mercato immobiliare.

L'obiettivo principale è perseguito tramite l'adozione di politiche integrate che promuovono l'avvio di linee guida per progetti pilota, capaci di offrire una risposta abitativa diversa da quella tradizionale, innescando la compresenza di vari target di popolazione, nuovi servizi ed attività.

La proposta di progetto può essere avviata grazie all'interesse degli *stakeholders* che, una volta attratti da questo tipo di attività, ricoprono la figura di finanziatori e partner, i quali possono essere sia pubblici che privati.

Inoltre, tra gli obiettivi di progetto si riscontra la volontà di avviare strategie di recupero volte alla restituzione del ruolo di "centralità" al centro storico, ormai perduto, in modo da contrastare la marginalità urbana e sociale creatasi. L'area di progetto si definisce come un "contenitore" ricco di potenzialità e di elementi da valorizzare che potrebbero essere un punto di partenza per una rigenerazione urbana efficace. Il centro storico può trasformarsi in una rete integrata di servizi innovativi di *welfare*, attività produttive e commerciali, il quale può essere preso da esempio affinché i progetti pilota possano estendersi, progressivamente, anche al resto della città.

5.2 Strategia

La strategia di progetto applicata individua e prende in considerazione gli edifici fatiscenti in base agli interventi previsti dal PP. Le informazioni vengono tradotte in scenari che possano entrare a far parte dei progetti pilota promossi dalla Regione e gestiti da "Torre SGR" nell'ambito del Social Housing.

Come descritto nei capitoli precedenti, Torre SGR dà la precedenza agli interventi che comprendono beni immobili da realizzare *ex novo*, in corso di realizzazione o già realizzati, beni da sottoporre ad interventi straordinari di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e gli edifici in cui è previsto il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e la successiva ricostruzione[167].

La seguente proposta, in base alle indicazioni fornite, individua le linee guida per la realizzazione di cinque progetti pilota che si localizzano tra il quartiere di S. Donato e S. Apollinare.

Alcune delle unità selezionate, con caratteristiche strutturali simili, sono state accorpate in sistemi di edifici tenendo conto delle stesse categorie d'intervento (I5 e I6), delle destinazioni d'uso dettate dal Piano Particolareggiato, dello stato di conservazione degli immobili, delle caratteristiche dimensionali suggerite dalle schede d'intervento del PP e del tipo di proprietà.

Questa scelta è stata dettata dalla necessità di avere maggiore volumetria da convertire in alloggi da destinare al *Social Housing* e prevedere la realizzazione di servizi integrativi per l'edilizia sociale.

Successivamente all'individuazione e alla scelta del sistema di edifici idonei, grazie allo studio dei dati socio – demografici, è stato proposto un profilo di comunità da integrare all'interno dei progetti pilota. Questo ha conferito identità e caratteristiche diverse ai vari nuclei progettuali, influenzando la scelta del taglio delle abitazioni e dei servizi per ogni agglomerato. Ne risulta, così, una rete di interventi progettuali con peculiarità differenti che interagiscono tra di loro, sperimentando nuovi modi di abitare, solidali, cooperativi e di condivisione degli spazi comuni.

A partire dalle esigenze del nuovo target, le nuove residenze saranno comprensive di abitazioni a locazione calmierata, vendita al riscatto a canoni agevolati, vendita nel mercato libero, e di una percentuale di alloggi dedicati all'edilizia residenziale pubblica.

Si prevede che, una volta completati, i nuclei avranno un impatto positivamente rilevante sulla qualità urbana del quartiere, sia in termini strettamente architettonici e di decoro, che in termini di qualità della vita.

[167] Categorie di intervento I5, I6, I9. PP Sassari.

5.3 Analisi del contesto.

La proposta progettuale, come detto, si concentra nei quartieri di S. Donato e S. Apollinare, dove è stato riscontrato il maggior numero di edifici fatiscenti utili per proporre interventi di rigenerazione attraverso il *Social Housing*. Questo aspetto dimostra quale sia lo stato conservativo degli immobili influenzando lo stato di degrado presente. Ancora oggi, i due rioni, riflettono il loro storico carattere popolare nella tipologia delle abitazioni, anche se nel tempo molte delle attività commerciali ed artigianali sono andate a ridursi drasticamente. Diversi servizi di ristoro, commerciali e ricreativi, attualmente, sono disposti negli assi più esterni, come Corso Vico, via La Marmora, Corso Vittorio Emanuele e Corso Trinità, mentre spostandosi verso l'interno è possibile trovare solo qualche esercizio di vicinato e rare attività artigianali. Il centro, però, presenta in sè diverse potenzialità. S. Donato e S. Apollinare, che vengono esclusi dalla delimitazione della ztl, sono caratterizzati da slarghi e spazi esterni che possono entrare in relazione con le abitazioni. L'introduzione di nuove attività di sostegno ai servizi già attivi (come la scuola di S. Donato o la chiesa di S. Apollinare) potrebbero migliorare, non solo la qualità urbana ma anche valorizzare i rapporti di vicinato. Gran parte della popolazione sassarese residente è nata ed ha sempre vissuto questi vicoli. Da qualche la popolazione sassarese convive con diverse comunità straniere che cercando di integrarsi, conferendo un carattere multietnico in particolar modo a questa parte del centro storico. Un'altra potenzialità è senz'altro il fatto che il centro sia collegato da una serie di servizi di mobilità urbana ed extraurbana rilevanti, come la compresenza di diverse linee urbane e la vicinanza con la Stazione ferroviaria. I residenti denunciano il fatto che, oltre all'elevato numero di "ruderi", ci sia un grave problema di sicurezza, di manutenzione ordinaria degli spazi pubblici e privati che, unito ai problemi economici, stanno portando sempre più famiglie ad abbandonare il centro.

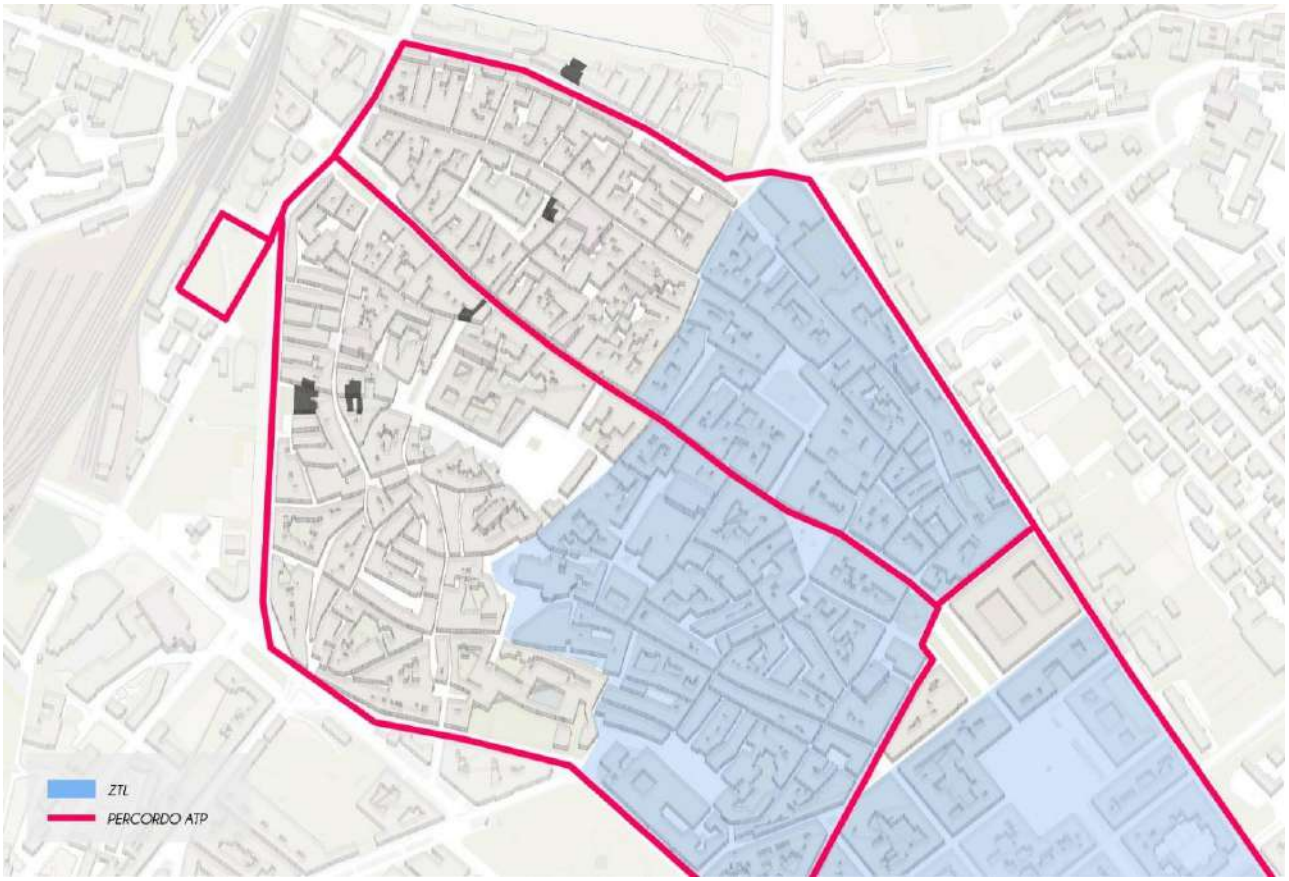


Figura23: Individuazione XZtl e percorso ATP
Fonte: Elaborazione propria

Figura24: Schema servizi
Fonte: Elaborazione propria

5.4 Fase di localizzazione degli edifici idonei.

La fase di individuazione delle aree per definire i progetti pilota è avvenuta a partire da uno studio preliminare del Dipartimento di Architettura, Design ed Urbanistica di Alghero, per la realizzazione del Piano Integrato di Rigenerazione Urbana, con l'ausilio dello strumento GIS. Questa fase preliminare, in prospettiva di nuove politiche di sviluppo, ha previsto il censimento degli edifici dal punto di vista del loro stato di conservazione, delle categorie catastali e di intervento, delle diverse proprietà, delle destinazioni d'uso indicate dal PP e delle dimensioni delle schede d'intervento.

5.4.1. Censimento preliminare degli edifici

In questo studio, nello specifico, sono state mappate e descritte 199 unità, tra le quali sono state individuate 122 unità disabitate, che vengono catalogate come "ruderi", 56 edifici non abitati con uno stato di vulnerabilità tale da prevedere il loro abbandono in tempi brevi e 21 edifici in stato di abbandono adiacenti ai "ruderi". La raccolta dei dati, arricchita dall'inserimento delle principali caratteristiche dettate dal Piano Particolareggiato, si è tradotta in un Sistema Informativo GIS utile nei processi decisionali. Gli edifici individuati come abbandonati sono stati divisi in quattro categorie di conservazione (124 fatiscenti, 59 mediocri, 18 discreti e 1 buono), che si distribuiscono in maniera disomogenea all'interno dei differenti quartieri. Scendendo nel dettaglio, con il 72%, S. Donato risulta essere il quartiere con la maggior percentuale di edifici fatiscenti, ovvero 43 su 60 unità in stato di abbandono. Nei rioni di S. Caterina e S. Nicola c'è un'incidenza rispettivamente del 48% e del 61%, mentre a S. Apollinare e S. Sisto oltre il 60%[168]

[168] Bazzu P., Guido R., Solinas N., Talu V., Tedeschi L., Tola G., (2017). *Piano integrato di Rigenerazione urbana del centro storico di Sassari , I Fase- Quadro conoscitivo*, Dipartimento di Architettura, Design, Urbanistica, Alghero.

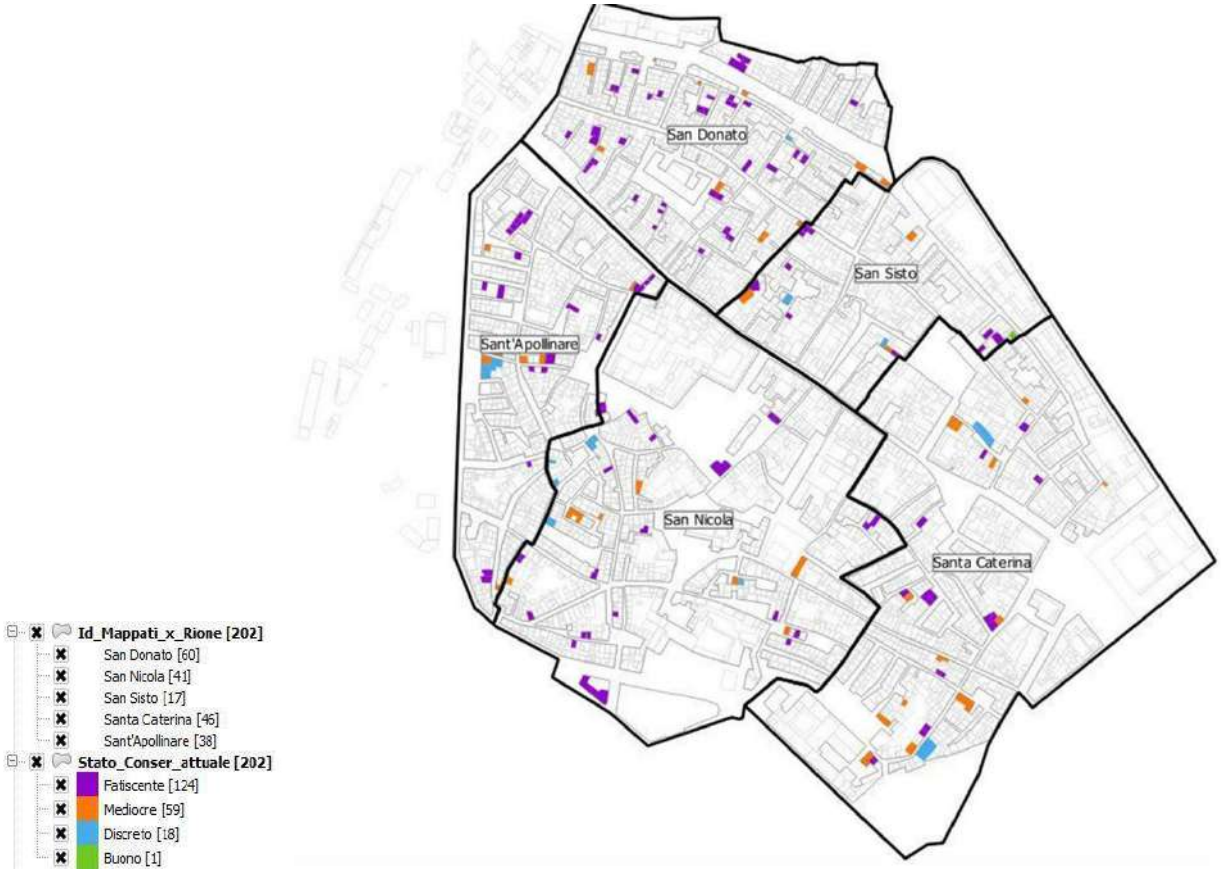


Figura25: Mappatura edifici abbandonati per stato di conservazione attuale

Fonte: Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storido di Sassari, Tesi di Laurea Magistrale in CAP,Università degli studi di Sassari, N. Solinas, 2017

Altre informazioni rilevanti che emergono riguardano il tipo di proprietà ed il numero di proprietari che si riferiscono ad ogni edificio. Si incontrano, per lo più, proprietà private rispetto a quelle comunali.

Le proprietà si suddividono in: comproprietà, singoli proprietari, intestati ad agenzie immobiliari, di proprietà del Comune, dell'Università, del Demanio dello Stato e dell'Arciconfraternita (figura su). Si incontrano, in maggioranza, immobili appartenenti ad un singolo proprietario, mentre è ridotto il numero di immobili con più di 5 proprietari.[169]

Tra tutti gli edifici fatiscenti presenti nel centro storico, solo uno risulta essere di proprietà del Comune, situato nel quartiere di S. Apollinare. Infine, i dati catastali aiutano a comprendere le categorie di destinazione d'uso, tra le quali: Unità residenziali, di tipo «economico» (A/3), «popolare» (A/4) e «ultrapopolare» (A/5); Unità ad uso lavorativo, di tipo «negozi e botteghe» (categoria C/1), «magazzini e locali di deposito» (C/2) e «laboratori per arti e mestieri» (C/3)[170].

[169] Bazzu P., Guido R., Solinas N., Talu V., Tedeschi L., Tola G., (2017). *Piano integrato di Rigenerazione urbana del centro storico di Sassari , I Fase- Quadro conoscitivo*, Dipartimento di Architettura, Design, Urbanistica, Alghero.
[170] www.legislazionetecnica.it

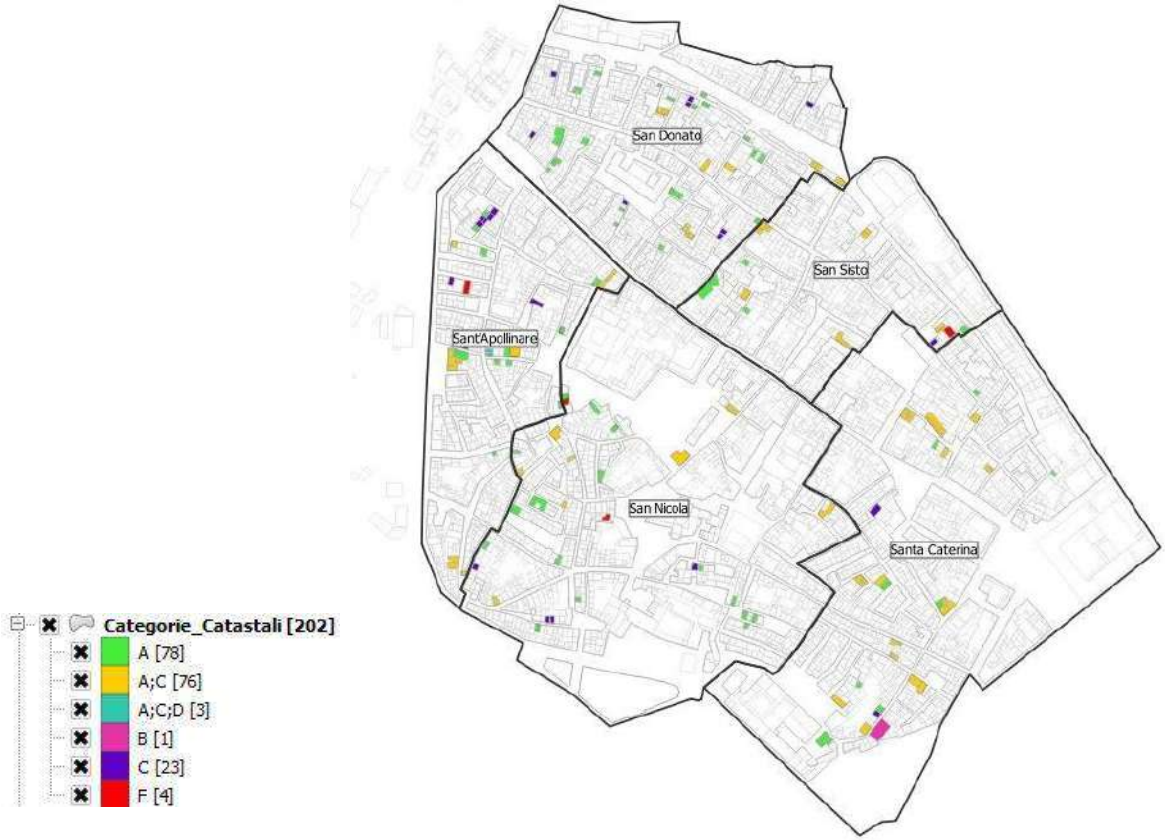


Figura 26: Mappatura categorie catastali

Fonte: Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storido di Sassari, Tesi di Laurea Magistrale in CAP,Università degli studi di Sassari, N. Solinas, 2017

5.4.2. Individuazione e localizzazione delle aree di progetto.

Nel caso specifico del presente elaborato di tesi, lo strumento informativo ci ha permesso di identificare cinque aree nelle quali localizzare i progetti pilota. Tra i 124 edifici in stato di abbandono, ne sono stati selezionati 63, in stato conservativo fatiscente, con categoria d'intervento 15 e 16, che corrispondono rispettivamente alla demolizione con successiva ricostruzione e sopraelevazione[171].

Nella fase di analisi è emerso che alcuni edifici non risultano idonei sia perché non raggiungono le dimensioni adatte per ospitare degli alloggi, sia perché il PP non prevede delle destinazioni d'uso residenziali, commerciali e di servizio.

In particolar modo le aree di progetto si localizzano nei quartieri di S. Donato e S. Apollinare, dove c'è la maggior concentrazione di tutte le caratteristiche che rispecchiano i requisiti per poter avviare tali processi, indicati dalle linee guida di Torre SGR.

I cinque sistemi di edifici si trovano, nello specifico, in:

- Corso Vico (S. Apollinare);
- Via Gazometro (S. Apollinare);
- Via delle Monache Cappuccine (S. Apollinare);
- Corso Trinità (S. Donato);
- Via Alessio Fontana (S. Donato);

Si tiene a precisare che in alcuni casi particolari sono stati presi in considerazione anche edifici in categorie di intervento 4bis (ristrutturazione conservativa), 4 (ristrutturazione edilizia) e edifici in stato di abbandono ma che non rientrano nello stato di conservazione "fatiscente". Ad esempio nel caso del complesso di Via delle Monache Cappuccine, stabile di proprietà comunale, e del complesso di Corso Trinità, si propone di accorpare agli stabili con categoria d'intervento 5 anche quelli in categoria d'intervento 4, poiché manifestano potenzialità tali da poter essere inserite nei progetti di *Housing* Sociale. Invece, nel caso del complesso di Corso Trinità, la varietà delle destinazioni d'uso e la sua localizzazione

[171] Secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato del centro storico di Sassari.

permettono di inserirlo nel contesto dei nuclei pilota, nonostante non sia in stato conservativo fatiscente ma comunque in stato di abbandono.

Attraverso la definizione di un cronoprogramma sono stati individuati degli edifici che possono entrare a far parte della rete del progetto di *Social Housing*, secondariamente, come nuclei satelliti di supporto. Questo perché si distinguono in nuclei secondari fatiscenti e nuclei secondari in buono stato.

Figura27: Classificazione nuclei progetti pilota
Fonte: Elaborazione propria

5.4.3 Procedure di intervento

Come si è visto dall'analisi delle proprietà, infatti, solo un edificio è di proprietà comunale. Quindi, prima di definire degli scenari mirati, in base alle procedure descritte dal Piano Particolareggiato, è necessario tener conto di procedure d'intervento rivolte al recupero degli edifici fatiscenti abbandonati. La proposta per il Piano Integrato di Rigenerazione Urbana, avviato dal DADU di Alghero, ha sviluppo una procedura che si basa su fasi d'intervento da rispettare per far fronte al degrado urbano e la conseguente difficoltà nel coinvolgere i proprietari nella risoluzione di questa condizione. Queste indicazioni fanno riferimento agli edifici fatiscenti di proprietà privata e comunale prevedendo interventi precisi per ciascuna categoria. A seconda della dimostrazione di interesse dei proprietari privati degli immobili sono state previste quattro alternative. Se i proprietari sono disponibili ad intervenire la messa in sicurezza dello stabile deve avvenire entro 60 giorni, con il vincolo di concludere i lavori entro tre anni. In caso contrario se i proprietari risultano irreperibili, decidono di non adempiere al recupero e cedere il bene, vengono avviate le procedure di esproprio e successiva acquisizione da parte del Comune[172]. Tale procedimento è regolato dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 327/2001) e dalla Legge regionale 23 ottobre 1985, n.23 - Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico edilizia (art.23-comma 2, art.24, art.34). Nel caso in cui i proprietari cedono in forma gratuita l'immobile, questo diviene patrimonio immobiliare Comunale.

Per gli immobili per cui non sono previste delle azioni dirette, è stata prevista l'asta immobiliare, la quale premette un progetto di massima, eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale, includendo al valore dell'immobile, anche le spese per la messa in sicurezza. I requisiti di priorità per l'aggiudicazione dell'asta favoriscono gli eredi o proprietari in quota maggiore e il proprietario confinante. Una volta assegnato l'immobile però, vengono stabilite delle condizioni da rispettare che riguardano il pagamento anticipato di una parte del

[172] Solinas N. (2017), *Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storico di Sassari,* Tesi di Laurea Magistrale in CAP,Università degli studi di Sassari, p.55

valore stabilito, l'eliminazione degli elementi di degrado entro 60 giorni, la presentazione di un progetto esecutivo con la successiva conclusione dei lavori entro tre anni.

5.5. Linee guida dei progetti pilota

In seguito all'individuazione e localizzazione dei sistemi di edifici idonei, e all'adozione delle procedure d'intervento per il recupero degli edifici, vengono proposti i progetti pilota definendo delle linee guida strutturali, funzionali e sociali. Queste, si riferiscono alla guida proposta dalla Fondazione Housing Sociale che definisce delle direttive per avviare un progetto sociale efficace nei settori architettonico, funzionale, economico e sociale.
Convenzionalmente sono stati assegnati dei gruppi per identificare ogni sistema di edifici:
-Gruppo A, quartiere S. Apollinare - Isolato 4/5 - Corso Vico/Via Gazometro;
-Gruppo B, quartiere S. Apollinare – Isolato 12/15 – Via Gazometro;
-Gruppo C, quartiere S. Apollinare – Isolato 63 – Corso Vittorio Emanuele/Via delle Monache Cappuccine;
-Gruppo D, quartiere S. Donato – Isolato ___ - Via Fontana/Vicolo Sechi;
-Gruppo E, quartiere S. Donato – Isolato D – Corso Trinità/Valle Rosello.

Ciascuno di essi propone degli scenari differenti, basandosi sul contesto socio-economico in cui si trova e sulle caratteristiche fisiche dello stabile. Complessivamente i nuclei immobiliari raggiungono un volume totale di 18.069 mc.

Le azioni previste che portano al compimento dei progetti pilota sono strutturate attraverso le seguenti linee.

Il primo *step* del processo è quello di avviare azioni di recupero degli edifici dismessi individuati attraverso le procedure d'intervento sopracitate e seguendo le indicazioni del PP. In particolare, analizzando le categorie di intervento vengono favoriscono principalmente gli interventi in categoria I5 (demolizione e ricostruzione), I6 (sopraelevazione). In alcuni casi vengono presi in considerazione stabili in categoria I4 (ristrutturazione) e I4bis (ristrutturazione conservativa), poiché evidenziano potenzialità di rilievo per favorire la qualità ed il successo di alcuni progetti pilota. Infatti, la scelta di recuperare il

patrimonio immobiliare esistente favorisce il miglioramento della qualità della vita dei quartieri, del decoro urbano e contrasta il fenomeno della città diffusa.

Successivamente si prevedono delle linee guida riguardanti le destinazioni d'uso che definiscono l'identità di ciascun progetto pilota. In alcuni casi si propone la conversione degli usi per favorire la diversificazione funzionale delle attività. Le destinazioni d'uso proposte prevedono usi residenziali per 1.550 di mq; usi commerciali/artigianali per 435 mq;[173] 103 mq; servizi integrativi per l'abitare[174] 313 mq.

Il terzo step riguarda la definizione delle tipologie dei tagli delle abitazioni, che vengono suggerite in base alle dimensioni delle schede d'intervento del PP, e della nuova comunità che si insedierà.

La tipologia dei tagli predispone la presenza, in maggioranza, di alloggi da 40-50 mq, ovvero dieci, di due alloggi da 62 mq, quattro alloggi da 75 mq, quattro appartamenti per residenze studentesche da 60 mq, due alloggi flessibili, le cui dimensioni possono variare dai 45 ai 90 mq, due alloggi che superano i 90 mq distribuiti in uno o più livelli. Inoltre, tre di questi alloggi dovrebbero essere destinati ad edilizia residenziale pubblica.

Questi tagli favoriscono la presenza di un determinato target di popolazione che si concentra maggiormente su famiglie giovani con bambini, single, giovani coppie, famiglie di anziani e disabili autosufficienti, studenti e trasfertisti e poche famiglie numerose.

Si prevede che l'assegnazione dei locali ad affitto calmierato, vendita convenzionata e vendita al riscatto, vengano assegnati tramite graduatoria, regolata dal Gestore Sociale, in base al reddito ed alle caratteristiche delle famiglie.

I nuclei pilota entrano in relazione con gli spazi esterni adiacenti, che possono essere di tipo pubblico e semi-privato. Per favorire le relazioni tra gli abitanti del quartiere ed i residenti delle abitazioni in oggetto, si consiglia che le corti interne degli immobili ospitino attività e servizi integrativi all'abitare. L'assegnazione dei servizi è influenzata dal target di riferimento delle popolazioni insediate in ogni nucleo.

---

[173] Tipologia utilizzata nel progetto "Cenni di Cambiamento". Sono servizi che verranno erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali con competenze ed esperienza nell'ambito di riferimento.

[174] Sono servizi di sostegno agli abitanti e si adattano al target presente. Ad esempio, ricettivi, ricreativi, di svago. Vengono proposti dalle linee guida di FHS

Ad esempio, l'ufficio informativo inserito nel contesto del Gruppo A, dove è previsto l'inserimento di attività ricettive, si riferisce sia agli ospiti temporanei, sia alle popolazioni fluttuanti, sia agli abitanti del luogo.

Il progetto è stato impostato in modo da essere gestito dalla società Torre SGR. In ogni caso, le attività inserite e le azioni proposte hanno lo scopo di attrarre possibili finanziatori, sia pubblici che privati.

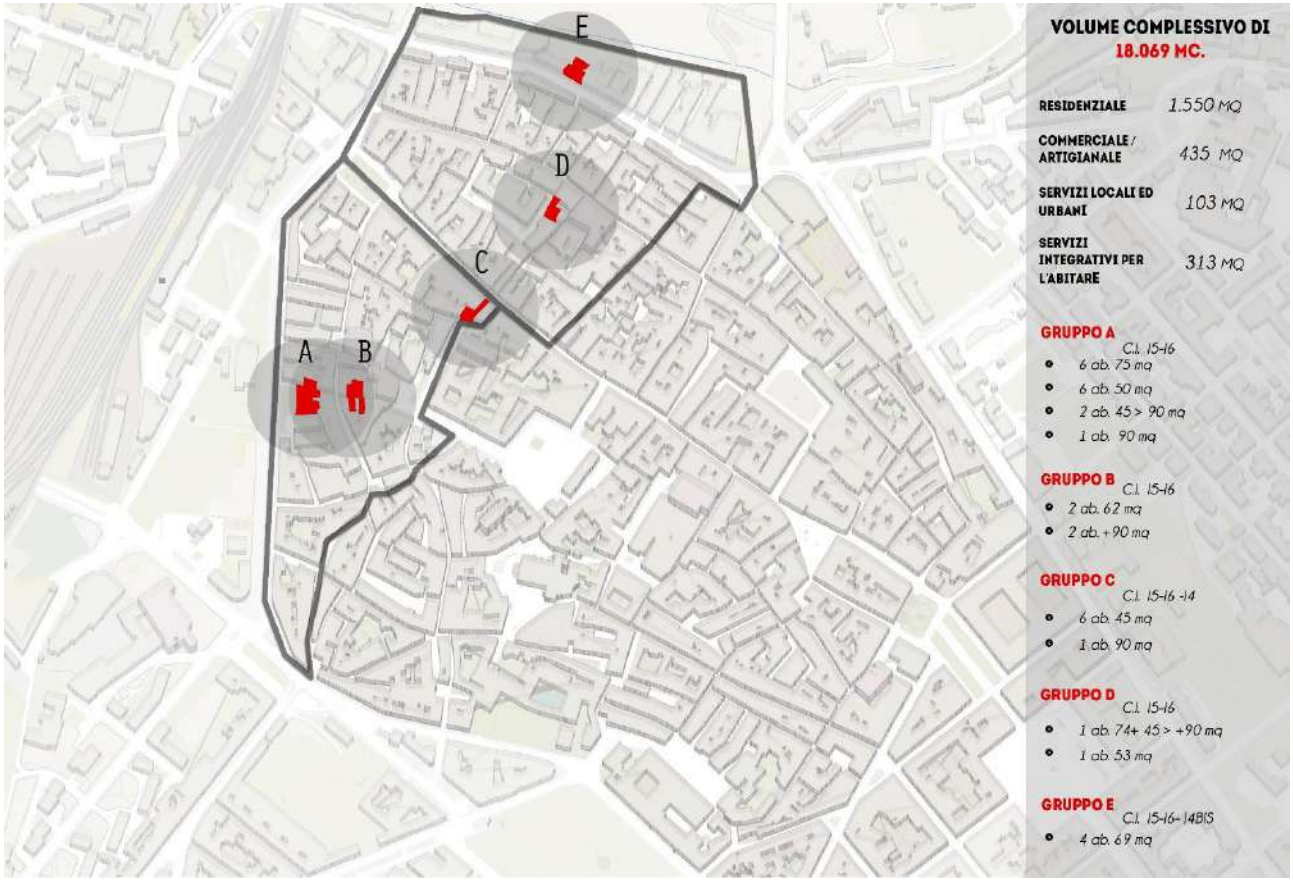


Figura28: Divisione spazi e tagli abitazioni
Fonte: Elaborazione propria

5.5.1. Nuovo profilo di comunità

Il nuovo profilo di comunità è stato l'esito dello studio contestuale delle caratteristiche degli edifici presi in considerazione e dei dati socio-demografici raccolti. Ovvero, si è riscontrato che c'è la necessità di diversificare la comunità presente, creando *mixité* sociale, inserendo e incrementando nuove categorie come le giovani coppie, single, e famiglie con bambini. Lo scopo è quello di inserire dei target differenti da quelli presenti in modo che avvenga una diversificazione rispetto alle categorie familiari presenti.

Dal punto di vista socio-economico, la scelta di inserire abitazioni di residenza sociale definisce, già di per sé, i gruppi di popolazione che andranno ad insediarsi negli alloggi. Infatti, le azioni di Social Housing sono rivolte alla fascia grigia che, pur trovandosi in una situazione di disagio, deve riuscire a dimostrare un reddito minimo che gli consenta di affrontare il canone di locazione, anche se agevolato.

Gli edifici dei progetti pilota presentano delle caratteristiche abbastanza diverse tra loro legate alla tipologia di tagli. E' maggiore la presenza di appartamenti da 50-75 mq, per questo la nuova comunità è prevalentemente costituita da giovani coppie con bambini che non superano i tre componenti. Attraverso la possibilità di realizzare abitazioni ai piani terra di alcuni fabbricati, sono state coinvolte anche le unità familiari composte da anziani e da disabili autosufficienti, soddisfando la loro necessità di spazi sicuri, accessibili e privi di barriere architettoniche. Solo poche unità abitative presentano dimensioni che superano i 90 mq, idonei alle famiglie numerose.

5.6. I cinque progetti pilota di rigenerazione.

5.6.1 Gruppo A, quartiere S. Apollinare - Isolato 4/5 - Corso Vico/Via Gazometro

Il primo progetto pilota è situato tra Corso Vico e Via Gazometro, composto da due corpi separati: quello che si affaccia in Corso Vico è generato dall'accorpamento di N.4 edifici, l'altro che si affaccia su Via Gazometro è un solo edificio.

Stato dell'arte

A partire dall'analisi del Piano Particolareggiato è stato possibile definire un quadro conoscitivo complessivo dello stato degli immobili.
Le unità 1, 2 e 13 sono edifici ad un solo piano, per le quali, secondo le indicazioni delle schede d'intervento del PP, è prevista la sopraelevazione di un altro piano, con una volumetria complessiva risultante di rispettivamente 275 mc, 400 mc e 780 mc, con un'altezza totale di 6,5 m. Le unità 3 e 3-4, invece, sono dei corpi a tre piani per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione, con una volumetria complessiva risultante di 1.557 mc e 900 mc, con un'altezza massima di 9,5 m.
Le destinazioni d'uso attuali sono molto variegate, ovvero il piano terra di tutti i corpi prevede una divisione tra attività commerciali e artigianali, uffici pubblici e privati, magazzini. I piani superiori, invece, sono destinati a residenze.
Per le seguenti unità tutti i proprietari sono privati.
Dal punto di vista dell'accessibilità gli stabili si trovano in uno degli assi principali carrabili del centro storico, facilmente fruibili sia dalla popolazione residente che non residente, in quanto adiacenti ai servizi principali come la stazione centrale dei treni, dei pullman, diversi uffici pubblici, attività commerciali di primaria importanza, ristoro, attività artigianali e servizi culturali.

ALLEGATO A

Scheda Gruppo A: Indicazioni Piano Particolareggiato

Proposta progettuale

Le linee guida del nucleo preso in considerazione mantengono le destinazioni d'uso proposte dal PP ad esclusione dell'immobile 13 che sarà convertito totalmente all'uso residenziale. La vocazione del complesso, grazie alla vicinanza con la stazione dei treni ed a una clausola del PP che specifica di destinare l'unità 3-4 ad uso ricettivo, è quella di attirare possibili fruitori esterni che possono alloggiare in appartamenti per cui è prevista una locazione temporanea.
Il nucleo ha una quadratura complessiva di 1.379 mq. Suddivisi come segue:
Commerciale: 311 mq

Residenze: 965 mq

Servizi integrativi all'abitare: 103 mq

La superficie residenziale è così distribuita: 6 abitazioni da 75 mq, 6 abitazioni da 50 mq, 2 abitazioni da 45 mq con uno spazio neutro flessibile che permette di convertirlo in spazio unico di 90 mq complessivi, e una da 90 mq. Per la maggior parte di queste abitazioni è prevista la locazione calmierata, affinché si garantisca il ricambio del flusso dei locatari, ad eccezione per l'abitazione da 90 mq dell'unità 13, che prevede la vendita nel libero mercato immobiliare, e per l'abitazione flessibile che verrà destinata ad alloggi ERP.

La particolarità del nucleo consiste nella presenza di una piazza antistante allo stabile, la quale ricopre il ruolo di punto d'incontro tra i residenti dell'immobile e gli abitanti del quartiere.

Il profilo di comunità individuato ha particolare riguardo per le famiglie giovani con bambini, single, giovani coppie, ospiti temporanei e trasfertisti. Inoltre, esiste la possibilità di coinvolgere famiglie in condivisione e studenti grazie all'inserimento dell'abitazione flessibile. Per ogni residenza è stata costruita

una scheda che descrivono i tagli degli alloggi, il target di riferimento della popolazione da insediare e i servizi per l'abitare collegati.

ALLEGATO A

Scheda Gruppo A: Proposta progettuale

5.6.2 Gruppo B, quartiere S. Apollinare – Isolato 12/15 – Via Gazometro

Il seguente progetto pilota è situato in Via Gazometro, a pochi metri di distanza dal nucleo del Gruppo A, precedentemente descritto. Anche questo è composto da due blocchi separati che si fronteggiano a loro volta composti di due unità immobiliari ciascuno.

Stato dell'arte

Attualmente sono tutti edifici bassi, che grazie alle categorie d'intervento 5 e 6 hanno la possibilità di essere ricostruiti e sopraelevati. Le unità 18-19 e 17 hanno una volumetria complessiva rispettivamente di 555 mc e di 315 mc, mentre le unità 6 e 5 hanno una volumetria di 230 mc e 300 mc. Anche in questo caso la vocazione del complesso è influenzata dalle destinazioni d'uso descritte dal Piano Particolareggiato, infatti, per il piano terra del complesso 5, 6 e 17 sono previsti circoli ricreativi. Le unità 18, 19 e i piani superiori (previsti dalla sopraelevazione) sono destinati a residenze.

Tutte gli immobili presi in considerazione sono privati, ed ogni unità ha un massimo di due proprietari.

Gli stabili sono localizzati in un vicolo pedonale dove non è possibile transitare con le automobili a causa delle dimensioni ristrette della carreggiata. Questa particolarità rende l'area tranquilla e intima che, però, potrebbe avere riscontri negativi dal punto di vista della sicurezza.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi ricreativi o commerciali, se non in prossimità di Corso Vico e Largo delle Monache Cappuccine.

ALLEGATO B

Scheda Gruppo B: Indicazioni Piano Particolareggiato

Proposta progettuale

L'insieme di edifici di questo "Gruppo", insieme a quello di Via Fontana, è uno dei più piccoli dal punto di vista dimensionale. Per questo motivo può essere strettamente correlato con il "Gruppo A", e le tipologie di abitazioni e dei servizi possono essere complementari. Nello specifico vengono cambiate le destinazioni d'uso delle unità 5 e 6, convertendole da servizi ricreativi a servizi artigiano-commerciali. A riguardo viene introdotta la tipologia della casa-bottega, prevedendo una superficie di 62 mq per il piano bottega e 62 mq per la residenza al primo piano, di ciascun immobile. Per queste, è prevista la locazione calmierata con possibilità di vendita al riscatto dopo determinati anni.

Le unità 17 e 18-19 sono destinate completamente a residenze suddivise in due palazzine indipendenti che superano i 90 mq per piano. Per queste due unità è prevista la vendita a tasso agevolato oppure la vendita a riscatto, rendendole appetibili a possibili acquirenti costituiti da un target di famiglie numerose.

In sostanza, i mq complessivi sono 432, che si suddividono in:

settore commerciale: 124 mq;

residenze: 308 mq;

Uno dei motivi che ha spinto alla scelta di inserire le case-bottega nelle due unità adiacenti, 5 e 6, è quello di incrementare il flusso di persone all'interno dei vicoli in modo tale da aumentare il controllo sociale e la sicurezza di questo isolato

ALLEGATO B

Scheda Gruppo B: Proposta progettuale

5.6.3 Gruppo C, quartiere S. Apollinare – Isolato 63 – Corso Vittorio Emanuele/Via delle Monache Cappuccine

La particolarità del seguente gruppo di locali immobiliari è quella di essere l'unica proprietà comunale, fatiscente, all'interno del centro storico. I fabbricati si affacciano su due fronti stradali, con caratteristiche che determinano approcci nettamente differenti alla vita sociale e di vicinato.

Corso Vittorio Emanuele rappresenta lo storico asse commerciale, fortemente trafficato, nel quale sono situate le attività commerciali caratterizzate da una forte multiculturalità.
Il Largo delle Monache Cappuccine, invece, risulta essere meno trafficato. L'edificio in totale mette in relazione il centro più "privato" con la parte viva del centro storico.

Stato dell'arte

L'unico blocco immobiliare è costituito da tre lotti in cui si trovano tre palazzine che sono composte dai 2 ai 4 piani.

Il PP prevede semplicemente destinazioni d'uso residenziale per categorie d'intervento che prevedono la demolizione e ricostruzione per l'unità 13, una delle proposte è quella di convertire le categorie d'intervento dell'unità 11 e 14 da 4bis a almeno 4 o 5.

Complessivamente il blocco ha un volume di 1.962 mc che si suddividono in 1.380 mc per l'unità 11, 227 mc per l'unità 13 e 319 per l'unità 14.

Anche in questo caso, come avviene per il Gruppo A, il nucleo è ben servita dai servizi di primaria importanza, tra i quali la mobilità pubblica urbana e extraurbana.

ALLEGATO C

Scheda Gruppo C: Indicazioni Piano Particolareggiato

Proposta progettuale

Essendo un blocco ad uso prevalentemente residenziale, si è deciso di inserire una diversificazione tra il taglio delle abitazioni, quindi del target di popolazione interessato. Sono previste sei abitazioni da 45 mq e una da 90 mq, cinque in locazione calmierata e due ERP. Per le famiglie di anziani, di uno o due componenti, e disabili autosufficienti saranno riservate le abitazioni al piano terra.

Riguardo la destinazione d'uso, quindi, si mantiene per gran parte dello stabile quella residenziale. Si propone, invece, una variazione nel piano terra dell'unità 11, riservando 115 mq di spazi comuni a servizi dell'abitare per il *Social Housing*. In questo modo si crea una commistione tra spazi pubblici, semi-privati e privati, poiché è presente anche una corte interna agli stabili, che consente il collegamento tra la parte più interna di S. Apollinare e Corso Vittorio Emanuele. L'obiettivo è quello di attivare integrazione sociale tra gli abitanti dello stabile e quelli del quartiere, favorendo i rapporti sociali e la crescita del senso di comunità.

ALLEGATO C

Scheda Gruppo C: Proposta progettuale

5.6.4 Gruppo D, quartiere S. Donato – Isolato ___ - Via Fontana/Vicolo Sechi

Il quarto progetto pilota, situato tra il Vicolo Sechi e Via Fontana, si concentra in un unico blocco formato da cinque piccole unità immobiliari, di proprietà privata.

Stato dell'arte

In questo caso il Piano Particolareggiato sottolinea l'obbligo di modificare parte dell'unità 10, rettificando la facciata con quelle dell'intero isolato. L'edificio 10 e 6 sono attualmente ad un piano, mentre il 9, l'11 e il 12 sono palazzine di due piani. Tutte le categorie d'intervento prevedono la demolizione e ricostruzione, per questo i profili progettuali del PP prevedono dimensioni volumetriche massime d'intervento complessive pari a 1.147 mc. Nello specifico sono 240 mc per l'unità 12, 202 mc per l'unità 11, 260 mc per la 10, 260 mc per la 9 e 185 per la 6.

Le destinazioni d'uso previste sono: al piano terra, per le unità 11 e 12, circoli ricreativi, mentre per le altre unità si prevede l'uso residenziale.

Lo stabile è adiacente all'Istituto comprensivo di S. Donato, famoso per la sua multiculturalità, e si affaccia ad un parcheggio che viene fruito dagli abitanti più come una piazza.

ALLEGATO D

Scheda Gruppo D: Indicazioni Piano Particolareggiato

Proposta progettuale

Date le ridotte dimensioni delle unità, per questo stabile è prevista la possibilità di inserire al primo piano un'abitazione flessibile che da 90 mq si può suddividere in due abitazioni, una da 75 mq e una da 45 mq, adatte sia per famiglie giovani con bambini sia per famiglie numerose. Al piano terra, invece, una parte ospita 60 mq di servizi per ragazzi (doposcuola, ludoteca, ecc..), mentre i restanti 53 mq sono riservati per anziani o disabili autosufficienti.

Lo spazio pubblico è rappresentato dalla strada stessa che permette di attivare dei rapporti di vicinato ed un'interazione con la scuola adiacente. Per questo motivo è possibile proporre una collaborazione attraverso i servizi ricreativi previsti. Lo spazio a disposizione, al piano terra, può rappresentare un punto d'incontro per gli abitanti del quartiere ed, in particolar modo, per le famiglie giovani con bambini a carico.

I cittadini verranno coinvolti nelle opere di gestione e di manutenzione dello stabile ma anche dello spazio esterno.

ALLEGATO D

Scheda Gruppo D: Proposta progettuale

5.6.5. Gruppo E, quartiere S. Donato – Isolato D – Corso Trinità/Valle Rosello

L'ultimo progetto pilota, ma non per ordine d'importanza, è costituito da un blocco unico formato da due unità distinte, quasi specchiate, che si affacciano una su Corso Trinità e l'altra, più riservata, sulla Valle del Rosello.

Stato dell'arte

Le destinazioni d'uso previste dal PP sono molto differenti tra le unità, infatti, se per l'unità della Valle è prevista una categoria d'intervento 5, su una palazzina ad uso residenziale che si stende per 4 piani, quella di Corso Trinità è considerata edificio storico per il quale è previsto l'uso esclusivo a magazzino, e viene concessa solo la categoria d'intervento 4bis (restauro conservativo). Le dimensioni volumetriche massime di intervento prevedono 2.704 mc per l'unità 24 e 4.272 mc per l'unità 4, per un totale di 5.376 mc Lo stabile ha delle forti potenzialità date sia dalle caratteristiche fisiche sia dalla localizzazione in vicinanza di servizi importanti, tra i quali il mercato pubblico. Anche quest'area è abbondantemente servita dal trasporto pubblico.

ALLEGATO E

Scheda Gruppo E: indicazioni Piano Particolarreggiato

Proposta progettuale

L'insieme di edifici, sopradescritti, diventa interessante proprio per la sua doppia identità. Per questo, nella proposta progettuale si prevede la ristrutturazione dello stabile storico e il cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad uffici pubblici, per l'inserimento di tutti i servizi amministrativi del *Social Housing*, tra cui l'ufficio del Gestore Sociale, per un totale di 338 mq. L'unità 4, retrostante, ha delle dimensioni tali da poter ospitare residenze studentesche. Sono previsti, quindi, quattro residenze da 69 mq inserendo la possibilità di gestione da parte degli enti universitari, o enti per il diritto allo studio come l'ERSU. Un'altra caratteristica peculiare è la presenza del patio interno fronte Valle, che consente l'affaccio ad uno spazio privato ad uso esclusivo delle attività studentesche.

ALLEGATO E

Scheda Gruppo E: Proposta progettuale

Conclusione

L'elaborato vuole proporre il *Social Housing* come strumento per l'avvio di una strategia integrata che dia una soluzione al problema abitativo comune.

Nel caso specifico del centro storico di Sassari, si è tentato di far fronte al degrado architettonico, economico e sociale attraverso il recupero degli edifici fatiscenti proponendo delle linee guida per l'avvio di un sistema di azioni integrato operando con interventi sia materiali che immateriali a diversi livelli (abitativo, territoriale, sociale ed economico).

A partire dai quartieri di S. Donato e S. Apollinare si vuole avviare un processo di recupero a scale territoriali e temporali differenti che mira al miglioramento della qualità urbana. Insieme ai sistemi di edifici principali, individuati in questa fase per la proposta degli scenari. Sono stati individuati anche dei gruppi secondari, con dimensionamento minore, che possono entrare a far parte della rete di interventi in un secondo momento, subordinati a quelli esistenti. Per quanto riguarda il profilo di comunità è stato scelto di inserire dei target meno diffusi nel centro in modo da arricchire la comunità esistente.

Ogni progetto pilota ha delle caratteristiche tipologiche e funzionali ben precise che, dettate dal target previsto e dal taglio degli alloggi li differenziano l'uno dall'altro. In questo modo rappresentano dei poli attrattivi che entrano in relazione tra loro per influenzare positivamente l'aspetto socio-economico dei quartieri e del centro storico stesso. Al loro interno vengono adottate delle politiche e progetti integrati prevendendo l'inserimento, a sostegno degli inquilini e della popolazione del quartiere, di servizi commerciali ed artigianali, servizi integrati per l'abitare e servizi assistenziali. Il complesso di Corso Vico, caratterizzato dai servizi commerciali e pubblici e dalla vicinanza con la stazione ferroviaria, rispetta la vocazione ricettiva proposta dal PP che richiede una parte dell'immobile ad uso ricettivo. Infatti, per garantire un ricambio, le abitazioni sono quasi interamente destinate a locazione temporanea ed in particolar modo alcune, vengono affittate per brevi periodi a visitatori, studenti e trasfertisti.

Per risolvere i problemi di degrado e di sicurezza dei vicoli più stretti e sono state previste delle case bottega nel complesso di via Gazometro, attualmente servito solo da abitazioni e poco trafficato. La proprietà comunale di Largo delle monache cappuccine mette in relazione S. Apollinare con l'asse di Corso Vittorio Emanuele grazie allo spazio comune previsto e dà la possibilità di riservare alcune abitazioni per l'edilizia popolare. Il complesso nel cuore di S. Donato riserva spazi e servizi per i ragazzi ed i bambini con un occhio di riguardo alle famiglie anziane; mentre per l'edificio storico del complesso di Corso Trinità è prevista la disposizione dei servizi amministrativi del Gestore Sociale con uno stabile, fronte valle, destinato a residenza studentesca.

La scelta di proporre scenari differenti e caratteri distinti vuole attivare sia nuove forme di abitare che nuove forme di finanziamento privato, subordinate a quelle del Fondo FH Sardegna individuando possibili partner esterni. In questo modo Torre SGR ha la possibilità di procedere con il processo di riqualificazione e avviare nuovi interventi di recupero.

Attivare delle azioni di edilizia sociale all'interno del centro storico di Sassari ed a partire dal recupero del patrimonio immobiliare rappresenta una soluzione da prendere in considerazione per agire sul disagio abitativo presente nel centro storico. Trovare un punto d'incontro, in questo senso, tra le opere di edilizia pubblica, privata e sociale, permetterebbe di raggiungere ottimi risultati e restituire al centro il ruolo di cuore pulsante e motore della città attraverso delle azioni concrete.

Bibliografia

Acierno A (2010). La protezione dello spazio pubblico, The European Journal of Planning, Dipartimento di Conservazione dei beni Architettonici ed Ambientali, Università degli studi Federico II Napoli.

Baldini M. Federici M. (2008) Il Social Housing in Europa, CAPP Centro Analisi delle Politiche Pubbliche, Paper n. 49.

Breglia M. (2012) Il Social Housing come modello di un welfare europeo. Intervento a Urbanpromo.

Bua F., Idini P. Talu V. (2013). Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti, in AA.VV., Sardegna. La nuova e l'antica felicità. Ed. Franco Angeli, Milano.

Bonucci L., (2013). Le Reti d'Impresa nel Social Housing, Qualità e Obiettivi negli Interventi per il Social Housing. OltreNetwork: retediHousingsociale.

Cannaos C. (2013). L'insediamento e la rete di città in Sardegna. in AA.VV., Sardegna. La nuova e l'antica felicità. Ed. Franco Angeli, Milano.

Cantino V. Raimondo A., La ricerca di un modello integrato multimensionale per l'abitare etico, Regione Piemonte

Caudo *G. (2009) p. 40-4 L'Italia cerca casa. Progetti per abitare la città. Milano Electa*

CECODHAS (2012) Housing Europe, The Housing Europe Review

Cenami E. (1999). Sassari, in Mura G., Sanna A. (a cura di). Le Città. Paesi e Città della Sardegna, Volume II. Ed. Cuec, Cagliari.

Cittalia, Fondazione ANCI Ricerche (2010). I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali gli attori e gli strumenti operativi. Seconda Edizione Cittalia, Roma.

Cutolo D. e Pace S. (2016) (a cura di) La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento. Ed. Quodiblet, Macerata

Chiodini L. e Milano R. (2008) Le città ai margini, povertà estreme e governo delle aree urbane, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ANCI, CITTALIA.

De Ceglia V. (2012) Social Housing, la casa non è popolare. La Repubblica.

De Luca A. Governa F. e Lancione M. "Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale.", Riv. Geogr. Ital.,116 (2009), n. 3.

De Stefano D.. (2017). *Dal diritto alla casa al diritto all'abitare*. Tesi di laurea in Modelli di Città e Politiche di Abitare, Università degli studi di Napoli.

Fara G. (1998). La popolazione: alcune ipotesi interpretative, in Mura G., Sanna A. (a cura di). I Paesi. Paesi e Città della Sardegna, Volume I. Ed. Cuec, Cagliari.

Ferrari L. (2006-09) Profili di comunità, Profili di comunità e piani di salute a livello di distretto sanitario. L'esperienza in provincia di Trento.

Fondazione Housing sociale (2015) Realizzare Housing sociale: promemoria per chi progetta. Mondadori, Milano-Torino, p.07

Fondazione Housing Laboratorio Sociale (2013) Verso la definizione di nuovi modelli di gestione residenziale, Regione Lombardia.

Indovina F. (2012). Governare la città con l'urbanistica. Guida agli strumenti di pianificazione urbana e del territorio. Ed. Maggioli, Milano

La Rosa M., Perino G. e Raimondo A. (2012) Abitare sociale: strumenti e nuove domande, Regione Piemonte.

Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali (2016) Proposta di azione biennale per la promozione dei diritti e l'integrazione di persone con disabilità in attuazione della legislazione nazionale ed internazionale ai sensi dell'art.5, co.3, della Legge 3 Marzo 2009, n°18.

Monti C. (UniBo) e del dott. Chiaro G. (Nomisma) (2017) La questione abitativa in Italia e a Bologna Istituto De Gasperi Bologna

Marchesini E. (2017) Cdp finanzia 275 progetti di social housing, ma l'Italia è ancora in ritardo. Il Sole 24 ore, Casa 24.

Lodi Rizzini Chiara (2013) Le politiche di Social Housing in Unione Europea: a che punto siamo?, 2W percorsi di secondo welfare

Rizzini C. (2013) Le politiche di Social Housing in Unione Europea: a che punto siamo?, 2W percorsi di Lodi secondo welfare.

Piano integrato di Rigenerazione urbana del centro storico di Sassari, I Fase- Quadro conoscitivo, Dipartimento di Architettura, Design, Urbanistica, Alghero. 2017

Poggi I. (2012-2013) L'housing sociale come strumento di integrazione, tesi di laurea, p.62.

Querzé R., (2017) Housing sociale, grandi meriti nella crisi, ma ora deve cambiare. Corriere della sera,

Torre SGR, (2008). *Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna*, Secondo avviso pubblico per la presentazione della manifestazione di interesse per la possibile realizzazione di progetti di Housing Sociale.

Solinas N. (2017) Strumenti integrati per la rigenerazione urbana, il recupero degli edifici abbandonati del centro storido di Sassari, Tesi di Laurea Magistrale in CAP, Università degli studi di Sassari.

Susanna A. L'Housing sociale come opportunità di trasformazione urbana e sociale, Cdp Investimenti SGR.

Santangelo A. Tondelli S. Politiche abitative tra crisi economica e nuove forme di partenariato pubblico-privato: il Caso di Bologna, XXXV Conferenza italiana di Scienze Regionali.

Legislazione e normative citate

DL 112/08, *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria",* articolo 11.

DPCM 16/7/2009, *"Piano nazionale di edilizia abitativa".*

DPCM 10/7/2012, "*Determinazione dell'aliquota della compartecipazione all'imposta sul reddito delle persone fisiche delle province delle regioni a statuto ordinario, in attuazione dell'articolo 18, comma 1, del D.L.gs 06/05/2011 n. 68*".

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (2016). "*Proposta di azione biennale per la promozione dei diritti e l'integrazione di persone con disabilità in attuazione della legislazione nazionale ed internazionale ai sensi dell'art.5, co.3, della Legge 3 Marzo 2009, n°18*, 2016".

Legge: 18 aprile 1962, n. 167, "*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare*".

Legge 865/1971, *"Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica".*

L. R. del 13 ottobre 1998, n. 29, "*Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna*", Regione Autonoma della Sardegna.

Sitografia

Caratteristiche a scopo del Fondo, Cdp investimenti Sgr.
http://www.cdpisgr.it

Caso studio di Milano:
www.abitagiovani.it

Caso studio di Milano:
www.cennidicambiamento.it

Cassa depositi e prestiti, enti locali:
www.cassaddpp.it

Città- centri storici. Pianificazione strategica, Sardegna Territorio.
www.sardegnaterritorio.it

Comune Sassari:
http://www.comune.sassari.it/

Confcommercio del Nord Sardegna http://www.confcommerciodelnordsardegna.it/2016/archivio-news/96-news-2017/378decadimento-commerciale-e-umano-dei-centri-storici

Fondazione Cariplo:
www.fondazionecariplo.it

Fondazione Housing Sociale:
www.FHS.it

Guida ai Comuni e Province d'Italia:
www.tuttitalia.it

Housing sociale.it.
www.housing-sociale.it

IL POR FESR 2014-2020, Sardegna Programmazione.
www.sardegnaprogrammazione.it

Il quadro normativo di riferimento, Fia Fondo Investimenti per l'abitare, Cdp Investimenti.
www.cdpisgr.it

Il Social Housing a chi è rivolto, Italia centrale HS.

http://www.fondohsitaliacentrale.it/social-housing

Le politiche abitative, Università di Bologna- Dipartimento Architettura, E. Antonini,
http://urbanbo.urbanit.it/wp-content/uploads/2017/02/Presentazione-Ernesto-Antonini-1.pdf

L'housing sociale come strumento di integrazione, Il caso studio "Quattro corti" a Stadera (Milano).
http://dspace.unive.it/handle/10579/4002

Nuove idee di abitare, Home Ancona, 2017
https://ihomeancona.com

Progetto delle cooperative associate:
www.legacoopabitanti.coop

Regione Autonoma Sardegna RAS – Sardegna Geoportale
http://www.sardegnageoportale.it/areetematiche/databasegeotopografico/

Residenze di Housing Sociale, Scopri Porta Palazzo.
https://scopriportapalazzo.com

Sardinian Socio-Economic Observatory:
www.sardinianobservatory.org

Sindacato inquilini:
www.federcasa.it

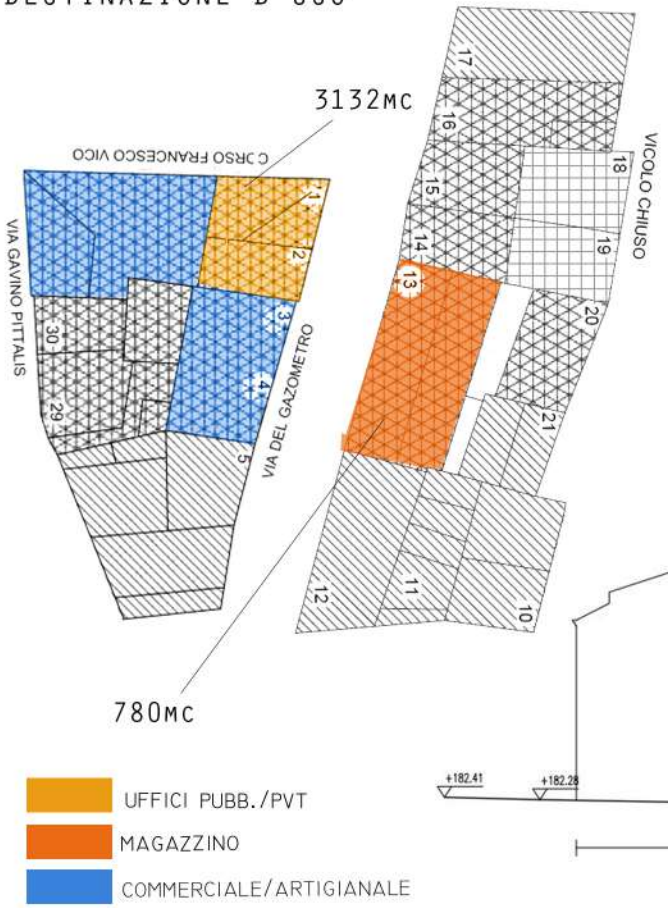
Sito di architettura e progetti:
www.archdaily.com

Torre sgr
http://www.torresgr.com/it/mission.asp#

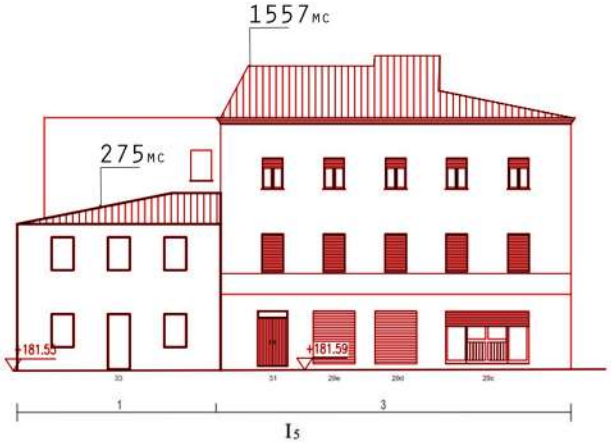
Gruppo A: Corso Vico
Isolato 4-5

Indicazioni Piano Particolareggiato

Destinazione d'uso

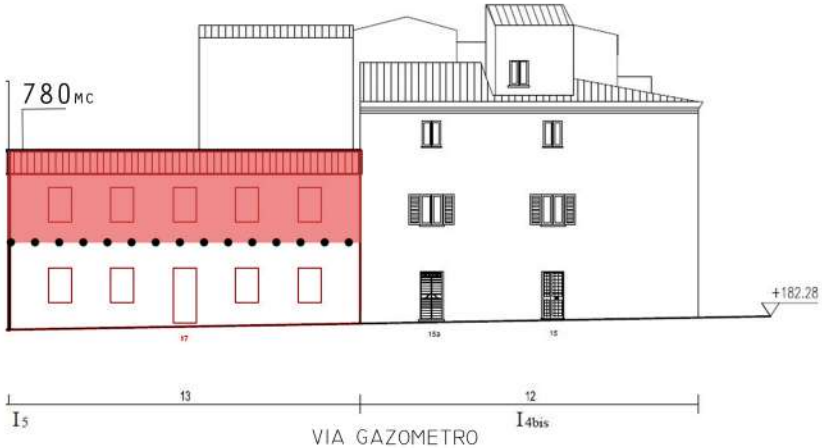


Profili progettuali e nuovi interventi



Corso Vico

Via Gazometro



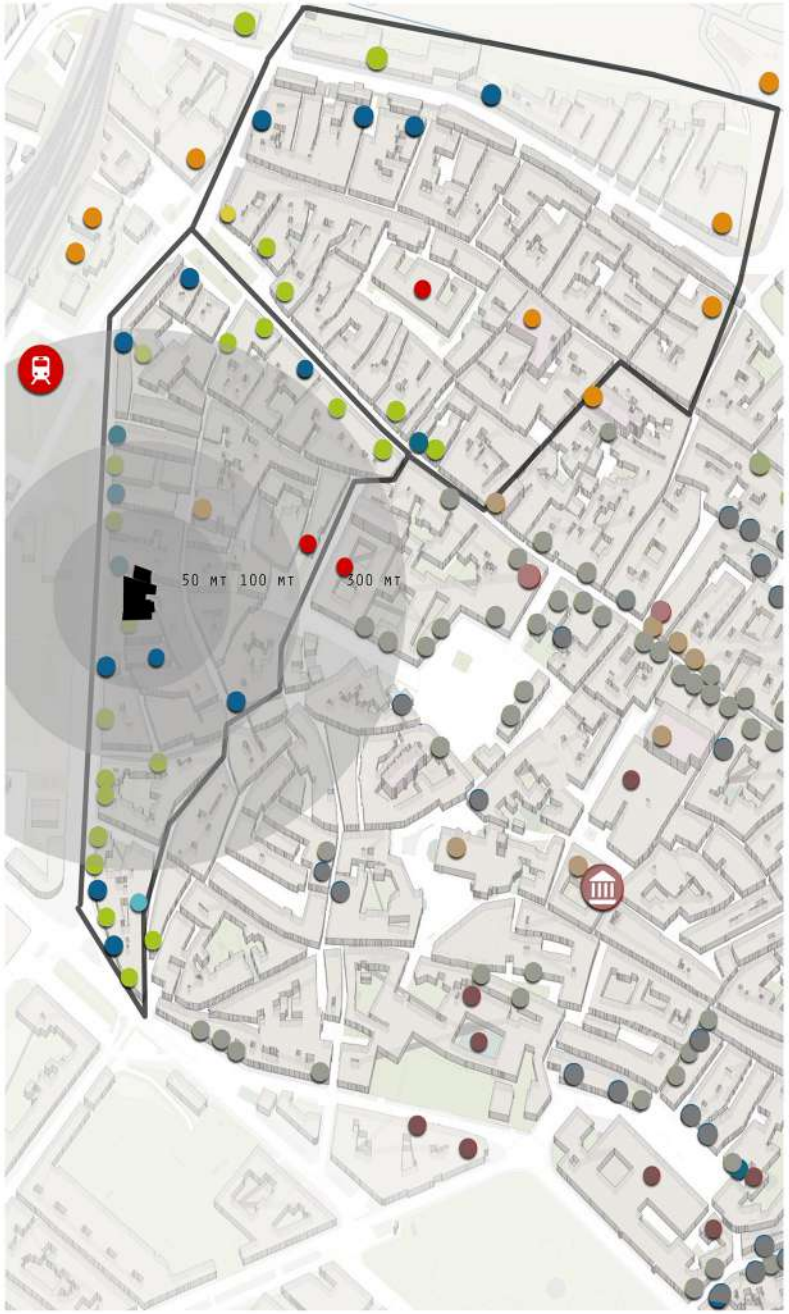
Via Gazometro

	Categorie d'intervento	Destinazione d'uso	Tipologia edificio	Proprieta'	N° proprietari
1	11-12-15	Uffici pubb./pvt.	Basso	Privata	
2	11-12-15	Magazzini	Basso	Privata	
3	11-12-14-15	Commerciale	3 piani	Privata	
3-4	11-12-14-15	Commerciale	3 piani	Privata	
13	11-12-14-15	Magazzini	Basso	Privata	

Gruppo A: Corso Vico
Isolato 4-5

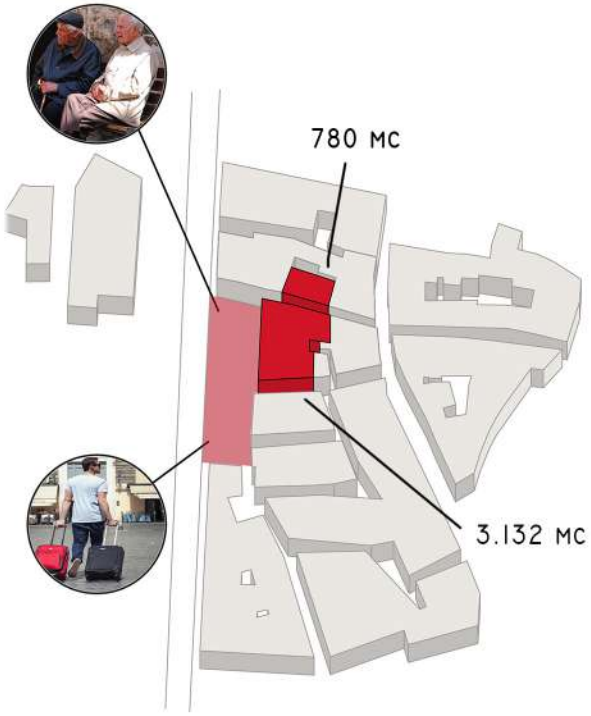
Proposta Progettuale

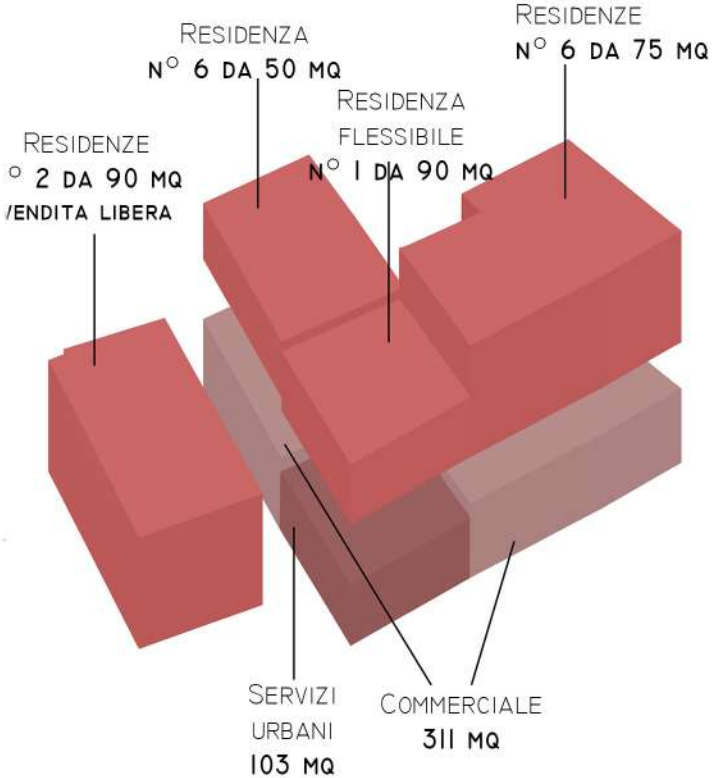
Localizzazione ed accessibilita'



COMMERCIALE/ ARTIGIANALE — CULTURALE/ SVAGO — RISTORO/ RICETTIVI — SERVIZI PUBBLICI

Distribuzione spazi esterni pubblici/privati





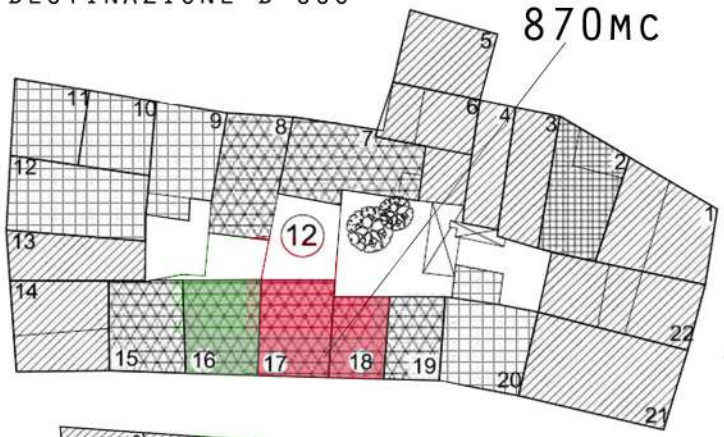
Profilo di Comunità e tagli degli alloggi

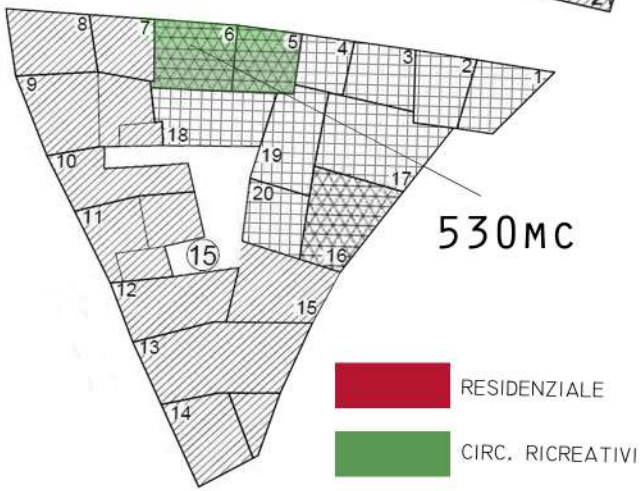
	Abitazioni 50 mq		Abitazioni 75 mq	Abitazioni 90 mq	Abitazioni 45 +45 /90 mq
INQUILINI					
TIPOLOGIA ALLOGGIO	- locazione calmierata - privo di barriere architettoniche - unità abitativa 13	- locazione calmierata - ricambio periodico locatari - unità abitativa 3 e 3-4	- locazione calmierata - unità abitativa 3	vendita libero mercato primo piano unità abitativa 13	spazi flessibili destinazione ERP unità abitativa 1-2
SERVIZI	- assistenza sociale	- punto informativo della città - attività commerciali			Informagiovani attività commerciali

Gruppo B: Via Gazometro
Isolato 12-15

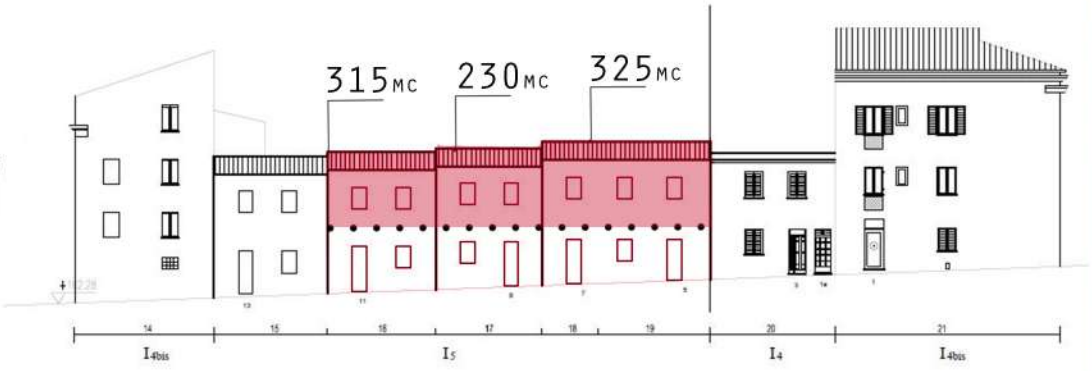
Indicazioni Piano Particolareggiato

Destinazione d'uso

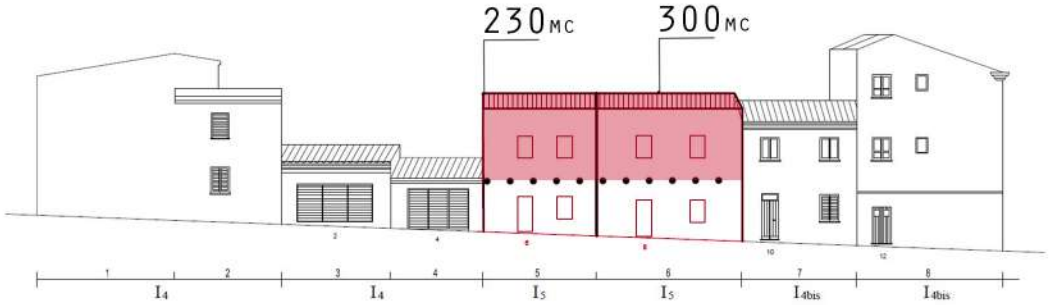




Profili progettuali e nuovi interventi



VIA GAZOMETRO

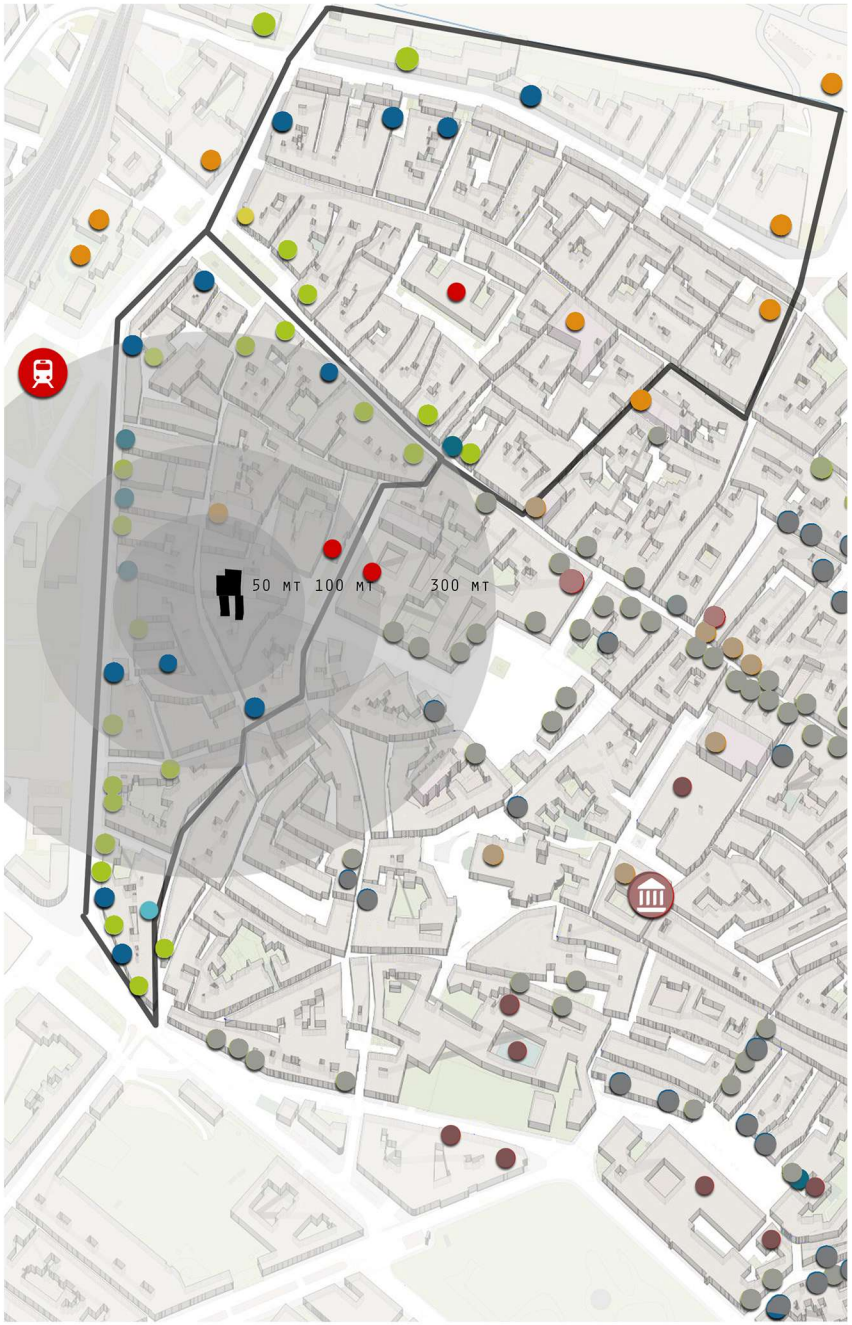


VIA GAZOMETRO

	Categorie d'intervento	Destinazione d'uso	Tipologia edificio	Proprieta'	N° proprietari
5	11-12-15	CIRC. RICREATIVI	BASSO	Privata	
6	11-12-15-16	CIRC. RICREATIVI	BASSO	Privata	
16	11-12-15-16	CIRC. RICREATIVI	BASSO	Privata	
17	11-12-15-16	RESIDENZE	BASSO	Privata	
18	11-12-15-16	CIRC. RICREATIVI	BASSO	Privata	

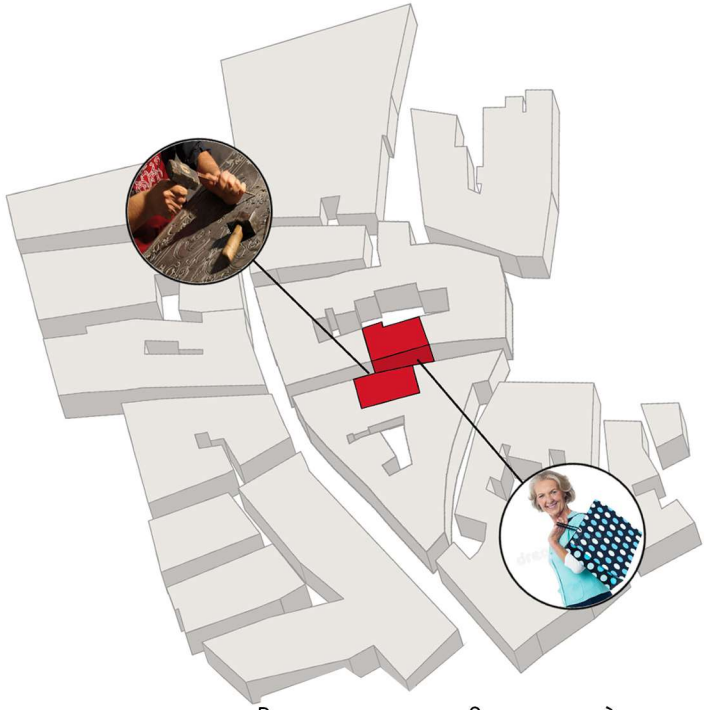
Proposta progettuale

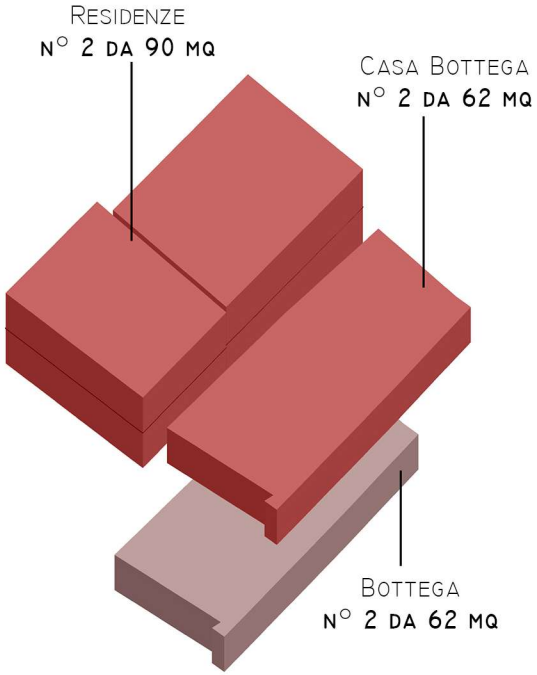
Localizzazione ed accessibilita'



COMMERCIALE/ ARTIGIANALE — CULTURALE/ SVAGO — RISTORO/ RICETTIVI — SERVIZI PUBBLICI

Distribuzione spazi esterni pubblici/privati





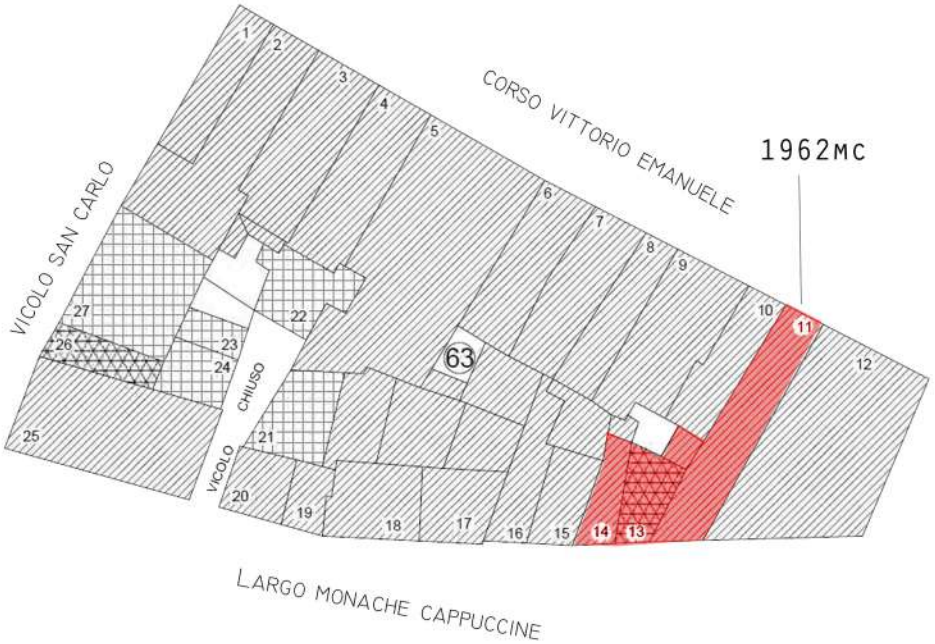
Profilo di Comunità e tagli degli alloggi

	Abitazioni 62 mq	Abitazioni +90 mq
INQUILINI		
TIPOLOGIA ALLOGGIO	- locazione calmierata -abitazione al primo piano a sostegno della bottega sottostante	-vendita a riscatto - palazzina su due piani -unità 17-18-19
SERVIZI	- bottega ad uso artigianale/ commerciale	- interazione con l'adiacente sistema del gruppo A

Gruppo C: Corso Vitt. Emanuele
Isolato 163

Indicazioni Piano Particolareggiato

Destinazione d'uso



RESIDENZIALE

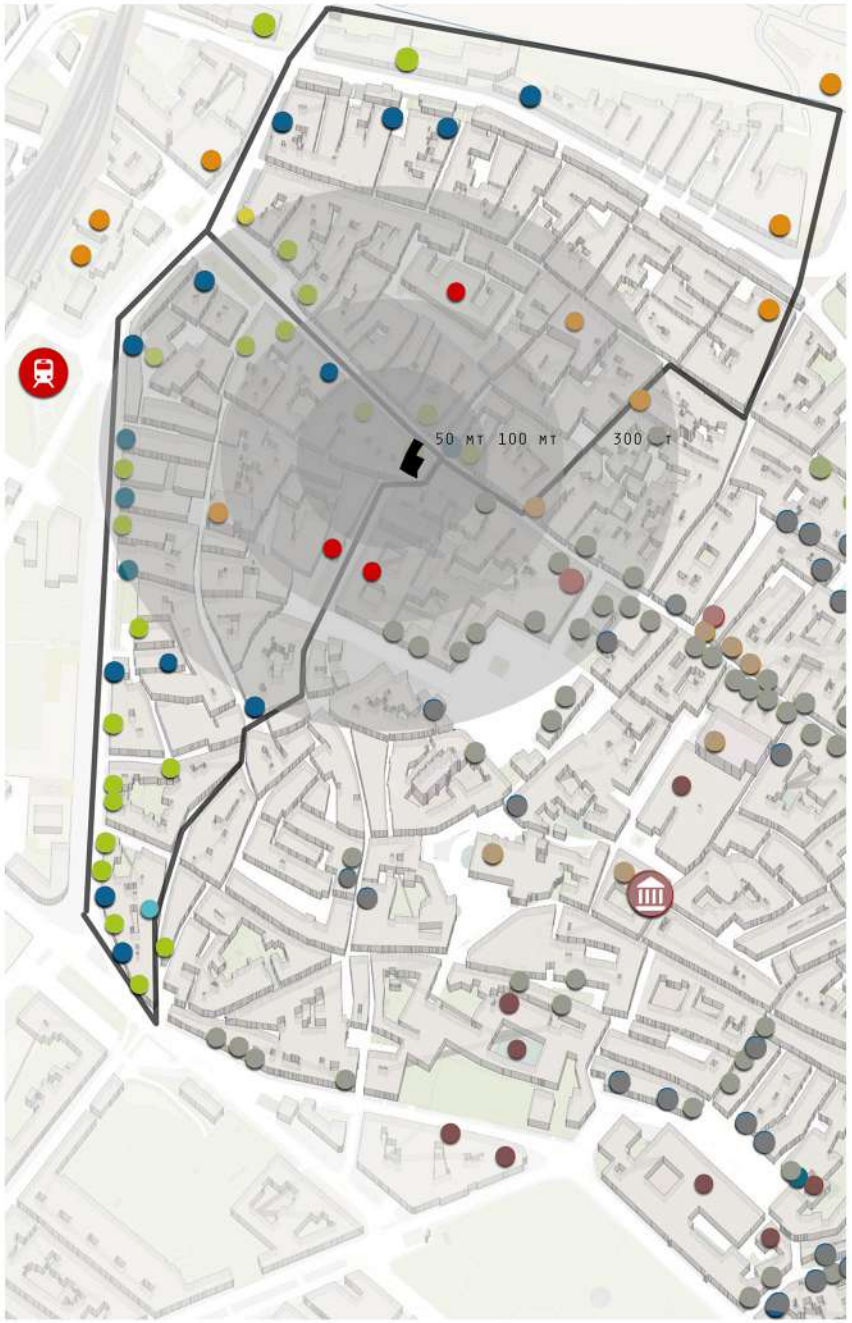
Profili progettuali e nuovi interventi

	Categorie d'intervento	Destinazione d'uso	Tipologia edificio	Proprieta'	N° proprietari
11	11-12-13-14bis	Residenze	4 piani	Comunale	
13	11-12-14-15	Residenze	2 piani	Comunale	
14	11-12-13-14bis	Magazzini	3 piani	Comunale	

Gruppo C: C.so Vitt. Emanuele
Isolato 163

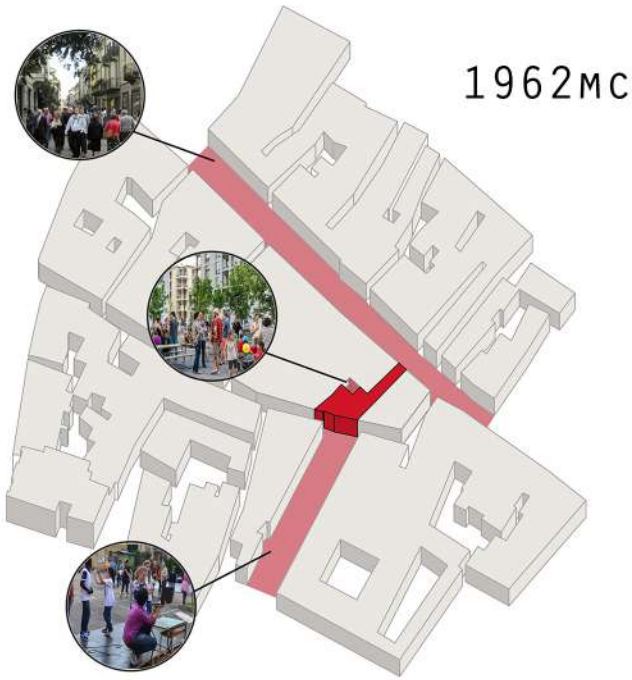
Proposta progettuale

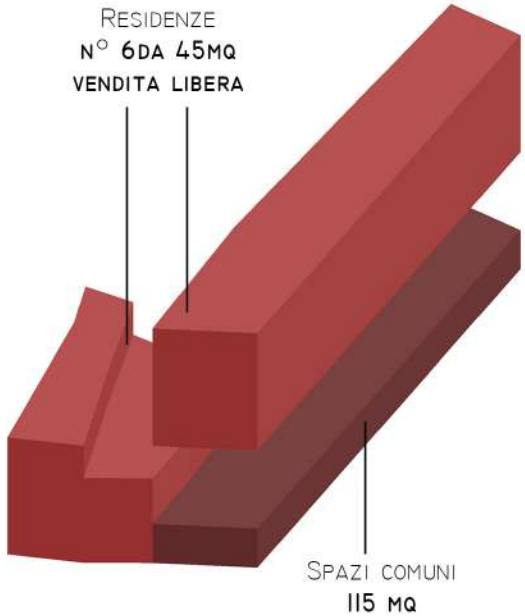
Localizzazione ed accessibilita'



COMMERCIALE/ ARTIGIANALE · CULTURALE/ SVAGO · RISTORO/ RICETTIVI · SERVIZI PUBBLICI

Distribuzione spazi esterni pubblic





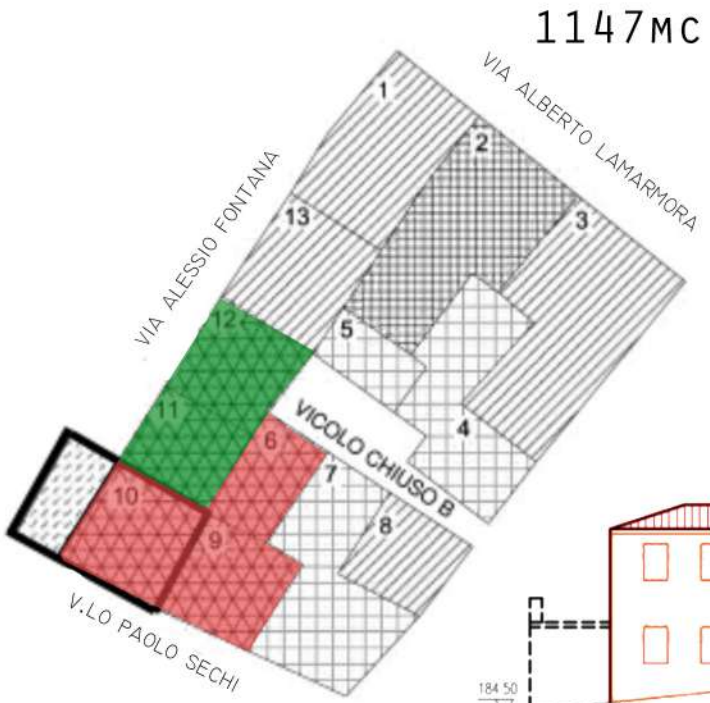
Profilo di Comunità e tagli degli alloggi

	Abitazioni 45 mq		Abitazioni 90 mq
INQUILINI			
TIPOLOGIA ALLOGGIO	- locazione calmierata -privo di barriere architettoniche -unità 14-13	- locazione calmierata -privo di barriere architettoniche -unità 11-13-14	-locazione calmierata - terzo piano -unità 11
SERVIZI	- servizi commerciali di vicinato - 115 mq spazi comuni - servizi per l'abitare - corte interna		- servizi commerciali di vicinato - 115 mq spazi comuni - servizi per l'abitare - corte interna

Gruppo D: Via Fontana
Isolato 130

Indicazioni Piano Particolareggiato

Destinazione d'uso

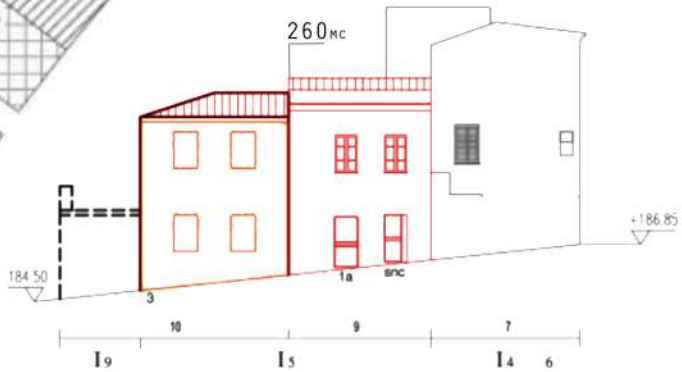


RESIDENZIALE

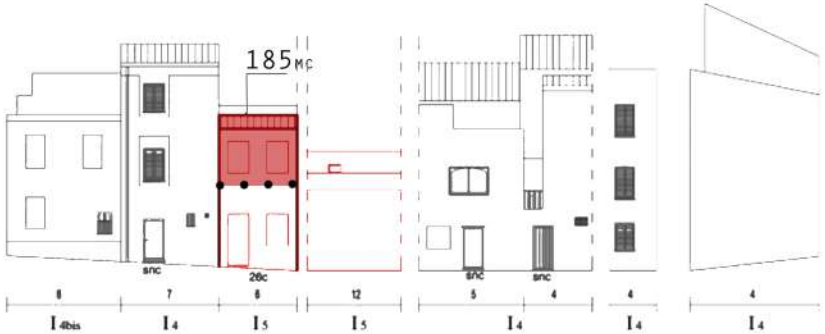
CIRC. RICREATIVI

Profili progettuali e nuovi interventi

VIA FONTANA



V.LO SECHI



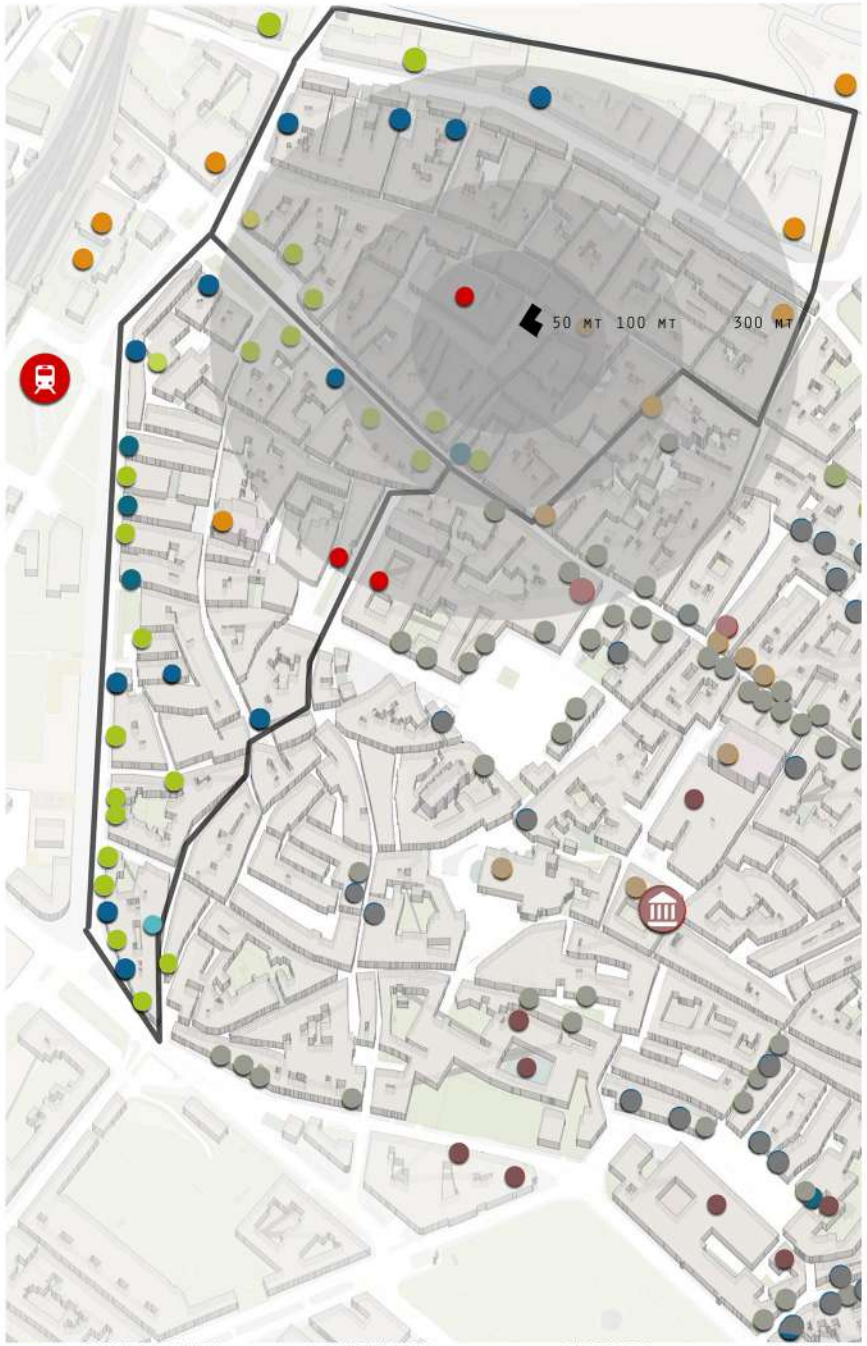
VICOLO CHIUSO B

	Categorie d'intervento	Destinazione d'uso	Tipologia edificio	Proprieta'	N° proprietari
6	11-12-15-19	-	Basso	Privata	1
9	15	Residenze	2 piani	Privata	2
10	11-12-14-15-19	Residenze	Basso	Privata	2
11	11-12-14-15	Circ. ricreativi	2 piani	Privata	1
12	11-12-14-15	Circ. ricreativi	2 piani	Privata	1

Gruppo D: Via Fontana
Isolato 130

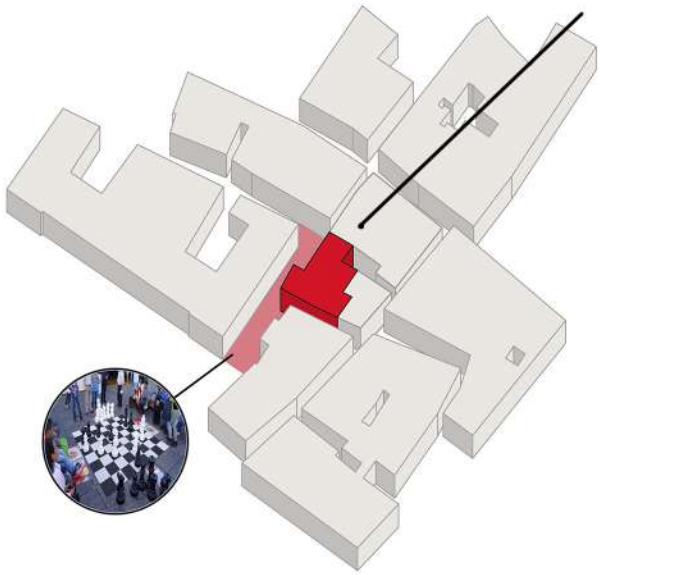
Proposta progettuale

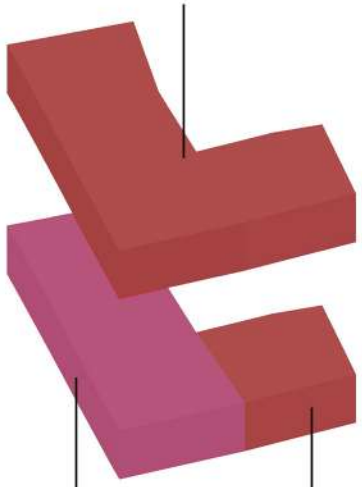
Localizzazione ed accessibilita'



COMMERCIALE/ ARTIGIANALE — CULTURALE/ SVAGO — RISTORO/ RICETTIVI — SERVIZI PUBBLICI

Distribuzione spazi esterni pubblici/privati





Residenza flessibile
n° 1 da 75 e n.1 da 45mq
vendita libera

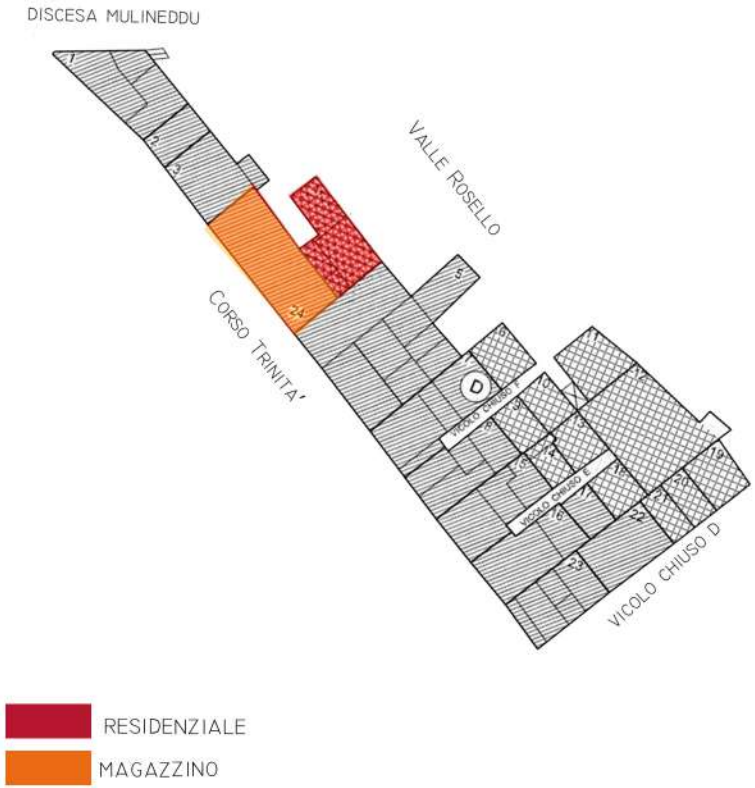
Attivita' ricreative bambini e ragazzi
60 mq

Residenza
1 da 53 mq

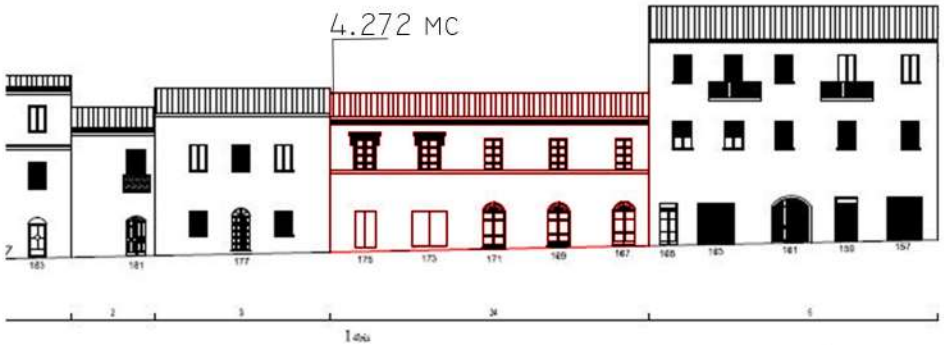
Profilo di Comunità e tagli degli alloggi

	Abitazioni 50 mq	Abitazioni 45/+90 mq
INQUILINI		
TIPOLOGIA ALLOGGIO	- locazione calmierata -privo di barriere architettoniche -unità 10-11	-locazione calmierata - primo piano -unità 10-11-9-6
SERVIZI	-servizi assistenziali.	-servizi ricreativi per bambini e ragazzi

DESTINAZIONE D'USO



PROFILI PROGETTUALI E NUOVI INTERVENTI

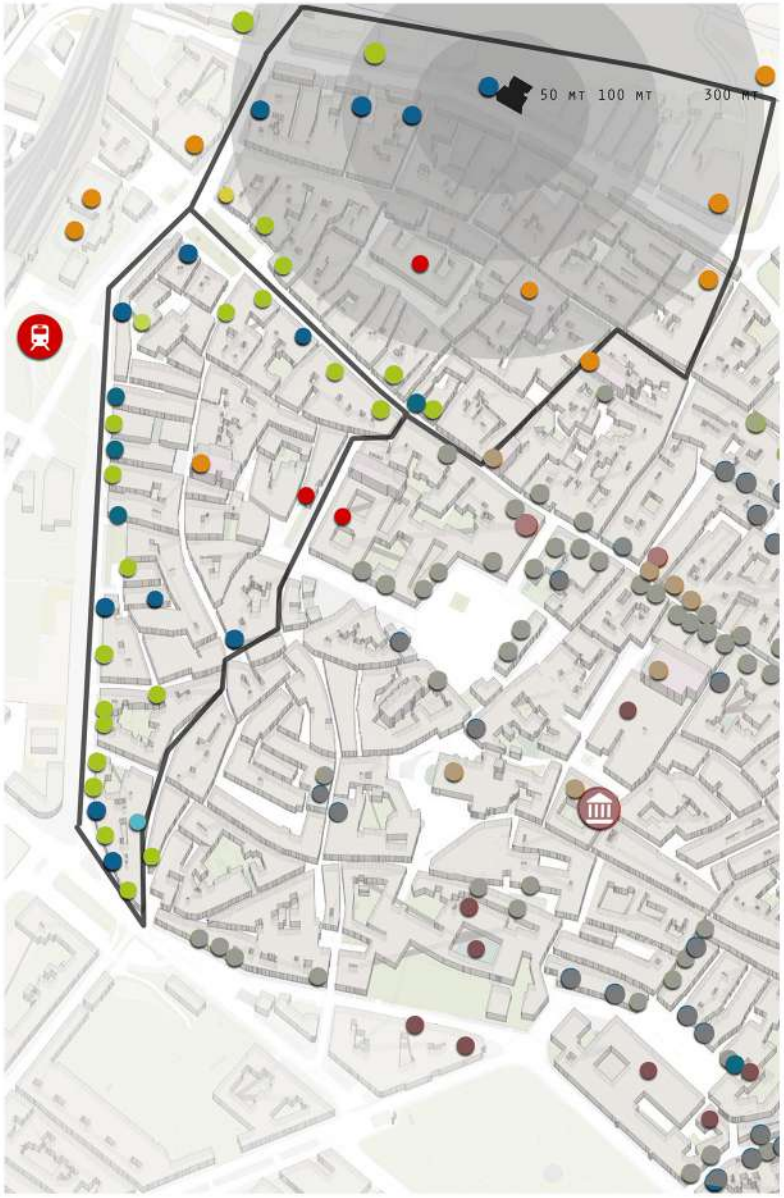


	CATEGORIE D'INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDIFICIO	PROPRIETA'	N° PROPRIETARI
4	11-12-15	RESIDENZE	4 PIANI	PRIVATA	
24	11-12-13-14BIS	MAGAZZINI	BASSO	PRIVATA	

Gruppo E: Corso Trinita'
Isolato D

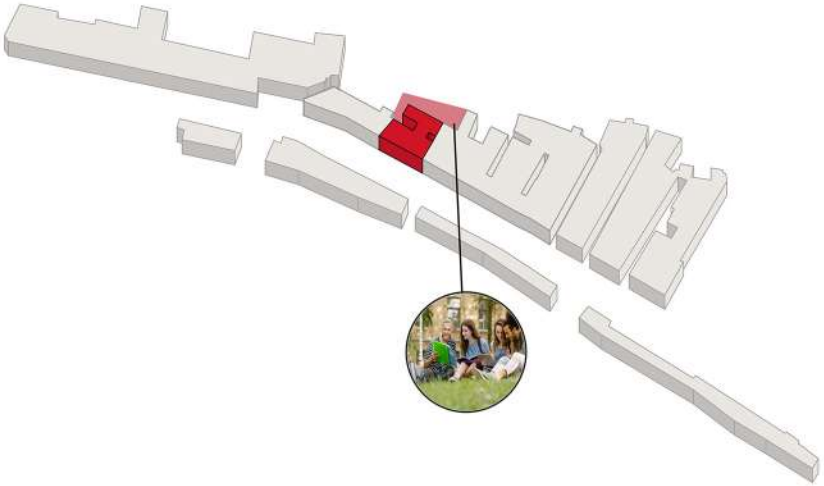
Proposta progettuale

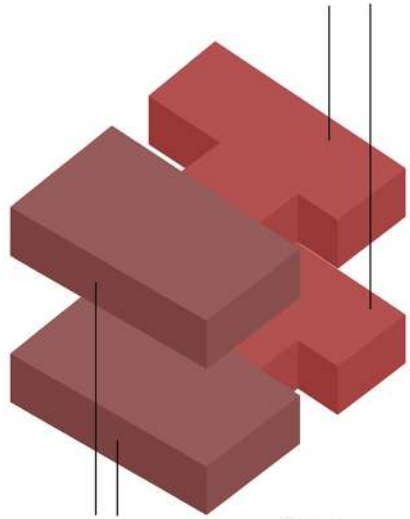
Localizzazione ed accessibilita'



COMMERCIALE/ ARTIGIANALE — CULTURALE/ SVAGO — RISTORO/ RICETTIVI — SERVIZI PUBBLICI

Distribuzione spazi esterni pubblici/privati





Residenze per studenti
N° 4 da 69 mq

Uffici a sostegno del S.H.
338 mq

Profilo di Comunità e tagli degli alloggi

	Abitazioni 45 mq	Uffici amministrativi
INQUILINI		
TIPOLOGIA ALLOGGIO	- locazione calmierata -residenza studentesca -unità 4	-locazione calmierata - uffici pubblici/ servizi amministrativi SH -unità 24
SERVIZI	Spazio esterno, fronte valle, privato riservato alle attività studentesche	-uffici Gestore Sociale -uffici Ersu -uffici Università degli studi di Sassari