

Housing Sociale e collaborativo

I-CITY LAB Ottobre 2017

FHS dal progetto alla fondazione



- La Fondazione Housing Sociale è nata per sviluppare il **Progetto Housing Sociale**, concepito dalla **Fondazione Cariplo** come modalità innovativa di intervento nel settore del settore dell'housing sociale a integrazione delle modalità tradizionali di erogazione a fondo perduto
- FHS è stata costituita nel 2004 con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia. Nel 2008 ha esteso la propria operatività al **territorio nazionale** e attivato collaborazioni con nuovi *partner*, ove possibile invitandoli a partecipare ai propri organi

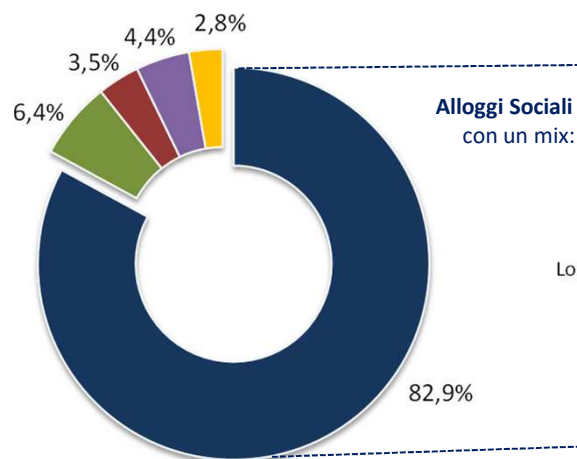
La FHS ha la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale promuovendo i valori della sussidiarietà, del pluralismo e dell'auto organizzazione

- FHS, oltre a sviluppare molte delle iniziative del Fondo Investimenti dell'abitare gestito da CDPI Sgr, ha affiancato operatori pubblici e privati nella strutturazione di operazioni innovative
- Oggi la FHS si è affermata come luogo di competenza e di incontro delle diverse esperienze dell'housing sociale, nonché come **facilitatore dello sviluppo di progetti** e soggetto promotore di **riforme regolamentari e fiscali** utili allo sviluppo e al funzionamento del settore
- La Fondazione è **un soggetto privato, no-profit**, e opera per finalità di interesse pubblico e sociale; può condurre iniziative 'proprie' se utili alla sperimentazione di soluzioni innovative

Sistema integrato dei fondi

Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM del 16 luglio 2009

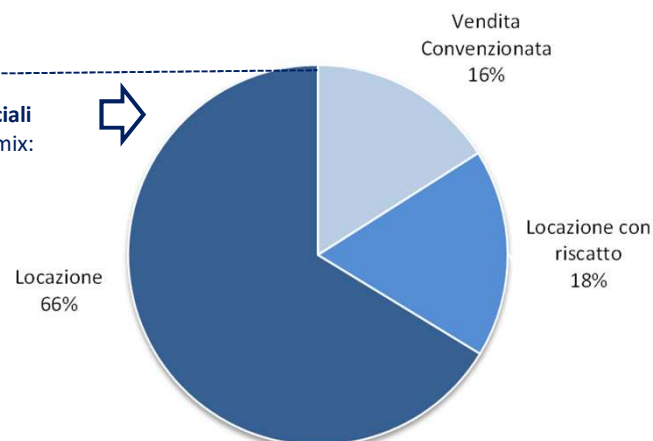
MIX DESTINAZIONI D'USO



MIX DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	82,9%	2.008.631
Residenze Temporanee ^(*)	6,4%	154.932
Residenze Libero Mercato	3,5%	84.271
Commerciale	4,4%	107.607
Servizi	2,8%	66.784
Totale		2.422.225

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

Mix offerta	%	Nr
Vendita Convenzionata	16%	3.413
Locazione con riscatto	18%	3.777
Locazione	66%	14.141
Totale		21.331

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



(*): le "Residenze Temporanee" includono studentati, RSA, case-albergo/residenze sociali

31 FONDI DI INVESTIMENTO LOCALI
attivi sul territorio nazionale
9 SGR gestori
21.300 ALLOGGI SOCIALI

83 INTERVENTI REALIZZATI
3.480 alloggi sociali, 1.815 posti letto
Dati al 2016

Alcuni dei nostri progetti



www.abitiamoinsiemeascoli.it



www.casacremapiu.it



www.borgosostenibile.it



www.cennidicambiamento.it



www.maisondumonde36.it



www.abitagiovani.it

Abitare collaborativo



Si sta formando il quadro di una nuova cultura dell'abitare sia gli spazi privati sia quelli pubblici

Esperienze che tecnicamente chiamiamo di benessere attivo e collaborativo, nelle quali le persone si organizzano per migliorare un aspetto della propria condizione di vita, e per farlo mettono in atto soluzioni collaborative e sostenibili.

Il risultato di questa interazione non solo rende più sostenibile un attività o un progetto ma genera anche valore.

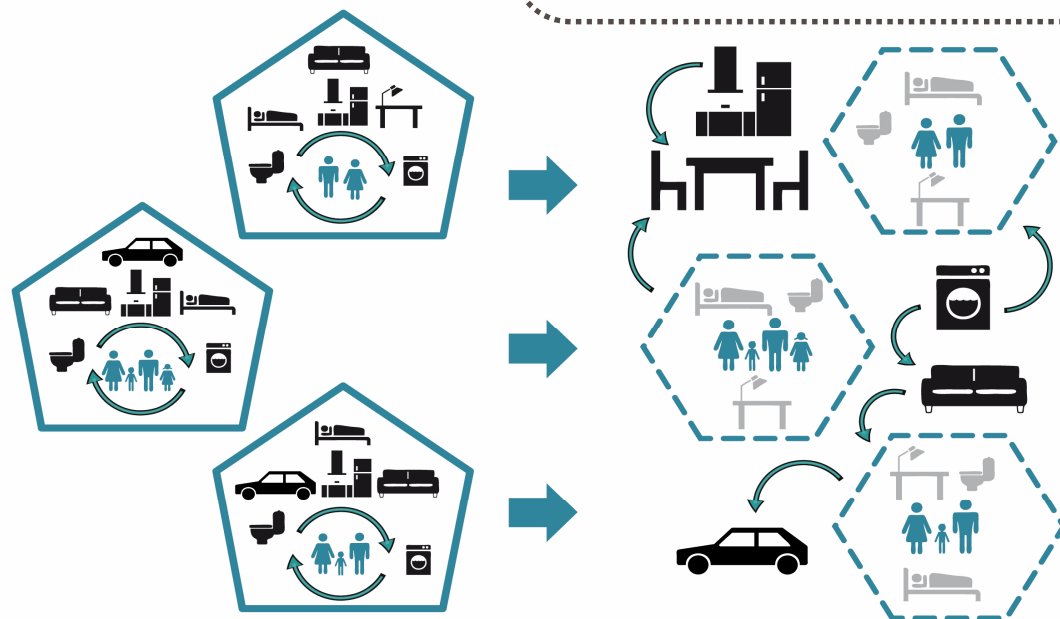
Per fare questo è importante studiare e rendere disponibili delle piattaforme che abilitino le persone e i gruppi alla costruzione del proprio vicinato e della propria città



Housing sociale e collaborativo

Ci sono spazi che possono ospitare funzioni differenti in orari differenti

Ci sono attività che possono essere svolte sia in casa sia fuori casa, ad esempio in uno spazio intermedio tra lo spazio pubblico e lo spazio privato (l'atrio, un pianerottolo, un nuovo spazio)



Studiare			
Lavorare			
Mangiare			
Cucinare			
Riporre			
Dormire			
Lavarsi			
Incontrare amici			
Leggere			
Guardare un film			
Riparare			
Costruire			

Alcune attività quotidiane che normalmente si svolgono in casa possono essere svolte in un altro luogo prossimo all'abitazione

Lo spazio tra le case

Lo spazio tra le case: è lo spazio in cui si manifesta la dimensione collettiva dell'abitare



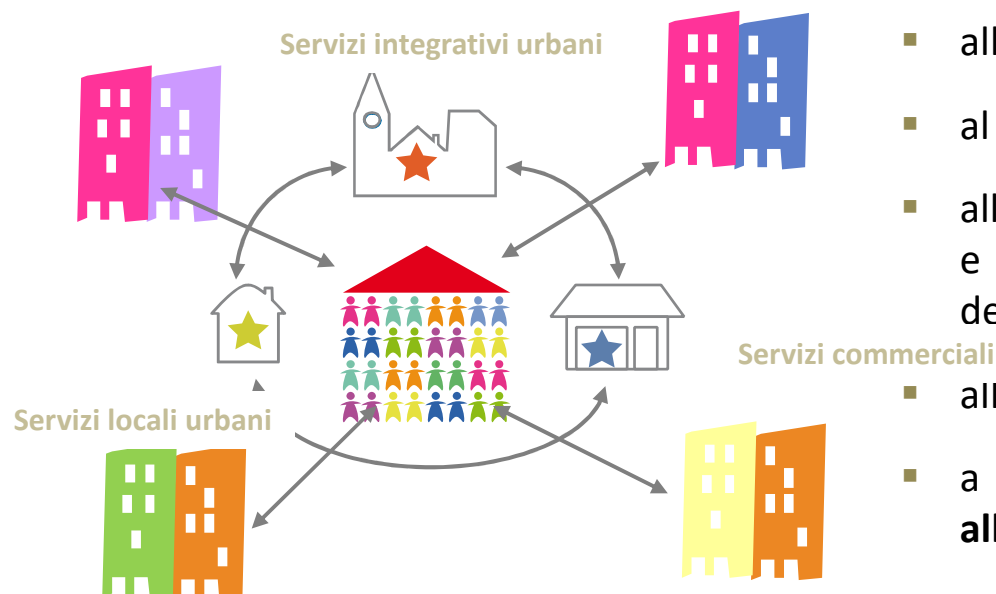
Il valore aggiunto di un progetto di housing sociale

Housing sociale significa un insieme di alloggi e servizi che favoriscono la creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso.

Lo spazio pubblico va inteso come risorsa nei fenomeni di interazione, come **piattaforma trasformabile** attraverso l'utilizzo negoziato e l'intervento diretto dei fruitori

- In un intervento di edilizia sociale la progettazione della residenza è parte di un processo più ampio e articolato, solo in parte focalizzato sugli edifici; il processo si estende:

- alla **costruzione di una comunità solidale, stabile e armoniosa**;
- alla **gestione degli alloggi**;
- al presidio della **vita della comunità**;
- alla definizione di **spazi con differenti finalità sociali** e di **servizi** che contribuiscano a migliorare la vita della comunità;
- alla **qualità edilizia**
- a garantire una **sostenibilità intesa in senso allargato come uno stile di vita**





Organismi urbani multifunzionali e rigenerazione urbana

Organismi multifunzionali urbani.....

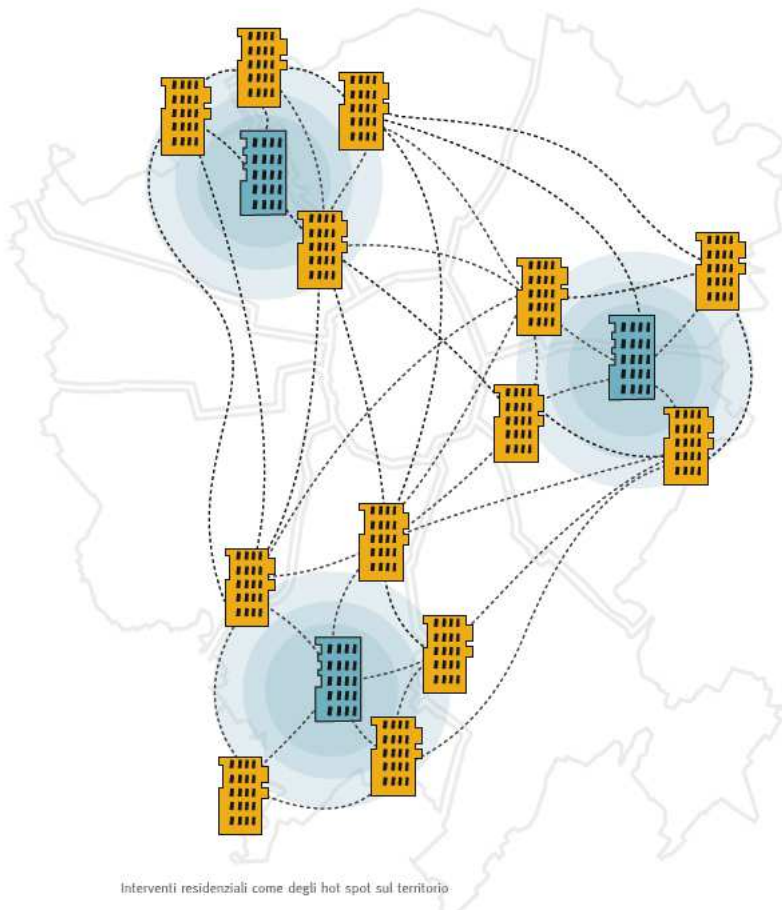
- Il lavoro svolto in questi anni e le prime esperienze realizzate di **housing sociale collaborativo** ci hanno permesso di osservare da un buon punto di vista l'evoluzione dei modi di abitare, lavorare, incontrarsi e fruire dei servizi e come questo possa incidere positivamente sui modi di vivere e fruire lo spazio urbano
- Si sta diffondendo l'attitudine a vivere il tempo, lo spazio, la proprietà in modo più fluido e strategico che nel passato
 - **lavoriamo in luoghi e forme non tradizionali**: al caffè in casa, in uffici condivisi, con scrivanie temporanee, in case-ufficio (coffe-work, co-working, SOHO-Small office Home office);
 - i **tempi della famiglia** si organizzano all'interno di una articolata trama che coinvolge network di quartiere, network parentali, luoghi pubblici e privati (socialstreet, case di quartiere, scuole, community hub),
- Osserviamo che **a questi stili di vita corrisponde un modo diverso di fruire gli spazi e di organizzare il tempo** e queste nuove modalità di vivere stanno trovando risposta nella città;
 - sempre più ci troviamo di fronte ad **organismi urbani multifunzionali e ibridi** in grado di rispondere in modo flessibile e adattivo all'esigenza di ognuno di noi di costruire il proprio palinsesto quotidiano.

... e rigenerazione urbana

- Gli **organismi urbani multifunzionali** che rispondono a queste necessità e che si stanno naturalmente diffondendo nelle città rappresentano un'importante opportunità per lo sviluppo urbano:
 - sono luoghi abitati da persone molto diverse tra loro,
 - sono usati quasi in tutte le ore;
 - sono animati da un'ampia gamma di attività che vanno dal lavorare all'abitare all'incontrarsi e al divertirsi.
- Si prestano insomma ad essere degli efficaci dispositivi di **rigenerazione urbana**
- **Abbiamo sotto gli occhi moltissimi esempi della rigenerazione del tessuto urbano innescata dall'insediamento di organismi in grado di essere vivi a tutte le ore e di generare una comunità attorno alle funzioni proposte**
- Si tratta di un cambiamento sostanziale nei modi di vivere e progettare la città, un cambiamento che è già in atto e che siamo chiamati a governare **progettando strutture ibride governate da soggetti trasversali** costituiti da attori pubblici, privati, organizzazioni locali e cittadini



Interventi residenziali come Hot spot sul territorio



- Se consideriamo la **residenza come unità basilare ed essenziale della costruzione della città**, possiamo dire che un'interpretazione dell'abitazione che si orienta verso l'accoglienza di comunità attive e interagenti con l'obiettivo di costituire degli **hot spot di vicinato**, rappresenta un interessante ambito di approfondimento e di sviluppo dell'edilizia residenziale
- Se immaginiamo la città **come attraversata da una Smart grid** determinata da nodi vitali e interattivi in grado di fornire contenuti importanti per la collettività e interpretiamo l'abitazione – o meglio la comunità che vi è insediata – come uno di questi nodi
 - possiamo immaginare la determinazione di **un nuovo tessuto sociale che si estende su diversi livelli locali e globali, reali e virtuali**
- Comunità locali e infrastrutture fisiche a loro disposizione possono rappresentare “luoghi”, insieme fisici e virtuali, punti vitali del vicinato capaci di catalizzare risorse, informazioni, attività, servizi utili all'intero quartiere: possono essere **hot spot di una rete più ampia**

Interventi residenziali come Hot spot sul territorio

- Questi **punti sensibili** nella città possono rappresentare un'importante risorsa per il territorio, sono una **struttura consapevole, ricettiva ed interagente** che può facilmente diventare un motore per la **valorizzazione** o la **rigenerazione**
- Gruppi di persone che sono in grado, o che hanno imparato a farlo, di ampliare il perimetro del proprio appartamento al giardino, alla piazza, all'isolato, alla scuola e anche al quartiere **percepando come proprio uno spazio condiviso con altri** – rappresentano una risorsa fondamentale per la collettività.
- **Assecondare e sostenere questi fenomeni di abitazione estesa**, sia che essi siano spontanei sia che siano stimolati, ci sembra **un ottimo investimento per la collettività e il territorio**



Welfare di comunità'



L'“Housing Sociale” facilita i processi di rigenerazione urbana

- è un modo di abitare che prevede, oltre alla residenza, servizi abitativi, la collaborazione e la coesione di comunità
- é uno strumento per l'incremento della coesione sociale generatore di una forma particolare di **welfare**: l'abitare collaborativo è in grado di produrre **beni relazionali** che migliorano la qualità di vita delle persone
- è un luogo dove costruire un partenariato a tre tra il pubblico, il privato e l'abitante che diventa soggetto attivo

Cascina Torrette Mare culturale urbano a Cenni di cambiamento



Mare culturale urbano è un'impresa sociale che gestisce Cascina Torrette a Cenni di cambiamento . Nel 2016 ha terminato il recupero della cascina attivando nel tempo una pluralità di servizi e attività. Mare culturale urbano è un centro di produzione artistica che ha come obiettivo quello di costruire un nuovo modello di sviluppo territoriale delle periferie: partendo da un forte legame con la dimensione locale, sviluppa scambi a livello internazionale e attiva processi di inclusione sociale, rigenerazione urbana e innovazione culturale

Cascina Torrette

Mare culturale urbano a Cenni di cambiamento



Il commercio on-demand

Nei quartieri di social housing “Cenni di cambiamento” a Milano e “Borgo Sostenibile” a Figino, a partire dal 2016, è stato attivato il progetto «commercio on demand».

Si tratta di 16 spazi commerciali, offerti a canoni calmierati a tutti i soggetti intenzionati a sviluppare la propria attività commerciale in un contesto abitativo innovativo e ad adottare un nuovo modo di rapportarsi con la clientela



Il commercio on-demand





Il progetto casa-bottega a Figino



Nel quartiere di social housing “Borgo Sostenibile” di Figino a Milano trovano spazio alcuni appartamenti con studio: 9 appartamenti che coniugano la dimensione della casa con quella lavorativa, integrando lo spazio domestico con un locale adibito a studio o a spazio di lavoro a cui è possibile accedere senza attraversare l’intera unità abitativa e direttamente dall’esterno, anche attraverso una vetrina.

E’ un progetto che non solo favorisce chi voglia vivere e lavorare nello stesso posto ma contribuisce ad abitare i piani terra e a vivacizzare e presidiare lo spazio pubblico in quanto ha come condizione la visibilità su strada

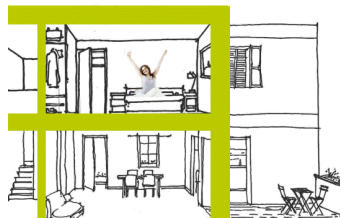


Il progetto casa-bottega a Figino

- Gli alloggi bottega sono tutti posizionati al piano terra nei punti di maggiore visibilità: lungo la strada, lungo la promenade interna e sulla piazza



Il progetto casa-bottega a Figino



07.00



Una casa, ventiquattro ore

Alloggi studio: Casa e Bottega!



08.00^{am}



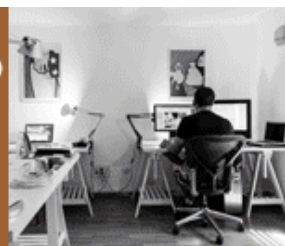
10.00^{am}



04.00^{pm}



Bottega?



Casa?



22



abit@giovani

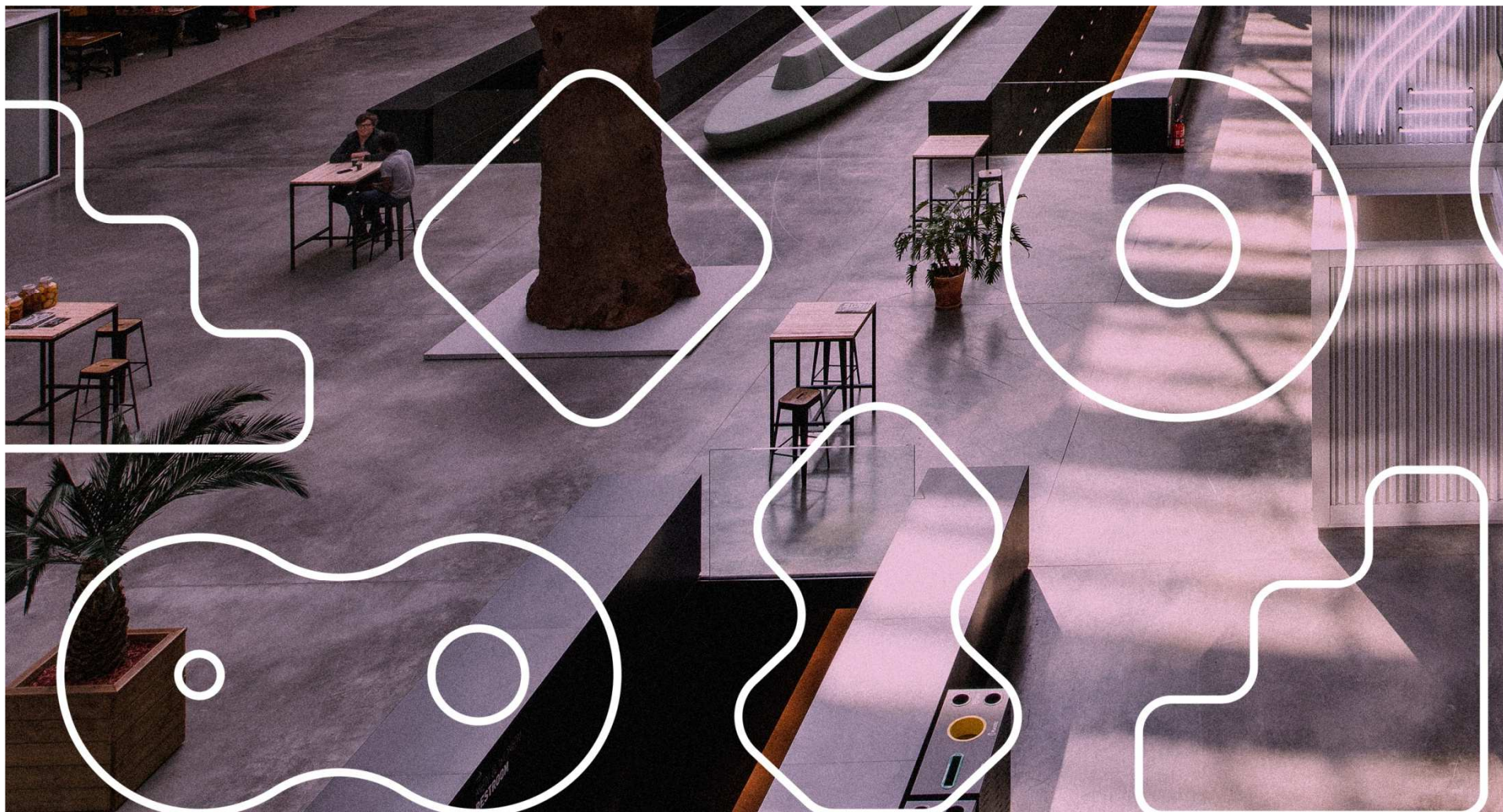
Abit@giovani è un progetto promosso da Regione Lombardia, A.L.E.R. Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Don Gino Rigoldi e InvestiRE Società di Gestione del Risparmio - S.p.A., quale società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno.

Il progetto, offre appartamenti in locazione a canone calmierato con l'impegno al futuro acquisto tra il quinto e l'ottavo anno di locazione. Gli appartamenti sono 207 e sono localizzati in diversi quartieri e stabili di edilizia residenziale pubblica a Milano



abit@giovani





NUB . New Urban Body Triennale di Milano

24 Novembre – 7 gennaio