



eeco

l'educazione sostenibile

N. 4 - LUG/AGO 2014 - ANNO XXVI/204-205 - € 4,50 - ISSN 1972-9995

After project

analisi e soluzioni per l'edilizia sociale
e la riqualificazione energetica,
un progetto europeo

Dossier a cura di Morena Caredda

Articoli di Morena Caredda, Bianca La Placa, Sara Memoli
Matteo Robiglio, Mario Salomone



World Environment
Educational Congress



Regione Lombardia



PROVINCIA DI BERGAMO



COMUNE DI BERGAMO

Giornate Europee dell' educazione ambientale e dello sviluppo sostenibile



Second Pan-European Days
of Environmental Education
toward Sustainability (EES)



Bergamo > Italia
25-26 Settembre
2014

in collaborazione con



ISTITUTO
PER L'AMBIENTE
E L'EDUCAZIONE
SCHOLÉ FUTURO
ONLUS



Fondazione Lombardia
per l'Ambiente



BergamoSOStenibile



Redazione
Stada del Nobile 86
10131 Torino

Tel. e Fax
(+39) 0114366522

Internet
eco@educazionesostenibile.it
www.educazionesostenibile.it

Questo numero è stato curato da Morena Caredda

Comitato di direzione
Aurelio Angelini, Antonella Bachiorti, Fabrizio Bertolino, Ugo Leone, Mario Salomone (direttore responsabile)

Progetto grafico originale
Beppe Enrici - www.beppeenrici.it

Impaginazione
Francesca Scoccia
Massimo Boyer

Registrazione
Tribunale di Torino n. 4027 del 2.3.1989 ROC n. 1863

ISSN 1972-9995

Editore
Istituto per l'Ambiente e l'Educazione
Scholé Futuro Onlus

Consiglio di amministrazione
Presidente Mario Salomone
Consiglieri Patrizia Bonelli, Filippo Laurenti, Stefano Moretto

ABBONAMENTI
abbonamenti@educazionesostenibile.it
Edizione on line annuale 10 euro

VERSAMENTI
Conto corrente postale
n. 26441105
Conto corrente bancario
IBAN IT 87 S 05018 01000
000000109352
(Banca Etica)

Tutte le formule di abbonamento e pagamenti con carta di credito su

www.educazionesostenibile.it



After project

analisi e soluzioni per l'edilizia sociale e la riqualificazione energetica, un progetto europeo

5 After, un progetto replicabile
MORENA CAREDDA

15 Social Housing in Europa
MORENA CAREDDA

12 Spazio agli utenti
MORENA CAREDDA

19 Cohousing: risposte collettive ai nuovi bisogni del mondo contemporaneo.
MATTEO ROBIGLIO E MARIO SALOMONE



La redazione di .eco utilizza 100% energia pulita



Pedagogika.it

Rivista di educazione, formazione e cultura

L'educazione senza confini

Per abbonarsi

inviare un'e-mail a ordini@pedagogia.it

bollettino postale: numero di c/c postale 001003749668

bonifico bancario: iban IT20C0760101600001003749668

intestati a Stripes Network s.r.l. - via Marziale 9 - 20017 Rho (MI)

Singolo numero: 9 euro

L'abbonamento annuale per 4 numeri è:

euro 30 Privati

euro 60 Enti e Associazioni

euro 90 Sostenitori

Distribuzione in libreria: Clueb Distribuzione - Via Marsala, 31 - Bologna

Sito web: www.pedagogia.it - e-mail: pedagogika@pedagogia.it

After, un progetto replicabile

Si è appena concluso, a luglio 2014, il progetto AFTER (analisi di costi ottimali e soluzioni standard per la gestione e manutenzione di edilizia sociale successivamente alla loro riqualificazione energetica), supportato da Intelligent Energy for Europe, che per tre anni si è occupato di migliorare il contributo delle attività di manutenzione e gestione degli operatori del Social Housing legato a politiche di risparmio energetico



MORENA CAREDDA

HANNO COLLABORATO SARA MEMOLI E BIANCA LA PLACA

Gli edifici di edilizia sociale coprono circa il 40% del fabbisogno energetico dell'Unione Europea.

Uno degli obiettivi del progetto era quello di concorrere direttamente al miglioramento dell'efficienza energetica del 20% in accordo con gli obiettivi stabiliti dalla Commissione Europea nel programma "Europa 2020".

I 18 *partner* (v. box) in primo luogo hanno effettuato un'analisi retrospettiva dell'effettiva efficacia delle misure di risparmio energetico realizzate nel corso degli ultimi 5 anni e quindi hanno testato e valutato nuove misure di efficientamento a basso costo relative alla gestione e manutenzione di stabili e/o di impianti termici.

I Paesi partner sono sei e comprendono Repubblica Ceca, Danimarca, Francia, Germania, Italia e Slovenia. Per ciascun Paese sono stati individuati tre differenti attori coinvolti nell'attività del progetto:

- un'organizzazione nazionale di Social Housing;
- un'organizzazione locale di Social Housing;
- un partner scientifico.

Per l'Italia i partner coinvolti nel progetto erano rispettivamente: Federcasa, ATC Torino e Istituto per l'Ambiente e l'Educazione Scholé Futuro.



Morena Caredda

Architetto, specializzato in edilizia ad alta efficienza energetica, libero professionista collabora con Scholé Futuro su diversi progetti legati al tema della sostenibilità e dell'educazione ambientale. Svolge attività di consulenza e di progettazione di edifici a basso consumo energetico.

La prima fase del progetto ha visto l'individuazione di *tre siti pilota per ogni paese partecipante* (v. box) al fine di testare e valutare come queste soluzioni di efficientamento energetico nei diversi contesti climatici, sociali e tecnici. L'obiettivo è quello di stabilire chiaramente un legame tra le migliori pratiche e la loro attuazione da parte di un gran numero di operatori dell'alloggio sociale. I siti pilota sono stati il laboratorio utilizzato per quantificare l'efficienza e il costo di ogni misura di risparmio energetico utilizzata, e come punto di partenza per migliorare. Essi consentiranno il confronto delle soluzioni tecniche proposte con una reale integrazione tra i gestori degli alloggi e gli inquilini.

Fase finale del progetto è un *monitoraggio* che confronti i consumi con i dati degli anni precedenti, permettendo un riscontro sull'avvenuto risparmio energetico, oltre che un controllo dei costi relativi ai consumi. Non per ultimo permette di valutare il grado di soddisfazione degli inquilini.

SITI PILOTA

I partner del progetto AFTER hanno identificato misure di risparmio energetico innovative sperimentate negli ultimi cinque anni per determinare il loro potenziale utilizzo per lo sviluppo nel patrimonio edilizio degli organismi di edilizia sociale.

I siti pilota sono stati scelti dalle aziende come un modo per testare e valutare come queste soluzioni possano essere adattate ai diversi contesti.

L'obiettivo è stato quello di stabilire chiaramente un legame tra le pratiche migliori e la loro attuazione da parte di un gran numero di operatori dell'alloggio sociale.

I siti pilota sono stati il laboratorio utilizzato per quantificare l'efficienza e il costo di ogni misura di risparmio energetico utilizzata, e come punto di partenza per migliorare. Hanno consentito il confronto delle soluzioni tecniche proposte con una reale integrazione tra i gestori degli alloggi e gli inquilini.

Ogni azienda di edilizia sociale partecipante ha selezionato 3 siti pilota per paese, offrendo una varietà di contesti diversi in cui sperimentare le misure scelte.

Ridurre i consumi in 5 ambiti

Nel progetto AFTER sono state individuate misure di riduzione dei consumi (v. box) rappresentate da soluzioni tecnologiche innovative e a basso prezzo. Queste ottimizzazioni sono poi state applicate sugli edifici pilota. Ha poi seguito il periodo di monitoraggio (della durata di un anno) durante il quale sono stati monitorati diversi tipi di consumi: riscaldamento, elettricità, acqua calda sanitaria ed in alcuni casi anche l'umidità relativa interna. Il confronto dei dati raccolti con i dati dei tre anni precedenti all'ottimizzazione ha evidenziato la reale efficacia dell'intervento in oggetto.

Il sistema di classificazione del progetto AFTER era distinto per cinque principali categorie di misure di risparmio energetico:

- Gestione operativa;
- Manutenzione ordinaria;
- Sostituzione di impianti di riscaldamento, di ventilazione e dell'acqua;
- Ristrutturazione degli edifici;
- Recenti interventi di edifici low-energy.

Ciascuna categoria includeva un edificio (o quasi) per ogni paese partner.

Tutti i documenti sono pubblici, accessibili e trasmessi in tutta Europa con l'intento di divulgare al massimo i risultati ottenuti puntando sulla massima replicabilità sul più vasto numero di alloggi sociali in Europa. Le misure di risparmio energetico adottate (definite nel progetto con l'acronimo ESM= Energy Saving Measures) sono state sviluppate sotto la spinta propositiva dei partner scientifici e in collaborazione delle social housing organisations, in quanto solo loro erano veramente in grado di valutare se la misura proposta era applicabile o meno sui loro stabili. Le misure di risparmio energetico hanno comportato diversi approcci, ambizioni e strategie. I fattori trasversali a tutte le misure adottate erano gli aspetti di tipo sociale, ambientale ed economico. Centrale oltre al rendimento economico ed energetico era ed è il ruolo dell'inquilino circa la sua consapevolezza e coinvolgimento sulle questioni ambientali.

SITO WEB

<http://afterproject.eu/>

LE MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO (ESM= ENERGY SAVING MEASURES)

Il sistema di classificazione del progetto AFTER distingue 5 principali categorie di misure di risparmio energetico: Gestione operativa. Manutenzione ordinaria. Sostituzione di impianti di riscaldamento, di ventilazione e dell'acqua. Ristrutturazione degli edifici. Recenti interventi di edifici low-energy.

Sono state sviluppate con l'obiettivo di migliorare il rendimento energetico del patrimonio delle aziende di edilizia sociale. Le misure di risparmio energetico possono comportare diversi approcci, ambizioni e strategie.

Tre criteri prestazionali sono stati utilizzati per valutare ogni misura di risparmio energetico. Ogni innovazione sarà introdotta e giudicata in base al suo rendimento economico, al suo rendimento energetico, e alla consapevolezza energetica degli inquilini.

Le ricadute

In definitiva gli obiettivi del progetto (v. box) mirano a migliorare la consapevolezza delle organizzazioni di Social Housing e la conoscenza di misure nuove ed esistenti di risparmio energetico, oltre a ridurre il consumo energetico degli edifici a breve termine e migliorare le operazioni di manutenzione e gestione. Scopo fondamentale è anche il coinvolgimento degli inquilini nella riduzione dei consumi energetici grazie ad un miglior adattamento delle soluzioni tecniche al loro comportamento. In ultimo il progetto mira a sviluppare le strategie delle aziende di Social Housing, unendo l'efficienza energetica all'investimento a basso costo. I risultati attesi da questo progetto sono molteplici e di grande valore divulgativo: si va dalla valutazione del rendimento reale delle misure di risparmio energetico recentemente sperimentate da organizzazioni per l'edilizia sociale, alla diffusione di un pacchetto ottimizzato di misure di risparmio energetico a basso costo. Si mira inoltre alla pratica di misure adatte ai diversi tipi di investimenti e contesti e all'accrescimento del contributo degli aspetti del funzionamento della manutenzione e della gestione alle politiche di risparmio energetico. In ultimo, si valuta e si propongono nuove strategie comunicative da mettere in campo al fine di rendere gli utenti finali più consapevoli e coinvolti nella riduzione dei loro consumi. Ci si aspetta infine un risparmio del consumo energetico dei nostri edifici dal 3% al 7,55 attraverso misure a basso costo. ◆

RISULTATI ATTESI:

- Valutazione del rendimento reale delle misure di risparmio energetico recentemente sperimentate dagli operatori dell'alloggio sociale.
- Diffusione di un pacchetto ottimizzato di misure di risparmio energetico a basso costo.
- Misure adattate ai diversi tipi di investimento e contesti
- Accrescimento del contributo degli aspetti del funzionamento della manutenzione e della gestione alle politiche di risparmio energetico.
- Risparmio del consumo energetico dei nostri edifici dal 3% al 7,5% attraverso misure a basso costo.

OBIETTIVI:

- Migliorare la conoscenza e consapevolezza degli operatori europei dell'alloggio sociale su tutte le misure esistenti di risparmio energetico (ESM = energy saving measures).
- Ridurre a breve termine i consumi energetici degli edifici e migliorare la gestione di manutenzione ordinaria e di funzionamento.
- Aumentare il coinvolgimento degli inquilini nella riduzione dei consumi energetici mediante un migliore adattamento delle soluzioni tecniche al comportamento degli inquilini stessi.
- Sviluppare strategie sul patrimonio degli operatori di edilizia sociale unendo l'efficienza energetica agli investimenti low-cost.

METODOLOGIA:

Il progetto AFTER ha seguito un approccio in tre fasi:

1. Analisi retrospettiva di sperimentate misure di risparmio energetico. Il primo passo è consistito nell'individuare le misure di risparmio energetico (ESM) migliori e più innovative che potevano essere generalizzate. Questo obiettivo ha richiesto una profonda analisi delle prestazioni complessive e reali delle misure già attuate dagli operatori dell'alloggio sociale a partire dagli ultimi 5 anni, sia da un punto di vista economico che ambientale e sociale. Si è accresciuta la sensibilità per soluzioni innovative attraverso l'analisi di buone pratiche di altri operatori dell'alloggio sociale su base comparabile e attendibile.

2. Miglioramento e fase di test. Durante la seconda fase, i partner del progetto AFTER hanno messo alla prova 18 misure di risparmio energetico (ESM) ottimizzate direttamente sul sito. L'impatto delle ESM attuate su siti di prova è stato monitorato durante almeno una stagione di riscaldamento.

3. Valutazione e roll out delle misure. La terza e ultima fase è consistita nel valutare e migliorare le ESM testate per avviare la loro applicazione all'intero stock abitativo degli operatori partecipanti. In questa ultima fase, l'attività di disseminazione ha garantito inoltre che le ESM selezionate siano state conosciute dal settore residenziale in Europa anche al di fuori del consorzio del progetto in modo che fosse possibile seguire l'esempio dei partner impegnati nel progetto AFTER.

I PARTNERS

DEVELOPPEMENT ETUDES POUR LE LOGEMENT, LA PROMOTION DE L'HABITAT, L'INNOVATION ET LE SOCIAL (DELPHIS)

è un'associazione professionale e senza scopo di lucro che raggruppa 24 aziende no-profit che operano nel campo dell'edilizia sociale. DELPHIS è una Unità di sviluppo e di ricerca che mira a promuovere l'innovazione e il know-how nel settore dell'edilizia sociale, all'interno di ogni area di attività delle organizzazioni per l'edilizia sociale (gestione degli alloggi, sviluppo immobiliare, ingegneria sociale, ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse umane, politica di qualità ed altro). Coinvolto nella cooperazione europea dal 1991, Delphis ha condotto e partecipato a più di 30 progetti europei, molti dei quali incentrati sul tema del risparmio energetico nell'edilizia sociale. DELPHIS è il coordinatore del progetto AFTER.

LTA è un operatore francese di edilizia sociale con sede a Angers, creato nel 1949 da un gruppo di datori di lavoro per la ricostruzione dopo la Seconda Guerra Mondiale. La società è affiliata alla CIL che raccoglie uno stanziamento dalle aziende fino al 2% del salario per contribuire alla costruzione di case a prezzi accessibili.

Il Toit Angevin gestisce 7200 abitazioni ad Angers e dintorni. Il suo scopo è di fornire abitazioni a prezzi accessibili ai suoi inquilini con un rapporto basato sulla gestione locale con uffici locali e squadre di custodi. La qualità del servizio è essenziale e ha ottenuto la certificazione specifica Qualibail nel 2005. Dal 2003, il Toit Angevin è molto attivo nei progetti Ricerca&Sviluppo finanziati dall'Europa relativi alle politiche di risparmio energetico. In quanto organismo di edilizia sociale, all'interno del progetto AFTER, LTA ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

CSTB è un attore pubblico che sostiene il settore delle costruzioni. Le attività di CSTB consistono principalmente in:

- esercitare opere di ricerca fondamentali
- proporre il proprio know-how nella consulenza (studio, assistenza tecnica) per i costruttori, architetti, proprietari di edifici e le autorità
- francesi e stranieri
- fornire la propria assistenza all'amministrazione nella realizzazione delle norme, degli standard e della unificazione europea.

In qualità di partner scientifico, all'interno di AFTER, CSTB si occupa dell'elaborazione di metodi per valutare, ottimizzare e ad eseguire il follow-up del test delle misure di risparmio energetico.

L'USH (Union Sociale pour l'Habitat) raccoglie le diverse federazioni nazionali del settore abitativo sociale. I membri delle federazioni gestiscono un totale di 4.200.000 alloggi in affitto e l'USH più di 10.000.000 abitanti.

L'USH ha tre compiti:

- la rappresentanza nazionale delle organizzazioni sociali alle istituzioni
- lo studio delle problematiche del settore e lo sviluppo di proposte per le politiche abitative
- informazione, consulenza e assistenza agli associati per aiutarli a sviluppare le loro attività professionali

L'USH, in collaborazione con il Ministero francese della casa, ha avviato molti programmi di ricerca nel campo delle nuove tecnologie e del risparmio energetico, campo di maggiore interesse e sviluppo per il settore dell'edilizia sociale in Francia.

All'interno del progetto AFTER, l'USH ha il compito di garantire la riproducibilità degli output del in particolare attraverso attività di diffusione.

CLCV (Confédération de la consommation du Logement et du Cadre de Vie) è una organizzazione non governativa che agisce come un ombrello di 390 associazioni locali di consumatori. CLCV è stata fondata allo scopo di migliorare le condizioni di vita e per lottare al fine di garantire la tutela dei diritti dei consumatori. Le sue attività coprono un ampio spettro su tutti gli aspetti della vita giorno dopo giorno. CLCV basa tutte le sue azioni e le attività sulle informazioni che raccoglie da parte dei consumatori.

Le attività di CLCV si inseriscono nell'obiettivo di favorire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile nella produzione, distribuzione e comportamento dei consumatori e trasformando

i consumatori in protagonisti di questa tendenza.

CLCV fa azioni di lobbying politica nei confronti del governo e delle varie istituzioni per rendere noto il parere delle associazioni dei consumatori riguardo le politiche che tali soggetti attuano e al fine di favorire il dialogo tra i diversi soggetti economici della società.

Nel progetto AFTER, CLCV mostrerà il punto di vista degli inquilini e agirà sul legame con gli inquilini a livello dei siti pilota in Francia.

MRA (Mestska Realitni Agentura SRO) è un organismo comunale, fondato il 1° gennaio 1995 per la gestione e la manutenzione del patrimonio edilizio comunale. È posseduta al 100% dal Comune della città di Havirov. Sulla base di un contratto di mandato MRA gestisce il patrimonio di alloggi comunali composto di circa 7.767 appartamenti (in circa 200 edifici), 284 spazi non residenziali (negozi, uffici), 13 atelier, 67 garage e 21 altre unità (di cui 6 centri medici).

In qualità di società di gestione sociale, all'interno del progetto AFTER, MRA ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

STU-K è una società di consulenza privata coinvolta in progetti nazionali ed internazionali focalizzati sui temi dell'abitare, della riqualificazione degli edifici a larga scala, dell'efficienza energetica, della riparazione delle strutture in cemento armato, del riciclaggio dei materiali da costruzione e dell'uso di riempimenti in miscele di calcestruzzo e malte. STU-K è stato coinvolto in diversi progetti comunitari con particolare attenzione ai progetti EIE.

In qualità di partner scientifico, all'interno del progetto AFTER, STU-K ha il compito di elaborare metodi per valutare, ottimizzare ed eseguire il follow-up del test delle misure di risparmio energetico.

Bauverein AG Darmstadt è stata fondata nel 1864 come azienda casa di abitazioni di proprietà pubblica. Il principale tipo di attività comprende la gestione in affitto, abitazioni e beni commerciali, la gestione di comproprietà proprietà, la gestione di locali aziendali, la costruzione di abitazioni e condomini per la vendita, la conversione e la riqualificazione dei quartieri. Il numero di alloggi è di circa 18.000, le proprietà commerciali sono circa 280, oltre a circa 5.000 posti auto e cinque edifici pubblici.

Bauverein AG Darmstadt conduce il lavoro della preparazione dei siti pilota e il follow-up di tutto il progetto. Come organismo di edilizia sociale, Bauverein deve anche eseguire il report delle misure di risparmio energetico e testare nuove ed ottimizzate misure.

IWU (Institute for Housing and Environment – Institut Wohnen und Umwelt GmbH, IWU) è un istituto di ricerca fondato dallo Stato di Hesse e la città di Darmstadt. Lo scopo e la mission generale dell'Istituto è la ricerca di forme abitative e condizioni di vita.

In qualità di partner scientifico, all'interno del progetto AFTER, IWU ha il compito di elaborare metodi per valutare, ottimizzare e d eseguire il follow-up del test delle misure di risparmio energetico.

ATC (Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Torino) è stata fondata nel 1907 dal Comune di Torino che persegue il pubblico interesse di fornire alloggi economici da porre a disposizione delle categorie di cittadini meno abbienti e di provvedere all'amministrazione e alla gestione del proprio patrimonio e di quello che le viene affidato da altri enti pubblici. L'ATC gestisce circa 31.000 unità abitative e 10.000 di proprietà degli ex-inquini. Come organismo di edilizia popolare, nell'ambito del progetto AFTER, l'ATC ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

L'Istituto per l'Ambiente e l'Educazione Scholé Futuro onlus è un'associazione culturale no-profit, fondata nel 1982, il cui scopo principale è quello di promuovere la tutela dell'ambiente attraverso diverse attività quali la ricerca, la promozione culturale, la pianificazione, al formazione e la consulenza, concentrandosi principalmente su l'educazione ambientale e lo sviluppo sostenibile.

In qualità di partner scientifico Scholé, nell'ambito del progetto AFTER, ha il compito di elaborare metodi per valutare, ottimizzare e d eseguire il follow-up del test delle misure di risparmio energetico.

Federcasa è un'organizzazione che associa e rappresenta 108 enti pubblici che, in tutta Italia, costruiscono e gestiscono alloggi sociali per le classi più deboli. Gli obiettivi definiti dallo

statuto sono, tra gli altri:

- promuovere iniziative politiche e sociali volte alla "dignità dell'abitare" inteso come una nuova qualità di vita di vita e sociali, promuovendo tutte le iniziative utili a tal fine;
- supportare gli associati al fine di promuovere la loro innovazione, tenendo conto della riconosciuta competenza in tali materie da parte delle regioni e degli enti locali, e delle competenze di coordinamento delle comunità e dell'evoluzione della politica nazionale e internazionale;
- rappresentare gli associati di fronte alle istituzioni nazionali e internazionali che hanno come scopo principale la promozione di alloggi sociali e la qualità della vita, per aiutare lo scambio di studi ed esperienze;
- sviluppare attività di studio e di ricerca.

Nell'ambito del progetto AFTER, Federcasa guida le attività di diffusione.

BL (Boligselskabernes Landsforening) è l'associazione nazionale danese degli alloggi sociali. Ha come membri 700 aziende di edilizia sociale – con un totale di più di 545.000 abitazioni (quasi il 20% di tutte le abitazioni in Danimarca).

BL lavora nell'interesse dei suoi membri e residenti influenzando lo sviluppo del settore degli alloggi sociali, sia economicamente che tecnicamente e socialmente. In pratica BL rappresenta le aziende che si occupano di edilizia sociale nei confronti delle autorità pubbliche. Influenza fortemente anche le scelte di investimento dei suoi membri, in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico.

BL è impegnato nella politica del clima, del risparmio energetico e della sostenibilità. A livello nazionale BL è rappresentata in un comitato governativo che lavora ad una strategia nazionale per la riduzione del consumo di energia. Per le organizzazioni associate BL ha sviluppato un Green Label per il risparmio energetico degli edifici nuovi ed esistenti, compresa la gestione e la manutenzione dell'edificio. Inoltre BL ha una serie di innovativi progetti di ricerca e sviluppo focalizzati su clima ed energia.

All'interno del progetto AFTER, BL ha il compito di garantire la riproducibilità degli outputs di progetto, in particolare attraverso le attività di diffusione. BL farà la sperimentazione e il report su innovative misure di risparmio energetico.

Århus Kommune, Sundhed og Omsorg, Bygningsafdelingen (AARHUS). Il comune di Aarhus è la seconda città più grande della Danimarca. E' suddiviso in diverse divisioni e la Sanità e l'Assistenza si occupano (tra le altre cose) della cura degli anziani.

Il partner di questo progetto è la divisione di edifici della Salute e dell'Assistenza che gestisce circa 4.000 abitazioni per gli anziani.

Dal momento che Aarhus ha obiettivi molto ambiziosi in materia di neutralità della CO2 entro il 2030 tutti i settori e dipartimenti stanno lavorando sul il risparmio e l'ottimizzazione energetica. Come organismo di edilizia sociale, all'interno del progetto AFTER, ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

Arkitektskolen Aarhus (AARCH). La Scuola di Architettura di Aarhus è una delle due Scuole di Architettura della Danimarca. La scuola forma gli architetti e dispone di cinque istituti che rappresentano gli argomenti principali della costruzione e pianificazione dell'ambiente – compresa l'efficienza energetica.

Il Dipartimento della Pubblica Istruzione supplementare presso la Scuola di Architettura di Aarhus è stato fondato nel 1995 ed ha esperienza nello sviluppo della formazione supplementare a diversi livelli tra cui il livello di master.

Il Dipartimento della Pubblica Istruzione supplementare ha anche esperienza nell'organizzazione di corsi di alta qualità progettati su misura per aziende, comuni, industrie, organizzazioni e altri. In genere si tratta di brevi corsi intensivi per i professionisti che lavorano – ad esempio in aziende di edilizia sociale – nel campo dell'architettura, del design e della pianificazione. E' attribuita particolare attenzione ai corsi di pianificazione energetica e agli edifici a basso consumo energetico.

Il dipartimento gestisce anche tre Master post-laurea – sulla gestione degli edifici, sui beni culturali, sull'energia e sulla bio-architettura. All'interno del progetto AFTER, Arkitektskolen Aarhus ha il compito di coordinare il lavoro scientifico.

SPEKTER è il proprietario di 1.900 unità abitative, affitta appartamenti a canone senza scopo di lucro, in un ambiente fortemente degradato, che è il risultato di molti anni di estrazione

mineraria e di forte inquinamento (centrale termica, fabbrica chimica e di cemento). Gli alloggi sono affittati per lo più a persone socialmente svantaggiate. SPEKTER ha interesse a ridurre il consumo di energia perché porta a una riduzione dei costi della vita e di conseguenza diminuisce anche le pressioni ambientali.

Spekter è una delle due società proprietarie del patrimonio edilizio in Slovenia, organizzazione no-profit di alloggi. Tra i principali risultati conseguiti da Spekter si possono delineare:

ottima conoscenza del settore dell'affitto e delle esigenze degli inquilini,

- 19 anni di esperienza nella gestione di edifici plurifamiliari e di edifici con proprietà diffusa
- una vasta esperienza nella manutenzione
- una vasta esperienza nella ristrutturazione di edifici residenziali

Come organismo di edilizia sociale, SPEKTER, nell'ambito del progetto AFTER, ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

Gradbeni inštitut ZRMK (ZRMK) opera come una società di Ricerca&Sviluppo e di consulenza nel settore edile e dell'ingegneria civile. L'azienda si concentra su diversi campi, come l'edilizia e l'ingegneria civile compreso l'uso razionale dell'energia (RUE) e le fonti energetiche rinnovabili (RES) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, gli audit energetici e i concepts, materiali da costruzione ad alta efficienza energetica e rispettosi dell'ambiente, prodotti e tecnologie e anche su altri campi rilevanti: etichettatura verde, appalti verdi, protezione del clima e sviluppo sostenibile ... La società è attiva a livello locale, regionale, nazionale ed europeo. I clienti più importanti a livello nazionale sono o Ministeri della Slovenia, l'Eco-Fondo nazionale, i Comuni, i fondi per l'abitare, società di gestione immobiliare, imprese di costruzione, grandi investitori oltre a singoli clienti che hanno a che fare con problemi connessi all'energia.

La società è stata continuamente impegnata a livello internazionale in programmi EIE, FP5, FP6 e progetti del 7PQ, EIE, SAVE, ALTENER, PHARE, EUREKA, UFFT-rete, COSTO C5 e C8, C16, C23, C25 e altri progetti in materia energetica, ambientale e di sostenibilità.

In qualità di partner scientifico, nell'ambito del progetto AFTER ZRMK ha il compito di elaborare metodi per valutare, ottimizzare ed eseguire il follow-up del test delle misure di risparmio energetico.

SPL Ljubljana D.D. Poslovanje Z Nepremičninami In Inženiring è una delle principali società di gestione di proprietà in Slovenia caratterizzata da un 40 anni di tradizione nella somministrazione, gestione e ristrutturazione di edifici residenziali e commerciali.

Certificata ISO 900A, SPL d.d. opera nella regione centrale slovena, che copre la capitale Lubiana e altre città nei pressi della capitale, ad esempio, Domžale, Kamnik, Kočevje, Medvode, Mengeš, Ribnica e Trzin e Postumia. SPL fornisce servizi ai Ministeri, ai fondi per l'abitare e ad alcuni grandi clienti aziendali in tutta la Slovenia.

Come società di gestione degli alloggi, all'interno del progetto AFTER, SPL ha il compito di fare il report delle misure di risparmio energetico e di testare nuove e ottimizzate misure.

Spazio agli utenti

Il ruolo degli inquilini incide sui loro consumi energetici finali. Si deve partire da questo punto, da questa variabile "soggettiva" per esaminare il risparmio energetico legato alle abitazioni. È assodato, infatti, che la certificazione energetica degli edifici in fase di progetto presenta indici e valori che in fase di esercizio raramente trovano conferma. Perché? Oltre a verificare che l'esecuzione degli stabili e degli impianti rispettino la normativa e quanto previsto nei progetti, risulta allora determinante, in questo sistema di cose, il ruolo dell'utente che vive e abita uno spazio.

Il progetto AFTER non è l'unico che ha investigato questo tema. Di seguito si propongono due interessanti esperienze internazionali i cui risultati possono contribuire a migliorare ed efficientare il rapporto tra uomo, casa, impianto.



MORENA CAREDDA

Un esempio è [SUNSHINE](#), un progetto finalizzato alla realizzazione di un sistema open source, accessibile via web e attraverso tutti i principali dispositivi mobile, che fornirà ai diversi attori coinvolti nella gestione dei consumi - Pubbliche Amministrazioni, Enti, Esco (Energy Service Company) ma anche aziende e abitanti - informazioni dettagliate e aggiornate su come modificare il proprio comportamento per ottimizzare l'utilizzo di energia, mantenendo costante il livello di comfort. In altre parole, l'obiettivo è quello di rispondere alle reali esigenze energetiche delle città e delle singole strutture, consentendo di ridurre fortemente gli sprechi e incrementare il risparmio energetico ed economico.

Il progetto ha una durata di 3 anni e riunisce 16 partner tecnologici - tra cui una ESCO, un'azienda di previsioni meteo, società operanti nel campo dell'informazione geografica, università e centri di ricerca - e 10 enti pilota per la sperimentazione, provenienti da Austria, Croazia, Grecia, Italia, Malta, Regno Unito, Romania, Slovenia e Spagna. Il primo anno di collaborazione sarà dedicato allo sviluppo e all'integrazione dei sistemi tecnici; nel corso del secondo anno si procederà alla verifica dell'efficienza delle soluzioni, che saranno testate attraverso i comuni

e le amministrazioni partecipanti; la messa a punto e la commercializzazione del sistema rappresenteranno infine l'ultima fase di attività di Sunshine.

La forza di Sunshine consiste nell'integrazione intelligente di differenti tecnologie e di dati provenienti da fonti eterogenee, grazie alla quale i soggetti che determinano i consumi possono agire efficacemente sul proprio comportamento per ridurli. In questo processo la componente ICT gioca un ruolo fondamentale: la piattaforma consente di analizzare in forma integrata i dati geografici e i dati strutturali dei fabbricati già a disposizione degli enti locali (anno e tipologia di costruzione, posizione rispetto alla morfologia del territorio, esposizione ad agenti atmosferici ecc), informazioni meteorologiche costantemente aggiornate e dati sul consumo energetico, che società come le ESCO gestiscono ogni giorno. A partire da essi i sistemi sono in grado di fornire via web e mobile indicazioni concrete per ridurre il consumo di energia. L'obiettivo è quello di favorire buone pratiche di uso delle risorse da parte delle persone che possono incidere sul risparmio energetico, generando innumerevoli vantaggi per comunità e cittadini.

I modelli di comportamento degli occupanti sviluppati da diversi ricercatori, però, sono spesso incoerenti, privi di un linguaggio comune in ambito di design sperimentale e di metodologie e modellizzazione. Data la complessità e la grande discrepanza nel quadro del comportamento degli occupanti, è condizione essenziale per i ricercatori lavorare insieme per definire e simulare il comportamento degli inquilini in modo coerente e standard. Per cercare di ovviare a tale aspetto, più di 20 gruppi in tutto il mondo stanno studiando il comportamento degli occupanti di edifici.

[ANNEX66](#) ha lo scopo di creare una piattaforma di definizione del comportamento degli occupanti, stabilendo una metodologia di simulazione quantitativa per modellizzare il comportamento degli occupanti degli edifici, e capire quanto il loro comportamento abbia un'influenza sul consumo energetico e sull'ambiente interno. Attualmente 24 paesi e 57 organizzazioni tra cui università, istituti di ricerca, società di software, società di consulenza



di design, manager operativi e aziende di controllo del sistema hanno confermato grande interesse a partecipare al progetto.

La fase di preparazione è iniziata nel novembre 2013 e proseguirà fino a novembre 2014. Il tutto è guidato dal Dr. Da Yan della Tsinghua University e Dr. Tianzhen Hong del Lawrence Berkeley National Laboratory.

Scopo di Annex66 è quello di fornire una descrizione scientifica e di chiara comprensione sull'energia consumata legata al comportamento degli utenti, nonché proporre metodologie di ricerca e strumenti di simulazione per colmare il divario tra il comportamento degli occupanti e l'ambiente costruito, così da aiutare la progettazione degli edifici, la valutazione delle tecnologie di funzionamento e di energia attraverso la stretta collaborazione tra ricercatori di tutto il mondo.

Annex 66 supporta la progettazione degli edifici in maniera più accurata e valuta il funzionamento attraverso la standardizzazione del monitoraggio degli occupanti, la modellizzazione e la simulazione.

Si sta inoltre creando una banca dati dei comportamenti degli occupanti, che sarà consultabile ad altri ricercatori e che permetterà un confronto tra i diversi dati raccolti, al fine di creare soluzioni standard e estensibili a tutti gli edifici.

Citiamo inoltre, sugli stessi temi, il progetto DIMMER, cofinanziato dal Settimo Programma Quadro per la ricerca e lo sviluppo tecnologico dell'Unione Europea. Il suo obiettivo è sviluppare servizi ICT per l'efficienza

energetica urbana. In particolare prevedere la realizzazione di una piattaforma web open con funzionalità di elaborazione in tempo reale dei dati a livello del distretto, visualizzazione e monitoraggio dei consumi energetici e della produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il progetto DIMMER si focalizza sui seguenti aspetti:

- interoperabilità tra produzione/consumo di energia, condizioni ambientali e feedback degli utenti in un determinato territorio,
- utilizzo di servizi e modalità efficaci di visualizzazione in grado di fornire in tempo reale informazioni sull'impatto dei comportamenti degli utenti sulla produzione e sul consumo energetico,
- integrazione tra Building Information Models e dati in tempo reale e loro estensione a livello territoriale,
- nuovi modelli di business per gestori energetici e produttori/consumatori (prosumers) in grado di utilizzare la profilazione dei consumi energetici degli utenti

I casi pilota oggetto di analisi sono Manchester (Regno Unito) e Torino (Italia): due distretti urbani a composizione non omogenea, uno per il Nord l'altro per il Sud Europa, per i quali vengono presi in considerazione sia edifici pubblici (campus universitari, scuole) sia privati.

Il risultato atteso è una riduzione consistente dei consumi energetici e delle emissioni CO2 attraverso l'introduzione di politiche di distribuzione energetica maggiormente efficienti sulla base:

- delle effettive caratteristiche degli edifici e dei comportamenti degli utenti
- di una maggiore efficienza nell'uso e nella manutenzione della rete di distribuzione energetica sulla base dei comportamenti sociali, delle abitudini e dell'utilizzo da parte degli utenti

Il CSI Piemonte supporta la fase di modellazione GIS dei dati e, insieme all'Università di Torino, fornisce gli strumenti web per le indagini sociologiche. I partner sono: Politecnico di Torino (Italia) - Coordinatore, CSI Piemonte (Italia), ST-POLITO (Italia), CNet Svenska (Svezia), D'APPOLONIA (Italia), Fraunhofer Institute (Germania), IREN Energia (Italia), Clicks and Links (Regno Unito), ARUP (Regno Unito), The University of Manchester (Regno Unito), Oldham Metropolitan Borough Council AGMA (Regno Unito)



Social Housing in Europa

L' housing sociale è “l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari”.



MORENA CAREDDA

I termine “social housing” è difficile da definire, soprattutto perché il suo significato varia da un Paese all'altro. Solitamente sono considerati sociali gli alloggi dati in affitto alle famiglie disagiate, anche se in alcuni Paesi rientrano nel concetto di social housing anche le abitazioni di proprietà delle cooperative e perfino una parte degli immobili in regime di proprietà privata. La definizione comunemente accettata è quella data da Cecodhas, Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa, che definisce l'housing sociale come “l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari”. Pertanto, non ricadono nella definizione di housing sociale gli alloggi realizzati, venduti o affittati secondo i principi del libero mercato.

Le espressioni “social housing” e “politiche di social housing” hanno un significato diverso, in quanto il social housing è solo uno degli strumenti atti a migliorare le politiche di social housing.

Allo stesso modo, la quantità di alloggi sociali in rapporto allo stock residenziale complessivo non è l'unico elemento utile per valutare l'efficacia di una politica di social housing .

Il contesto storico in cui è nato il settore del social housing differisce radicalmente nelle

diverse aree geografiche dell'Europa, in quanto il comparto ha registrato uno sviluppo più rapido nell'Europa occidentale e settentrionale, mentre nei Paesi dell'Europa meridionale è stato ostacolato da un processo di urbanizzazione più lento e da una solida struttura rurale, che ha comportato un minore coinvolgimento dei governi nel problema della casa.

Per distinguere gli alloggi sociali da altri tipi di alloggi è importante analizzare alcuni aspetti: In alcuni Paesi il social housing viene definito e regolamentato da apposite leggi, mentre in altri non viene nominato in alcuna legge o documento, come in Slovacchia, Repubblica ceca, Romania e Bulgaria, dove sono considerati sociali tutti gli alloggi pubblici in affitto. In Polonia il termine social housing comprende lo stock di proprietà comunale e delle associazioni abitative senza scopo di lucro. A differenza di altre tipologie, gli alloggi sociali vengono assegnati prevalentemente ai gruppi deboli di popolazione, sulla base di criteri di selezione stabiliti dal governo centrale e locale, che tengono conto di determinati limiti di reddito e/o di un sistema implicito o esplicito di punti assegnati in base alla situazione sociale ed economica dei richiedenti. Inoltre, in alcuni sistemi i proprietari di alloggi sociali sono specializzati nell'offerta di abitazioni a gruppi specifici come studenti, anziani, disabili, immigrati, ecc.

Per quanto riguarda la natura dei proprietari di alloggi sociali, nella maggior parte dei casi gli immobili sono di proprietà delle autorità locali, che li detengono direttamente o attraverso società controllate, o delle organizzazioni senza scopo di lucro che, generalmente, assumono la forma di associazioni. Tuttavia, esistono altre tipologie di proprietari: per esempio, in Finlandia e Germania le società private possono possedere alloggi sociali, sebbene in Finlandia tali società siano regolamentate da una legislazione severa che, tra l'altro, stabilisce regole rigide circa la distribuzione dei profitti.

Il social housing prevede la cosiddetta "partecipazione degli affittuari" alle decisioni delle organizzazioni competenti. In alcuni Paesi, come Danimarca, Finlandia, Francia e Svezia, tale partecipazione è regolamentata e garantita da leggi speciali mentre in altri casi, come l'Austria, la partecipazione degli affittuari avviene sulla base di un tacito accordo tra proprietari ed affittuari pur in assenza di una legge vincolante.

Il tema dell'efficienza e del risparmio energetico in edilizia ha assunto un ruolo centrale. A partire da questo, gli interventi di riqualificazione degli edifici devono rispondere a problematiche sempre più ampie e complesse e orientarsi verso obiettivi di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Nella fase di progettazione assume quindi sempre più rilevanza l'aspetto del Retrofit energetico. Tuttavia, nel passaggio dal progetto al cantiere e poi alla fase d'uso, non sempre il livello dei consumi a regime corrisponde a quanto previsto nella fase di valutazione ex ante. Le reali performance energetiche, infatti, sono fortemente condizionate dalle modalità di utilizzo dell'edificio da parte dell'utente. Per questo motivo l'attività di monitoraggio dei comportamenti dell'utente stesso, delle effettive prestazioni energetiche dell'edificio e della

“ il social housing è solo uno degli strumenti atti a migliorare le politiche di social housing.

reciproca interazione tra questi, si pone oggi come strumento indispensabile per la verifica dei consumi e, più in generale, per il controllo dell'housing cost.

Nel progetto di un edificio di social housing, in maniera più generale nella progettazione degli edifici, assume sempre più rilevanza l'aspetto dell'efficienza energetica, sia che si tratti di una ristrutturazione che di una nuova costruzione. Il comportamento dell'utente nell'utilizzo dell'edificio ha una grande influenza sui consumi reali.

L'attività di monitoraggio dei comportamenti dell'utente e delle effettive prestazioni energetiche dell'edificio può essere utile sia per una verifica dei consumi che come supporto e incentivo per un uso corretto dell'edificio.

In Germania all'espressione "housing sociale", generalmente poco usata, si preferisce "alloggi sovvenzionati" o "edilizia agevolata", settore che rappresenta circa il 5% dello stock abitativo nazionale.

Con tali termini, si fa in genere riferimento all'insieme delle sovvenzioni pubbliche indirizzate ai diversi fornitori, in cambio della disponibilità ad utilizzare parte degli alloggi a scopo sociale (introducendo soglie di reddito e applicando canoni di locazione più bassi) su base temporanea.

La ripartizione delle competenze vede: lo Stato federale che è responsabile dell'erogazione dei sussidi alle famiglie e della definizione della normativa di riferimento riguardo ai contratti di locazione; le Province (Länder) che hanno un ruolo chiave in quanto responsabili dei programmi e piani di finanziamento; infine, gli enti locali che hanno il compito di garantire alloggi a prezzi accessibili a chi non può assicurarsi un alloggio adeguato.

In Italia la definizione ufficiale di "social housing" è stata fornita, per la prima volta, nel 2008 (con 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").

Secondo tale disposizione normativa, l'housing sociale è composto da:

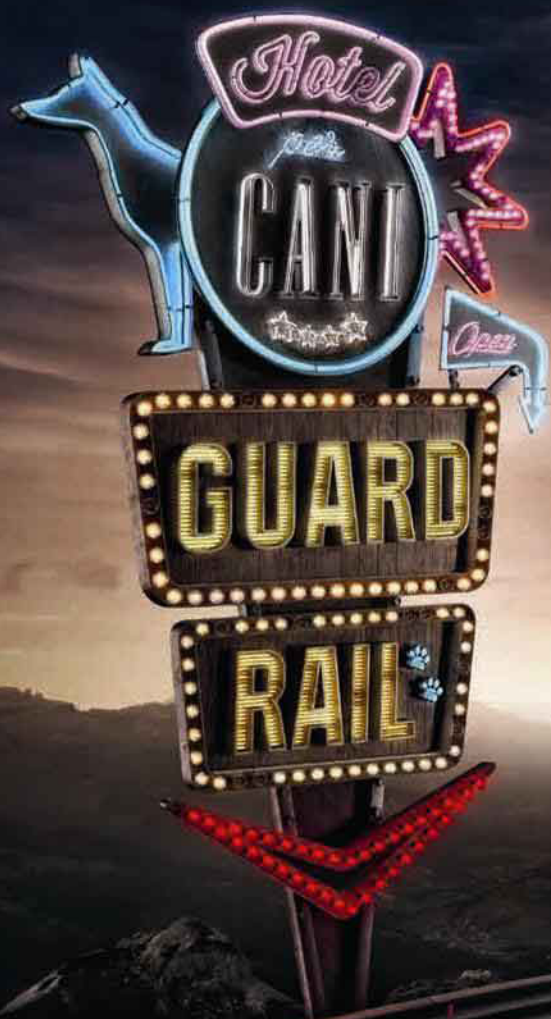
- 1) alloggi dati in locazione su base permanente;
- 2) alloggi costruiti o ristrutturati attraverso partecipazioni pubbliche e private o l'utilizzo di fondi pubblici che vengono affittati per un periodo di almeno otto anni;
- 3) gli alloggi venduti a prezzo calmierato con l'obiettivo di creare mix sociale nei contesti di riferimento.

Complessivamente, gli alloggi sociali in affitto rappresentano circa il 4% del patrimonio abitativo nazionale.

Per chi fosse interessato ad approfondire l'argomento, si consiglia il sito europeo:

www.housingeurope.eu ◆





*Non lasciare che
le sue vacanze
finiscano qui.*



Ente
Nazionale
Protezione
Animali

SCEGLI UN'ESTATE MIGLIORE PER IL TUO AMICO A QUATTROZAMPE.

Quest'estate pianifica le tue vacanze in compagnia di Fido e Micio nelle tante strutture pet-friendly in tutta Italia. Scopri hotel, case vacanze, campeggi, spiagge e ristoranti che li accettano scaricando, gratuitamente, la app VacanzeBestiali, disponibile sugli store Apple e Android o tramite il QR code apposito. Troverai anche tanti consigli di viaggio. Informati su enpa.it e vacanzebestiali.org. Perché l'abbandono non è un'alternativa.



Cohousing: risposte collettive ai nuovi bisogni del mondo contemporaneo.

Il Social Club, un'originale esperienza di collaborazione tra imprese cooperative italiane, punta al cohousing, al microcredito, all'acquisto solidale, allo sport etico e in generale a quanto (ri)genera capitale sociale e contribuisce alla sostenibilità socio-ambientale



- Il Co-Housing è un modo di vivere dando un rinnovato valore alla condivisione e alla mutua collaborazione. Un modo simile di vivere ricorda quello delle numerose famiglie contadine che vivevano nelle grandi cascine.

MATTEO ROBIGLIO E MARIO SALOMONE

■ “Buena Vista”: 4.300 metri quadri di Social housing

Dalla primavera del 2011 il Social Club, un'interessante esperienza di cui parleremo più avanti, esperienza è protagonista a Torino di una tematica nuova, eppure profondamente coerente con la propria missione: la casa sociale.

L'occasione è la disponibilità di un immobile residenziale di proprietà della Fondazione 20 Marzo, l'ente incaricato della gestione delle infrastrutture realizzate per le Olimpiadi invernali del 2006, nel complesso del Villaggio Olimpico.

Si tratta di un edificio residenziale di 4.300 metri quadrati di superficie, una manica di tre piani su strada da cui si elevano due palazzine di sette piani di altezza. Costruito per ospitare gli atleti, è stato poi utilizzato in parte e temporaneamente come alloggio per studenti, senza trovare però un uso definitivo e soddisfacente. Come nelle altre palazzine del Villaggio, alcuni limiti realizzativi legati ai tempi contratti di realizzazione imposti dalle scadenze olimpiche si sono presto manifestati, in particolare nel degrado parziale delle facciate e delle pavimentazioni esterne.

La Fondazione 20 Marzo vuole dare all'immobile un uso sociale, traendone un reddito a copertura delle proprie spese di funzionamento e liberandosi dagli oneri e incombenze della gestione quotidiana e delle manutenzioni sempre più urgenti. Occorre trovare sul mercato un operatore in grado di risolvere i termini di questa equazione: reddito garantito, manutenzioni da eseguire, vocazione sociale.

Social Club da tempo rifletteva su come dare risposta ad una domanda che sta assumendo propor-



Matteo Robiglio

Architetto, professore di architettura e design urbano al Politecnico di Torino, incaricato del corso in design dell'architettura ecologica. Fondatore, con Isabelle Toussaint, del TRA, società di architettura e ingegneria che promuove e progetta interventi urbani, edifici, servizi e attrezzature per comunità, imprese, operatori privati, pubbliche amministrazioni, basandosi sulla filosofia di progettazione condivisa, ecologica ed integrata.

zioni ed urgenza crescenti con l'approfondirsi della crisi economica iniziata nel 2008, la sostanziale chiusura degli accessi all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e il restringersi delle possibilità di credito per l'acquisto della prima casa. Diventa urgente fornire ai lavoratori del Club la possibilità di accedere a una casa permanente, a un abitare stabile, a costi sostenibili e compatibili con i profili di reddito del terzo settore.

A inizio giugno 2012 Social Club e Fondazione 20 Marzo definiscono il contratto che regolerà l'uso del bene. Social Club assume da subito e per tredici anni la responsabilità e gestione del bene, ed avvia immediatamente le manutenzioni necessarie e le opere che trasformeranno le due palazzine in case sociali. Banca Etica pre-finanzia l'avvio dell'operazione, che si aggiudicherà poi in itinere un finanziamento aggiuntivo del Programma Housing Sociale della Compagnia di San Paolo. Non sono richiesti né previsti contributi pubblici: siamo quindi di fronte a un'operazione in larga parte sostenuta con risorse proprie e attraverso il credito, caratteristiche che fa di Buena Vista un caso unico nel panorama dell'housing sociale italiano

■ Visione condivisa, autocommittenza, recupero e risparmio energetico, "sharing", commercio equo-solidale

Il mix di futuri utenti rappresenta e integra le diverse domande sociali di casa oggi emergenti nella città europea, in un progetto di "comunità volontaria" che integra famiglie di lavoratori (23 alloggi), lavoratori single – una categoria in crescita continua, esito della fragilità crescente delle unioni matrimoniali ed emblematica dei nuovi percorsi di fragilizzazione sociale ed economica – in cohousing (3 alloggi), malati di mente in uscita dalla residenza protetta verso l'abitare individuale che "reimparano" l'autonomia e l'abitare con il supporto degli operatori di una cooperativa sociale specializzata (3 alloggi), studenti dei master internazionali di politecnico e università che risiedono a Torino per periodi di un anno o di un semestre (6 alloggi doppi). Oltre ad abitare, a Buena Vista sarà anche possibile lavorare, grazie a due unità attrezzate destinate al co-working.

La dimensione della condivisione si incarna nella dotazione di spazi e attrezzature comuni, materiali ed immateriali: parcheggio per le biciclette e *bike sharing*, sala di lettura e *book crossing*, sala video, lavanderia, orto-giardino pensile con *tool sharing*, *club house* con sala da pranzo e cucina comune, *last-minute shop* con i prodotti del mercato equo e solidale, sportello di assistenza e informazioni. La costruzione della comunità è affidata a una figura professionale specifica, il "gestore sociale", che risiedendo nella casa costituirà il punto di riferimento quotidiano della comunità di abitanti.

A giugno 2012 iniziano i lavori di ristrutturazione valorizzando i pregi e il potenziale della struttura: la luminosità degli interni, le viste sulla città e sulla collina, l'originalità delle distribuzioni con ampi spazi condivisi, i grandi balconi, le terrazze e i tetti piani, la flessibilità della costruzione, l'attenzione

“ dotazione di spazi e attrezzature comuni, materiali ed immateriali

ai consumi energetici. Sono state revisionate completamente tutte le dotazioni impiantistiche di rete, con un'attenzione specifica al contenimento dei consumi energetici, riavviando il sistema di gestione integrata e monitoraggio delle utenze e completando i sistemi di generazione solare termica già presenti ma mai attivati.

Tutte le opere sono state affidate a cooperative sociali della rete Social Club, attraverso una qualificazione competitiva, sperimentando un modello di "autocommittenza" che aveva per obiettivo la conservazione all'interno della rete del massimo del valore generato dall'intervento, evitando però i rischi degli affidamenti *in house*.

Gli interventi più evidenti si concentrano sulle parti comuni. È la loro presenza a differenziare maggiormente il programma di un housing sociale e condiviso dalla edilizia abitativa di mercato. Servizi e spazi che la produzione di mercato non offre, neppure nelle fasce alte, concretizzano l'idea che l'abitare sociale non sia una versione a basso costo dell'abitare di mercato, ma sia invece una modalità alternativa di abitare in cui, quasi paradossalmente, con meno si offre di più. La dimensione

“ un'attenzione specifica al contenimento dei consumi energetici, riavviando il sistema di gestione integrata e monitoraggio delle utenze e completando i sistemi di generazione solare termica

privata di abitare si dilata così in una sfera collettiva condivisa, che consente di godere di dotazioni che altrimenti sarebbero inaccessibili: la sala per fare una festa, il giardino per un barbecue sul tetto, la lavanderia, il negozio interno.

A metà settembre, novanta giorni dopo la firma del contratto, i primi utenti entrano nell'edificio. Il 9 novembre 2012 il Buena Vista viene ufficialmente inaugurato con una grande festa.



Mario Salomone

Sociologo dell'Ambiente e del Territorio all'Università di Bergamo, dirige dalla loro fondazione *.eco, l'educazione sostenibile* e il semestrale scientifico *Culture della sostenibilità*. È segretario generale della rete mondiale di educazione ambientale (WEEC, World Environmental Education Congress) e presidente della FIMA (Federazione Italiana Media Ambientali). È inoltre membro, del Comitato scientifico nazionale italiano UNESCO del Decennio delle Nazioni Unite per l'educazione allo sviluppo sostenibile (2005-2014) e del CdA della Fondazione Aurelio Peccei.

Bottom-up housing

Ciò che rende Buena Vista un esperimento realmente originale è la sua natura di iniziativa dal basso, *bottom-up*. Buena Vista è un housing sociale promosso, realizzato e gestito direttamente dai soggetti sociali interessati, in sostanziale autofinanziamento, al di fuori sia del sistema storico della casa sociale pubblica, sia dei nuovi sistemi di intervento misti delineati dal sistema dei fondi costituito a partire dal 2008. Ciò ha permesso di ridurre i tempi di sviluppo dell'iniziativa, azzerare i costi di intermediazione e contenere le spese tecniche, rendendo l'iniziativa estremamente efficiente se comparata alle condizioni operative ordinarie nel settore.

Ben più dell'efficienza, è però importante sottolineare in valore di *autonomia* nella produzione dello spazio abitativo. Cento anni di casa sociale in Europa hanno consolidato una condizione duale, separata tra chi, potendo accedere con mezzi propri al mercato immobiliare, ha la facoltà di determinare in autonomia il proprio spazio abitativo – sia scegliendo tra opzioni esistenti sul mercato, sia realizzando in proprio una iniziativa immobiliare autonoma come avviene nel caso della residenza unifamiliare, che in Italia esplose negli anni '80 e '90 del Novecento – e chi, dovendo accedere in qualche forma ai diversi sistemi di sostegno all'abitare, vede ridotti i propri spazi di autonomia potendo aderire a poche opzioni predefinite dalle organizzazioni deputate all'intervento nel settore della casa, o, addirittura, le vede azzerate quando – come avviene nel caso della edilizia residenziale pubblica – si vede "assegnare" una casa per graduatoria, in base ad una stima parametrica oggettiva dei propri bisogni che esclude a priori la dimensione del desiderio e dell'identità.

Se questo modello *top-down* ha costituito, almeno nei quaranta anni di sviluppo della città europea seguiti alla ricostruzione postbellica, una risposta almeno quantitativamente efficace alla domanda di massa di abitazioni a basso costo, molte ricerche a partire dagli anni '90 hanno però evidenziato come il "trattamento amministrativo" dei bisogni – in questo come in altri settori del welfare – avesse tra i propri effetti la trasformazione dell'abitante da protagonista dell'azione in mero "destinatario" passivo dell'intervento.

Negli approcci *bottom-up*, estremamente variegati, l'abitante interviene fin da subito come potenziale membro di una costituenda comunità di vita, e solo in un secondo tempo si affronta la progettazione tecnica – nei suoi diversi aspetti economici, giuridici, urbanistici e a architettonici – a partire da un quadro di esigenze e prestazioni richieste che è stato definito in modo specifico ed unico dalla comunità stessa.

I confini tra i diversi modelli di intervento *bottom-up* in alcuni casi sono sfumati, ma gli ingredienti che ricorrono in tutti sono autonomia, comunità, identità, facilitazione dell'accesso alla casa in termini economici e/o di processo, accorciamento della filiera produttiva e riduzione delle mediazioni necessarie. Gli stessi ingredienti che abbiamo incontrato agli albori della lunga storia del diritto alla casa, nell'azione delle prime società operaie di mutuo soccorso della seconda metà dell'800, e che oggi ritornano in risposta alla necessità contemporanea di tenere insieme le diverse e contraddittorie dimensioni dell'eguaglianza attraverso la reciprocità e la condivisione. Nel nostro caso, l'eguaglianza del diritto di accedere alla casa – cui già tentavano di rispondere le politiche di welfare classico – e l'eguaglianza del diritto di esprimere la propria individualità – cui quelle stesse politiche avevano invece esplicitamente negato espressione, lasciando al mercato libero e a chi poteva accedere il diritto di scegliere come e dove dovesse essere la propria casa.

Dalla sperimentazione alla formalizzazione

Il "Social Club" protagonista dell'esperienza di social housing qui descritta è costituito, in base alla legge italiana sulle Associazioni di promozione sociale, nel novembre 2009 da 32 organizzazioni, ma nato come progetto sperimentale nel 2007.

Complessivamente, il Social Club associa annualmente circa 2.000 persone su un potenziale di oltre 3.000 soci. Il Social Club offre ai suoi aderenti attività sportive, acquisto collettivo di prodotti locali, opportunità di condivisione dell'abitazione, consulenze, convenzioni per accedere a servizi a condizioni agevolate, microcredito, ecc. Oltre alla palazzina ex.Olimpica, alcune cooperative aderenti al Social Club possiedono degli appartamenti o hanno in uso appartamenti popolari in cambio di attività sociali a favore dei condòmini (progetti di "condòmini solidali").

Di fronte alla crisi e alle difficoltà di bilancio delle amministrazioni locali, ma anche in seguito a un generale indebolimento di valori collettivi, di equità e di solidarietà, la cooperazione sociale da strumento per creare servizi innovativi e/o dare cittadinanza tramite il lavoro ai più deboli è diventata uno strumento di taglio della spesa pubblica (con gare di appalto spesso inferiori perfino al valore delle retribuzioni necessarie a pagare il personale richiesto). Parallelamente, sotto i colpi dell'educazione "informale" proveniente dai decisori e dai grandi mass media, il clima culturale dell'opinione pubblica è cambiato: molte persone ora non accettano più che si sostengano costi maggiori per i lavori svolti da persone svantaggiate.

Lentamente si è formata una società che esclude, aspramente liberista sotto una crosta di ipocrisia e di conservatorismo "compassionevole". La cooperazione sociale, con i suoi valori solidaristici e di inclusione, si è trovata insomma sotto assedio, vittima di un *isolamento culturale* in una società

dove prevalgono la spinta alla competitività e valori individualistici di guadagno (o almeno di sopravvivenza) personale. In parallelo, aumentava la distanza tra la ricchezza posseduta dalla minoranza più ricca e quella della maggioranza più povera della popolazione italiana (e mondiale), con un progressivo incremento delle disuguaglianze.

Ecco allora farsi strada l'idea di una ulteriore missione per il Social Club: diventare anche uno strumento di "orgoglio" dei lavoratori del settore sociale e di riflessione. È fondamentale, secondo i promotori dell'iniziativa, fare cultura. Il Social Club, insomma, ha un obiettivo di crescita culturale non solo del singolo lavoratore, ma anche dell'intero settore della cooperazione sociale.

■ Sostenibilità sociale e ambientale

L'intuizione dei fondatori del Social Club di dare risposte concrete a una serie di bisogni tipici della vita contemporanea e di utilizzare forme di *empowerment* e di sviluppo di capitale sociale sia per migliorare le condizioni dei lavoratori sia per rafforzare il ruolo e l'immagine della cooperazione sociale è senz'altro interessante: si tratta di un'intuizione fondata sull'esperienza diretta degli ideatori e su un'analisi del quadro sociale in cui operano le cooperative del settore. È l'intuizione che l'inclusione sociale e lo sviluppo di un'economia sociale non possono ridursi all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate o a una "missione" sociale (come l'erogazione di servizi educativi, socio-assistenziali e socio-sanitari). Più in generale, tutta la riflessione degli ultimi decenni (si veda per esempio il *Capabilities approach* di Amartya Sen, 1985) insiste sulla innovazione sociale e su un nuovo concetto di qualità della vita (Orsi *et al.*, 2009) che promuova partecipazione e cittadinanza. Questo a maggior ragione di fronte alle conseguenze della globalizzazione e all'aggravarsi delle ineguaglianze sociali, sia in seguito alle politiche neoliberiste sia delle misure anti-crisi. Promuovere le capacità delle persone e lo sviluppo umano diventa una priorità per ogni intervento pubblico o privato e ci si aspetta che la cooperazione sociale sia in prima fila di fronte alla sfida di un nuovo welfare che non miri solo al benessere economico delle persone.

In altre parole, le cooperative del Social Club cercano di andare oltre il mandato strettamente affidato dal quadro legislativo e normativo alle cooperative sociali. Nelle intenzioni dei promotori, si realizza davvero un nuovo modello di impresa sociale che «refashions older experiences» (Barzaga and Defourny, 2001, p. 2).



Le varie forme di sharing consentono di risparmiare denaro ma soprattutto sono alla base di una vita più semplice e sobria, consentono di risparmiare risorse rinnovabili e non rinnovabili e quindi contribuiscono alla riduzione delle emissioni di carbonio e dell'impronta ecologica

L'esperienza del Social Club, come si è visto, unisce la motivazione economica con quella socio-ambientale (filiera corta, stagionalità, ricerca di qualità, facilitazione nell'accesso a prodotti biologici), oltre a servizi come il microcredito, il cohousing, le convenzioni per godere di prestazioni sanitarie particolari o di consulenze varie, gli eventi sportivi, etc. richiama alla mente altri contesti dove ugualmente si sviluppano o possono svilupparsi processi educativi informali, come ad esempio i Gruppi di Acquisto Solidale (Contini, 2012).

Attraverso il Social Club, i promotori, partendo dal personale delle proprie organizzazioni, intendono insomma realizzare anche nel loro settore (con modalità e con fini propri delle cooperative sociali) quella "responsabilità sociale e ambientale di impresa" verso la quale di stanno orientando molte imprese "profit". Una serie di aspetti, tra quelli visti sopra, che possono portare a risultati di rilievo, meriteranno di essere monitorati per seguirne l'evoluzione nel tempo: si tratta di quegli aspetti che avvicinano il Social Club alle esperienze di "altra economia", di consumo critico, di relazioni solidali, di nuovi stili di vita, di economia del dono e prefigurano modelli sociali applicabili anche in altri ambiti e che vanno nella direzione di una società "sostenibile" dal punto di vista sociale e ambientale.

Sono tali, infatti, le pratiche di consumo di cibo locale, sano, stagionale (pratiche che hanno un ruolo importante per la sostenibilità, Salomone, 2010), l'uso responsabile del credito limitato a bisogni reali e impellenti, lo sport praticato in modo corretto e leale come occasione per stare insieme in amicizia e lealtà, l'elaborazione (ancora però molto agli inizi) di nuove forme dell'abitare, il filtro particolare con cui sono scelte le attività culturali, l'incoraggiamento indiretto a quelle realtà di "green economy" che sono presenti all'interno del Social Club.

In particolare, hanno una buona potenzialità di evoluzione i servizi basati sul concetto di sha-



- Una presentazione del Social Club

ring: i fenomeni di *sharing* sono uno dei modi in cui oggi, grazie alla cooperazione tra persone, si delinea gradualmente la possibilità di giungere a un modello di produzione e consumo e a stili di vita socialmente e ambientalmente sostenibili. È, come è stata definita, una "economia del noi" (Carlini 2011).

Il concetto di "sharing", infatti, comprende numerose possibilità di acquisto e uso *shared* di beni e servizi: car sharing, bike sharing, car pooling, acquisti di oggetti o di cibo (e.g. "buy local"), cura di persone, babysitting, ecc.

Le varie forme di sharing consentono di risparmiare denaro ma soprattutto sono alla base di una vita più semplice e sobria, consentono di risparmiare risorse rinnovabili e non rinnovabili e quindi contribuiscono alla riduzione delle emissioni di carbonio e dell'impronta ecologica, sviluppano *sense of place*, comunità, capitale sociale.

Si tratta di forme di vicinato "elettivo" e, come nel caso della palazzina Buena Vista, di vicinato reale (il *cohousing*), in ogni caso di reti locali di persone che si danno un reciproco aiuto nella soluzione di qualche specifico problema e/o che si confrontano e interagiscono su temi di comune interesse (Manzini e Jégou 2003).

Si tratta di un modello che risponde, o può rispondere, non solo alle esigenze dei lavoratori svantaggiati inseriti nelle cooperative sociali di tipo B, ma anche di persone in condizioni di vulnerabilità per altri motivi (per esempio immigrati, giovani con scarso reddito) e in generale a quelle esigenze di chi oggi vive la solitudine, la competitività, la crescente perdita di garanzie proprie di molte società contemporanee già "affluenti" e ora in crisi, economica e di valori di convivenza civile o semplicemente sente l'urgenza di un modello di sviluppo più equo e più eco-sostenibile. ◆

Bibliografia

- Borzaga, C. and Defourny (eds) (2001), *J. The Emergence of Social Enterprise*, London: Routledge.
- Carlini R. (2011). *L'economia del noi. L'Italia che condivide*. Roma-Bari: Laterza.
- Ceruti, M., Treu, T. (2010), *Organizzare l'altruismo. Globalizzazione e welfare*, Bari: Laterza.
- Ciriec (2005), *The social economy in the European Union*, N°. CESE/COMM/05/2005, The European Economic and Social Committee (EESC), http://www.eesc.europa.eu/groups/3/categories/soceco/A_DI_CES97-2007_DI_en-rev.doc.
- Contini V. (2012). *Cronaca di una tribù (e di quattro suoi clan) Concezioni della sostenibilità e orientamenti temporali in contesti educativi informali. L'esperienza dei Gruppi di Acquisto Solidali*. Roma: Aracne Editrice.
- EMES (2009), *Remarks on the Study on Practices and Policies in the Social Enterprise Sector in Europe* carried out by KMU Forschung Austria, EMES European Research Network, March 2009, http://www.socialeconomy.eu.org/IMG/pdf/Social_enterprise_study_March_09_final-2.pdf
- Federsolidarietà Piemonte, <http://www.piemonte.confcooperative.it/C10/Federsolidarieta%20Piemonte/default.aspx>.
- ISTAT (2008), *Le cooperative sociali in Italia*. Anno 2005, Informazioni, 4/2008.
- KMU Forschung (2007), *Study on Practices and Policies in the Social Enterprise Sector in Europe*, Vienna: The Austrian Institute for SME Research, http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/files/craft/social_economy/doc/report_study_kmu_social_entreprises_fin_en.pdf
- Legacoop Piemonte (2008), *I numeri di Legacoop 2008*, Torino: Legacoop Piemonte.
- Manzini E., Jégou F. (2003). *Quotidiano sostenibile. Scenari di vita urbana*. Milano: Edizioni Ambiente.
- Orsi, W., Ciarrocchi, R.A., Lupi, G. (2009), *Qualità della vita e innovazione sociale. Un'alleanza per uscire dalla crisi*, Milano: FrancoAngeli.
- Promes (2008), *Map of European and national social economy institutions and organisations*,
- Regione Piemonte (2008), *La cooperazione sociale di tipo B in Piemonte*, convegno regionale del 29 febbraio-1 marzo 2008, www.regione.piemonte.it/polsoc/news/dwd/coop_b52.doc.
- Regione Piemonte (2009), *Albo regionale delle cooperative sociali*, Bollettino Ufficiale, supplemento del 17 settembre 2009.
- Regione Piemonte (s.d.), *La cooperazione sociale in Piemonte*.
- Salomone, M. (2010), "Il cibo come fattore di sostenibilità", *Culture della sostenibilità*, Vol. 6/2009.
- Salomone, M. (2012). "Relazioni sociali e relazioni educative: la costruzione dal basso di società verdi". In: Contini V. (2012). *Cronaca di una tribù (e di quattro suoi clan) Concezioni della sostenibilità e orientamenti temporali in contesti educativi informali. L'esperienza dei Gruppi di Acquisto Solidali*. Roma: Aracne Editrice.
- Sen, A. (1985), *Commodities and Capabilities*. Oxford: Oxford University Press.
- Turati G. (a cura), *Il Progetto Cartesio di raccolta carta nel Comune di Torino (1996-2009). Analisi economico-ambientale*, http://www.cooparcobaleno.net/15/seminario_files/SeminarioArcobaleno_G.Turati.pdf

.eco

il punto sull'educazione sostenibile



scopri tutte le formule di abbonamento su
www.educazionesostenibile.it

e-mail - eco@educazionesostenibile.it

tel. - 011.4366522

abbonamento annuale
a 10 euro