

# Fondazioni

periodico delle fondazioni di origine bancaria | marzo 2024



## Abitare

Lo spazio tra le case



n una società sempre più privatizzata con case, automobili, uffici e centri commerciali privati, la componente pubblica della nostra vita sta scomparendo. È sempre più importante rendere le città invitanti, così da poter incontrare i nostri concittadini faccia a faccia e di persona. La vita pubblica in spazi pubblici di buona qualità è una parte importante di una vita democratica e di una vita piena.

Jan Gehl, *Project for Public Spaces*, 2008

# Fondazioni

## **Comitato Editoriale**

Mario Cera, Giuseppe Morandini, Carlo Rossi

## **Direttore**

Giorgio Righetti

## **Direttore Responsabile**

Giacomo Paiano

## **Redazione**

Area Comunicazione Acri - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa  
Via del Corso, 262/267 - 00186 Roma - Tel. 06 68184.330 - rivista.fondazioni@acri.it

## **Autorizzazione**

Tribunale di Roma n° 135 del 24/3/2000

## **Spedizione**

Tariffa regime libero 20/D - Poste Italiane Spa Spedizione in Abb. Postale - 70% - DCB Roma

## **Grafica e Stampa**

Mengarelli Grafica Multiservices srl - Via Cicerone, 28 - 00193 Roma Tel. 06 32111054

## **Illustrazione di copertina**

Studio Super Santos | Maria-Ines Chevallier

Fondazioni è stampato su carta ecologica Oikos Fedrigoni composta al 50% da fibre di recupero e 50% di pura cellulosa

CODICE ISSN 1720-2531

Il trattamento dei dati personali viene svolto nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 sulla protezione dei dati per le persone fisiche. L'informativa sul trattamento è consultabile nel sito Acri [www.acri.it](http://www.acri.it). Qualora non intenda più ricevere la presente rivista, La preghiamo di inviare un messaggio all'indirizzo [rivista.fondazioni@acri.it](mailto:rivista.fondazioni@acri.it) con oggetto "cancellazione".

# Abitare

|                   |  |          |
|-------------------|--|----------|
| <b>Tema</b>       | Lo spazio tra le case                                  | <b>4</b> |
| <b>Editoriale</b> | <i>Carefully</i> di Giorgio Righetti                   | <b>6</b> |
| <b>R'accolte</b>  | <i>Case popolari del quartiere Zen</i> di Uliano Lucas | <b>8</b> |

## Conoscere



**Intervista** **10**  
*Il futuro è fuori*  
con Paolo Pileri

**Progetto** **15**  
*Fondazioni e Housing Sociale*

**Testimonianza** **16**  
*Abitare collaborativo*  
di Giordana Ferri

## Fare



**Intervista** **18**  
*La casa come prima cosa*  
con Arturo Coego

**Progetto** **23**  
*Casa di Agrabah*

**Testimonianza** **24**  
*Nuove comunità abitano le aree interne*  
di Sabrina Lucatelli

## Immaginare



**Intervista** **26**  
*Non solo di proprietà*  
con Sarah Gainsforth

**Progetto** **31**  
*Violeta a Salerno*

**Testimonianza** **32**  
*La casa non si possiede, si vive*  
di Andrea Staid



## Vedere

Esperienze innovative dell'abitare in Italia

**34**



## Raccontare

Il quartiere rinasce dalla Cascina

**40**

# Abitare

---

**Il diritto alla casa non è espressamente riconosciuto nella Costituzione italiana. Tuttavia, la Corte Costituzionale, con diverse sentenze, ne ha definito i contorni, riconoscendo l'abitazione come un diritto fondamentale della persona. Cosa significa diritto all'abitare? Cosa è stato fatto in Italia e in Europa per garantire il diritto alla casa? Che ruolo giocano gli spazi pubblici? Come si coinvolgono i cittadini nel dare forma alle città? Con queste domande a fare da guida, abbiamo esplorato il tema attraverso le cinque lenti della rivista Fondazioni: *Conoscere, Fare, Immaginare, Vedere, Raccontare.***

Per *Conoscere* abbiamo intervistato Paolo **Pileri**, docente di pianificazione e progettazione urbanistica del Politecnico di Milano, che ha spiegato quanto sia necessario intervenire sulla dimensione pubblica delle città, perché diventino luoghi dove abitare (e non solo spostarsi) e di come serva cura per i luoghi “fragili”, che in Italia si stanno abbandonando. La testimonianza è a firma di Giordana **Ferri**, direttrice esecutiva di Fondazione Housing Sociale, che ha ricostruito il ruolo dell'Edilizia Residenziale Sociale in Italia.

Passando alla sezione *Fare*, abbiamo intervistato Arturo **Coego**, coordinatore di Housing First Europe, che ha presentato l'approccio “*housing first*”, basato sull'assunto che la casa sia un diritto fondamentale da cui deve partire ogni iniziativa di autodeterminazione. Sabrina **Lucatelli**, direttrice dell'Associazione Riabitare l'Italia, nella sua testimonianza, ha presentato le nuove comunità di abitanti, che stanno nascendo nelle aree interne e le loro specifiche necessità.

La sezione *Immaginare* si apre con l'intervista a Sarah **Gainsforth**, autrice e giornalista, che si è soffermata su accesso alla casa, ruolo dell'urbanistica, rigenerazione urbana e gentrificazione delle città. Nella sua testimonianza Andrea **Staid**, docente di Antropologia culturale e visuale presso Nuova Accademia di Belle Arti Milano, ha collegato la casa ai desideri e ai ricordi delle persone, presentandola come un organismo vivo e complesso.

La sezione *Vedere*, attraverso le immagini, presenta alcune esperienze, promosse dalle Fondazioni per dare vita a nuovi spazi di condivisione e nuovi modi per abitare le città.

Infine per *Raccontare*, sezione dedicata a un progetto realizzato dalle Fondazioni sul tema del numero, siamo andati a Torino a visitare **Cascina Fossata**, spazio di *housing* sociale, ma non solo.

Buona lettura!





“L’abitare coinvolge la sfera individuale e quella sociale, l’ambiente e il territorio, i diritti e i doveri. La qualità dell’abitare dipende da un insieme significativo di fattori, di cui l’abitazione in sé è forse quello meno rilevante”

# Carefully

---

di **GIORGIO RIGHETTI**  
Direttore generale Acri



architettura comincia quando metti due mattoni insieme accuratamente”. Con questa frase il grande architetto Ludwig Mies van der Rohe sintetizzava il processo di creazione architettonica, che non consiste semplicemente nel mettere insieme dei mattoni, ma nel metterli insieme, uno dopo l’altro, con cura, con attenzione, con accuratezza, potremmo dire con amore.

“**Carefully**”, in inglese, termine che ne rende più di ogni altro il senso profondo.

Questa cura, che Mies van der Rohe poneva come condizione genetica dell’architettura, dovrebbe essere richiamata e posta come condizione per il più ampio processo dell’**abitare**.

Perché l’abitare non si esaurisce nelle mura che delimitano il **luogo** dove si vive. Non è una mera questione edile, da poter lasciare in mano solo ed esclusivamente a chi costruisce. L’abitare è qualcosa di più complesso, che coinvolge la sfera individuale e quella sociale, l’ambiente e il territorio, i diritti e i doveri. La qualità dell’abitare dipende da un insieme significativo di fattori, di cui l’abitazione in sé è forse quello meno rilevante. Dipende, infatti, da dove quell’abitazione è collocata, dall’ambiente circostante, dai servizi pubblici, dalla distanza dal centro degli interessi principali, dalla sicurezza, dalla densità della popolazione, dal sistema di relazioni della **comunità** di riferimento. E tanto altro ancora. Se le componenti di questo insieme significativo di fattori sono positivamente e armonicamente combinate, ci si può potenzialmente attendere che la qualità dell’abitare sia elevata o, quantomeno, dignitosa. Ma

quando ciò non avviene, ecco che le condizioni del vivere quotidiano possono precipitare e lasciare campo libero al degrado. Ne sono prova le tante, troppe periferie delle nostre città, in cui il vivere diventa una sfida quotidiana tra diritti negati, insicurezza, relazioni fragili, soprusi. Parco verde di Caivano (Napoli), Scampia (Napoli), Zen (Palermo), Pilastro (Bologna), Librino (Catania), Corviale (Roma), San Paolo (Bari), Barriera Milano (Torino), Piazza Selinunte (Milano) sono solo un minuscolo estratto dalla copiosa lista del degrado urbano nazionale. In una recente intervista condotta da Acri, Leilani Farha, Direttrice generale di “The Shift”, ha affermato che: “le cattive condizioni abitative non sono una conseguenza della disuguaglianza: sono il **motore** della disuguaglianza!”. Difficile dissentire da questa amara considerazione. Proprio per questo, da anni, le Fondazioni di origine bancaria hanno avviato sperimentazioni e azioni per migliorare le condizioni abitative delle fasce più vulnerabili delle nostre comunità, che si sono concretizzate in iniziative di **grande visione** e respiro nazionale, come housing sociale, rigenerazione urbana, residenze temporanee per persone in difficoltà, solo per citarne alcune. Tutte iniziative che, ancora una volta, si inseriscono nel solco del “pieno **sviluppo** della persona umana”, come recita l’articolo 3 della nostra Costituzione, e che le Fondazioni realizzano... carefully!

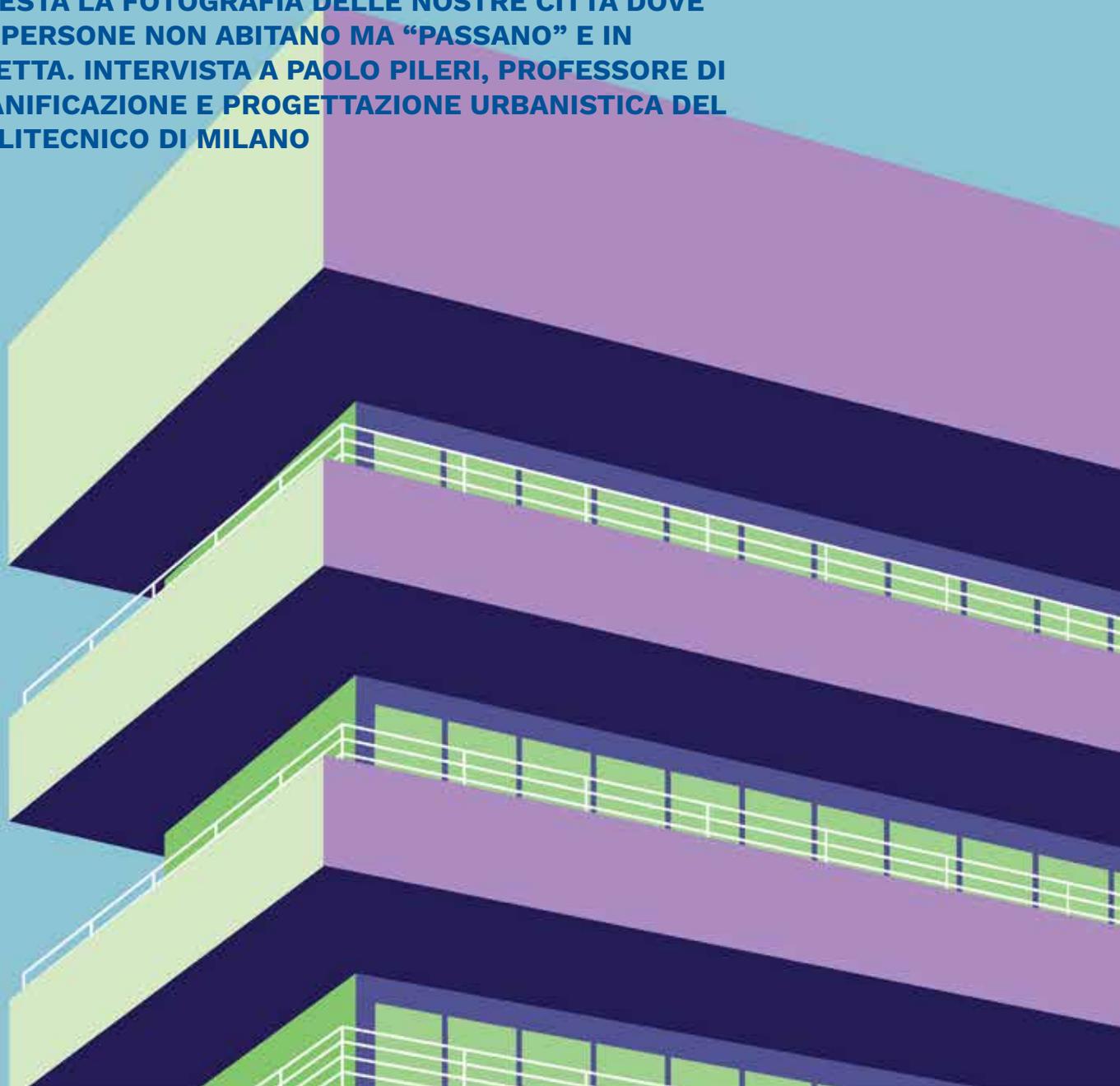
## Case popolari del quartiere Zen

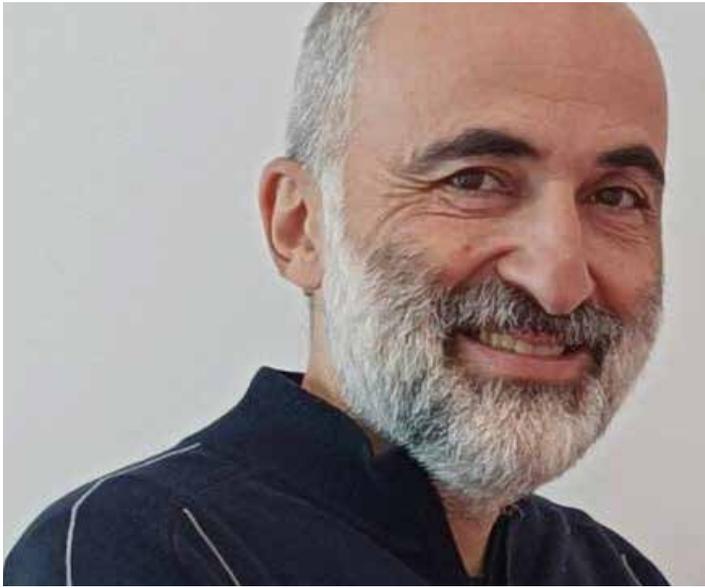
In primo piano ciò che rimane di un'auto incendiata con attorno la desolazione dei suoi detriti. Un'altra auto sembra inghiottita da un muro sventrato e nero di fumo. Poi lo sguardo corre lungo il filare di due palazzi che si fronteggiano angusti e scabri e che porta fino al punto di fuga all'incrocio con un altro edificio, altrettanto misero e squallido. Finestre piccole, poca luce, aperture che escludono l'aria e che quasi si sfiorano, troppo vicine l'una di fronte all'altra. Questo è abitare? E si intuisce il non luogo: un reticolo infinito di palazzoni tutti uguali, degradati, privi di ogni servizio, dove regna faticenza e incuria. Qui c'è solo vuoto e squallore di periferia. Evidente è l'assenza della città, evidente è il silenzio dell'emarginazione. Sono le case popolari del quartiere Zen (acronimo di Zona Espansione Nord) di Palermo che Uliano Lucas ha fotografato agli inizi degli anni Novanta. Egli utilizza la fotografia come strumento sociale attraverso il quale restituire alla collettività la sua storia, esplicitando ciò che la collettività spesso cerca di rimuovere. La documentazione degli spazi urbani è stata una componente fondamentale della sua indagine che della società urbana ne evidenziava, fotografandoli, gli spazi inerti e deprimenti dei casermoni e dei viali senza alberi delle periferie. Lo sviluppo sano della città coincide con la rigenerazione della periferia in termini sociali, urbanistici e architettonici, dove l'obiettivo è riqualificare le relazioni sociali, il senso di comunità e la qualità dell'ambiente di vita e dei servizi. È quello che a proposito del "rammendo delle periferie" Renzo Piano chiama "rito della urbanità", luoghi costruiti per la gente, punti di incontro dove si condividono valori e bisogni, dove l'equilibrio sta tra la sostenibilità e l'integrazione sociale. Si tratta di fecondare, attraverso azioni incentivanti ed efficaci, il "grande deserto affettivo" che abita le periferie.



# Il futuro è fuori

**MANCANZA DI CURA DEGLI SPAZI ESTERNI, OCCUPAZIONE DELLE AUTO, LUOGHI PER LA SOCIALITÀ INOSPITALI. QUESTA LA FOTOGRAFIA DELLE NOSTRE CITTÀ DOVE LE PERSONE NON ABITANO MA “PASSANO” E IN FRETTA. INTERVISTA A PAOLO PILERI, PROFESSORE DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA DEL POLITECNICO DI MILANO**





Paolo Pileri

**“Non possiamo accontentarci di una declinazione dell’abitare “per interni”, ma occorre uscire fuori, aprirsi a una cultura degli esterni, fuori dalle case, negli spazi pubblici della città”**

“Casa non è solo dentro ma anche, soprattutto, fuori”. Lo sostiene Paolo Pileri, professore di pianificazione e progettazione urbanistica del Politecnico di Milano. Il suo campo di ricerca è prevalentemente la pianificazione ecologica e agroforestale: “La sfida dell’abitare del futuro vede protagonisti gli esterni”. Ecco il suo punto di vista.

### **Cosa significa oggi "abitare"?**

Ci sono ovviamente molte declinazioni dell’abitare. Premesso che la casa rimane un diritto sacrosanto che dovrebbe essere l’ossessione di ogni politica pubblica, soprattutto nei confronti dei più fragili e incapienti, la vita di tutti noi non può compiersi in modo pieno limitatamente entro le mura, pur necessarie, di una casa. Diciamo che non possiamo accontentarci di una declinazione dell’abitare “per interni”, ma occorre uscire fuori, aprirsi a una cultura degli esterni, fuori dalle case, negli spazi pubblici della città.

### **Qual è la sfida dell’abitare del futuro? Quali sono le priorità a cui ripensare per costruire le città?**

Se, come ho appena detto, accettiamo la sfida degli esterni come declinazione dell’abitare, la priorità diviene il prendersi cura degli spazi pubblici – qualunque essi siano – della nostra quotidianità o della quotidianità pubblica da riconquistare. Le nostre strade, le nostre piazze, i sagrati, gli slarghi, i viali sono diventati un accumulo di piccoli problemi come pavimentazioni diverse e sconnesse, oggetti piccoli e grandi, segnaletiche e pubblicità, pali e installazioni ma, soprattutto, auto, auto e ancora auto. Tutto questo rende lo spazio urbano il più complesso tra i problemi di riqualificazione ambientale delle nostre città. Gli ambienti pubblici sono divenuti disagiati e perfino ostili: i pedoni devono farsi strada tra le auto e i loro percorsi sono sempre più ristretti. Spazi per il gioco o per soffermarsi a parlare sono

**La sfida del futuro è destinare attenzioni e risorse a un grande progetto di rigenerazione della città pubblica perchè diventi sempre più un luogo da abitare e non solo dove muoversi**

rari. Ma più di ogni cosa, la gradevolezza degli spazi pubblici è ai minimi, soprattutto nelle aree meno centrali delle città. Mancanza di cura, occupazione degli spazi da parte delle auto e scarsa gradevolezza non aiutano le persone a sentirsi abitanti di quegli spazi, ma solo unità che si spostano e in fretta. Si sono degradate quelle caratteristiche dell'urbanità degli esterni sulle quali poggiare un'idea di abitare che sia un tutt'uno con l'intimità delle proprie case. Fuori da esse ci si sente sempre meno a proprio agio, soprattutto i più fragili: bambini, anziani e persone con disabilità. La sfida del futuro è destinare attenzioni e risorse a un grande progetto di rigenerazione della città pubblica perchè diventi sempre più un luogo da abitare e non solo dove muoversi da un punto A a uno B o svolgere attività di consumo.

### **Nella città del futuro la "lentezza" che ruolo ha?**

La lentezza può e deve avere un ruolo importante perché aiuta le persone a essere cittadini dei luoghi dove si incontrano. La lentezza aiuta a memorizzare i luoghi e le esperienze, aiuta ad associare la propria identità a quella dei luoghi che si attraversano. Per sprigionare il suo potere educativo sulle persone, la lentezza ha necessità di un adeguato disegno degli spazi pubblici urbani che sia di qualità e in grado di offrire al camminante tutto il comfort e la gradevolezza possibile.

### **Pianificazione urbana: qual è la situazione italiana? Lei propone di "ripensarla" secondo quali linee direttrici?**

Tra le priorità più urgenti della pianificazione urbana oggi è innegabile il rispetto massimo per ogni forma di natura dentro e fuori la città. La città deve assumere le regole della natura e non più il viceversa. L'espansione delle città oggi deve fermarsi perché occorre smettere di consuma-

## Difficoltà di accesso alla casa in Italia



**463mila**

persone senza fissa dimora, in convivenza anagrafica (RSA, strutture di accoglienza per migranti, istituti religiosi ecc.) o in campi attrezzati e insediamenti tollerati o spontanei



**3 milioni**

famiglie incapaci di sostenere le spese per accedere o mantenere una casa



**9,6 milioni**

case vuote

Gli alloggi di edilizia popolare sul totale abitazioni

**4%**

Le famiglie che vivono in case sovraffollate

**20,2%**

Fonte: ISTAT 2022, OCSIS 2021



WITHUB

re suolo. Ma anche al suo interno, nelle porosità libere rimaste, la pianificazione non può cementificare le aree intercluse, preziose per ridare spazio alla natura in città e per impostare un progetto di fruizione degli spazi verdi che sia migliore e soprattutto aiuti i cittadini a spendere più tempo all'esterno, a muoversi senza auto, a imparare cosa è natura.

**“Suolo italiano, terra di caccia per il cemento facile”, lo scrive in un articolo del 27 ottobre in Altreconomia. Cosa intende?**

Purtroppo i dati sul consumo di suolo di questi ultimi anni ci dicono che le città continuano a mangiare suolo, strappandolo alla agricoltura e alla natura. E questo nonostante alcune regioni si siano date norme contro il consumo di suolo. Norme che, a conti fatti, non funzionano. Il suolo è l'ecosistema più fragile che abbiamo e da cui dipendiamo al 100%, ma

non ci è così chiaro, al punto da rispettarlo e non coprirlo con una coltre di cemento. La rendita fondiaria e quella immobiliare rimangono ancora due leve che superano qualsiasi attenzione verso suolo e natura.

**Nel suo libro "Urbanistica fragile" scrive che dobbiamo “tornare ad abitare i luoghi più fragili”. Quali sono i luoghi più fragili e come abitarli?**

I luoghi più fragili sono quelli che abbandoniamo. Possono essere nelle aree montane o rurali come appena fuori dalle città. L'imperativo commerciale da un lato e quello della mobilità veloce e veicolare dall'altro hanno imposto una sorta di selezione degli spazi. Quelli commerciali e funzionali alla mobilità veicolare sono legittimati entro una narrazione urbana positiva, gli altri rimangono indietro nella considerazione sociale. Passeggiare ai bordi della città, lungo le poche strade di campagna periurbana, è qualcosa di

**Abbiamo bisogno di occuparci degli spazi dimenticati dove depositare senso e semplici progettualità fatte di tracce per camminare o pedalare, cura degli arredi, spazi per l'aggregazione e cure ecologiche per far sì che le persone tornino a frequentarle spinti da convinzione e piacere**

poco praticato e senza dubbio quasi mai proposto dalle istituzioni pubbliche e dai loro leader. Abbiamo bisogno di occuparci degli spazi dimenticati dove depositare senso e semplici progettualità fatte di tracce per camminare o pedalare, cura degli arredi, spazi per l'aggregazione e cure ecologiche per far sì che le persone tornino a frequentarle spinti da convinzione e piacere.

**Nel libro "Piazze scolastiche. Reinventare il dialogo tra scuola e città" scrive di una virtuosa rigenerazione urbana condotta a partire dal nodo "scuola-città" e dall'importanza proprio delle "piazze". Ci può spiegare cosa intende?**

Per i nostri ragazzi la scuola è un edificio indelebile nella loro esperienza di vita e crescita. Al pari lo è anche lo spazio urbano davanti all'ingresso della scuola, dove gli studenti e le studentesse si

soffermano per parlare, scherzare e conoscersi. Spesso è il primo spazio dove i ragazzi sperimentano l'inizio della loro autonomia. Ma come sono questi spazi davanti agli ingressi scolastici che abbiamo chiamato "piazze scolastiche"? Sono spazi di qualità? O sono deturpati dal disordine di una scena piena di oggetti fuori luogo o degradati o, peggio, di uno spazio che con il tempo è andato riducendosi per far posto ad auto o alla viabilità urbana? Spesso i nostri studenti escono addirittura in un vero e proprio parcheggio che non è certo un luogo gradevole dove passare il tempo, giocare e costruirsi un buon ricordo del loro tempo migliore. Queste piazze scolastiche potrebbero e dovrebbero divenire oggetto di una sistematica progettazione così da qualificarle e restituirle all'uso prioritario che esse devono avere: essere il luogo ideale per la socialità dei ragazzi.



## Fondazioni e housing sociale

Dalla fine degli anni Novanta, le Fondazioni di origine bancaria hanno sperimentato a livello locale diverse formule per rispondere al bisogno diffuso di studenti universitari, anziani, giovani coppie, lavoratori a basso reddito, che non rientrano nei parametri per l'assegnazione di case popolari, ma che non sono nemmeno in grado di accedere a un'abitazione a prezzi di mercato. Quando queste esperienze si sono consolidate a livello locale, le Fondazioni hanno proposto al Governo di attivare un vero e proprio Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, ovvero di trasformare le diverse sperimentazioni sui territori in una policy per l'intero Paese, da realizzare su vasta scala. È stata quindi coinvolta Cassa Depositi e Prestiti e, nel 2009, è nato il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA). Il Fondo FIA è promosso e gestito da CDP Real Asset SGR Spa, società partecipata al 70% da CDP Spa e al 15% ciascuna da Acri e da Abi. CDP Real Asset SGR, per conto del FIA, ha assunto delibere di investimento per circa 2 miliardi di euro in 29 fondi locali, gestiti da 9 Società di gestione del risparmio immobiliari. I finanziamenti sinora approvati sono relativi a circa 250 progetti immobiliari, in oltre 100 comuni, per

un ammontare complessivo oltre 19mila alloggi sociali e circa 7mila posti letto in residenze temporanee e studentesche. Tra le caratteristiche distintive del FIA vi sono: il basso consumo di suolo; elevati standard di eco-compatibilità; il significativo contenuto di "socialità" degli alloggi realizzati; la capacità di attrarre risorse finanziarie sul territorio: oltre un miliardo di euro di investimenti nei fondi locali che, aggiunti ai circa 2 miliardi raccolti dal FIA, fanno di questa operazione la più importante iniziativa di social housing in Italia e, certamente, il più importante intervento, per dimensione e rilevanza, di *impact investing*. Ai fondi locali hanno aderito più di 30 Fondazioni con oltre 230 milioni di euro. Sempre su stimolo di Acri e delle Fondazioni di origine bancaria associate, nel 2022 CDP Real Asset SGR ha lanciato un nuovo Fondo denominato Fondo Nazionale per l'Abitare Sostenibile (FNAS) che, con una dotazione iniziale di 500 milioni di euro, proseguirà l'azione nel settore dell'*housing sociale*, dello *student housing* e del *senior housing*. L'obiettivo è realizzare circa 14mila posti letto per studenti e 2mila per anziani.



“**Gli interventi di housing sociale agiscono spesso da volano per il rilancio di alcune aree depresse e contemporaneamente, proponendo locazione calmierata a lungo termine, fungono da elemento riequilibratore nel limitare fenomeni di gentrificazione**”

# Abitare collaborativo

---

di **GIORDANA FERRI**

Direttore esecutivo Fondazione Housing Sociale

*Giordana Ferri è architetta e direttrice della Fondazione housing sociale. Da sempre si occupa di rigenerazione urbana, housing sociale e progettazione di edilizia economica popolare. Co-direttrice del Master Casa e città, Urban Housing Studies del Politecnico di Milano, ha pubblicato libri e contributi su riviste settoriali in Italia e all'estero*

# N

egli ultimi 20 anni, sul territorio italiano, si è sviluppato un modo di fare housing sociale che non solo ha riproposto il tema della locazione, ma ha anche innovato il modo di intendere questo tipo di offerta. Le Fondazioni di origine bancaria hanno giocato un ruolo importante in questo processo di **rinascita**.

Quello che correntemente viene definito come **housing sociale**, ma che più tecnicamente è denominata **Edilizia Residenziale Sociale**, può essere realizzata da soggetti sia pubblici che privati, ed è destinata a persone e nuclei che non accedono all'edilizia residenziale pubblica, in quanto non rispondono ai requisiti reddituali, ma neppure all'offerta di mercato perché troppo cara per le loro entrate.

Questo modello, che viene definito "abitare collaborativo", consiste in interventi residenziali che, oltre alla casa, offrono spazi e servizi a disposizione dei residenti. Diffondendosi nell'ambito dell'housing sociale, ha fatto da apri porta anche all'offerta di mercato.

Interventi di questo tipo agiscono spesso da volano per il **rilancio** di alcune aree depresse e contemporaneamente, proponendo locazione calmierata a lungo termine, fungono da elemento riequilibratore nel limitare fenomeni di gentrificazione.

Questi progetti, infatti, sono caratterizzati da una mixité, sia funzionale che d'offerta abitativa: locazione a canoni calmierati, canone sociale, vendita convenzionata. La mixité d'offerta e di funzione consente di rispondere a più **bisogni abitativi** nello stesso intervento, al di fuori di una logica di separazione delle classi sociali, e consente anche di offrire, attraverso l'inserimento di commercio

e servizi, quella vitalità tipica del tessuto urbano consolidato che la sola residenza non è mai in grado di garantire.

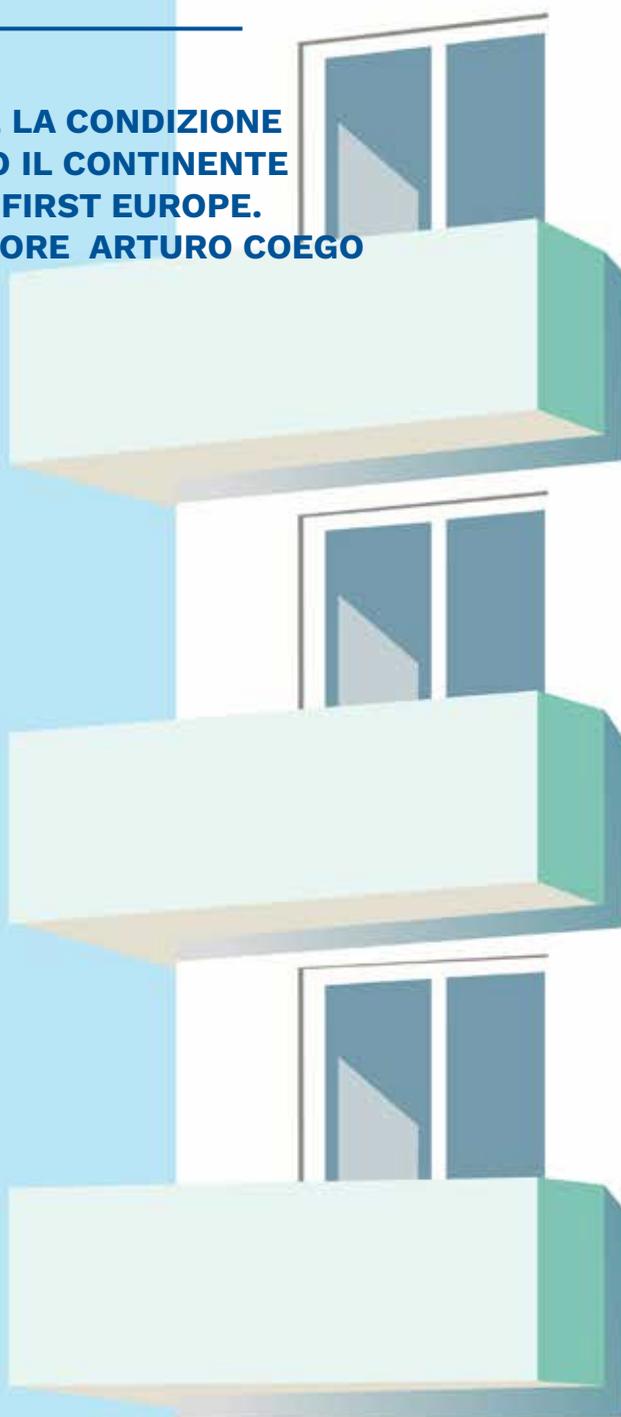
Lo sforzo delle Fondazioni in questo ambito è stato consistente: non solo ha contribuito all'aumento degli alloggi sociali attraverso l'attività erogativa tipica, ma ha promosso e sostenuto il settore attraverso attività di investimento di **risorse** patrimoniali. Nonostante questo sforzo, il problema è oggi tutt'altro che risolto; anzi, il disagio abitativo è in aumento e le risorse economiche per affrontarlo in diminuzione. La congiuntura degli aumenti dei costi di costruzione (quasi +30%) e dei tassi d'interesse sul debito stanno mettendo in ginocchio l'intero sistema.

Questo momento di crisi, come spesso accade, ha però il merito di aver **riacceso il dibattito** e l'interesse istituzionale intorno al tema della casa, portando l'attenzione non solo sul bisogno, ma anche sui programmi e sui modelli da adottare, molti dei quali derivanti dalle sperimentazioni fatte dalle Fondazioni di origine bancaria e dagli altri soggetti privati che hanno operato, in questi anni, nel settore dell'housing sociale.

Per concludere, sicuramente ci si sta indirizzando verso una diversa ed articolata **risposta al bisogno** abitativo che vede il pubblico e il privato collaborare su importanti parti di progetto. Come anticipato la strada da fare è ancora molta ma l'obiettivo non sembra essere poi così lontano: ci sono tutti i presupposti perché sia possibile strutturare meglio questo settore affinché contribuisca a dare risposta a una specifica fascia di popolazione, concorrendo così a uno **sviluppo equilibrato** e inclusivo delle nostre città.

# La casa come prima cosa

**CONTRIBUIRE A ELIMINARE LA CONDIZIONE  
DEI SENZA TETTO IN TUTTO IL CONTINENTE  
È L'OBIETTIVO DI HOUSING FIRST EUROPE.  
INTERVISTA AL COORDINATORE ARTURO COEGO**





Arturo Coego

Arturo Coego è coordinatore di Housing First Europe, il centro che riunisce realtà europee ed extra-europee per promuovere l'approccio "housing first", un approccio alla questione del reinserimento delle persone senza fissa dimora e in condizioni di disagio abitativo, che si basa sulla casa. Coego ha sperimentato questo modello lavorando nel Regno Unito e in Spagna. Lo abbiamo intervistato.

### **Come nasce il Centro europeo per l'Housing First e come interviene?**

L'Europe Hub è nato nel 2016 per volontà di Y-Foundation (Fondazione Finlandese che lavora per cancellare la condizione di senza tetto nel paese) e FEANTSA (Federazione europea delle organizzazioni nazionali che lavorano con persone senza fissa dimora) insieme ad altri quindici partner. Da allora l'Hub è cresciuto fino ad includere 45 organizzazioni, città, governi, ministeri, fornitori di alloggi e ricercatori da tutta Europa e in

**« Dobbiamo parlare di diritti perché sono previsti e vanno rispettati. Il Comitato per i diritti economici, sociali e culturali delle Nazioni Unite stabilisce il diritto alla casa, asserendo che la persona deve poter vivere in sicurezza, pace e dignità »**

quindici paesi extra-europei. Lavoriamo in partnership con i nostri associati per promuovere l'*housing first* come prima risposta per chi non ha una casa. La missione dell'Hub è contribuire a eliminare la condizione dei senza tetto in Europa. Per raggiungere questo obiettivo dobbiamo proporre un drastico cambio di mentalità e di azioni in tutta Europa, riorientandole in base al concetto di *housing first*. I nostri strumenti sono *advocacy*, formazione, attività pratiche, ricerca, supporto, attività di comunicazione e rafforzamento delle competenze già esistenti nelle organizzazioni.

### **Cosa intendiamo quando parliamo di housing first e perché dobbiamo parlare di diritto all'abitare?**

Dobbiamo parlare di diritti, perché sono previsti e vanno rispettati. Il Comitato per i diritti economici, sociali e culturali delle Nazioni Unite stabilisce il diritto alla casa, asserendo che la persona deve poter vivere in sicurez-

za, pace e dignità. L'*housing first* affronta il tema dell'abitare proprio dal punto di vista di questo diritto. Si basa, infatti, sul principio che le persone senza fissa dimora abbiano il diritto alla casa senza dover dimostrare in nessun modo di doverla meritare. Si dà priorità a garantire immediatamente la casa senza chiedere alle persone di comportarsi in un determinato modo, di affrontare prima cure o trattamenti ma nemmeno di dimostrare di essere sobri per poter avere uno spazio dove vivere. Si riconosce e rivendica il diritto intrinseco delle persone di avere accesso alla casa e a condizioni abitative dignitose. Applicare l'*housing first* vuol dire ispirarsi concretamente agli 8 principi guida europei elaborati da un team di esperti: "abitare è un diritto umano; i partecipanti hanno diritto di scelta e controllo; bisogna distinguere tra abitare e ricevere trattamento terapeutico; orientamento al *recovery*; riduzione del danno nei confronti dei tossicodipendenti; coinvolgimento attivo e non coercitivo di chi è senza tetto; progettazione centrata sulla persona; supporto flessibile per tutto il tempo necessario". L'*housing first* non crede che chi non ha casa debba guadagnarsi il diritto ad abitare o a rimanere in un'abitazione, ma mette la casa al centro, come punto iniziale di un percorso. Con la casa, poi, arrivano anche servizi di supporto per chi ha problemi di salute o di dipendenze, tutto però deve essere fatto tenendo la persona e i suoi bisogni al centro.

**Nel 2021, con il lancio della European Platform on Homelessness, tutti gli stati membri della Ue hanno accettato di lavorare insieme per eliminare la condizione di senza tetto entro il 2030. A che punto siamo?**

Dalla Dichiarazione di Lisbona, la Commissione europea, i governi e importanti partner hanno cominciato a fare passi importanti per cooperare su molti argomenti come la raccolta di dati e di fondi, oltre a pratiche di apprendimento mutualistico. Infatti, la



6 **L'housing first non crede che chi non ha casa debba guadagnarsi il diritto ad abitare o a rimanere in un'abitazione, ma mette la casa al centro, come punto iniziale di un percorso** 9

Commissione ha lanciato anche una piattaforma per lo scambio di buone pratiche (European Platform on Combating Homelessness – EPOCH Practice). Nell'arco di due anni, EPOCH Practice ha creato strumenti per promuovere l'apprendimento reciproco come schede di buone pratiche, webinar, sintesi di ricerche, visite di studio e corsi di formazione.

**Potrebbe fornirci qualche esempio di politiche che hanno funzionato particolarmente bene in Europa riguardo il diritto alla casa?**

Housing First si è dimostrato un successo in Europa. Studi in paesi come la Finlandia e la Danimarca hanno registrato una diminuzione consistente nel numero di senza tetto e un miglioramento nella stabilità, nella salute e nel benessere generale degli individui che hanno partecipato ai programmi. Ciononostante rimangono delle sfide nell'adattare e promuovere l'approccio *housing first* in tutta Europa. Questo dipende soprattutto dalla varietà del patrimonio immobiliare che è molto variegato nei diversi Paesi, come molto eterogenei sono gli attori che ne detengono la proprietà.

**Non esiste solo il problema di chi non ha casa, ma anche quello di chi vive in condizioni instabili, precarie e di scarsa qualità. Cosa si è fatto e cosa si può fare a questo riguardo?**

Mentre costruire nuove abitazioni è difficile, è necessario migliorare la qualità del patrimonio immobiliare già esistente in Europa. Questo è un tema importante anche se parliamo di cambiamento climatico e di crisi energetica. "L'ondata di rigenerazione" mira a convogliare le energie in questo settore per fornire un'opportunità di contrastare la povertà energetica e il disagio abitativo. Ci sono molte idee che potrebbero contribuire a impedire che le persone non abbiano casa o vivano in condizioni di disagio, come un'efficace regolazione del mer-



©Shutterstock.com

**Housing First si è dimostrato un successo in Europa. Studi in paesi come la Finlandia e la Danimarca hanno registrato una diminuzione consistente nel numero di senza tetto e un miglioramento nella stabilità, nella salute e nel benessere generale degli individui che hanno partecipato ai programmi**

cato immobiliare o investimenti in costruzione e rinnovazione di strutture di social housing.

### **Che impatto hanno le migrazioni sul tema del diritto alla casa in Europa?**

I migranti in Europa spesso si trovano senza casa o in condizioni di disagio abitativo. Ci sono persone richiedenti asilo che dormono all'aperto in molte città europee, nonostante abbiano il diritto al riparo, garantito dalla legge europea. Quando cercano di ottenere la casa, i rifugiati non hanno un supporto adeguato e per questo sono maggiormente a rischio di rimanere senza. Inoltre, i migranti fanno più fatica a permettersi i costi legati all'abitare che continuano ad aumentare. Se guardiamo alle persone che vivono in una casa nell'Unione europea, vediamo che il 25% di cittadini extra-europei spende il 40% o più del proprio stipendio per l'abitazione, contro una media del 9% dei cittadini comunitari. Comun-

que anche i cittadini Ue sono esposti al rischio di rimanere senza casa in Europa per assenza di supporto in caso di necessità e a causa di politiche restrittive a livello nazionale. Lavorare per garantire il diritto alla casa significa farlo per chiunque ne abbia bisogno, a prescindere da dove sia nato e dove viva.



## Casa di Agrabah

Nella frazione di Bonelle, alle porte di Pistoia, si trova Casa di Agrabah, un appartamento nel quale si sperimenta un percorso di coabitazione volto allo sviluppo dell'autonomia dei giovani adulti con autismo.

Realizzato da Fondazione Raggio Verde, con il sostegno di Fondazione Caript e Fondazione Giorgio Tesi Onlus, il progetto è stato affidato e curato dalla start up fiorentina DU IT (Design for user innovation technology) in un immobile messo a disposizione dall'associazione Agrabah. Gli appartamenti, che accolgono gruppi di quattro adulti, più un operatore, sono infatti dotati di specifiche tecnologie volte a incoraggiare le competenze e le attitudini dei ragazzi che vi abitano, rispondendo ai loro bisogni specifici. I giovani hanno così la possibilità di vivere in autonomia e lontani da casa, in un luogo protetto e con il supporto degli operatori.

Oltre alla soluzione abitativa, per sostenere il percorso di autonomia, durante il giorno i ragazzi sono coinvolti in un progetto di "farm community" riservato ad adulti con autismo a cura della Casa di Gello, che offre una formazione lavorativa floro-vivaistica, laboratori creativi e terapeutici. Anche la Casa di Gello è sostenuta dalla Fondazione Caript.



“ In queste aree si stanno formando nuove comunità di abitanti, che condividono un modo di vivere specifico, diverso da quello delle città per due ragioni: l’aspetto comunitario del vivere e il rapporto diretto e costante con la natura ”

# Nuove comunità abitano le aree interne

---

di **SABRINA LUCATELLI**

direttrice dell’Associazione Riabitare l’Italia

*Sabrina Lucatelli è direttrice dell’Associazione Riabitare l’Italia ed esperta di politiche di sviluppo delle aree a bassa demografia. È componente del Nucleo di valutazione del Dipartimento per la coesione della presidenza del Consiglio dei ministri ed è stata coordinatrice della Strategia nazionale per le aree interne*

**A**bitare in Italia non vuol dire esclusivamente abitare in città: un italiano su cinque vive nelle cosiddette “**aree interne**”. In questi territori convivono gli abitanti storici, che qui sono nati e non se ne sono mai andati, quelli che vivono “a cavallo” tra città e aree interne, perché qui hanno la seconda casa e vi si trasferiscono solo per alcuni mesi all’anno, e poi ci sono i nuovi abitanti, quelli che si trasferiscono dalle città o dalla costa, complice la possibilità di lavorare da remoto. In queste aree si stanno formando **nuove comunità** di abitanti, che condividono un modo di vivere specifico, diverso da quello delle città per due ragioni: l’aspetto comunitario del vivere e il rapporto diretto e costante con la **natura**.

È necessario contrastare alcuni stereotipi che caratterizzano la narrazione sulle aree interne, descritte come “borghi incantati”, dove tutto è immobile, o come luoghi inospitali da cui tutti fuggono. Riabitare l’Italia si sta impegnando a diffondere, al contrario, una capacità di leggere le aree interne con uno sguardo diverso, che possa essere funzionale a immaginare nuove opportunità di vita e **nuove politiche** per questi territori. Senza nascondere le difficoltà reali, legate soprattutto alla mancanza di infrastrutture (mobilità, scuole, ospedali e diffuse situazioni di dissesto idrogeologico), ma anche al rischio di isolamento e di carenza di opportunità – culturali e di svago – che abbondano in città.

Dopo dieci anni dalla nascita della Strategia Nazionale per le Aree Interne, abbiamo assistito a una vera e propria “**rivoluzione culturale**”: tra giovani, mezzi di informazione, università, mondo della ricerca e imprese, oggi, c’è una consapevolezza diffusa di quanto queste aree siano preziose e di quanto necessitino di un’attenzione

particolare. Soprattutto, finalmente, è stata sdoganata l’idea che, oltre alle città, possano esistere – con pari dignità e diritti – anche le “**comunità rarefatte**”. A rimanere indietro è la politica, che non le considera come un’opportunità per tutto il Paese, e dunque non attiva le politiche specifiche che necessitano. Da questo punto di vista, la Strategia Nazionale Aree Interne è stata lasciata senza Regia nazionale e anche il PNRR è stata un’occasione persa, perché si è tradotto in una grandissima quantità di risorse che si sta riversando sui territori, senza una visione organica. Al contrario, poteva essere **un’opportunità di riflessione** su alcuni temi cruciali per le aree interne, come assicurare le necessarie riforme nel campo della scuola e della sanità. Per abitare nelle aree interne dobbiamo infatti creare le condizioni affinché non spariscano anche alcuni “mestieri locali”, che non possono essere sostituiti dalla tecnologia: dal maestro al medico.

Per migliorare la vita di chi vive nelle aree interne, inoltre, è necessario affrontare almeno tre grandi questioni: la casa, la terra, la pubblica amministrazione. Innanzitutto, occorre fare i conti con il paradosso delle tantissime case vuote. Da un lato ci sono le abitazioni abbandonate da chi si è trasferito altrove, dall’altro ci sono i sindaci che hanno difficoltà a reperire abitazioni da mettere a disposizione dei giovani che si vogliono installare. È necessario far **incontrare domande e offerta**. L’altro grande problema è l’accesso alla terra. La proprietà molto frammentata è un freno per le attività caratteristiche di questi territori, agricoltura e pastorizia. Per fare tutto questo è necessario, infine, rinforzare le amministrazioni pubbliche locali (in particolare gli uffici tecnici), soprattutto in chiave di **coprogettazione** con il Terzo settore e di partenariato pubblico-privato.

# Non solo di proprietà

**TRA DISAGIO ABITATIVO E CASE VUOTE, CRISI DELL'URBANISTA E GENTRIFICAZIONE, INTERVISTA ALLA GIORNALISTA SARAH GAINSFORTH ESPERTA IN TRASFORMAZIONI URBANE**



Sarah Gainsforth

**«Dobbiamo tornare a pensare all'affitto come un'alternativa alla proprietà e non come una soluzione di ultima istanza riservata alla fascia più povera della popolazione. Dobbiamo smontare una visione centrata sulla proprietà e sulla rendita»**

La risposta alla domanda di casa non è costruire nuove case. Di abitazioni in Italia ce ne sono già troppe e rimangono vuote (quasi il 30% del totale), i costi di acquisto e di affitto mettono in crisi ormai anche il ceto medio. Il mercato immobiliare italiano ha un problema e l'edilizia residenziale pubblica è scomparsa tra cattiva gestione e precise scelte politiche. Così la pensa la giornalista Sarah Gainsforth, che da anni segue questo tema. L'abbiamo intervistata.

**Nel suo libro “Abitare stanca. La casa, un racconto politico” ricostruisce le vicende delle politiche abitative del nostro Paese nell'ultimo secolo. Cosa è successo?**

Il diritto all'abitare in Italia non è mai stato riconosciuto. Nella Costituzione, infatti, è sancito il diritto al risparmio per l'acquisto, orientando con questo approccio tutte le politiche per la casa in Italia del dopoguerra. L'edilizia residenziale pubblica ha avuto una stagione di grande diffusione, negli anni '50 e '60, ma non è mai

stata determinante, perché da sempre considerata come residuale rispetto alla proprietà e alla rendita, che sono state invece incentivate. Dagli anni '90, inoltre, abbiamo anche iniziato a considerare la casa al pari di una merce – “a uso investimento” è un'espressione molto in voga – e l'edilizia residenziale pubblica è progressivamente scomparsa dall'agenda della politica.

**Quali sono le politiche pubbliche sulla casa?**

In Italia, anche se in maniera attenuata rispetto a paesi come Gran Bretagna e Stati Uniti, si è assistito a un progressivo slittamento di fondi dal pubblico al mercato privato. Negli ultimi anni, perfino le uniche due misure di sussidi esistenti, pensate per tamponare situazioni di disagio abitativo – i contributi all'affitto e i fondi morosità – non riescono a essere erogate per lentezze burocratiche. Inoltre, oggi, nonostante il disagio abitativo ormai riguardi anche i lavoratori di ceto medio, quindi cresce la richiesta di sussidi, questi fondi sono stati perfino definanziati!

## Qual è il modello di abitare oggi in Italia?

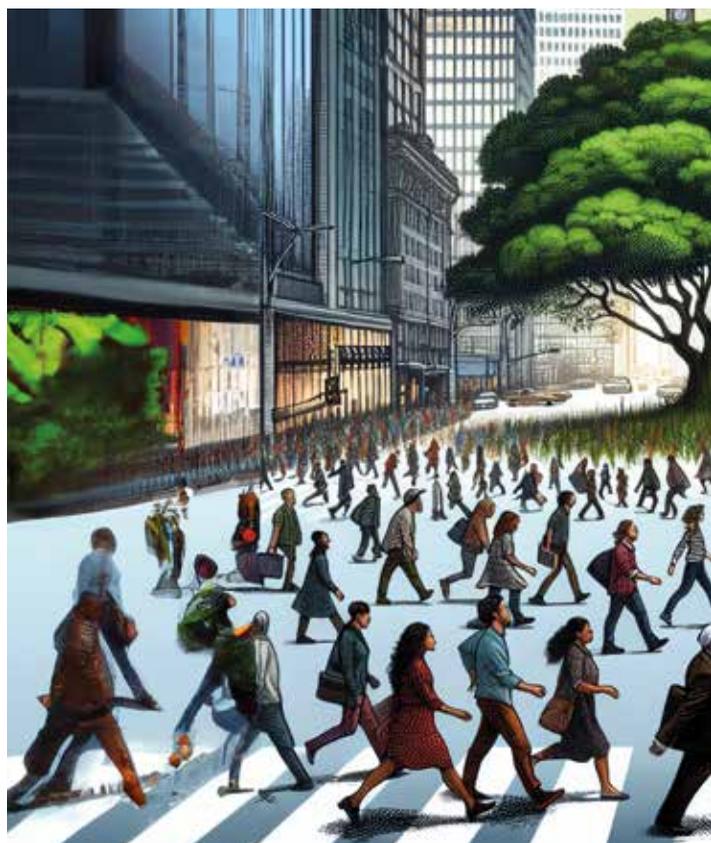
Dovremmo partire dai dati. Oggi il 71% delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà, ma solo il 13% sta ancora pagando un mutuo. Questo significa che la stragrande maggioranza delle famiglie proprietarie lo è diventata negli anni passati. A questo scenario dobbiamo aggiungere il 20% di famiglie che abitano in affitto e quasi il 9% che sono in usufrutto. Questi dati ci dicono, dunque, che il mercato immobiliare italiano non è affatto dinamico, soprattutto rispetto ad altri paesi Ue, dove la quota di famiglie che stanno pagando un mutuo sfiora mediamente il 40%. Poi c'è il tema del cosiddetto "spreco edilizio".

## Di cosa si tratta?

Si continua a dire che la soluzione al problema della domanda di casa sia costruire più case, ma è evidente che questa risposta sia insostenibile, soprattutto in un Paese come l'Italia che è in declino demografico. Esistono grandi differenze territoriali ma, in generale, il problema non è l'assenza di case bensì l'eccesso di case vuote, che non si riescono a vendere e, ultimamente, neanche ad affittare. Perché sono cambiate le condizioni di accesso alla proprietà; soprattutto dopo la pandemia, l'accesso al credito è diventato più complicato, i prezzi sono aumentati e, parallelamente, nel mercato del lavoro cresce la frammentazione delle carriere e la precarietà, allargando così il divario tra i costi e redditi. Dovremmo ragionare su come renderle gli alloggi realmente accessibili, rimettendo in moto anche il mercato.

## Come fare?

Dobbiamo tornare a pensare all'affitto come un'alternativa alla proprietà e non come una soluzione di ultima istanza riservata alla fascia più povera della popolazione. L'aspetto principale che distingue le politiche abitative dei paesi europei dallo scenario italiano è la varietà. Bisognerebbe immaginare un sistema composto da: edilizia residenziale pubblica, housing sociale a canoni veramente calmierati e misure per favorire l'affitto.



**6 In Italia abbiamo vissuto una stagione di urbanismo diffuso, in cui gruppi di cittadini reclamavano il diritto di dire la loro su come andavano “disegnate” le città. Quella stagione, purtroppo, è finita e spesso, oggi, l’urbanistica è ridotta a una mera forma di contrattazione tra il pubblico e i privati**

Dobbiamo smontare una visione centrata sulla proprietà e sulla rendita.

**Abitare non vuol dire solo “casa”, ma anche città dove vivere. Su questo tema ha scritto pagine appassionate sul “ruolo sociale” dell’urbanista. Di cosa si tratta?**

La missione dell’urbanista è migliorare la qualità della vita degli abitanti delle città. C’è stato un tempo in cui la professione dell’urbanista era tenuta in grande considerazione. In Italia abbiamo vissuto anche una stagione di “urbanismo diffuso”, in cui gruppi di cittadini reclamavano il diritto di dire la loro su come andavano “disegnate” le città: penso, negli anni ‘70, all’Unione delle Donne o ai comitati di quartiere. L’urbanistica non era solo considerata una questione tecnica, ma una visione sul modo in cui rendere la città uno spazio accessibile a tutti, puntando sulla qualità dell’abitare e degli spazi pubblici. Quella stagione, purtroppo, è finita e spesso, oggi, l’urbanistica è ridotta a una mera forma di contrattazione tra il pubblico e i privati.

**Recentemente ha intitolato un suo articolo “Chi usa le città non sempre paga per farle funzionare”. Come si collega il tema della “turistificazione” delle città con la questione della casa?**

I due fenomeni sono strettamente legati perché, in molti casi, i processi di rigenerazione urbana possono innescare una pericolosa spirale di “gentrificazione”: aumenta il valore di mercato delle case, quindi gli affitti salgono, diventando insostenibili per molti degli abitanti, che sono costretti a lasciarle e le case rimaste vuote finiscono sulle piattaforme di affitti brevi. Ovvero, quegli interventi di rigenerazione pensati per migliorare la vita degli abitanti, finiscono per espellere gli abitanti dai loro quartieri. Il beneficio dell’aumento dei valori immobiliari c’è solo per chi compra e vende case a uso investimento e non per chi ci abita. Dunque, il cuore della questione è riuscire a rimettere in discussione il modello di crescita della città, che è tutto basato sulla rendita. Per



© shutterstock/A

**6 I processi di rigenerazione urbana possono innescare una pericolosa “gentrificazione”: aumenta il valore di mercato delle case, gli affitti salgono, diventando insostenibili per molti degli abitanti, che sono costretti a lasciarle e le case rimaste vuote finiscono sulle piattaforme di affitti brevi**

questo è centrale il tema degli strumenti di controllo sull'aumento degli affitti, che in altri paesi esiste.

### **Allora meglio non rigenerare?**

No. Occorre migliorare i quartieri, dotandoli delle infrastrutture e dei parchi, controllando però l'effetto sulle case. Per esempio, prevedendo in questi quartieri anche uno stock di case di edilizia pubblica o di social housing per mantenere variegata l'offerta di casa, continuando a monitorare il livello degli affitti. Ma c'è anche un altro grande rischio.

### **Quale?**

Se lasciamo fare tutto al mercato, a lungo andare, finiamo per danneggiare le città, perché tutta la crescita economica viene assorbita dalla rendita. È stato infatti studiato come, con questa ipertrofia del mercato immobiliare, le città non riescano più ad attirare e a far insediare la popolazione più giovane e dinamica. Per potenziare l'e-

conomia, abbiamo bisogno dello sviluppo di settori a più alto valore aggiunto, mentre le nostre economie urbane sono sempre più dipendenti da settori a basso valore aggiunto (alloggio e ristorazione), quindi nelle città aumenta il lavoro povero e cresce il divario tra i costi abitativi e i redditi da lavoro.

### **Come immagina il futuro delle città italiane?**

Gran parte dei piani regolatori delle città italiane sono frutto di un'altra epoca, in una fase di espansione delle città e della popolazione. Oggi viviamo invece in un'epoca di cambiamento climatico e di invecchiamento demografico che necessita di cambiare modello e di rivedere radicalmente quei piani. Non vedo tuttavia una consapevolezza diffusa di questa necessità. Ci sono tanti piccoli interventi “spot” di rigenerazione, ma mai una revisione organica. Si possono anche rigenerare tutte le piazze della città, ma se non regoliamo la rendita non stiamo costruendo città per gli abitanti di oggi e di domani.



## Progetto Violeta

Violeta Sanciu è una vittima di femmineicidio. È stata uccisa dal partner a Sala Consilina, nella provincia di Salerno, nel 2018. A lei è dedicato il progetto Violeta dell'Associazione Differenza Donna che, con il sostegno di Fondazione Con Il Sud, ha inaugurato a Salerno una Casa Rifugio in Emergenza, offrendo protezione immediata e ospitalità alle donne, ai loro figli e alle loro figlie in situazioni di elevato rischio per la loro vita.

Si tratta di un intervento, realizzato con la collaborazione della rete antiviolenza e le istituzioni locali, che implementa una politica integrata per la protezione delle donne vittime di violenza, attraverso il potenziamento dei servizi di accoglienza e il sostegno per il percorso di autonomia economica.

Tra le attività, la Casa Rifugio in Emergenza è in grado di accogliere 4 donne alla volta, e nell'arco del progetto ospiterà 11 nuclei mamma-bambino per 15 giorni ciascuno.

Non solo, Violeta lavora per coinvolgere tutta la comunità locale con azioni di accoglienza, programmi nelle scuole, campagne di formazione e di sensibilizzazione allo scopo di rimuovere le barriere culturali e sociali che impediscono i percorsi di libertà delle donne.



©Elena Di Vincenzo

“Abitare una casa o meglio uno spazio, nell’accezione antropologica del termine, significa potervi investire desideri, sogni, ricordi per farne un “luogo identificabile” e nel quale riconoscersi”

# La casa non si possiede, si vive

---

di **ANDREA STAID**

Docente di Antropologia culturale e visuale presso Nuova Accademia di Belle Arti Milano

*Andrea Staid è docente di Antropologia culturale e visuale presso Naba e di antropologia culturale presso Università degli studi di Genova. Dirige per Meltemi la collana Biblioteca/Antropologia. Tra le sue ultime pubblicazioni: I dannati della metropoli (Milieu 2014), Contro la gerarchia e il dominio (Meltemi 2018), Disintegrati (Nottetempo 2020), La casa vivente (ADD 2021), Essere natura (UTET 2022).*

# D

a un punto di vista antropologico abitare è qualcosa di molto più profondo che aver a che fare solo con una merce che possiedi. Infatti, **abitare** è uno dei principali comportamenti degli esseri umani e significa “avere consuetudine con un luogo”. «La casa è una sostituzione del ventre materno, della prima dimora», scriveva Freud nel 1929. Come possiamo dargli torto? Lo spazio in cui viviamo riunisce, o dovrebbe riunire, esigenze pratiche e funzioni simboliche. Questo discorso è valido sia per l'essere umano stanziale, sia per il nomade perché la casa è un bisogno primario, si tratti di una capanna o un tetto fatto solo di foglie. La **casa**, intesa come costruzione, è una conseguenza della sedentarizzazione dell'uomo posteriore all'avvento dell'agricoltura nel Neolitico. Da quel momento, la maggior parte di noi ha abbandonato l'esistenza nomade in favore di quella stanziale. Abitare una casa o meglio uno spazio, nell'accezione antropologica del termine, significa potervi investire **desideri, sogni, ricordi** per farne un “luogo identificabile” e nel quale riconoscersi. La casa è un luogo di produzione e di consumo in cui si articolano sia le dimensioni del privato sia del pubblico. In casa si intrecciano le relazioni fra il luogo e le persone. Se non pensata come mera merce, ma come un **organismo complesso**, la casa è viva, nel vero senso della parola. Lo studio da dove scrivo questo testo fa riflettere proprio sull'agency dei materiali. È una casa viva e lo posso capire facilmente perché ho la fortuna di poggiare i piedi su travi di legno che, insieme ad amici architetti, abbiamo posato con cura, fatica e pazienza. Le pareti respirano, sono state costruite con lentezza in paglia e terra. Ma, anche in una casa comune, gli elementi che ci circondano mutano nel tempo e hanno delle specifiche caratteristiche, tutto sta nel saper osservare meglio quello che ci circonda. Come ci ricorda

Friedensreich Hundertwasser, artista e architetto di origini austriache, l'uomo possiede tre pelli: la propria, gli abiti e la dimora. Tutte e tre devono rinnovarsi, crescere e mutare. Se la terza pelle, ovvero la casa, non cresce e non si modifica con le altre, si irrigidisce e muore, come la cute secca.

Nel nostro mondo attuale, transculturale e globalizzato, è urgente comprendere **come abbiamo vissuto** e concepito la casa per la maggior parte della nostra esistenza. È interessante pensare a come viviamo oggi e confrontarci con le diverse nozioni di utilizzo e di organizzazione dello spazio nativo; questo “gioco” può fornirci strumenti significativi per elaborare **strategie coerenti e creative** con l'obiettivo di ripensarci nello spazio in cui viviamo. Culture che per troppo tempo abbiamo considerato “primitive”, senza storia, immobili, se studiate correttamente possono dimostrarsi un vero archivio di possibilità. Le architetture indigene e la loro gestione dello spazio possono aiutarci a ri-concettualizzare il senso stesso dell'abitare i luoghi, dandoci una definizione differente di che cos'è un territorio. Ogni società umana, infatti, elabora un complesso di rappresentazioni attraverso il quale **lo spazio** viene concepito come più o meno ordinato. Le categorie attraverso cui si realizza questo ordine della dimensione spaziale implicano l'intersecarsi di una molteplicità di sfere di attività: la relazione con l'ambiente fisico e **l'influenza delle attività umane** sulla formazione e la percezione del paesaggio culturale, il sistema economico e le forme di sfruttamento del territorio, le relazioni di scambio e parentela. Come costruiamo lo spazio ci identifica e modifica i nostri comportamenti in modo concreto. Gli spazi abitati, in quanto costruzione materiale e sociale, costituiscono una sorta di memoria, o meglio un habitus per usare le parole del sociologo Pierre Bourdieu.

## Studiare in Accademia, La Spezia

---

Accademia è un polo nel centro della città della Spezia dove i giovani possono incontrarsi, studiare e lavorare. Un progetto di riqualificazione della Fondazione Carispezia che risponde alle esigenze di studio, socializzazione e crescita formativa dei giovani, arricchendo, contemporaneamente, la vita di tutta la comunità.

Nel 2021, l'intervento della Fondazione ha realizzato la riqualificazione e la valorizzazione di un immobile degradato, dando vita a un ambiente multifunzionale di 300mq, con una grande aula studio e uno spa-

zio dove possono coesistere contemporaneamente attività diverse.

Numerose sono infatti le iniziative organizzate in Accademia, come laboratori di scrittura, di public speaking, di primo soccorso e attività di orientamento allo studio, al lavoro e allo sviluppo di idee imprenditoriali innovative. Queste ultime rientrano nel progetto "Boost - Orientamento, abilità, competenze", promosso dalla Fondazione per dare la possibilità ai giovani under 30 di partecipare a un ciclo di workshop finalizzati ad accrescere le loro competenze trasversa-

li (le cosiddette soft skills) e scoprire le esperienze, i consigli pratici e i racconti dei percorsi di giovani professionisti, per orientarsi nel mondo del lavoro.

Aperta dal lunedì al sabato, è possibile frequentare l'Accademia tramite un App dedicata, che consente di entrare nell'aula studio, usufruire del wi-fi e prenotare il proprio posto per partecipare agli eventi organizzati.





MARINA RINALDI



La **Casa della Pesa** è uno storico edificio nel centro storico di Bolzano, che nel 2020, grazie al supporto di Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, è diventata il centro culturale “Waag”, dove trovano casa diverse istituzioni e realtà culturali del territorio

**Sottosopra Abitare collaborativo** è un progetto sostenuto da Fondazione Con il Sud nel quartiere San Berillo di Catania; è nato per intervenire sui problemi di marginalizzazione e di povertà agendo sulla coesione sociale e territoriale e creando alloggi sociali in co-housing per ospitare persone senza tetto





**Andiamo a vivere da sole** è un progetto di cohousing, che coinvolge tre giovani donne con la sindrome di down, promosso da Fondazione Vita Indipendente e sostenuta da Fondazione di Modena, in co-progettazione con il Comune





**Scendi c'è il cinema** rientra nel progetto “La città intorno” di Fondazione Cariplo: un’iniziativa che porta i film, anche quelli che sono contemporaneamente nelle sale cinematografiche, nei cortili delle case popolari, per creare spazi culturali e di incontro della cittadinanza

Raccontare



# Il quartiere rinasce dalla Cascina

---

**A TORINO, TRA I QUARTIERI PERIFERICI DI BORGO VITTORIA E MADONNA DI CAMPAGNA C'È UNO SPAZIO BELLO E VIVO, CHE DÀ NUOVA LINFA AL QUARTIERE E ALLA CITTÀ**

Come vi immaginate uno spazio di housing sociale? Siamo andati a Torino per farci un'idea visitando Cascina Fossata, che è impossibile descrivere solo come una realtà di housing sociale, perché racchiude in sé tante anime, coniugandole in modo innovativo.

Tra i quartieri periferici di Borgo Vittoria e Madonna di Campagna, Cascina Fossata nasce negli spazi di una cascina seicentesca rimasta attiva fino agli anni Settanta, poi abbandonata e lasciata in condizioni di estremo degrado. Questo grande rudere urbano, dal 2019, è invece uno spazio bello e vivo, che dà nuova linfa al quartiere e alla città.

L'*housing sociale* è senza dubbio il nucleo di partenza del progetto di trasformazione, che è stato ideato dalla Cooperativa D.O.C. s.c.s. e gestito da Sharing srl, nell'ambito del FASP - Fondo Abitare Sostenibile Piemonte. Un fondo partecipato da tutte le Fondazioni di origine bancaria della Regione

e da Cassa Depositi e Prestiti, e gestito da Investire SGR, con la finalità di promuovere e realizzare interventi di housing sociale e di rigenerazione urbana su tutto il territorio piemontese.

“Rigenerazione” è il termine più adatto per parlare di Cascina Fossata perché nasce proprio con questa specifica visione di lungo periodo. Come afferma il direttore e Consigliere di Amministrazione, Davide Marotta, «non possiamo più considerare l'abitare soltanto come la costruzione di palazzi per dare alloggio alle persone, riguarda invece progetti che abbiano una finalità sociale, coinvolgendo e restituendo spazi a tutto il territorio».

Un nuovo modo di abitare, dunque, ha preso forma in Cascina Fossata, che già a livello strutturale non si presenta, infatti, come un classico palazzo o condominio, ma come uno spazio aperto alla cittadinanza. Circondata da due grandi parchi aperti al pubblico, che nel pomeriggio si riempiono di bambini



©Alessandro Arnone

e ragazzi, la struttura è stata volutamente pensata con più ingressi affinché, dai diversi angoli del quartiere, tutti possano entrare e trovare spazi dove trascorrere la vita quotidiana.

Si nota la cura di questi spazi verdi, dove ci sono giochi per bambini, orti urbani, panchine e vialetti per passeggiare, dando all'ingresso la sensazione di essere in un luogo molto accogliente. Attraversando i parchi, si può osservare come l'imponente struttura, con una forma a "C", abbia conservato la conformazione della cascina e alcune delle antiche mura, così da valorizzarne e non snaturarne completamente l'origine.

Al suo interno ci sono 103 appartamenti, divisi tra monocali, bilocali e trilocali dedicati all'*housing sociale* temporaneo, che ospitano circa 300 persone. Si tratta di appartamenti che vengono affittati, a tariffe calmierate, per un periodo massimo di 18 mesi, a studenti, lavoratori, famiglie in difficoltà, persone con disabilità che faticano a

trovare alloggi per loro accessibili, persone immigrate alla fine del percorso nei centri di prima accoglienza e neomaggiorenni in uscita dalle comunità.

Cascina Fossata, nata solo nel 2019, rappresenta già un punto di riferimento importante per le realtà del sociale che lavorano sul territorio. Tramite una convenzione con il Comune di Torino, 20 di queste unità abitative sono riservate all'"emergenza abitativa", dunque ai nuclei familiari che sono stati costretti a lasciare la propria abitazione a causa di procedure esecutive di sfratto o di sgombero a causa della non agibilità dell'immobile conseguente a eventi calamitosi e che sono in attesa degli alloggi popolari.

Ma, come tiene a sottolineare il direttore, «Cascina Fossata, anche se accoglie persone con bisogni specifici, non è un progetto socio-assistenziale o una comunità di accoglienza. È un progetto che dà una possibilità abitativa in un luogo accogliente e ben



**Tramite una convenzione con il Comune di Torino venti delle unità abitative di cascina Fossata sono riservate all'“emergenza abitativa”, ovvero ai nuclei familiari che sono stati costretti a lasciare la propria abitazione a causa di sfratto, sgombero o non agibilità**

manutenuto. Noi dunque non ci prendiamo cura della disabilità del giovane studente che arriva qui, ma offriamo l'opportunità di avere una stanza dove muoversi liberamente, avere un bagno accessibile e studiare per portare avanti il proprio percorso».

Lo conferma un giovane studente con disabilità che, da Palermo, aveva il desiderio di seguire uno specifico corso di studio presso l'Università di Torino: Lingue e Culture dell'Asia e dell'Africa. Tante le difficoltà di trovare un affitto accessibile da tutti i punti di vista, economico e strutturale, rischiavano di fargli abbandonare il suo sogno. «Dopo svariate peripezie è stata proprio l'Università di Torino a suggerirmi di rivolgermi a Cascina Fossata. Questo mi ha confortato e motivato a non rinunciare al mio progetto di studi. Ed eccomi qui, ho quasi finito la triennale e ho in programma di iniziare la magistrale». Come ci spiega Davide Marotta, gli è stata data la possibilità di interrompere e poi rinnovare il proprio periodo di soggiorno

no all'interno di Cascina Fossata, per permettergli di continuare il percorso di studi, in mancanza di altre possibilità di locazioni adeguate alle sue esigenze.

Oltre alla sua capacità di accogliere, Cascina Fossata viene vissuta e raccontata come un luogo di convivenza tra persone con provenienza geografica, storia, cultura, abitudini e stile di vita completamente differenti. Una convivenza solidale, di interazione e conoscenza dell'altro della quale ci si stupisce. Come confessa la madre dello studente, «sono piacevolmente sorpresa, perché ho sempre pensato che potesse esserci diffidenza, invece ho trovato tanta solidarietà e ho capito solo ora tutte le difficoltà che vivono le persone immigrate». Anche un giovane lavoratore di Roma lo conferma: «è una novità entrare a contatto in maniera così positiva con persone tanto diverse da me, per le quali nel mio quartiere di provenienza c'era invece molta diffidenza».

Insomma, Cascina Fossata non solo è ac-



## Social housing all'ex Moi di Torino

Nell'ex Villaggio Olimpico di Torino, lo scorso maggio, è stato inaugurato un complesso di *social e student housing*, composto da circa 400 posti letto, temporanei e a tariffa convenzionata, dedicati a studenti e giovani lavoratori. L'iniziativa arriva a conclusione del progetto "MOI - Migranti, un'Opportunità di Inclusione", promosso da una rete interistituzionale, tra cui Fondazione Compagnia di San Paolo. Nel 2013 gli edifici costruiti per ospitare gli atleti delle Olimpiadi invernali che si svolsero nel capoluogo piemontese nel 2006, furono occupati abusivamente da oltre 800 persone con *background* migratorio. Con percorsi personalizzati il progetto MOI ha accompagnato gli occupanti verso inserimenti lavorativi e abitativi. Le 4 palazzine e gli interrati del Villaggio sono stati, quindi, completamente ristrutturati per essere trasformati nel nuovo complesso di *social e student housing*. L'operazione è stata promossa dal Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (gestito da Investire SGR, con la partecipazione del Fondo Investimenti per l'Abitare di CDP Real Asset SGR, Fondazione Compagnia di San Paolo, Fondazione CRT Sviluppo e Crescita, Fondo Social & Human Purpose, e delle maggiori Fondazioni di origine bancaria piemontesi). E non finisce qui, l'iniziativa potrebbe continuare a evolvere con un percorso di rigenerazione urbana anche delle altre palazzine dell'ex Villaggio, cosicché tutto il quartiere circostante possa godere dei benefici di questa trasformazione. «L'approccio che abbiamo deciso di utilizzare per sviluppare questa iniziativa dimostra che risposte sistemiche e di prospettiva a questioni di tipo emergenziale che riguardano un gruppo specifico di persone, possono innescare e contribuire significativamente a cambiamenti positivi, di lungo periodo e a più ampio raggio per una intera società» - afferma Marzia Sica, responsabile dell'obiettivo Persone di Fondazione Compagnia di San Paolo.

**“ Cascina Fossata non solo fornisce abitazioni a prezzi calmierati ma restituisce uno spazio al quartiere, diventando un punto di riferimento e un presidio sempre attivo, dimostrando che le iniziative nel settore dell’abitare devono assumere un punto di vista sociale, perché in questo modo si ottiene un effetto leva per la rigenerazione di interi territori ”**

cogliente ma stimola l’accoglienza, tanto che anche il quartiere, nonostante la diffidenza iniziale, non solo è stato coinvolto in fase di avvio del progetto, per raccogliere proposte e bisogni specifici, ma con il tempo si è affezionato a questo nuovo spazio. Tante persone trascorrono il loro pomeriggio a Cascina Fossata, molti hanno donato delle antiche attrezzature agricole che ora decorano gli spazi comuni.

Infatti, oltre a far accedere tante persone a un alloggio dotato di ogni confort, Cascina Fossata organizza numerose iniziative, come concerti ed eventi culturali, molto partecipati da tutta la cittadinanza. Non mancano progetti con le cooperative che lavorano con ragazzi disabili, che una volta a settimana svolgono attività lavorativa in base alle loro competenze all’interno di Cascina Fossata. Gli studenti delle scuole hanno il loro orto urbano all’interno del parco, la possibilità di organizzare delle iniziative e spazi per leggere e studiare, facendone dunque,

il loro punto di ritrovo. Inoltre, la struttura ospita anche una scuola di musica, una cooperativa per l’inserimento lavorativo e ATT, una start up che ha avviato un progetto di consegna di panini nei licei di Torino preparati da giovani con disabilità cognitive o sindrome di tipo autistico.

Cascina Fossata, dunque, come afferma Marzia Sica, responsabile dell’Obiettivo Persone di Fondazione Compagnia di San Paolo, che partecipa al FASP, «non solo fornisce abitazioni a prezzi calmierati ma restituisce uno spazio al quartiere, diventando un punto di riferimento e un presidio sempre attivo. Questo dimostra che, oltre al punto di vista immobiliare e di investimento, le iniziative nel settore dell’abitare devono assumere un punto di vista sociale, perché in questo modo si ottiene un effetto leva per la rigenerazione di interi territori».

A riprova di ciò c’è il beneficio per tutte le attività commerciali della zona e per le



case che si affacciano su Cascina Fossata, che ora, invece di vedere un rudere abbandonato e con dinamiche malavitose al suo interno, possono godere di uno spazio curato, animato e sempre attivo. Anche sulla mobilità questo progetto ha avuto un impatto, stimolando la nascita di una linea ferroviaria con l'aeroporto e la progettazione della metro in quella zona.

Cascina Fossata è stata progettata facendo attenzione alla sua sostenibilità economica: la struttura, infatti, ospita anche un hotel, un ristorante e una sala conferenze, che le permettono di poter mantenere e far evolvere il progetto con finalità sociali. Queste attività non sono distaccate dagli appartamenti di housing sociale, ma ne condividono l'accesso e tutti gli spazi comuni perché anch'essi sono parte integrante del progetto. Sin da subito, infatti, si percepisce una modalità di accoglienza che si discosta da quella a cui siamo abituati in una struttura recettiva.

L'addetto alla reception ci spiega che, nella stessa giornata, può ritrovarsi «ad accogliere due turisti che rimarranno per pochi giorni, dando indicazioni per visitare la città, e una famiglia in emergenza abitativa che deve effettuare l'ingresso in uno degli appartamenti di social housing». Una modalità che supera anche il rischio di marginalizzazione nei percorsi di presa in carico e cura delle cosiddette fasce più fragili, dimostrando che invece è possibile una convivenza e che questa possa apportare dei piccoli ma inesorabili cambiamenti.

«Con una visione ampia e paziente – conclude Marzia Sica –, rispondere a un'esigenza sociale e prendersi cura delle persone più vulnerabili può avere un incredibile potere trasformativo per tutti. Cascina Fossata lo dimostra».