

# PUGLIA

—

## L'Europa ti cambia la vita

**11.09.2023**

Social housing e gestione sociale  
integrata

Arch. Laura Rubino

# Promuovere Buone pratiche

## Casi studio: HOUSING SOCIALE: MIX DI UTENTI + SERVIZI INTEGRATI



Cenni di cambiamento  
Milano



### A MIX UTENTI

giovani single fino ai 35 anni (20%);  
giovani coppie (20%);  
famiglie giovani (25%)  
anziani (15%)



### B SERVIZI INTEGRATI

Servizi integrativi all'abitare dedicati i nuovi residenti  
Servizi locali e urbani erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali (servizi diurni per bambini, adolescenti e famiglie, locali di aggregazione con servizio di ristorazione, laboratori artistici ed artigianali, spazi per eventi culturali, attività ricreative e di aggregazione)  
Servizi commerciali



Borgo Sostenibile  
Figino, Milano



### A MIX UTENTI

giovani coppie  
famiglie  
anziani;  
professionisti  
artisti  
artigiani;



### B SERVIZI INTEGRATI

Spazi integrativi dell'abitare al servizio degli abitanti del Borgo Sostenibile  
Spazi dove sviluppare attività condivise  
Spazi per il lavoro (studi e laboratori)  
Servizi di commercio di vicinato  
Attività aperte alla città



Sharing Torino



### A MIX UTENTI

Giovani, famiglie, professionisti per almeno 12 mesi;  
Studenti e giovani lavoratori per almeno 6 mesi;  
Turisti, famiglie e lavoratori in trasferta per brevi periodi.



### B SERVIZI INTEGRATI

Risposta ai bisogni abitativi, sostegno in particolare alla "fascia grigia";  
Student housing;  
Esercizi commerciali (bar, ristorante, lavanderia, ecc.);  
Sale comuni (sale conferenze; sale studio con biblioteca);  
Servizi socio-relazionali (ambulatorio, sportello di psicoterapia, centro di mediazione culturale, sportello consulenza legale, doposcuola gratuito)

Servizi di prossimità e servizi di rango urbano  .....zoning monofunzionale .....  ..... mixite

# Per una gestione sociale integrata



una scommessa per imprese, progettisti, amministrazioni

## DAR CASA

### >Non offriamo solo case ma curiamo le relazioni<

Per noi la casa non è solamente “un tetto sopra le testa” ma è l'insieme delle relazioni che accompagnano l'abitare.

Il nostro servizio è quindi un servizio integrato che unisce **gestione immobiliare e gestione sociale**. Come gestori immobiliari ci prendiamo cura del **rapporto tra gli inquilini e i propri alloggi, delle manutenzioni, delle pratiche amministrative e dei rapporti di condominio**. Svolgiamo una funzione di intermediazione tra proprietà, solitamente ALER, Comune o privati e i nostri inquilini; accompagniamo gli abitanti affinché acquisiscano gli strumenti necessari per una gestione responsabile dei propri alloggi e del rapporto di locazione. **Come gestori sociali ascoltiamo le esigenze delle singole famiglie, facciamo conoscere alle persone i servizi della città e della zona di residenza, svolgiamo attività di mediazione dei conflitti e curiamo le relazioni tra vicini di casa.**



le famiglie assegnatarie non devono avere un reddito maggiore di 45.087 euro all'anno  
alloggi costano mediamente 60 euro/mq all'anno



# Come «Cenni di cambiamento»

## Come fare: la gestione dei servizi è il tema più delicato e più importante

AAA Inquilini attivi e collaborativi cercansi!



AAA gestori coraggiosi cercansi!



Il progetto prevede spazi riservati alla realizzazione di un sistema che include più servizi collegati tra loro, con alcune funzioni destinate alla residenza o al vicinato ed altre aperte alla comunità ed al quartiere.

Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere ai bisogni degli abitanti sono pensati per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.

Le tipologie di servizio previste dal sistema del progetto sono:

- **Servizi integrativi all'abitare:** ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e autogestite.
- **Servizi locali e urbani:** servizi erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali e rivolti non solo ai nuovi residenti ma a tutto il quartiere.
- **Servizi commerciali:** piccole attività produttive artigianali o imprese sociali.

**Tutti i servizi e le attività**, sia quelle gestite dai futuri abitanti che quelle aperte al quartiere, **saranno collocate in spazi posti al piede degli edifici**. In questo modo la corte interna si animerà di residenti e di cittadini che potranno incontrarsi, relazionarsi tra loro e fruire dei numerosi servizi e delle attività commerciali.

L'intervento **CENNI DI CAMBIAMENTO** pone molta attenzione sulle attività e i servizi che verranno inseriti nel nuovo complesso. Questi sono stati frutto di una progettazione programmata che vedrà il coinvolgimento diretto di tutti i futuri residenti.



Nasce una nuova iniziativa per rilanciare un commercio di vicinato innovativo e flessibile all'interno dei progetti di housing sociale del fondo immobiliare lombardia. e' possibile proporre un progetto commerciale da insediare negli spazi in locazione dei quartieri di cenni di cambiamento (n. 5 spazi) e di borgo sostenibile (n.10 spazi).

La proposta di progetto dovrà seguire le linee guida esposte nell'avviso e il percorso prevede una prima selezione che da' la possibilità di accedere a un workshop per la progettazione definitiva dell'idea. i soggetti selezionati costituiranno una rete di coordinamento di imprese per la realizzazione di servizi condivisi e per dialogare direttamente con i potenziali clienti definendo insieme bisogni e offerte.

Sono servizi che verranno erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali con competenze ed esperienza nell'ambito di riferimento. Gli spazi riservati per lo sviluppo di queste attività si trovano al piede degli edifici, in una posizione tale da promuovere la loro funzione di collegamento con il quartiere, minimizzando nel contempo l'impatto sui residenti.

Tra i servizi ipotizzati, servizi diurni per bambini, adolescenti e famiglie, locali di aggregazione con servizio di ristorazione, laboratori artistici ed artigianali, spazi per eventi culturali, attività ricreative e di aggregazione.

Questi servizi saranno aperti al quartiere, del quale diventeranno punto nodale, e contribuiranno al rafforzamento del tessuto sociale.

## Progettare nuove procedure

AAA gestori coraggiosi cercansi!

- **Cerchiamo** associazioni, fondazioni, realtà del terzo settore che vogliono trovare nuovi spazi per sviluppare la propria attività.
- **Vi offriamo** spazi ampi, a canoni accessibili, in un progetto unico che accompagnerà la nascita di una nuova comunità.
- **Vi chiediamo** servizi innovativi da offrire al progetto, alla comunità, al quartiere.

# Per un abitare sostenibile

## Il protocollo Itaca a scala urbana

Servizi all'abitare e welfare generativo

Criterio **10.05**

ESIGENZA

PESO DEL CRITERIO

Favorire la presenza di servizi integrati all'abitare rivolti a diverse classi sociali e tipologie di abitanti

INDICATORE DI PRESTAZIONE

Composizione e varietà dei servizi integrati all'abitare

Il criterio affronta il tema della **qualità dell'offerta abitativa** intesa come un insieme di soluzioni finalizzate a promuovere la dotazione di **servizi integrati all'abitare**, di spazi e risorse rivolte a diverse classi sociali e tipologie di abitanti, valutando la composizione e la varietà di tale offerta. Pertanto, l'indicatore ha l'obiettivo di misurare le tipologie di servizi offerti attraverso un'offerta abitativa integrata, dalla quale ricavare una valutazione sulla **capacità di produrre economia sociale, welfare generativo, ossia quell'economia "caratterizzata dalle attività senza scopo di lucro e di utilità sociale realizzate dalle organizzazioni di terzo settore che nel loro agire sono mosse da principi quali la reciprocità e la democrazia"** (fonte: Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali).

L'abitare sostenibile promuove una nuova visione della qualità della vita in città dove la riqualificazione e l'incremento del patrimonio residenziale sociale si accompagna all'incremento della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali, alla rigenerazione del tessuto socio-economico ed al miglioramento della coesione sociale. (fonte Decreto interministeriale numero 395 del 16/09/2020)

La Commissione UNI/CT 058 Città, comunità e infrastrutture sostenibili dell'UNI si sta occupando della "Normazione nel campo delle città, delle comunità e delle infrastrutture sostenibili attraverso lo sviluppo di requisiti, quadri di riferimento, strumenti e tecniche di guida e di supporto, per il raggiungimento dello sviluppo sostenibile, rendendo le città e le comunità inclusive, sicure, durature e sostenibili, in coerenza con gli obiettivi globali in materia di sostenibilità degli insediamenti umani (resilienza, attrattività, benessere, coesione sociale, preservazione e miglioramento dell'ambiente, utilizzo responsabile delle risorse) "



**scenario A** valutare la presenza di spazi e servizi rivolti ai residenti del condominio -sala comune, spazio per feste, biblioteca di condominio, spazio per deposito e scambio oggetti, spazi verdi, coperture praticabili e altri spazi aperti di pertinenza che presentino un potenziale di aggregazione e cooperazione tra i **residenti del condominio** connessi, fisicamente e funzionalmente, con spazi di aggregazione pubblici quali piazze, giardini, ecc. Rientrano in tale scenario i condomini solidali (modelli innovativi di condomini in cui persone appartenenti a nuclei familiari differenti condividono il medesimo edificio al fine di un reciproco sostegno e della costruzione di comunità solidali); **scenario B:** valutare la presenza nel condominio di servizi accessibili e rivolti al quartiere - asilo, negozi, uffici, spazi per anziani, esercizi commerciali di prossimità, bar e ristoranti ecc **scenario C:** valutare, se presenti, atti di natura convenzionale (repertoriati e approvati dall'assemblea del condominio e/o convenzionati con l'ente gestore – ARCA, Consorzio, Cooperativa con funzione di gestore sociale integrato, amministratore) per la gestione sociale e/o unitaria di servizi integrativi all'abitare finalizzati alla creazione di comunità sostenibili e solidali quali servizi di assistenza alloggiativa (property management) o servizi di aggregazione e di auto aiuto alle donne e agli eventuali figli minori, (tagesmutter – nido in casa, scambio di prestazioni e servizi nel condominio e nel quartiere) servizi di manutenzione, gestione energetica (gruppi di autoconsumo di energia rinnovabile), gestione del verde (facility management norma EN15221) **scenario D:** valutare la presenza nel complesso edilizio e/o nel quartiere di almeno un servizio di rango urbano – rivolti alla città e di servizi quali mediateche, sale conferenze, centro culturale, strutture aggregative e servizi a carattere sociale.



# Tracce di lavoro e nuove sfide

una scommessa per imprese, progettisti, amministrazioni



## PINQUA

Programma Innovativo Nazionale  
per la Qualità dell'Abitare



**Opportunità- sfide**

**Imprese**

costruire ristrutturare + **facility management**

**progettisti**

comporre esigenze + **Design dei servizi**

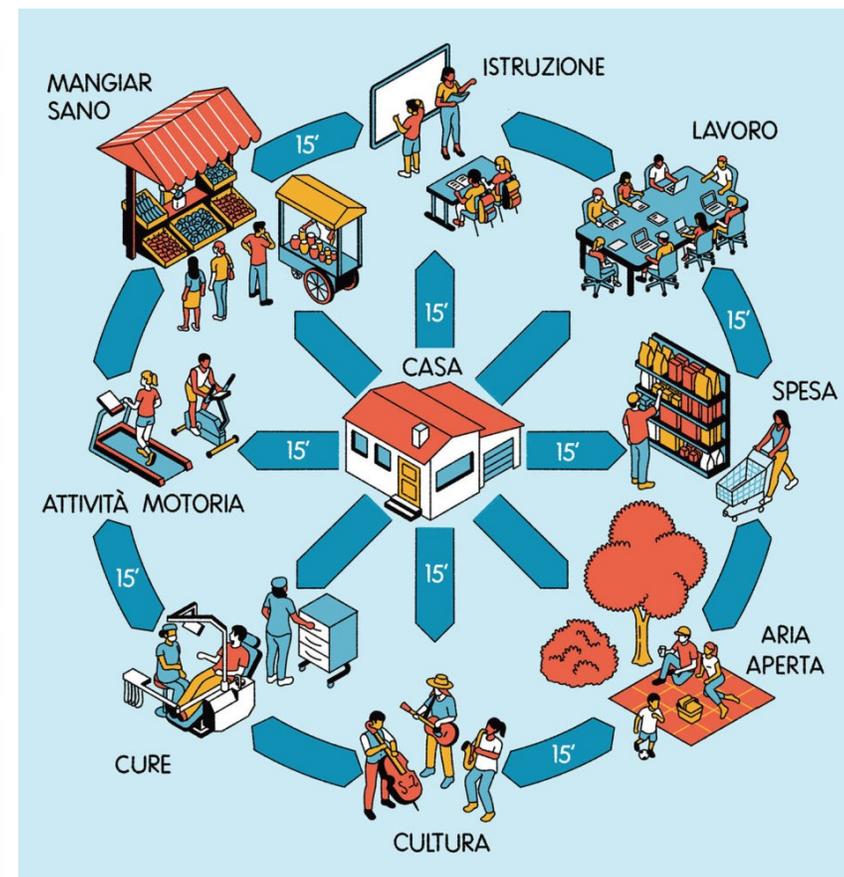
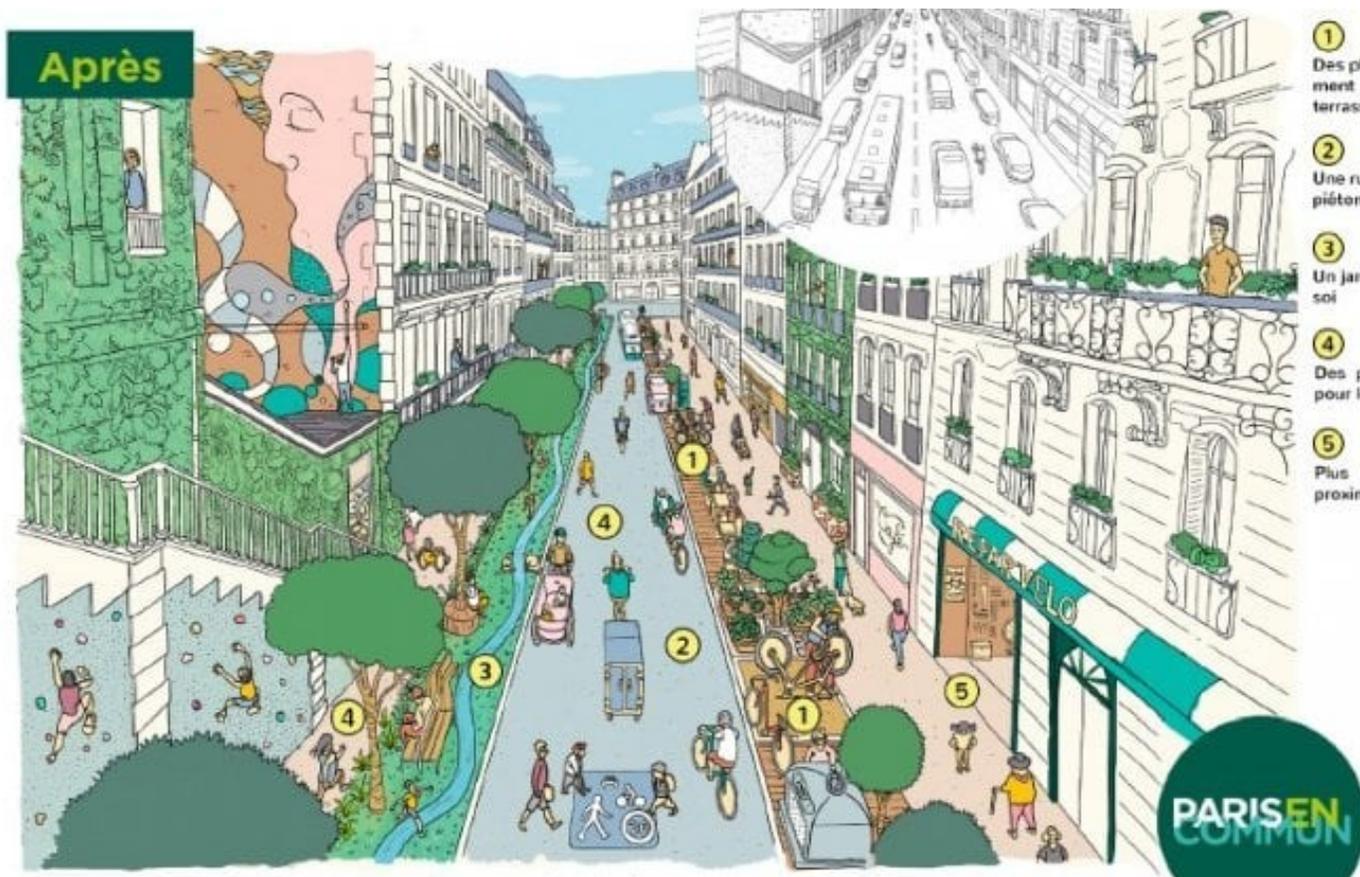
**amministrazioni**

**costruire opportunità + promuovere welfare generativo + creare innovazione nelle procedure**



# Per il futuro

## Città di 15 minuti



**Promuovere Buone pratiche  
Per una Gestione Sociale integrata  
Come «Cenni di cambiamento»  
Per un abitare sostenibile  
Tracce di lavoro e nuove sfide  
Per il futuro**

