

TIPO DI DOCUMENTO:

ARTICOLO

TITOLO:

"Sharing" Comune di Torino: housing sociale innovativo

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome Nome (max. 3 tra virgole) / Ente / AA VV:

Ferretti Mario, Magnano Giovanni

ESTRATTO DA PERIODICO:

Titolo:

FMI - Facility Management Italia

N°:

21

Del:

10/2013

ESTRATTO DA SITO INTERNET:

Indirizzo home page [http://]:

Indirizzo esteso [http://]:

Di:

Nazione:

Data primo contatto:

Data rimozione:

PAROLE CHIAVE:

social housing, sharing, torino, esperienze & best practice

ABSTRACT:

MB

"Condividere idee e abitazioni": questo lo slogan dell'esperienza "Sharing", un esempio tra i più innovativi di housing sociale temporaneo. La necessità di soluzioni abitative a tariffe calmierate, affiancate da interventi di accompagnamento sociale "leggero", è fortemente cresciuta negli ultimi anni. Nelle città - accanto a questo fabbisogno inevaso di case in affitto - sta sempre più crescendo il bisogno di soluzioni abitative temporanee, a fronte di una diversificazione di bisogni e stili di vita. L'area del disagio abitativo tocca ormai fasce di popolazione sempre più larghe e diversificate: insieme a tutte quelle categorie considerate a rischio di esclusione sociale, tale disagio coinvolge ormai anche famiglie ed individui che faticano ad accedere al mercato per problemi prettamente economici. La domanda di case a costi contenuti si combina spesso con altri tipi di richiesta: inserimento sociale, relazioni, orientamento, ricerca di un lavoro, assistenza alla persona. L'intreccio di questi bisogni introduce elementi nuovi e sempre più complessi nell'intervento abitativo. In quest'ottica si inserisce dunque "Sharing", promosso dal Comune di Torino, realizzato da un team di soggetti privati e frutto come tale di un progetto sviluppato in un'ottica di avanzata partnership pubblico-privata. Il significativo livello di innovazione e di impatto sociale di "Sharing" è stato anche attestato dall'attribuzione del "Premio Best Practice Patrimoni Pubblici - Sezione Valorizzazione Patrimoni Immobiliari" 2013, promosso da Patrimoni PA net (il laboratorio Terotec & Forum PA).

“Sharing” Comune di Torino: housing sociale innovativo

“Condividere idee e abitazioni”: questo lo slogan dell’esperienza “Sharing”, un esempio tra i più innovativi di housing sociale temporaneo. La necessità di soluzioni abitative a tariffe calmierate, affiancate da interventi di accompagnamento sociale “leggero”, è fortemente cresciuta negli ultimi anni. Nelle città - accanto a questo fabbisogno ineso di case in affitto - sta sempre più crescendo il bisogno di soluzioni abitative temporanee, a fronte di una diversificazione di bisogni e stili di vita. L’area del disagio abitativo tocca ormai fasce di popolazione sempre più larghe e diversificate: insieme a tutte quelle categorie considerate a rischio di esclusione sociale, tale disagio coinvolge ormai anche famiglie ed individui che faticano ad accedere al mercato per problemi prettamente economici. La domanda di case a costi contenuti si combina spesso con altri tipi di richiesta: inserimento sociale, relazioni, orientamento, ricerca di un lavoro, assistenza alla persona. L’intreccio di questi bisogni introduce elementi nuovi e sempre più complessi nell’intervento abitativo. In quest’ottica si inserisce dunque “Sharing”, promosso dal Comune di Torino, realizzato da un team di soggetti privati e frutto come tale di un progetto sviluppato in un’ottica di avanzata partnership pubblico-privata. Il significativo livello di innovazione e di impatto sociale di “Sharing” è stato anche attestato dall’attribuzione del “Premio Best Practice Patrimoni Pubblici - Sezione Valorizzazione Patrimoni Immobiliari” 2013, promosso da Patrimoni PA net (il laboratorio Terotec & Forum PA).

“Sharing” Municipality of Turin: innovative social housing

“Sharing ideas and houses”: this is the slogan of the “Sharing” experience, one of the contemporary most innovative social housing example. The need of cheap housing solutions, together with policies of “light” social facilitation has strongly increased in the last years. In the cities - in addition to this huge offer of rental houses - is enlarging the necessity of temporary houses as a consequence of the diversification in the lifestyles. The status of housing disadvantage concerns by now a larger and diversified range of population: with all those categories that are considered in danger of social disqualification, this disadvantage involves by now also families and people who struggle to enter the market for economic reasons. The demand of low cost houses is often connected with other requests: social integration, relations, leanings, job search, personal assistance. The mix of these needs adds new and more complex elements in the housing operations. In this situation was born “Sharing”, promoted by the Municipality of Turin, created by a team of private bodies as a result of a project developed with a high level of public-private partnership. The relevant innovative level and the social impact of “Sharing” has been certificated by the “Public Patrimony Best Practice Award - Valorization of Real Estate Assets Section” 2013, promoted by Patrimoni PA net (the laboratory Terotec & Forum PA).

Mario Ferretti*
Giovanni Magnano**

Il contesto sociale dell’esperienza

Anche nell’area torinese la precarietà e la vulnerabilità economica e sociale interessano un numero sempre più ampio di cittadini. Condizione diffusa a livello nazionale e

conseguenza delle mutazioni sociali degli ultimi due decenni - ancor di più acuita dalla perdurante crisi congiunturale - l’insicurezza economica e il disagio socio-relazionale coinvolgono in modo significativo non solo le categorie tradizionalmente

svantaggiate (per età, genere, reddito, ecc.) ma anche soggetti che, sia pur in modo transitorio e non permanente, si trovano in stato di difficoltà personale e familiare.

Molte sono le “nuove povertà” e molte le persone, di diversa appartenenza sociale, che non riescono ad affrontare progetti che richiedono investimenti economici e affettivi di lungo periodo: salute, lavoro e formazione, abitazione, famiglia, reti sociali e partecipazione sono i grandi ambiti con cui occorre necessariamente misurarsi. In questo complesso contesto, politiche pubbliche e settore privato tentano di costruire in modo integrato programmi di intervento, cercando di operare in modo non settoriale sull’uno o sull’altro ambito, con sempre maggiore consapevolezza che il tema della vulnerabilità sociale non possa essere affrontato come un solo problema. In questo senso anche le politiche di housing sociale,

che si sono espresse nelle diverse realtà locali attraverso una pluralità di azioni e iniziative e che hanno operato con strumenti amministrativi diversi, non rappresentano solo una “risposta” al disagio abitativo ma anche al senso diffuso di solitudine e smarrimento, conseguenza della frammentazione del tessuto sociale, della scomparsa degli spazi tradizionali di vita collettiva e dei luoghi della socialità urbana, del crescente dislivello economico e culturale tra i cittadini e causa di nuove forme di esclusione. Le città manifestano quindi un impellente bisogno di luoghi di partecipazione e di incontro tra generazioni e culture diverse, di momenti di condivisione e di reciprocità, di occasioni di incontro e di reti di solidarietà. In questo quadro, il progetto “Sharing” è una possibile risposta a queste esigenze che prevede anche la progettazione di veri e propri “punti di riferimento”



aggregativi e relazionali destinati sia agli ospiti della nuova struttura appositamente realizzata - l'albergo sociale “Sharing” - che agli abitanti del quartiere.

Il ruolo del Comune di Torino

Il Comune di Torino ha assunto via via la consapevolezza che oggi il problema del disagio abitativo non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia fascia di popolazione che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale. Già con il Piano Casa del 2006 il Comune ha adottato la prospettiva di una soluzione strutturale nuova al problema del disagio abitativo, avviando l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non fosse più l'unico attore, che riveste di

volta in volta il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare. Si sono dunque avviati nuovi progetti di edilizia sociale in cui il soggetto pubblico ha assunto un ruolo di regia e di proposizione, promuovendo nuove politiche integrate capaci di realizzare un sistema di partenariato tra pubblico e privato. Target di questi progetti non sono più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà, ma si aggiungono, in modo sempre più evidente, ampie fasce di popolazione che, per ragioni diverse, possono improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale. Il temporaneo ricovero in strutture adeguate di famiglie con sfratto eseguito, nonché di famiglie sgomberate da stabili pericolanti, a seguito di apposite ordinanze sindacali, costituisce da anni un servizio di pronto intervento svolto in collaborazione con la Protezione Civile. Nel 2011, ad

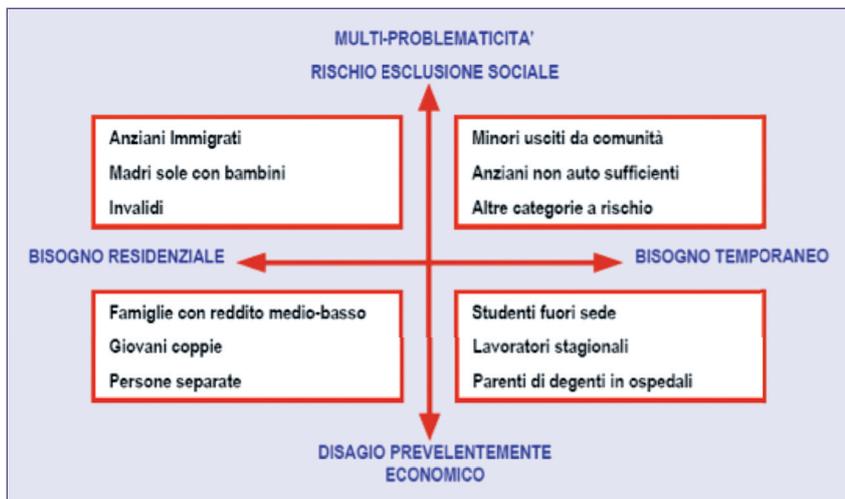


Figura 1 - Progetto “Sharing”: schematizzazione della domanda abitativa e dei relativi modelli di risposta

esempio, sono state ospitate in albergo a spese del Comune in totale 179 famiglie, pari a 503 persone; del totale 161 famiglie sono sfrattate e 18 sono state sgomberate per ordinanza del Sindaco. Dei nuclei familiari ospitati in albergo 123 sono italiani e 56 stranieri, 7 nuclei hanno al loro interno un invalido. Nel citato Piano Casa è stato in tal senso preso in considerazione un modello costituito dall’ “Albergo Sociale”, individuando una struttura sita in via Ivrea 24 edificata all’inizio degli anni ‘70 già di proprietà di Poste Italiane Spa. A seguito di una intensa trattativa con l’Ente proprietario del diritto di superficie, si è giunti nel maggio 2008 alla sottoscrizione di un protocollo d’Intesa che stabiliva l’entità del prezzo per la cessione a terzi della proprietà superficaria e prevedeva l’emissione di un avviso pubblico da parte del Comune per l’individuazione di un soggetto interessato al subentrare nella Convezione a suo tempo stipulata, a farsi carico del pagamento del prezzo di cui sopra e a trasformare e gestire per i residui 70 anni la struttura, avendo a suo completo carico ogni onere e spesa. L’avviso pubblico ha consentito di individuare il progetto di riqualificazione e gestione dell’immobile e nel corso del dicembre

2008 è stata completata la procedura di subentro. Nel gennaio del 2009 è stato liberato dagli ultimi occupanti ed immesso nel possesso dell’immobile il raggruppamento selezionato con la procedura di evidenza pubblica. Completati i diversi livelli di progettazione e ottenuto il permesso a costruire, i lavori di “Sharing” sono iniziati nella primavera del 2010 e sono terminati a giugno 2011. A partire dal 1° settembre 2011, Sharing Srl ha avviato l’attività e la città di Torino usufruisce della disponibilità della struttura per la sistemazione delle famiglie sfrattate che sono in attesa della casa popolare.

I partner privati

A partecipare al bando sono stati due concorrenti ognuno dei quali composto in ATI. Le società hanno a loro volta costituito “IVREA 24 abitare sostenibile spa” che ha acquistato e ristrutturato l’immobile ubicato nel quartiere Pietra Alta, nella periferia nord della città, mentre la gestione è stata poi affidata a Sharing srl, società promossa da D.O.C. scs e Oltre Venture srl. I soggetti promotori hanno così apportato:

- le risorse finanziarie che si assumono

il rischio imprenditoriale con un’aspettativa di rendimento calmierato;

- la capacità progettuale e manageriale per costruire un modello economicamente sostenibile;
- una lunga esperienza nel settore sociale e in quello della gestione di alberghi e strutture per la mobilità giovanile e sociale.

L’intervento per la realizzazione di Sharing ha comportato un investimento pari a 15.000.000 di euro, di cui il 90% impegnato dalla Fondazione Sviluppo e crescita CRT e il restante 10% dalle altre società partner.

Il progetto si colloca nell’ambito degli investimenti filantropici basati sull’approccio innovativo della “venture philanthropy”, caratterizzato da:

- partnership attiva e di lungo periodo con i soggetti “beneficiari”;
- capacità di fornire non solo sostegno finanziario, ma anche competenze e capacità di networking;
- ricorso non solo allo schema “donazioni”, ma anche allo “structuring finanziario”;
- attenzione alla replicabilità, alla sostenibilità (anche economico-finanziaria) e all’impatto sociale.

Il quartiere

Benché il quartiere Pietra Alta nasca intorno al 1840, è con la seconda metà degli anni ‘20 - con la progettazione e la realizzazione della fabbrica Snia Viscosa e del Villaggio Snia e con le abitazioni realizzate per ospitare le famiglie degli operai - che si assiste ad un vero e proprio fenomeno di urbanizzazione. Tale urbanizzazione avviene in modo ancora più consistente a partire dagli anni ‘50, quando viene costruito il nuovo quartiere della Falchera, e negli anni ‘60, quando una seconda ondata di immigrazione - questa volta principalmente dal sud Italia - interessa tutto il territorio cittadino e modifica nuovamente l’assetto sociale di Pietra Alta, del Villaggio Snia e di Falchera.

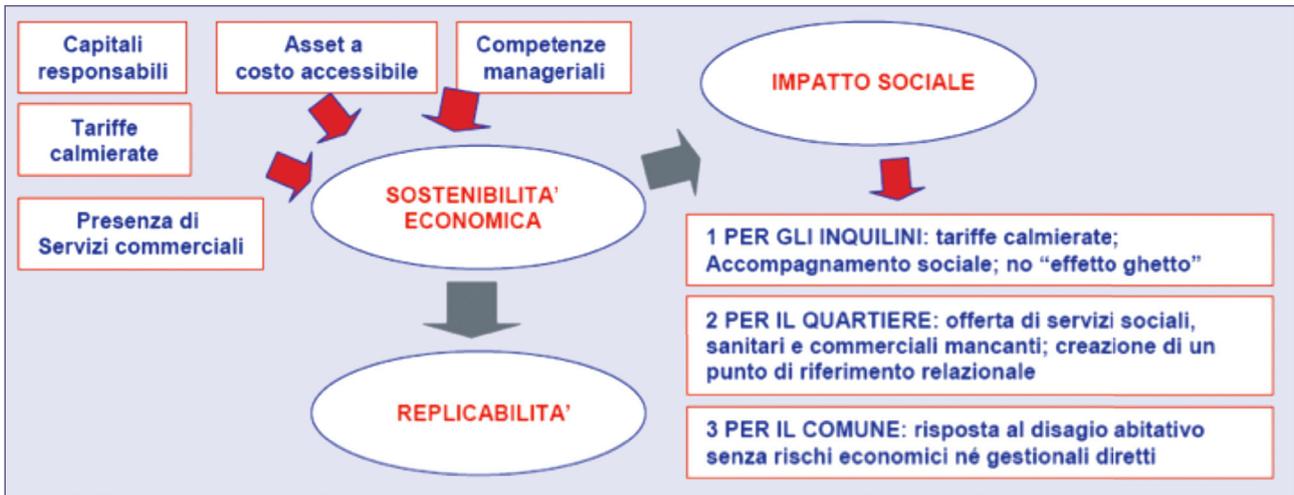


Figura 2 - Progetto "Sharing": schema di sintesi delle finalità

A partire dagli anni '70 il volto del quartiere cambia nuovamente con il declino della Snia, l'acquisto del Villaggio da parte del Comune (che incarica della gestione l'allora IACP, oggi ATC), la costruzione di nuovi edifici residenziali e la realizzazione di diversi complessi industriali facenti capo alla Fiat.

Intorno agli anni '80, con la costruzione delle Torri Di Vittorio e delle case ATC di via Ivrea e di via Carema, la popolazione cresce notevolmente: si insediano, infatti, nel quartiere quasi 600 nuovi nuclei familiari. L'ingresso dell'autostrada Torino-Milano, con l'intensificarsi del trasporto automobilistico, amplifica la vocazione di porta d'accesso a nord della città e di luogo di transito di questo territorio.

Dal 2.000 il quartiere cambia di nuovo volto, a seguito degli interventi realizzati nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di via Ivrea: interventi di manutenzione straordinaria degli edifici ATC, del plesso scolastico XXV Aprile e del centro di aggregazione culturale di via Cavagnolo 7; riqualificazione delle aree verdi, sistemazione stradale e arredo urbano di via Ivrea, via Cavagnolo, via Carema e realizzazione della piazza antistante la parrocchia San Michele Arcangelo. Tra il 2001 e il 2004, nell'ambito ancora prevalentemente

agricolo di via Cavagnolo, sono stati realizzati quattro edifici residenziali, in parte di edilizia agevolata ed in parte privata, più le relative opere di urbanizzazione, con la sistemazione viaria e la realizzazione di un'area verde.

L'area oggetto di analisi si trova all'interno della Circoscrizione 6 del Comune di Torino, che ospita circa il 12% dell'intera popolazione cittadina (circa 107.000 residenti). La popolazione residente nel solo quartiere Pietra Alta è pari a più di 4.300 persone, suddivise in pari misura tra uomini e donne, e con una leggera prevalenza - rispetto alla media torinese - di residenti d'età compresa tra i 50 e i 70 anni. Rispetto alle professioni e ai titoli di studio, la situazione del quartiere è caratterizzata da una netta prevalenza di basse qualifiche professionali e da una quota elevata di popolazione con basso titolo di studio (il 60% dei residenti ha la licenza elementare o il diploma di scuola media inferiore). Occorre inoltre segnalare come il quartiere Pietra Alta non sia stato, fino ad oggi, oggetto di rilevante fenomeno di immigrazione da parte di stranieri come invece accaduto nel vicino quartiere di Barriera di Milano (11% dei cittadini residenti a Pietra Alta sono stranieri, a fronte del 15% di media registrato a livello di Circoscrizione). Nel suo comples-

so, la Circoscrizione 6 presenta il più consistente saldo emigratorio, compensato da un modesto flusso in entrata: nel 2007, più di 1.400 cittadini hanno deciso di emigrare verso altri Comuni della Provincia, mentre solo 700 sono i nuovi ingressi nella Circoscrizione. Pietra Alta si configura come la porta d'accesso nord della città. Nel complesso il quartiere risulta ben collegato con il resto della città e con i comuni limitrofi ed è sufficientemente servito dai mezzi pubblici che ne garantiscono il collegamento diretto con il centro città e con la periferia sud della città.

Il progetto

Sharing è una struttura residenziale dove la transitorietà non è precarietà, emergenza, assenza di significato, ma è piuttosto possibilità e opportunità di costruzione di un percorso umano, individuale e collettivo. Come tale è frutto di un progetto che intende promuovere:

- solidarietà e partecipazione;
 - sviluppo economico e sicurezza sociale;
 - sostenibilità ambientale.
- Ciò, proponendo:
- diverse tipologie di soluzioni residenziali temporanee;
 - servizi bar e ristorazione;

Torino: un Comune “social housing oriented”

Carmen Voza

Il Comune di Torino, nell’ambito delle sperimentazioni avviate in Piemonte in materia di housing sociale, ha in corso da anni programmi di rigenerazione urbana della parti di città degradate, marginali o periferiche. È nel 1996 che il Comune presenta all’UE, nell’ambito delle “Azioni Innovative” del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, il progetto “The Gate-living not leaving”, un progetto pilota urbano volto a migliorare le condizioni di vita e di lavoro del quartiere di Porta Palazzo. Attraverso una metodologia ed un approccio innovativo, in grado di fornire un esempio per altre esperienze, il progetto si propone di coinvolgere diversi partner pubblici e privati e di innescare un processo di riqualificazione del quartiere di Porta Palazzo e Borgo Dora. Nasce nel 1998 il “Comitato Progetto Porta Palazzo”, organo no-profit a partecipazione mista di istituzioni pubbliche e di enti privati, con l’incarico di gestire e realizzare l’intero programma che, finanziato principalmente dall’UE, dal Comune di Torino e dal Ministero dei Lavori Pubblici, si occupa di interventi a favore dello sviluppo economico, sociale, culturale, promozionale e di trasformazione, riqualificazione fisica pubblica e privata del territorio. A fine 2001 il progetto “The Gate-living not leaving”

chiude la sua fase di progetto europeo con un bilancio di 18 azioni portate a compimento e rendicontando il 97% delle risorse a disposizione. Il processo di riqualificazione è stato innescato ed il Comune di Torino considera opportuno e strategico continuare il processo avviato. Nel giugno 2002, ne formalizza la trasformazione da progetto pilota urbano ad “Agenzia di Sviluppo Locale” nell’ambito dei programmi complessi di rigenerazione urbana, facenti parte del settore periferie della città. Il quartiere di Porta Palazzo diviene così oggetto di una serie di investimenti pubblici e privati volti a progetti residenziali di tipo innovativo che si propongono di integrare in modo virtuoso con il territorio, offrendo competenze, servizi e occasioni di socialità. Nel 2009 viene costituito un “Tavolo dell’abitare sociale” che promuove cinque progetti per cinque diverse tipologie di intervento abitativo:

- la residenza per anziani autosufficienti di piazza della Repubblica 13 (Edilizia Sociale della Città);
- l’albergo sociale di piazza della Repubblica 14 (Compagnia di San Paolo);
- il co-housing di via Cottolengo 4 (Cooperativa CoHousing Numero Zero, associazione CoAbitare);
- il condominio solidale di via San Simone 3 (Sermig);
- la residenza sociale di via Cottolen-

go 24-26 (Opera Barolo). Il programma, per i cinque progetti proposti, ha come principale obiettivo quello di sostenere ed avviare esperienze di housing sociale che possano rappresentare laboratori cittadini dove sperimentare buone pratiche e prassi innovative replicabili in altre zone della città o in differenti contesti territoriali. Tutto il processo mira ad un elevato livello di trasparenza decisionale ed ad un’attività di monitoraggio e confronto continuo tra i soggetti promotori. Tra le sperimentazioni avviate, quella dell’albergo sociale di piazza della Repubblica può essere presa a riferimento perché mostra la possibilità di attivare una vera e propria regia gestionale attorno al processo di sviluppo immobiliare. Nello specifico, il soggetto gestore - la Compagnia di San Paolo in stretta sinergia con l’Ufficio Pio - si è avvalso di due elementi principali: la co-progettazione e la selezione delle proposte attraverso bandi di gara. Nel caso in esame, l’edificio di circa 700 mq oggetto di intervento rappresentava un “vuoto” sia in termini edilizi che funzionali. L’edificio risale alla seconda decade del XIX secolo, fa parte dell’*esedra* juvarriana a completamento della Piazza della Repubblica ed è vincolato quale bene architettonico di valore storico e documentario. Originariamente di proprietà del Demanio dello Stato, l’immobile è stato acquistato nel 2008

- spazi comuni per la socialità;
- iniziative di promozione sociale;
- attività ed eventi di carattere culturale;
- animazione e servizi educativi per minori;
- assistenza sanitaria a tariffe calmierate;
- servizi commerciali.

Nello specifico, i servizi di promozione

sociale (ambulatorio, centro servizi e “to job”) e i servizi commerciali (bar, ristorante, lavanderia, bio-market, car sharing) si rivolgono anche alla città, con particolare attenzione alle esigenze del quartiere di Pietra Alta.

Elementi distintivi e obiettivi centrali del progetto sono:

- l’offerta di soluzioni abitative temporanee a diverse categorie di destinatari,

riservando tariffe agevolate a soggetti in situazione di fragilità sociale ed economica;

- la disponibilità di luoghi privati e collettivi, interni ed esterni, adeguati alle diverse esigenze di residenzialità, socialità e formazione;

- l’offerta di servizi di consulenza, mediazione, assistenza e sostegno, cercando di favorire nei destinatari percorsi di

dal Comune, esercitando il diritto di prelazione per 1.130.000 euro. Nel corso del biennio 2009-2010, a seguito di selezione pubblica per l' affidamento d'uso dell'immobile per la durata massima di 30 anni, è stato sottoscritto un comodato d'uso con l'Ufficio Pio, ente strumentale della Compagnia di San Paolo, capofila di una compagine di soggetti etici attivi nel sociale. È stato redatto a loro cura e spesa il progetto architettonico che, nel corso del 2011, ha avuto inizio. Il progetto, scaturito da un concorso di progettazione, prevedeva la realizzazione di 27 alloggi mono/bilocali, un ristorante, locali commerciali e spazi comuni. Gli alloggi, di cui quattro riservati alla Città a canone convenzionato, sono ad uso transitorio e per lo più destinati a lavoratori mobili o in formazione, visitatori occasionali, persone in emergenza abitativa o in una temporanea situazione di vulne-

rabilità sociale. Parallelamente sono stati definiti, dagli stessi soggetti, il progetto di gestione e l'individuazione dei futuri gestori.

Il programma di housing sociale della Compagnia di San Paolo, con la realizzazione delle residenze temporanee, proponeva di individuare idee ed azioni innovative nell'ambito dell'abitare sociale e di sostenerne lo sviluppo, rafforzare la sostenibilità e favorirne la replicabilità, svolgendo la funzione di "incubatore". Elemento innovativo del programma è l'interdisciplinarietà tra i diversi soggetti pubblici e privati, che fin dall'inizio sono stati coinvolti in un processo di co-progettazione: ciò ha permesso di valutare gli aspetti architettonici, economici e gestionali in un dialogo continuo, consentendo la riformulazione e l'adattamento dei differenti aspetti ai vari livelli della progettazione. Le finalità principali che qualificano il

programma possono essere così sintetizzate:

- contribuire allo sviluppo di una nuova cultura abitativa;
- migliorare le opportunità abitative e ricercare soluzioni sostenibili;
- sperimentare in modo diretto nuovi modelli di housing sociale;
- sostenere ed incentivare esperienze abitative a carattere innovativo.

Di analogia importanza ai fini della definizione dei requisiti prestazionali e gestionali del progetto è la garanzia dell'esecuzione delle opere a regola d'arte, nell'ottica di ottenere un prodotto di qualità, in grado di influire, a sua volta, sul controllo dei futuri costi di gestione e manutenzione.

Entro la fine del 2013 sarà avviata l'attività di accoglienza della nuova struttura, che così affiancherà "Sharing" e le altre strutture frutto delle iniziative di housing sociale promosse dal Comune di Torino.



residenza temporanea
PIAZZA DELLA REPUBBLICA 14

casa solidale
VIA SAN SIMONE 3

condominio solidale
PIAZZA DELLA REPUBBLICA 13

residenza collettiva temporanea
VIA COTTOLENGO 26

cohousing numero zero
VIA COTTOLENGO 4

autonomia e di emancipazione;

- la progettazione in una dimensione orientata a favorire l'inserimento dei residenti nei processi produttivi e nel tessuto sociale;
- la ricerca di scelte condivise e processi di progettazione partecipata per l'individuazione dei bisogni del territorio;
- la promozione di momenti e di occasioni di incontro intergenerazionale.

L'intervento di recupero

Il complesso edilizio oggetto di intervento è costituito da due corpi di fabbrica entrambi di nove piani fuori terra tra loro collegati dal blocco dei collegamenti verticali. L'immobile nel suo complesso versava in cattivo stato di conservazione e necessitava di un consistente intervento di messa a norma

e di manutenzione straordinaria, nonché di una differente organizzazione e distribuzione degli spazi per rispondere in modo più funzionale alla nuova destinazione d'uso e per soddisfare le esigenze abitative e relazionali della nuova utenza. Le scelte progettuali che hanno guidato la redazione del progetto di riqualificazione e manutenzione straordinaria sono molteplici e tutte

ispirate ai principi della sostenibilità ambientale e volte al conseguimento della più alta efficienza energetica. Le strategie d'intervento sono state rivolte essenzialmente a:

- sfruttare l'occasione della messa a norma dell'edificio per migliorare i flussi distributivi e l'organizzazione funzionale dei collegamenti verticali e orizzontali;
- impiegare materiali eco-compatibili e a bassa manutenzione; la scelta dei materiali è stata infatti improntata a criteri di durata e di riduzione della manutenzione e dell'impatto ambientale, oltre che dalla volontà di operare sull'edificio un restyling delle facciate, attraverso nuovi rivestimenti che conferiscono all'immobile una veste più dinamica e gradevole;
- utilizzare impianti per la produzione di energia sostenibile;
- ottenere la massima flessibilità dell'organismo edilizio, mediante l'utilizzo della modularità strutturale di base dell'edificio stesso e la presenza di partizioni interne la cui sostituzione ha consentito di riconfigurare differenti tipologie abitative.

Sostenibilità energetica ed ambientale

Sharing è fortemente caratterizzato per le scelte volte alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico, pur non dovendosi adeguare alle normative sopravvenienti e vigenti in materia di risparmio energetico, in quanto intervento di manutenzione straordinaria. Il progetto è concepito in modo da adottare, tra tutte le soluzioni di ristrutturazione e di gestione possibili, quelle maggiormente eco-sostenibili, nel rispetto del comfort degli utenti e nell'ottica di garantire ad essi un risparmio significativo in fase di esercizio, che si concretizzerà in un risparmio immediato di energia e in un valore aggiunto del bene immobiliare per effetto della classe energetica B ottenuta. Il processo di progettazione integrata

per la ristrutturazione è stato oggetto di uno studio preliminare mirato al fine di adottare tutte le indicazioni contenute nelle normative vigenti e, al contempo, di indirizzare le scelte progettuali verso una corretta integrazione per soddisfare gli obiettivi di:

- ottimizzazione del comfort;
 - riduzione dei consumi energetici;
 - riduzione dell'impatto ambientale.
- Obiettivo particolarmente ambizioso in quanto il complesso risulta costruito negli anni '70, in un periodo antecedente alla L.10/1991, quindi senza l'adozione di alcun accorgimento costruttivo per il contenimento dei consumi energetici. L'eco-sostenibilità è garantita da interventi quali:
- utilizzo di impianti solare-fotovoltaico e solare-termico (il complesso è dotato di un impianto solare-fotovoltaico architettonicamente integrato e dimensionato rispetto ai fabbisogni specifici delle utenze condominiali oltre che di un impianto solare-termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria per oltre il 60% del fabbisogno di ciascuna unità immobiliare);
 - risparmio idrico (per l'intero complesso viene effettuato il recupero dell'acqua piovana, utilizzata per l'irrigazione del verde esterno e per gli spazi d'acqua esterni volti al miglioramento del microclima);
 - utilizzo di materiali disquinanti fotocatalitici per i rivestimenti esterni;
 - utilizzo di un impianto di domotica per la gestione delle utenze.

Tipologie abitative

L'intervento ha contemplato la realizzazione di 180 unità residenziali, di cui 122 con angolo cottura e 58 senza, con una dotazione complessiva di 470 posti letto. Il progetto di realizzazione ed allestimento dei diversi moduli residenziali è stato studiato per garantire versatilità ed ampie possibilità al progetto commerciale di Sharing: la nuova organizzazione dell'albergo sociale prevede infatti

diverse tipologie residenziali, differenti per superficie e per allestimento, per garantire un'offerta personalizzata agli ospiti in relazione alla loro permanenza di breve, media e lunga durata, nonché alle loro esigenze di età, genere, situazione familiare e professione.

Pur attribuendo a ciascuno dei due blocchi una vocazione principale - all'edificio A la "residenzialità di medio periodo" e all'edificio B la "residenzialità di breve periodo" - entrambi gli edifici propongono moduli delle diverse tipologie e dunque rispondono a domande e bisogni effettivi. Il modulo pre-esistente di 3 locali è stato riconfigurato in 5 nuove tipologie abitative:

- tipo A, trilocali di 43,60 mq netti (49,00 mq lordi) composti da 1 camera singola, 1 camera doppia, 1 soggiorno con angolo cottura, 1 bagno;
- tipo B, monolocali di 25,50 mq netti (29,00 mq lordi), con angolo cottura, bagno e 2 posti letto;
- tipo C, monolocali di 17,50 mq netti (20,00 mq lordi), con angolo cottura, bagno e 1 posto letto;
- tipo D, camere di 25,20 mq netti (29,00 mq lordi), con 2 posti letto, bagno e senza angolo cottura;
- tipo D1, camere di 18,00 mq netti (20,00 mq lordi), con 2 posti letto, bagno e senza angolo cottura.

I destinatari

L'albergo sociale Sharing può costituire un'opportunità residenziale per:

- cittadini in situazione di svantaggio ma con buone potenzialità di integrazione sociale, anche con situazioni personali critiche (ad esempio, donne e uomini soli e/o con minori a carico);
- cittadini in attesa di alloggio pubblico, per i quali il Comune di Torino individua soluzioni abitative transitorie (ad esempio, cittadini sottoposti a procedure di sfratto esecutivo);
- nuclei familiari che subiscono temporanea diminuzione del reddito o vivono

situazioni di incertezza economica e che incontrano difficoltà nel sostenere i costi della locazione privata;

- giovani coppie e individui, di entrambi i sessi, appena separati;

- immigrati che incontrano difficoltà oggettive nella ricerca di un alloggio, difficoltà che spesso sono superabili solo a condizioni inique (affitti maggiorati, assenza di contratti e, dunque, assoluta precarietà rispetto alla certezza dell'alloggio, condizioni igienico-strutturali scarse o pessime, ecc.);

- minori collocati presso comunità alloggio o istituti che necessitano di un percorso di orientamento e formazione;

- persone in situazione di disabilità fisica o psico-fisica;

- altre categorie di soggetti in condizioni di fragilità socio-economica, e segnalati dai Servizi Sociali.

Sharing offre inoltre ospitalità a:

- studenti non residenti a Torino;

- lavoratori di aziende "in trasferta";

- persone in genere che si trovino di fronte all'esigenza di soggiornare per alcuni periodi a Torino;

- turisti.

I principali servizi alla residenzialità sono:

- internet e servizi di connettività (riservati agli ospiti dell'albergo sociale);

- garage, posti auto, biciclette (riservati agli ospiti dell'albergo sociale);

- car sharing;

- bar e ristorante;

- lavanderia automatica;

- minimarket;

- ambulatorio dentistico;

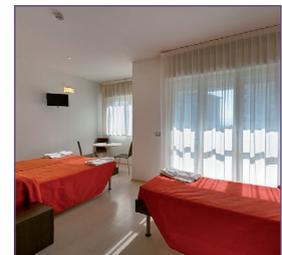
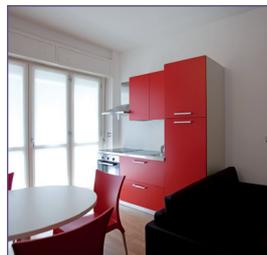
- centro di mediazione;

- sportello di microcredito;

- centro di promozione sociale.

Il modello di gestione

Il progetto Sharing rende effettivo il descritto processo di "venture philanthropy", sostenendo un canone di locazione annuo pari a 500.000 euro. Il modello di gestione pro-



posto intende garantire qualità dei servizi offerti e sostenibilità economica. Esso favorisce inoltre la partecipazione attiva dei residenti, offrendo loro opportunità di crescita e di formazione. Infine, il modello vuole dimostrare la possibilità di far convivere interventi imprenditoriali attivi con politiche sociali accorte, rispettose della persona ed orientate all'inclusione sociale.

In questa direzione, la gestione è condotta pianificando obiettivi, fasi e strumenti di gestione e controllo dell'erogazione dei servizi, tramite anche un efficace sistema documentale di supporto alle attività costituito da procedure, istruzioni e documenti. Il modello prevede che alcuni servizi siano gestiti in modo diretto con personale assunto, mentre altri servizi siano erogati attraverso convenzioni o contratti con società esterne.

Nello specifico, sono erogati direttamente:

- i servizi di accoglienza ed ospitalità;

- i servizi di ristorazione e bar;

- i servizi accessori tra cui il servizio internet, il noleggio gratuito delle biciclette, la gestione dei posti auto, il servizio di car sharing;

- la gestione del Centro Servizi Promozione Sociale, con il Progetto "To job" e la gestione della "Banca del Tempo", il Progetto "Formazione", le attività per bambini e ragazzi, il coordinamento delle attività culturali e ricreative.

Sono invece gestiti anche con la consulenza di professionisti esterni e di società del terzo settore i seguenti servizi coordinati dal Centro Servizi Promozione Sociale:

- i servizi di mediazione;

- i servizi di consulenza legale;

- le attività di microcredito;

- le attività culturali e ricreative;

Servizi residenziali “su misura”

Formula Foresteria

È la formula progettata per soggiorni di breve durata.

Servizi inclusi

- Sistemazione in camera con TV e collegamento WI-FI
- Trattamento di prima colazione
- Pulizia e riassetto della camera
- Biancheria da camera
- Biancheria da bagno
- Utilizzo degli spazi ricreativi come sala lettura e sala video
- Internet point
- Utenze e Servizio Fax

Servizi accessori

- Consumazioni presso il ristorante dell'albergo Sociale con tariffe in convenzione
- Utilizzo di automezzi in formula car sharing con tariffe in convenzione
- Noleggio biciclette con tariffe in convenzione
- Lavanderia automatica con tariffe in convenzione

Formula Residence

È la formula progettata per soggiorni di media durata.

Servizi inclusi

- Sistemazione in appartamento con TV e collegamento WI-FI
- Pulizia e riassetto della camera
- Biancheria da camera
- Biancheria da bagno
- Utilizzo degli spazi ricreativi come sala lettura, sala video
- Internet point

Servizi accessori

- Consumazioni presso il ristorante dell'albergo sociale con tariffe in convenzione
- Utilizzo di automezzi in formula car sharing con tariffe in convenzione
- Noleggio biciclette con tariffe in convenzione
- Lavanderia automatica con tariffe in convenzione

Formula Campus

Progettata per studenti, ma adeguata anche a tutte le persone giovani che privilegiano la forma della coabitazione, questa formula prevede la possibilità di scegliere tra un intero trilocale (con possibilità di soggiorno sino a 3 persone), una camera doppia, una camera singola o semplicemente un posto letto.

Servizi inclusi

- Sistemazione in appartamento con TV e collegamento WI-FI
- Utilizzo degli spazi ricreativi come sala lettura, sala video
- Internet point
- Uso gratuito biciclette
- Utenze e servizio fax

Servizi accessori

- Consumazioni presso il ristorante dell'albergo sociale con tariffe in convenzione
- Automezzi in formula car sharing con tariffe in convenzione
- Lavanderia automatica con tariffe in convenzione
- Noleggio biancheria da camera e da bagno

Formula Appartamento

È la formula progettata per soggiorni di medio periodo e prevede una permanenza di minimo 12 mesi, massimo 18. Specificità della formula è la gestione dei costi, che vengono conteggiati tramite un impianto di domotica.

Servizi inclusi

- Sistemazione in appartamento con TV e collegamento WI-FI
- Utilizzo degli spazi ricreativi come sala lettura, sala video
- Internet point

Servizi accessori

- Consumazioni presso il ristorante dell'albergo sociale con tariffe in convenzione
- Automezzi in formula car sharing con tariffe in convenzione
- Lavanderia automatica con tariffe in convenzione
- Noleggio biancheria da camera e da bagno

▪ le attività educative rivolte alle famiglie ospiti e, in particolar modo, ai bambini delle stesse.

Risultati conseguiti e prospettive future

Il modello del progetto Sharing, come già evidenziato, è nato dalla volontà di sperimentare un nuovo approccio per affrontare il disagio abitativo, favorendo la creazione di strutture e servizi di buona qualità a costi calmierati, collocandosi in quel “buco” che privato e pubblico autonomamente non possono coprire. Sharing vuole dare una risposta alla domanda residenziale della cosiddetta “fascia grigia” della popolazione, che non trova collocazione nel mercato immobiliare e che non è destinataria dei piani di residenza popolare.

In estrema sintesi, le caratteristiche che connotano il progetto, analogamente ad altre realizzazioni promosse dal Comune di Torino, sono:

- l'integrazione dell'offerta residenziale con servizi alla persona ed al quartiere;
- la presenza di un gestore sociale che attua uno specifico progetto di accompagnamento degli ospiti;
- la messa a disposizione da parte del Comune per l'emergenza abitativa di una quota parte delle camere/unità a tariffe ridotte.

Dalla sua apertura (settembre 2011) e fino a tutto il 2012, Sharing ha ospitato più di 6.300 persone, fra studenti, genitori single, parenti di degenti negli ospedali cittadini, lavoratori fuori sede e famiglie in emergenza abitativa in attesa di trovare una sistemazione.

L'esperienza avviata in modo sperimentale con l'albergo sociale di via Ivrea/ Ribordone si inserisce in un più vasto programma comunale per il social housing, approvato dal Comune di Torino nel 2008 in attuazione delle linee programmatiche specifi-

Scheda Appalto

Dati generali	
▪ Ente committente	Comune di Torino (in accordo con EGI Poste Italiane spa)
▪ Proprietà beni	Comune di Torino (area) EGI Poste Italiane spa (diritto di superficie)
Consistenza patrimonio	
▪ Dimensione	10.000 mq
▪ Tipologia	Albergo sociale
▪ Localizzazione	Comune di Torino
Tipologia servizi appaltati	
Ristrutturazione, riqualificazione e manutenzione straordinaria immobile; gestione albergo sociale	
Procedura di aggiudicazione	
▪ Normativa di riferimento	Procedura di autofinanziamento a seguito di accordi tra soggetti privati
Tempistica	
▪ Data bando	giugno 2008
▪ Data inizio servizio	settembre 2011
▪ Durata contrattuale	70 anni
Importo economico	
€ 15.000.000	
Soggetto aggiudicatario	
ATI Ivrea 24 spa, Coop. Soc. DOC, Fondazione Oltre Venture, Fondazione Sviluppo, Crescita CRT	
Responsabili del procedimento	
Comune di Torino: Arch. Giovanni Magnano Ivrea 24 spa: Dott. Lorenzo Allevi, Dott. Mario Ferretti	

che adottate dalla Regione Piemonte nel 2007. In questo piano vengono individuate diverse tipologie di interventi riconducibili all'abitare sociale: alberghi sociali, residenze collettive sociali e condomini solidali. Ad oggi si contano tre alberghi sociali (per complessivi 600 posti letto), due residenze collettive sociali (per 180 posti letto, in corso di realizzazione) e tre condomini solidali (per complessivi 80 alloggi).

E nel prossimo futuro è previsto un incremento significativo di queste disponibilità sulla base degli interventi attualmente in progetto da parte di diversi operatori etici privati.

*Amministratore Delegato Sharing srl
**Direttore Direzione Edilizia Residenziale Pubblica Comune di Torino
Foto di Arianna Forcella