

Re-housing. La casa come dispositivo di integrazione

*Original*

Re-housing. La casa come dispositivo di integrazione / Coricelli, F., Quaglio, C., Robiglio, M., Rolfo, D., Russi, N.P.. - STAMPA. - (2018), pp. 1-107.

*Availability:*

This version is available at: 11583/2713706 since: 2023-04-16T15:21:27Z

*Publisher:*

FULL Future Urban Legacy Lab - Politecnico di Torino

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

# Re-housing

La casa come dispositivo di integrazione

**Quaderni** Future *Urban Legacy* Lab

Re-housing  
La casa come dispositivo di integrazione

Torino, Novembre 2017

Contratto di Ricerca  
Sidief  
Centro Interdipartimentale FULL, Politecnico di Torino

Responsabile scientifico  
Matteo Robiglio

Coordinamento  
Nicola Russi

Ricerca condotta da:  
Federico Coricelli, Caterina Quaglio, Matteo Robiglio,  
Davide Rolfo, Nicola Russi

Collaboratori  
Lorenzo Rabagliati, Giulia Ravera, Michele Simonetti

Progetto grafico  
Federico Coricelli

La presente ricerca è stata realizzata con il contributo di  
Sidief.

Un particolare ringraziamento a Carola Giuseppetti e  
Ernesto Casara.

Per le 5 storie di 5 italiani del capitolo 1 è stata utilizzata la  
ricerca "L'abitare dei nuovi italiani. Un'indagine qualitativa"  
condotta da Censis e Nomisma per Sidief, 2017.

ISBN 978-88-85745-16-2



POLITECNICO  
DI TORINO

Future  
*Urban Legacy*  
Lab

*Charity begins at home,  
and justice begins next door*

Charles Dickens

**La casa può essere un fattore  
abilitante all'integrazione di  
nuovi cittadini?**

**Era l'8 agosto del 1991 quando la nave Vlora sbarcò 20.000 albanesi sulle coste pugliesi. Da allora molto è cambiato. Nel corso degli ultimi venticinque anni il fenomeno dell'immigrazione proveniente da un arcipelago sempre più vasto di paesi stranieri ha coinciso con un periodo di profonde trasformazioni economiche e culturali interne alla penisola, che ne hanno profondamente variato il tessuto sociale. A queste mutazioni però non è corrisposto un adeguato rinnovamento del patrimonio architettonico ed edilizio, caratterizzato per sua stessa natura da una forte inerzia alla trasformazione. Il progressivo mutamento delle condizioni di vita dei nuovi cittadini esprime una domanda abitativa che converge sempre più con quella di parti della società italiana. Questo potenziale inespresso può essere immaginato oggi come risorsa per formulare nuove strategie di rinnovamento del patrimonio residenziale esistente e costruire un terreno comune, luogo di convivenza e integrazione.**



# Indice

## 1. I nuovi cittadini e le nuove middle-classes

5 storie di 5 nuovi cittadini	13
I nuovi italiani	18
I nuovi cittadini e l'affitto	20
Dove vivono i giovani italiani	22
Come vivono gli over 65	24
La domanda abitativa: una possibile convergenza	26

*Dal modello abitativo tradizionale all'abitare integrato con la città*

## 2. Casi studio

10 Realtà differenti	34
Bellevue di Monaco, Monaco di Baviera	36
Airbnb, Roma	38
Luoghi Comuni, Torino	40
The Student Hotel, L'Aia	42
The Collective at Old Oak, Londra	44
VinziRast, Vienna	46
Tour Bois le Prêtre, Parigi	48
Grundbau und Siedler, Amburgo	50
Torre Julia, Barcellona	52
Kalkbreite, Zurigo	54

Strategie	56
-----------	----

*Dalle case speciali ad una politica originale*

## 3. Progetto pilota

Il patrimonio Sidief	62
L'edificio pilota	64
Potenzialità / rigidità	68
La fine di un ciclo	70
Rigidità	72
Potenzialità	74
Interventi	76
01_micro units	78
02_Superfici orizzontali e dorsali impiantistiche	80
03_home+work	84
04_logge	86
05_spazi comuni	98

## 4. Sviluppo futuro della ricerca

<i>Dove: mappatura del patrimonio</i>	
<i>Come: toolkit espanso</i>	
<i>Chi: la domanda abitativa potenziale</i>	
Fonti	109



**1.**

# **I nuovi cittadini e le nuove middle-classes**

## **Middle-class**

(noun) A social group that consists of well-educated people, such as doctors, lawyers, and teachers, who have good jobs and are neither very rich nor very poor.

**Cambridge Dictionary**

(adj.) Characteristic of the middle class, especially in attaching importance to convention, security, and material comfort.

**Oxford Dictionary of English**

**Anziché incasellare delle categorie sociali in una rigida griglia di caratteri omogenei, si devono immaginare le middle-classes come un insieme plurale e variegato di attori dalle molteplici esigenze abitative. Quando ci si riferisce alle classi medie come domanda abitativa in locazione, si possono comunque riconoscere delle macro-categorie con caratteristiche economiche e sociali simili. A queste appartengono principalmente i giovani, gli over 65 e i nuovi cittadini. Resta il fatto che definire con precisione la domanda abitativa al di là dei dati statistici a larga scala è un'operazione molto complessa. Questo perché, contrariamente a quanto accade in molti settori dei consumi, l'accesso alla casa è influenzato da dinamiche culturali non sempre rispondenti alle logiche del mercato.**



## 5 storie di 5 nuovi cittadini\*

**Youssef, 34 anni, Marocco:** in Italia da 17 anni. Ha una ottima conoscenza della lingua italiana e fa il mediatore culturale in una nota associazione del settore no profit nazionale che si occupa anche di migranti.

In Patria aveva conseguito un diploma di scuola superiore, e lavorava come tecnico nel settore dei videogiochi. Fallita l'azienda in cui lavorava, è emigrato in Italia dove ha preso la licenza media ed ha fatto un corso per mediatore culturale.

Ha cambiato numerose case (6 in 16 anni) ed è stato in qualche modo un miglioramento continuo, anche se piuttosto lento. Dopo una prima breve fase di emergenza, in cui ha abitato per strada, è passato ad una stanza in condivisione (in nero) e solo più tardi ad un vero e proprio alloggio.

Da 3 anni vive in affitto con moglie e figlio in un alloggio da 60 mq a Torre Spaccata, quartiere con elevata presenza di stranieri, nella periferia est. Paga 700 euro/mese più utenze.

In realtà lavora lontano, in centro, nella zona di Trastevere. Da questo punto di vista non è per niente soddisfatto della attuale sistemazione. Ma trovare casa è stato molto difficile.

Non fa vita di quartiere, a Torre Spaccata non conosce praticamente nessuno, a differenza di Trastevere dove si sente pienamente a casa.

\*Le 5 storie sono tratte dalla ricerca "L'abitare dei nuovi italiani. Un'indagine qualitativa" condotta da Censis e Nomisma per Sidief, 2017.

Tutte le storie si basano su interviste condotte nella città di Roma.

**Gerard, Ruanda, 32 anni** : originario del Ruanda (da cui è fuggito agli inizi degli anni Novanta) ha una buona conoscenza della lingua italiana e fa l'operatore (sportello legale) in una nota associazione nazionale che si occupa di migranti. Vive in Italia da ben 23 anni. Attualmente abita in zona Tiburtina, quindi una zona con una buona accessibilità e servizi, molto richiesta soprattutto dagli studenti per la vicinanza dell'Università "La Sapienza".

Ha abitato in precedenza nella zona est della città (Furio Camillo, zona servita dalla metro A), ma si è spostato per avvicinarsi alla sede di lavoro (zona Pietralata).

E' single ed occupa una stanza ad un canone di affitto (circa 500 euro/mese) considerato per la zona abbastanza buono, ma non ha contratto. Non conosce direttamente il padrone di casa, il quale si serve di un intermediario che raccoglie i canoni per lui.

Nella ricerca di una sistemazione abitativa ha riscontrato spesso la persistenza di pregiudizi verso gli stranieri.

A Roma è cresciuto e la città gli piace moltissimo. La discriminazione è operata da pochi: rispetto ad altre metropoli europee che ha visitato, la considera una città è accogliente.

Per quanto riguarda il futuro gli piacerebbe fare un mutuo per acquistare un'abitazione, ma avendo un contratto di lavoro a tempo determinato non ha alcuna chance.

**Ali, Afghanistan, 30 anni:** arrivato in Italia ad appena 17 anni, in fuga dalla guerra nel suo paese e dopo una lunga e critica peregrinazione, è stato dapprima accolto in una casa famiglia alla periferia nord di Roma dove è rimasto per un paio di anni, fino a che ha conquistato una sua autonomia lavorativa.

Ha una conoscenza base della lingua italiana e ormai un lieve accento romanesco.

Lavora come operaio in una ditta specializzata nei lavori edili e di giardinaggio a grandi altezze.

Dopo alcune convivenze con altri ragazzi (una stanza a 350 euro/mese più le spese in zona Tiburtina), ha cercato casa per sé essendosi ricongiunto con la giovane moglie (una connazionale). Dopo un anno in affitto nella casa di un operatore della casa famiglia, si sono spostati per due anni in zona Centocelle pagando 700 euro/mese per un piccolo alloggio di 60 mq (con regolare contratto di affitto).

Ora abitano nel quartiere Alessandrino (zona popolare sempre nel quadrante est) con il loro figlio (2 anni), in una casa di un conoscente, in affitto con contratto regolare. L'alloggio è ancora più piccolo, ma pagano solo 400 euro perché è di un amico. Ha constatato come sia difficile trovare casa per chi è straniero, specie se afgano ("Ogni volta che cercavo casa tramite agenzia quando dicevo di essere afgano, mi rispondevano che la casa era già affittata").

Tuttavia si sente abbastanza bene inserito perché ha un lavoro stabile.

**Jenny Lind, Filippine, 50 anni:** vive a Roma ormai da quasi trenta anni, ma ha una conoscenza della lingua italiana limitata. In patria ha fatto studi universitari e lavorava.

E' separata ed ha una figlia 18enne nata in Italia che ha appena preso la maturità liceale.

Da quando è in Italia ha cambiato casa ben 8 volte.

Da tre anni abita a Fidene, periferia nord di Roma, ex borgata spontanea, oggi riassorbita dentro il tessuto della periferia. Il suo posto di lavoro (è operatrice sanitaria in una clinica privata) invece si trova dalla parte opposta della città, a Centocelle, nella periferia est della città. Impiega quindi almeno 1 ora e mezza per raggiungerlo.

Nonostante il disagio estremo legato alla distanza casa-lavoro, ha scelto di rimanere a Fidene, perché la figlia è ben inserita come amicizie e come scuola. La casa attuale (ci vive da 3 anni) è piccola (55mq) ma soddisfacente. Paga 700 euro/mese (spese escluse) ed ha un regolare contratto ed ottimi rapporti con la proprietà. Il quartiere è tranquillo e le piace, non le piacerebbe spostarsi a Centocelle. Ma viene da esperienze negative: è stata in una casa umidissima e cadente di soli 40 mq.

Nella ricerca di una casa, l'appartenenza alla grande comunità filippina aiuta: è una rete di sostegno molto ampia e radicata a Roma. Le difficoltà le ha avute solo quando, 15 anni fa, assunta in clinica e quindi con una situazione lavorativa stabile, ha cercato di comprare casa: le banche gli hanno rifiutato il mutuo, in quanto straniera e donna che vive sola. Dopo ha deciso di rinunciare.

**Ana, Croazia, 29 anni:** dotata di una buona cultura (si è laureata in lingue nel suo paese) e di una buona conoscenza della lingua italiana, è insegnante di inglese. Da poco ha vinto un concorso è diventata dipendente pubblico. Quando è venuta in Italia a studiare, 5 anni fa, abitava con altre 4 studenti in un alloggio in zona Malatesta, un quartiere della zona est (tra Prenestina e Casilina) abitato soprattutto da stranieri, che non le piaceva perché lo considerava insicuro.

Attualmente vive con il compagno (italiano, ma non romano) in un piccolo appartamento all'Appio Latino (nella zona est della città, quartiere che invece incontra il suo gradimento. E' soddisfatta della attuale sistemazione abitativa e si ritiene fortunata di pagare 900 euro/mese per un alloggio di 65mq. Il rapporto con il padrone di casa (un inglese) è buono, anche perché si è da subito dimostrato corretto, proponendogli un regolare contratto di affitto. Ha vissuto anche a Trieste e trova Roma una città molto accogliente, dove conta di rimanere. Per il futuro non esclude l'idea di chieder un mutuo e comprare casa.

## I nuovi italiani

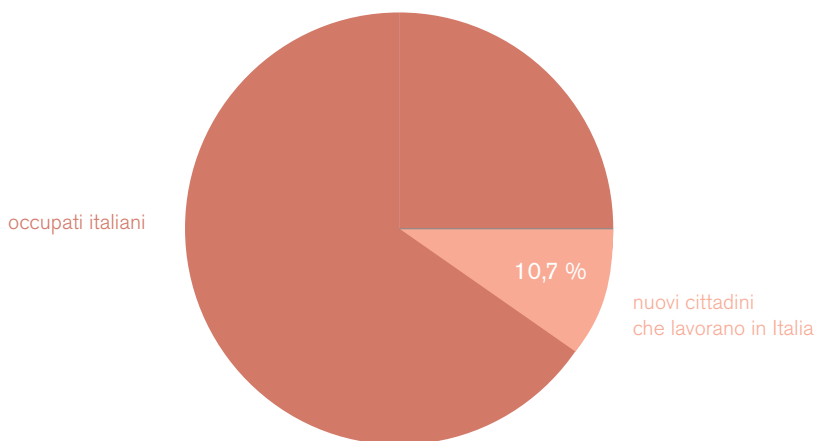
Ad oggi in Italia vivono 5 milioni di stranieri, quasi i due terzi di questi vi si trovano per motivi di lavoro. Il tasso di occupazione dei nuovi cittadini è superiore a quello degli italiani (58,9% contro 56%). Con 2,3 milioni di occupati, i nuovi cittadini rappresentano circa il 10% della forza lavoro totale, ed anche il settore dell'imprenditoria ha visto crescere negli ultimi 5 anni del 20% il numero di attività gestite da nuovi cittadini.

Se l'occupazione non è un problema di per sé per i nuovi cittadini, lo è lo scarto economico che intercorre tra i loro salari medi e quelli degli italiani. Il reddito annuo medio di 13.180€ dei nuovi cittadini è infatti più basso di oltre 7.500€ rispetto a quello degli italiani.

Questo testimonia una diffusa propensione all'impiego in occupazioni non qualificate, dove sul totale degli occupati, i nuovi cittadini rappresentano oltre i due terzi dei lavoratori, mentre nelle posizioni qualificate, solo il 7% è un nuovo cittadino a fronte del 38% di cittadini italiani.

**I nuovi italiani rappresentano il 10,7% della forza lavoro totale in Italia**

**Il reddito medio dei nuovi italiani è di 7.530€ inferiore a quello dei cittadini italiani**

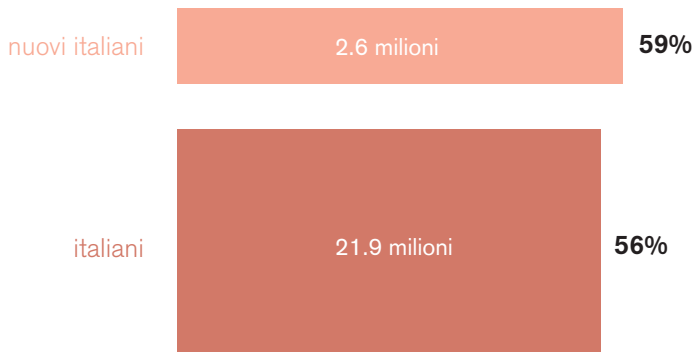


Il grafico mostra la percentuale dei nuovi cittadini lavoratori sul totale della forza lavoro in Italia.  
Fonte: Istat, Fondazione Leone Moressa

### Reddito medio



### Tasso di occupazione (15-64 anni)



Il primo grafico in alto mostra il reddito medio dei nuovi italiani confrontato con quello degli italiani. In basso si nota come il tasso di occupazione dei nuovi italiani tra i 15-64 anni sia superiore a quello degli italiani della stessa fascia di età. All'interno delle aree colorate il numero dei lavoratori.

## I nuovi cittadini e l'affitto

L'Italia è sempre stato un paese di proprietari di case a partire dalla ricostruzione post-bellica. La casa come patrimonio stabilizzatore delle famiglie è stato l'elemento chiave delle politiche nazionali sulla casa.

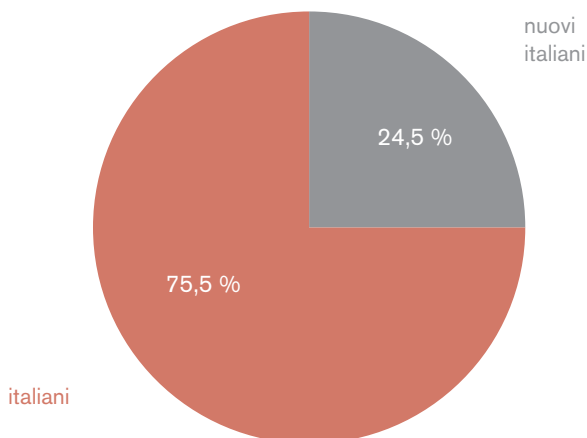
Il mercato della locazione rimane marginalizzato in questo scenario. Soltanto il 16,3% dei cittadini italiani vive in affitto per un totale di circa 10 milioni di abitanti. Se si osserva lo stesso mercato dal punto di vista dei nuovi cittadini in Italia i dati risultano sostanzialmente invertiti: oltre i tre quarti vivono in affitto, mentre solo il 19,1% vive in una casa di proprietà.

Per questo motivo, se si sommano queste due realtà, i nuovi cittadini rappresentano un quarto del totale degli affittuari.

In termini spaziali l'area media di un alloggio in affitto è di 52m<sup>2</sup> (trilocale), dato da confrontare con il patrimonio in proprietà per eventuali future riconfigurazioni.

**1/4 degli affittuari è un nuovo cittadino**

**Le case in affitto sono mediamente di 52m<sup>2</sup>**

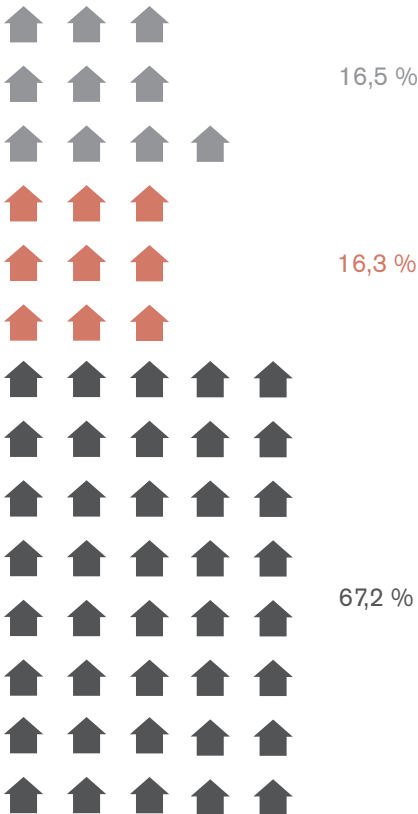


Il grafico mostra la percentuale di cittadini italiani e di nuovi italiani sul totale degli affittuari.

Fonte: Istat, Housing Europe, Agenzia delle Entrate



**nuovi italiani**  
5 milioni



**italiani**  
60 milioni

-  proprietà privata
-  affitto privato
-  altro\*

Fonte: Istat, Scenari Immobiliari

Il diagramma mostra il titolo di godimento dell'abitazione dei cittadini italiani e dei nuovi cittadini. \*I titoli di godimento raggruppati in "altro" sono per i cittadini italiani: affitto sociale (5,5%), altri titoli di godimento (11%). Per i nuovi italiani: abita sul posto di lavoro (8,9%), abita con parenti o altri connazionali (7,3%)

## Dove vivono i giovani italiani

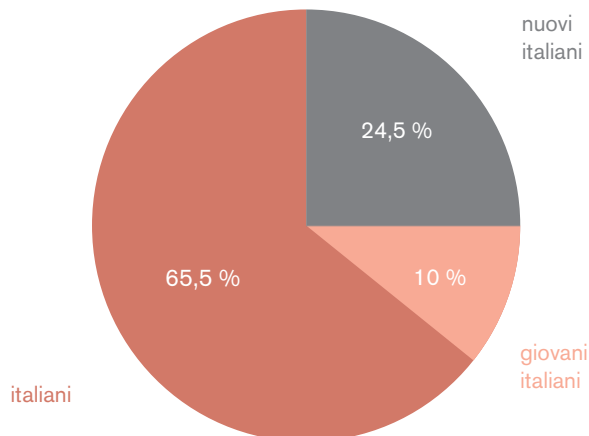
I giovani italiani, ovvero quelli compresi tra i 18 e i 34 anni, sono una delle categorie sociali che presentano più difficoltà nell'accesso alla casa. Infatti, oltre i due terzi vivono in casa con i genitori. Il mancato distacco dal nucleo familiare d'origine avviene sia per una ridotta mobilità del lavoro sia per un mercato dell'affitto scarsamente sostenibile per i redditi dei giovani. Tuttavia, se si considerano i giovani che vivono in affitto, questi rappresentano comunque un numero consistente del mercato attuale, con un totale di 1,3 milioni di affittuari (10% del totale). Il dato rilevante dei giovani italiani

tuttavia non risiede nell'impatto attuale sul mercato dell'affitto, quanto sulla domanda potenziale rappresentata dai giovani che vorrebbero occupare una casa in indipendenza ma non ne hanno ancora la possibilità.

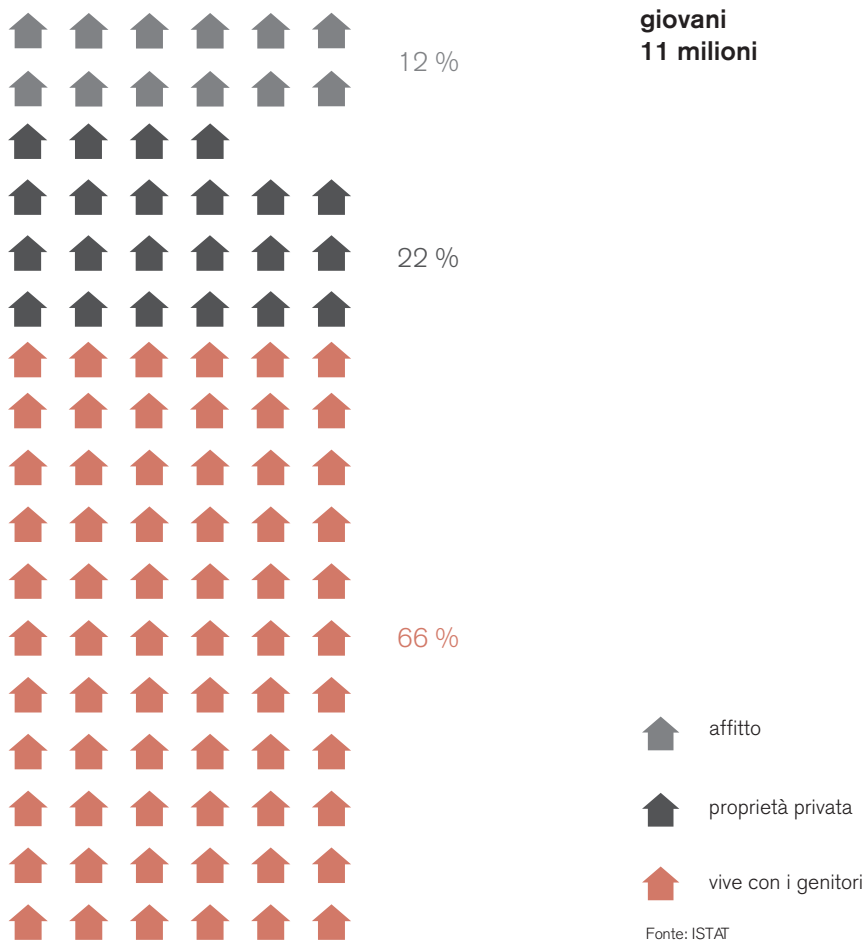
In questi termini oltre 7 milioni di giovani potrebbero trovarsi sul mercato se ne avessero le possibilità.

**Il 66% vive con i genitori**

**Il 34,7% di chi vive fuori casa è in affitto**



Il grafico mostra la percentuale di giovani italiani sul totale degli affittuari, sia cittadini italiani sia nuovi italiani. Fonte: Istat, Housing Europe



Il diagramma mostra il titolo di godimento dell'abitazione dei giovani cittadini italiani

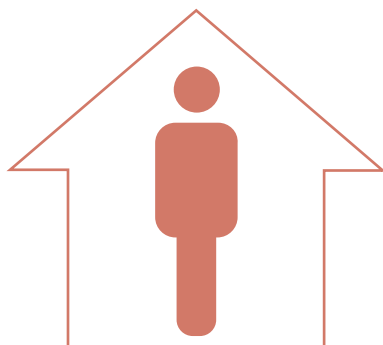
## Come vivono gli over 65

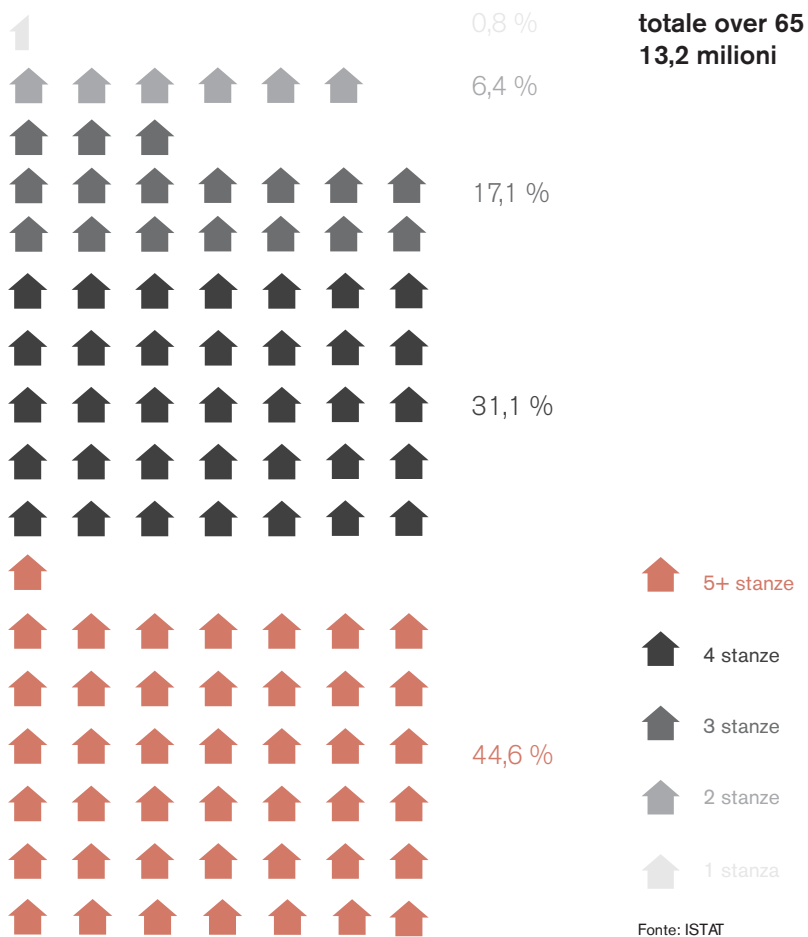
Oltre alle due categorie menzionate in precedenza, i nuovi cittadini e i giovani italiani, gli over 65 rappresentano una componente fondamentale quando si parla di casa, non tanto per l'impatto sul mercato della locazione, quanto per l'offerta che potenzialmente potrebbe rappresentare il patrimonio che occupano. Più del 44% degli over 65 vive in abitazioni da più di 5 stanze, e la metà di questi vivono da soli. Questo significa che molte di queste unità residenziali attualmente sono sottoutilizzate rispetto al loro potenziale.

**Il 44,6% vive in una casa con 5+ stanze**

**Il 48% vive da solo**

**6,3 milioni di over 65  
vivono da soli**





Il diagramma mostra il numero di stanze degli alloggi in cui vivono gli over 65 italiani. Il 44,6% delle case ha più di 5 stanze.

## La domanda abitativa: una possibile convergenza

Il quadro che emerge dall'analisi precedente è quello di una domanda abitativa potenziale di nuovi cittadini e di giovani italiani che finisce per coincidere. Questo perché la casa che queste due categorie richiedono è fondamentalmente la stessa: accessibile nei costi ed adeguata nella misura. Lo stock residenziale dell'offerta però non riesce a garantire prezzi accessibili e tagli di alloggio sempre adeguati. Il numero di potenziali affittuari rappresentato dai giovani che vivono ancora a casa, sommato ai 3 milioni circa di nuovi cittadini in affitto, sono la risorsa su cui sviluppare strategie

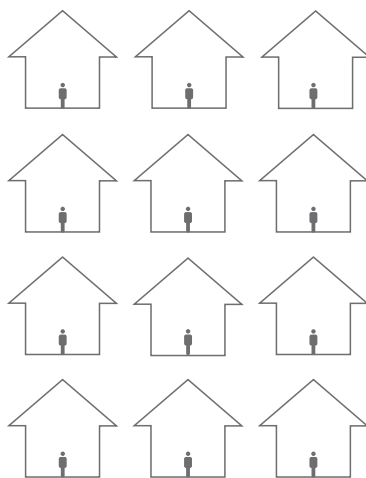
di redistribuzione del patrimonio. Su quale patrimonio? Le case degli over 65 sono sovradimensionate rispetto agli occupanti, che nella metà dei casi sono persone sole, e potrebbero costituire una parte significativa dei nuovi alloggi per rispondere alla domanda abitativa. La strategia di fondo per riattivare questo patrimonio stagnante è quella dell'offrire alloggi più piccoli con spazi collettivi più generosi.

Il diagramma nella pagina a fianco mostra lo stato attuale del mercato della locazione in Italia: un patrimonio sovradimensionato a fronte di una domanda potenziale non corrisposta. Questo patrimonio potrebbe generare una nuova domanda attraverso la sua redistribuzione e conseguente riattivazione.

**oggi**

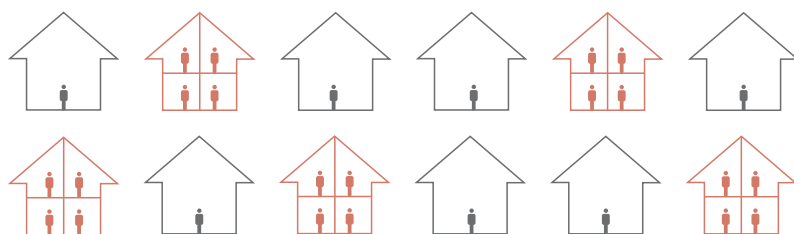


affitti esistenti e potenziali



patrimonio esistente sovradimensionato

**domani**



riattivazione del patrimonio

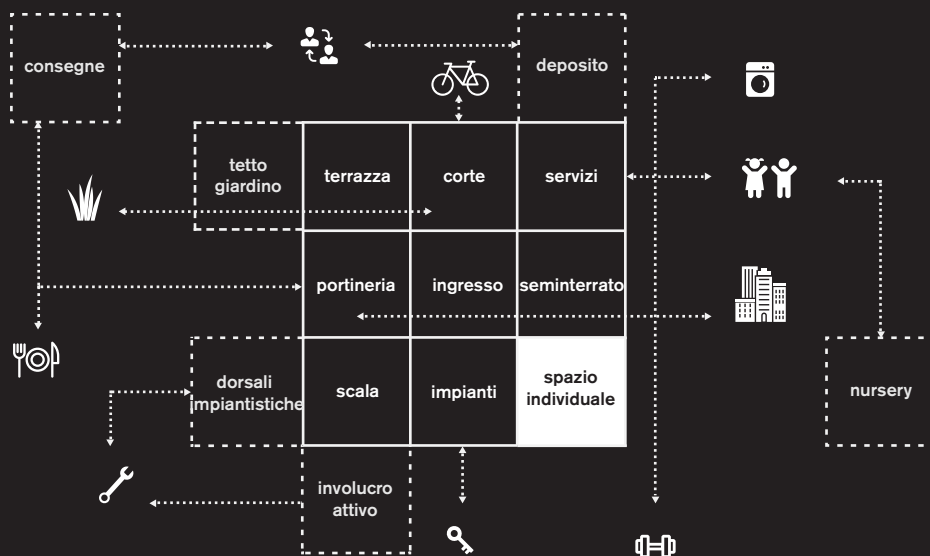
**Dal modello abitativo  
tradizionale all'abitare  
integrato con la città**

**Nuovi servizi tecnologici e modelli abitativi sperimentali suggeriscono oggi la possibilità di esternalizzare molte delle dotazioni spaziali e infrastrutturali, tradizionalmente inserite all'interno delle unità domestiche.**

**Questo fenomeno non consente solo di immaginare nuove tipologie abitative ma permette di riconfigurare radicalmente parte del patrimonio esistente. I modelli abitativi tradizionali, caratterizzati da una dotazione spaziale rigida e compartimentata, possono essere riprogettati in sistemi flessibili e aperti grazie all'applicazione di nuove strategie spaziali e di inediti strumenti gestionali. Riconfigurando ambienti sottoutilizzati in nuovi spazi della condivisione, organizzando gestioni innovative della residenza e sviluppando sistemi integrati con i servizi già presenti nel contesto urbano, è oggi possibile formulare una nuova concezione d'abitare in grado d'interpretare le aspettative dei nuovi residenti italiani.**

terrazza	corte	servizi
portineria	ingresso	seminterrato
scala	impianti	spazio individuale

Modello abitativo tradizionale.  
Ridisegno da: K. Teige, *The Minimum Dwelling*, 1932



Modello abitativo integrato con la città.

Sfruttando le nuove tecnologie disponibili nella città, alcuni servizi tradizionalmente legati a spazi specifici si integrano e scorporano in luoghi differenti. Ad esempio, gran parte del retail non necessita più di grandi spazi per lo stoccaggio e la vendita, ma diventano rilevanti spazi di *delivery* ai piani terra dei complessi abitativi, rivolti non solo agli abitanti stessi, ma a chiunque voglia usufruire del servizio.



**2.**

## **Casi studio**

## 10 Realtà differenti

Questi casi studio non rappresentano dieci soluzioni allo stesso problema. I progetti infatti non sono confrontabili con le stesse metriche, ma ognuno è stato scelto per indicare strategie particolari a nuovi possibili modelli di abitare.

Alcuni dei casi studio sono stati scelti per il loro modello di gestione (software) altri per le loro caratteristiche fisiche (hardware).

Nel primo gruppo rientrano progetti come il Bellevue di Monaco, Luoghi Comuni, The Student Hotel ed Airbnb. In tutti questi casi si mettono in luce approcci possibili sotto il profilo dell'offerta, il ruolo del gestore sociale, la varietà contrattuale, il mix sociale, le

garanzie offerte dal servizio.

Anche nei progetti selezionati per le loro caratteristiche architettoniche, si trovano modelli di gestione non convenzionali. Ad esempio, The Collective o il VinziRast offrono soluzioni dal punto di vista tipologico combinate con una strategia di gestione innovativa.

Altri progetti presentano delle soluzioni tecnologiche replicabili sui riusi, come nel caso di Tour Bois le Prêtre o Grundbau und Siedler.

1. **Bellevue di Monaco, Monaco di Baviera**

2. **Airbnb, Roma**

3. **Luoghi comuni, Torino**

4. **The Student Hotel, L'Aia**

5. **The Collective at Old Oak, Londra**

6. **VinziRast, Vienna**

7. **Tour Bois le Prêtre, Parigi**

8. **Grundbau und Siedler, Amburgo**

9. **Torre Julia, Barcellona**

10. **Kalkbreite, Zurigo**



## Bellevue di Monaco, Monaco di Baviera (2017)

Numero di residenti: 40-45

SLP: 1.500m<sup>2</sup>

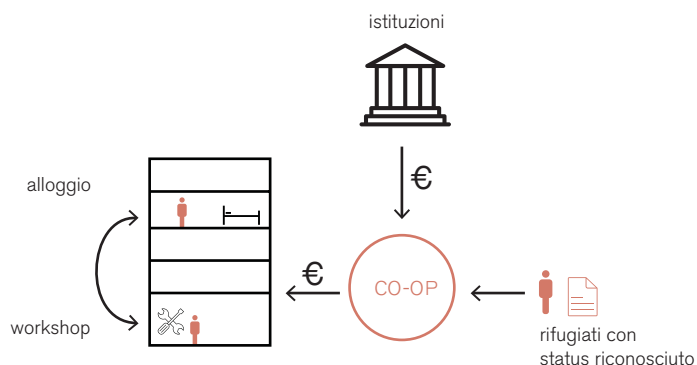
Costo di costruzione: 830€/m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2015-2017

Architettura: Hirner & Riehl Architekten und

Stadtplaner BDA, Monaco di Baviera

Tipologia residenti: Rifugiati con status riconosciuto



Progetto di rigenerazione nel centro di Monaco di Baviera per migranti con status riconosciuto.

Il progetto è stato condotto dalla cooperativa "Bellevue di Monaco". Questo corpo intermedio formato ad hoc serve attualmente per la formazione e sensibilizzazione sul tema dell'integrazione dei migranti.

Durante il cantiere sono stati coinvolti volontari e futuri abitanti (migranti) alla costruzione. Sono stati reimpiegati i materiali smantellati e restaurati in situ dalle maestranze-abitanti.

Ai piani terreni vari spazi comuni (bar, sala polivalente) servono per incontri ed eventi rivolti alla collettività.



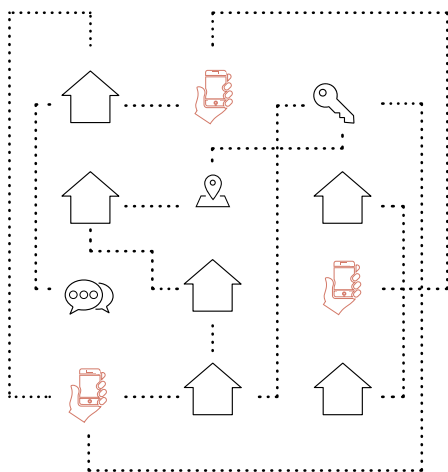
## Airbnb, Roma (2007)

Luogo caso studio: Roma  
Numero di appartamenti: 25.275  
Cronologia progetto: 2007 - oggi  
Fondatori: Brian Chesky, Joe Gebbia, Nathan Blecharczyk

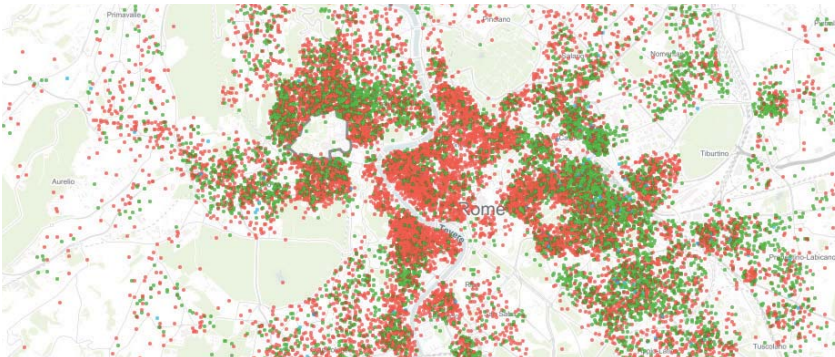
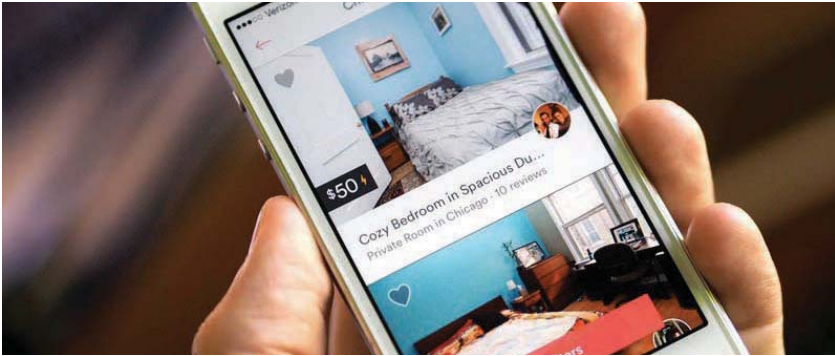
€90 prezzo/notte medio  
€511 fatturato/mese stimato

15.191 (60,1%) case/appartamenti interi  
9.889 (39,1%) camere private  
195 (0,8%) camere condivise

fonte: [www.insideairbnb.com](http://www.insideairbnb.com)



La maggiore compagnia globale di hospitality, che sfrutta la sua infrastruttura digitale per connettere domanda e offerta in modo dinamico. Nella città di Roma oltre 25000 alloggi sono presenti sulla piattaforma al 2016. Può essere presa a modello come infrastruttura tecnologica anche per altri gestori di servizi.



## Luoghi comuni, Torino (2015)

Numero di appartamenti: 27 + 24

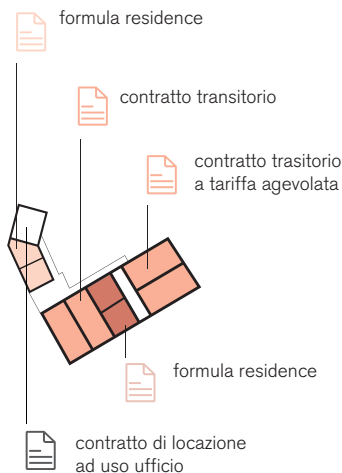
SLP: 2.250 m<sup>2</sup> + 3.643 m<sup>2</sup>

Costo di costruzione: 1.400€/m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2011 - 2015

Architettura: Fagnoni & associati. Studio De Ferrari

Tipologia residenti: popolazione sotto stress abitativo, studenti e lavoratori fuori sede, city users e visitatori occasionali, popolazione in emergenza abitativa (1/10 appartamenti).



Il progetto rientra nel “Programma Housing” della Compagnia di San Paolo.

Il progetto prevede il recupero di due edifici dismessi nel centro di Torino, riconvertiti in residenze temporanee. Un edificio si trova nel quartiere di San Salvario, l'altro in quello di Porta Palazzo.

Ognuno dei due edifici è composto da monolocali e bilocali con bagno privato e cucina. Spazi comuni si trovano ai piani terra e, in uno dei due casi (San Salvario), anche nel sottotetto.

Dal punto di vista della permanenza dei residenti (gestita da due cooperative), il limite massimo è fissato a 18 mesi. Circa il 50% dei residenti beneficia di un canone agevolato se in possesso dei requisiti.

Alcuni alloggi sono affittati anche per una singola notte (reperibili su booking.com).

	Monocale	Bilocale
Tariffa residence giornaliera (da 1 a 6 giorni) SHORT TERM	€ 60,00	€ 71,00
Tariffa residence settimanale (da 7 a 30 giorni) SHORT TERM	€ 246,00	€ 303,00
Tariffa residence mensile (oltre 30 giorni)* LONG TERM	€ 449,00	€ 550,00
Tariffa agevolate (oltre 30 giorni)* LONG TERM	€ 274,00	€ 319,00

\*Per le permanenze lunghe (LONG TERM) è comunque previsto un colloquio di selezione



## The Student Hotel, L'Aia (2015)

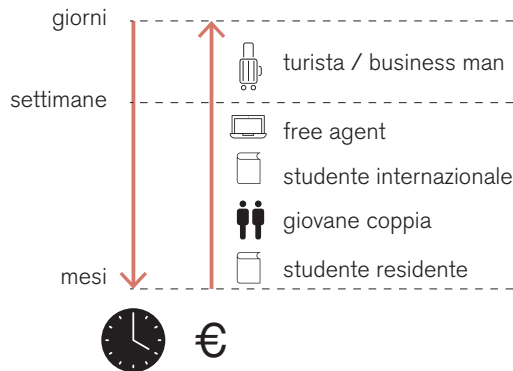
Numero di alloggi: 306

SLP: 12.153m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2015

Architettura: HVE Architecten

Tipologia residenti: studenti, turisti,  
lavoratori autonomi.



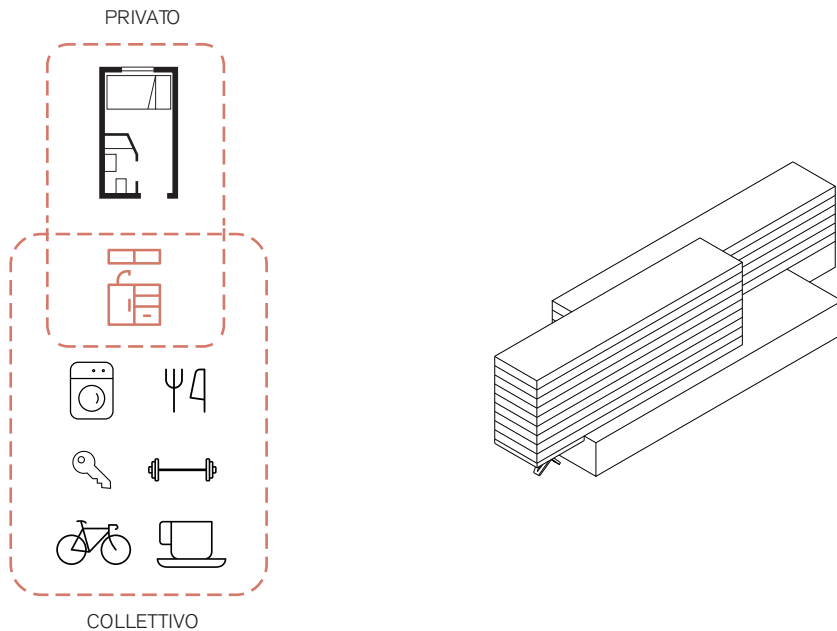
The Student Hotel è una compagnia olandese di hospitality. Attualmente gestisce residenze temporanee in 10 città, tra cui Parigi, Amsterdam, Barcellona, Firenze. Rispetto ad un tradizionale studentato, TSH ha la particolarità di fornire servizi integrati oltre all'alloggio, principalmente spazi di co-working. Anche i piani di permanenza variano nel prezzo e nei servizi inclusi a seconda della loro durata. Dal punto di vista tipologico le unità variano dalla stanza di hotel al monolocale. Questa stratificazione di differenti tipi di abitanti e diversi spazi favorisce la presenza di una comunità mista.



## The Collective at Old Oak, Londra (2015)

Numero di residenti: Circa 500  
Cronologia progetto: 2013-2015  
SLP: 12.000m<sup>2</sup>  
Costo di costruzione: 1.800£/m<sup>2</sup>  
Architettura: PLP Architects, London

Tipologia residenti: Single e giovani coppie,  
freelancers.



Progetto di 500 unità d'affitto principalmente per giovani middle-classes.  
Il complesso si compone di micro-unità per una o massimo due persone per un tempo d'affitto minimo di 9 mesi.  
Oltre agli spazi comuni al piano terreno, il contratto include le utenze ed il servizio di pulizia.  
Su ogni piano sono dislocati servizi comuni come cucine collettive, sale lettura, sale da gioco.  
Ai piani terreni si trovano spazi di co-working, lavanderia, palestra, bar e ristorante.



## VinziRast, Vienna (2016)

Numero di unità: 26

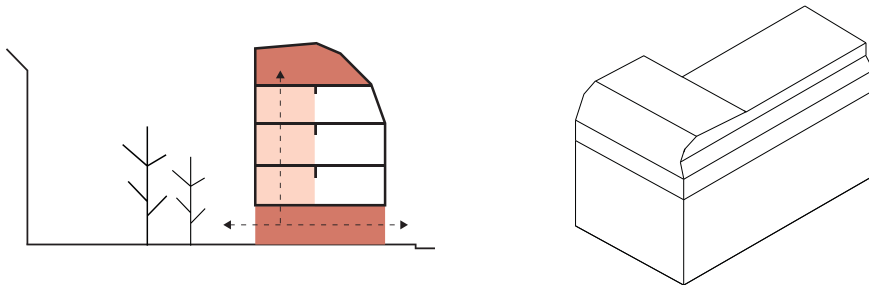
SLP: 1.980 m<sup>2</sup>

Costo di costruzione: 1.354€/ m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2013-2016

Architettura: Gaupenraub +/-, Vienna

Tipologia residenti: homeless, studenti,  
richiedenti asilo, persone con dipendenze.



Il progetto è finanziato da una cooperativa nata a partire dai movimenti studenteschi attorno al 2007-08. Nel 2010 si ottengono le donazioni necessarie per rigenerare un edificio nel centro di Vienna, destinato a studenti, homeless e persone affette da dipendenze.

Il progetto si compone di spazi pubblici al piano terreno (ristorante e caffè) e una sala collettiva multi-uso nell'espansione ricavata nel sottotetto.

Tra il 2013 e il 2016 il progetto si amplia fino a prevedere micro-unità per rifugiati che si vanno ad aggiungere alla comunità esistente.

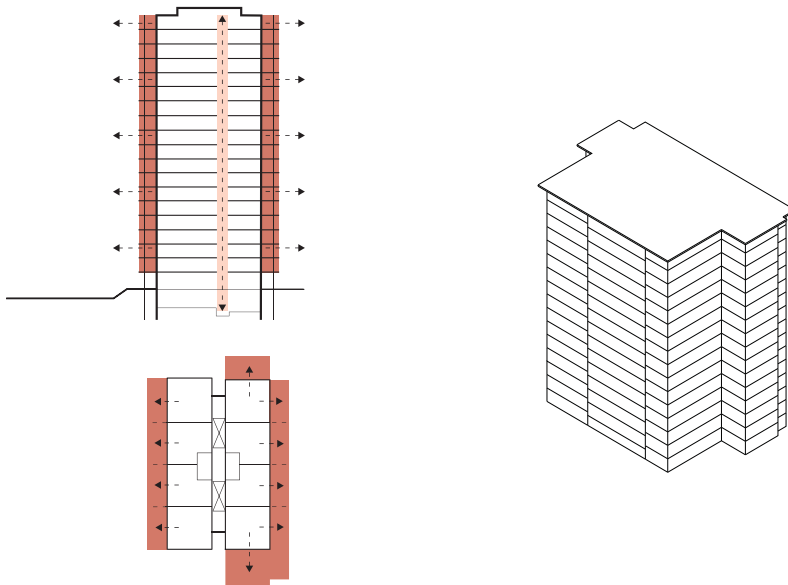
Gli alloggi sono dotati di cucine collettive sui vari piani e ballatoi sulla corte interna.



## Tour Bois le Prêtre, Parigi (2011)

Numero di appartamenti: 100 (dimensioni medie:  $89 \text{ m}^2 + 35,6 \text{ m}^2$ )  
SLP:  $12.460 \text{ m}^2$   
Costo di costruzione:  $904\text{€}/ \text{m}^2$   
Cronologia progetto: 2010-2011  
Architettura: Druot, Lacaton & Vassal

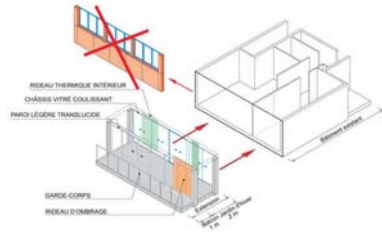
Tipologia residenti: invariata (affitti a canone agevolato).



Progetto di rigenerazione di edificio modernista degli anni '80.

Il cantiere si svolge a edificio occupato, lasciando vuoto solo un piano per giorno. Vengono aggiunte delle logge prefabbricate che vanno ad incrementare del 39% la superficie di ogni alloggio.

Oltre ad aggiungere spazio queste fungono da "serre" solari, facendo risparmiare sui consumi energetici.



## Grundbau und Siedler, Amburgo (2013)

Numero di appartamenti: 12 (30 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>)

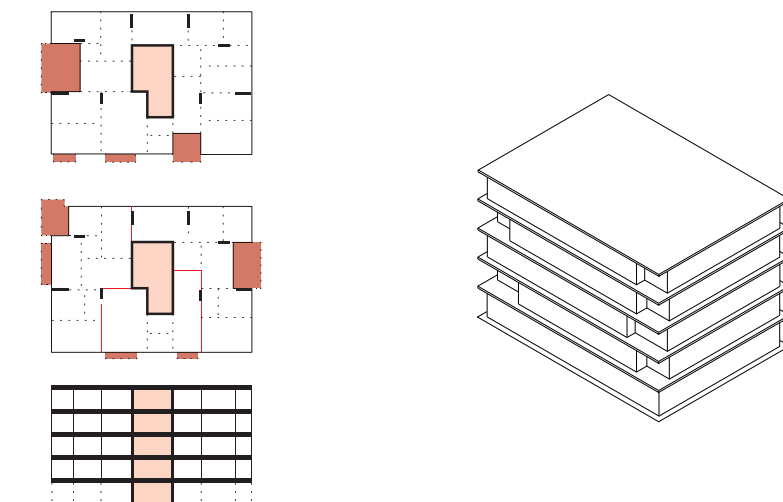
SLP: 1.650 m<sup>2</sup>

Costo di costruzione: 710€/m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2012-2013

Architettura: BeL Sozietät für Architektur

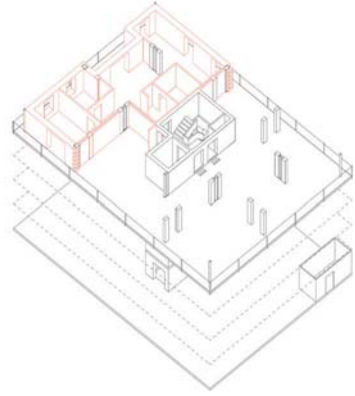
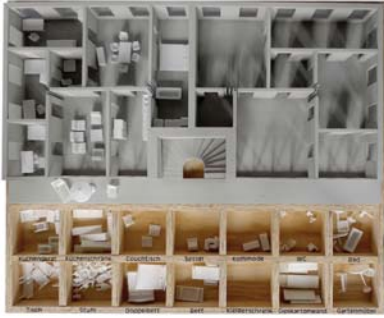
Tipologia residenti: "search for settlers / builders".



Il progetto pilota è stato inizialmente concepito per l'integrazione di migranti nel processo partecipativo di progettazione. Negli esiti gli inquilini attuali sono middle-classes tedeschi.

La flessibilità è garantita da un progetto strutturale invariato (posizionamento dei pilastri, solai, scale e ascensore) e un progetto degli interni variamente configurabile.

Gli abitanti futuri possono adattare il taglio di alloggio alle proprie esigenze, e sono dotati di un manuale (un "kit") per realizzare alcuni interventi senza necessità di un progettista.



## Torre Julia, Barcellona (2011)

Numero di unità: 77

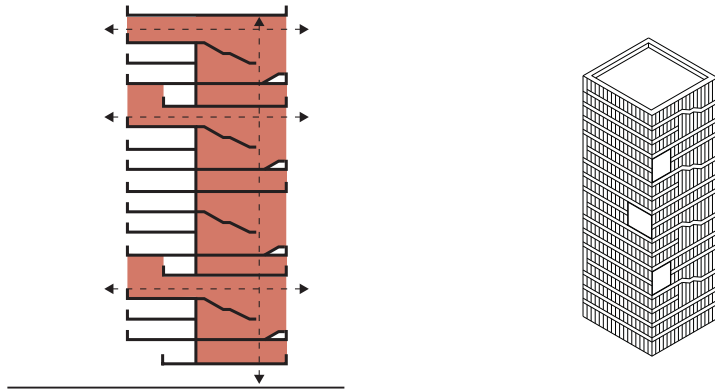
SLP: 8,391m<sup>2</sup>

Costo di costruzione: 896 €/ m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2009-11

Architettura: Pau Vidal, Sergi Pons, Ricard Galiana

Tipologia residenti: over 65



La torre di 17 piani serve tre comunità sovrapposte di over 65. I diversi colori visibili dall'esterno distinguono le comunità ed i loro spazi comuni accessibili da tutti i residenti.

La distribuzione esterna (scale e ballatoi) funge da luogo di incontro tra i residenti. Oltre agli spazi all'aperto ricavati dalla distribuzione in facciata, ogni comunità ha degli ambienti a doppia altezza fruibili da tutti gli abitanti.



## Kalkbreite, Zurigo (2014)

Numero di unità: 89

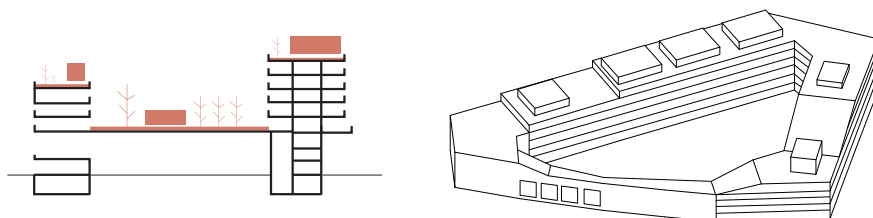
SLP: 7.811m<sup>2</sup>

Costo di costruzione: 3916€/ m<sup>2</sup>

Cronologia progetto: 2012-14

Architettura: Müller Sigrist Architekten (Zurich)

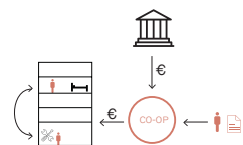
Tipologia residenti: Mista. Middle-classes e visitatori occasionali.



Il progetto nasce per volontà di una cooperativa indipendente (Kalkbreite) in collaborazione con la città di Zurigo. L'edificio è composto da 89 unità in affitto con vari schemi di contratto e range di prezzo. L'idea di fondo è quella di utilizzare tutti i piani terreni e le superfici orizzontali per spazi e servizi pubblici, tra questi si trovano un cinema, tre caffetterie, nove spazi commerciali, nove uffici, cinque studi medici e una nursery. La copertura ad anello è interamente pubblica e trattata come un giardino pensile continuo. Anche la corte ricavata nella pianta anulare è accessibile da tutti e pensata come uno spazio pubblico su cui si affacciano tutti i servizi del piano terra.

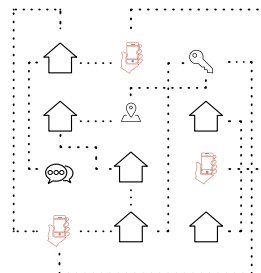


# Strategie



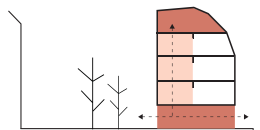
## Gestore attivo

Il ruolo del corpo intermedio come attore sociale. I migranti vengono fatti partecipare al processo di recupero dell'immobile lavorando al cantiere.



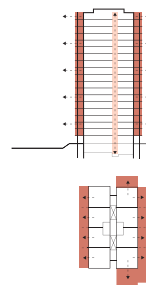
## Offerta dinamica

Aggregazione dinamica di domanda e offerta.



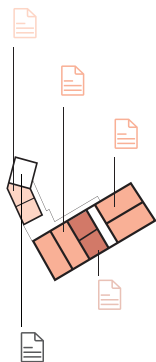
## Ambienti collettivi

Gli spazi comuni e collettivi sono distribuiti su tutta la sezione dell'edificio, connettendo il piano della copertura con il piano terreno.



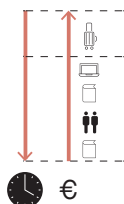
## Involucro espanso

L'addizione di spazio abitabile è unita all'abbattimento dei consumi energetici. Le tecniche impiegate permettono di modificare ogni alloggio in un giorno di lavoro.



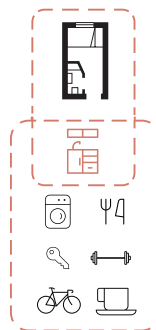
### Contratti flessibili

La compresenza di contratti a breve termine e contratti convenzionali permettono una strategia di gestione programmabile in funzione del tempo.



### Mix sociale

I vari piani di soggiorno permettono una stratificazione sociale in funzione del tempo e del costo del servizio.



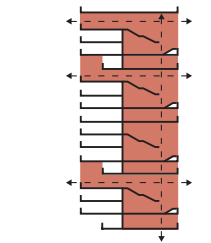
### Micro unità

L'ottimizzazione dei costi e del servizio è ottenuta dalla riduzione minima dello spazio privato. I servizi domestici esclusi dalle singole unità si trovano negli spazi comuni dell'edificio.



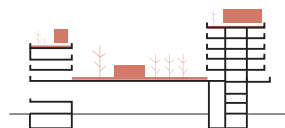
### Pianta flessibile

Le parti strutturali dell'edificio permettono una configurazione variabile delle partizioni con un elevato grado di adattabilità.



### Servizi in quota

La distribuzione verticale dell'edificio come occasione per luoghi di incontro e spazi collettivi.



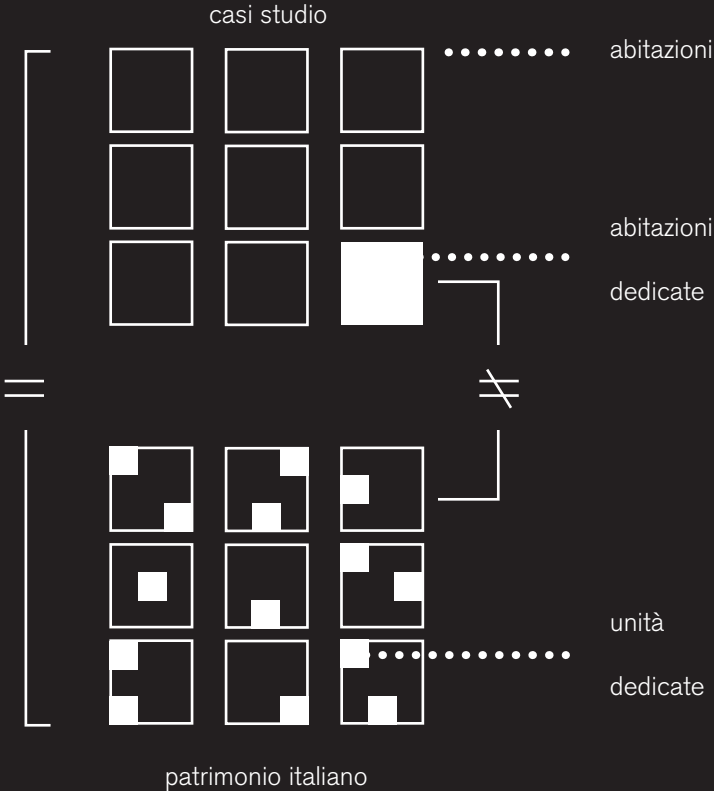
### Servizi all'aperto

La corte e le coperture diventano spazi comuni e si aprono alla città.

# Dalle case speciali ad una politica originale

La città italiana, con la sua dotazione di spazi pubblici e di edifici privati ad alta densità rappresenta da secoli un modello efficace di integrazione tra la dimensione individuale e quella collettiva. Questo modello che nel recente passato sembrava essere soppiantato da tipologie di case unifamiliari, oggi viene riattualizzato a partire da nuovi modi d'abitare e concepire gli spazi individuali, collettivi e pubblici. Nuove tipologie abitative sviluppate all'interno delle parti compatte delle città consentono forme innovative di integrazione tra la dimensione pubblica e quella privata, tra il singolo alloggio e il sistema diffuso di spazi e servizi a disposizione nell'intero sistema urbano.

La porosità di una città costruita ad alta densità, suddivisa al suo interno da un assetto proprietario frammentato e differenziato, è il terreno fertile dove sviluppare un sistema di case e servizi sparsi capillarmente sul territorio e in relazione gli uni con gli altri.





**3.**

## **Il progetto pilota**

## Il patrimonio Sidief

Il patrimonio Sidief è composto da oltre 9.000 immobili, sparsi su tutto il territorio italiano, del quale l'80% a destinazione residenziale, per un valore complessivo di 1,5 miliardi di euro. Essi si trovano principalmente in contesti urbani e metropolitani, in grandi città come Roma, Milano, Napoli e Torino, spesso in contesti storici. Nella capitale è possibile contare numerose unità immobiliari parte del patrimonio, tra cui alcune che, per tipologia edilizia, vincoli ed altre caratteristiche intrinseche o estrinseche, possono essere considerate come modelli confrontabili con gran parte degli edifici Sidief. Per questa ricerca è stato scelto uno dei casi romani, situato nel quartiere Prati.



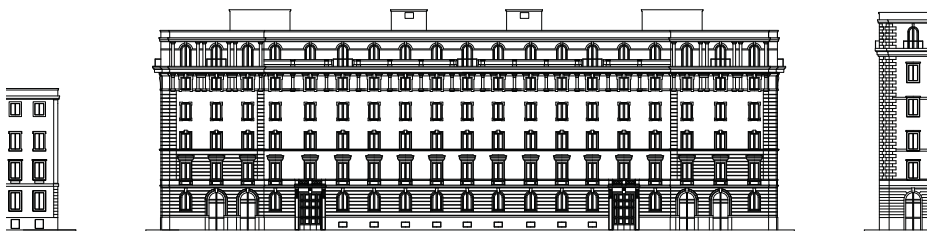
## L'edificio pilota

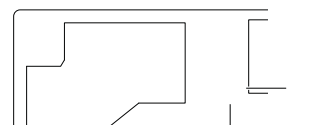
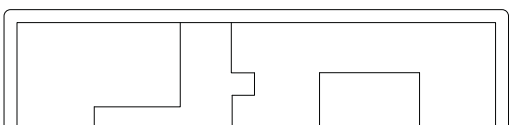
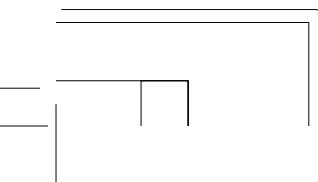
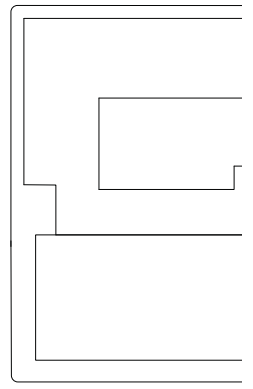
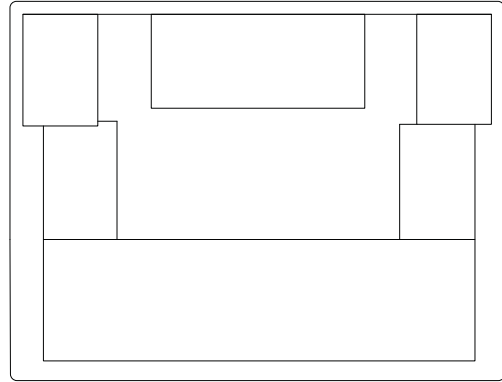
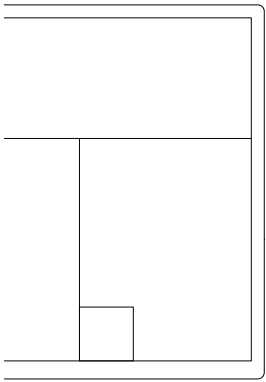
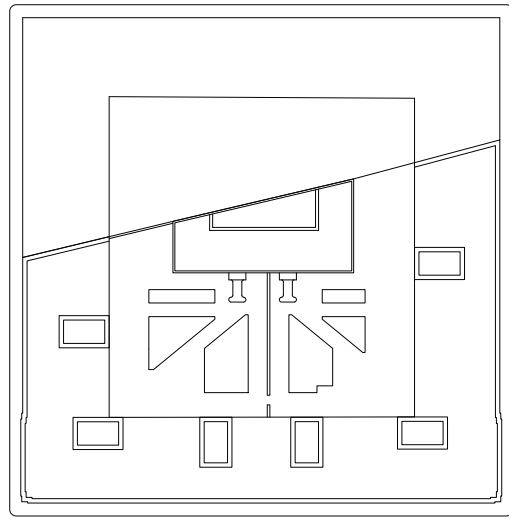
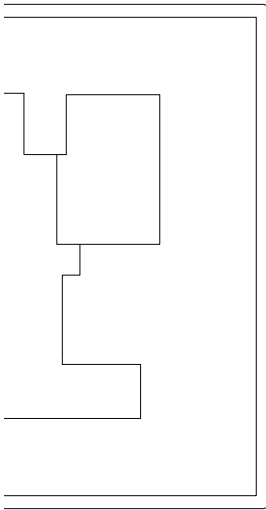
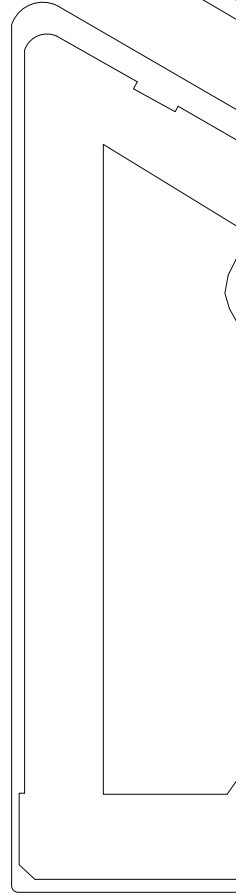
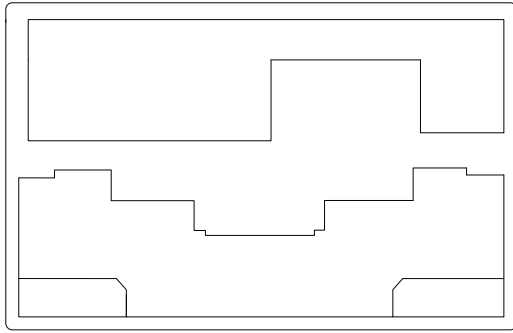
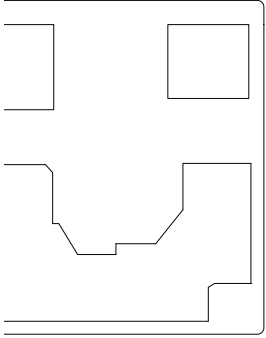
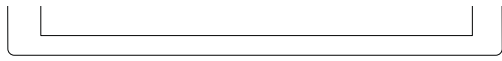
Il caso pilota della ricerca, selezionato dal patrimonio Sidief, è situato nel rione Prati, quartiere nella zona nord-ovest di Roma, la quale viene identificata dal PRG come "Città storica". La zona, infatti, vede il suo sviluppo a partire dal 1873, anno in cui l'area è inserita all'interno nel nuovo piano cittadino. Si incomincia a sviluppare così un quartiere su modello "piemontese", che si spinge sino alle mura della vicina Città del Vaticano.

La tipologia edilizia è ad isolato di quattro/cinque piani, già presente a Roma nel Settecento, ma in questo caso rassomigliante ai modelli consolidati dell'ampliamento ottocentesco di Torino.

Il primo progetto dell'immobile risale al 1925, ma subisce delle radicali trasformazioni, soprattutto per quanto riguarda l'aspetto decorativo, nei due anni successivi.

Questi nuovi immobili erano destinati a una classe media e ancora oggi la situazione rimane invariata, sebbene si registri una lieve crescita delle case vacanze, dovuta alla vicinanza al Vaticano. Tuttavia, si mantiene un carattere fortemente residenziale: è primo municipio di Roma per attività imprenditoriali e secondo per redditi.









# Potenzialità / rigidità

## 1. Flessibilità

Le partizioni interne, che si innestano nei muri portanti di facciata e di spina, permettono una notevole libertà di composizione degli spazi interni, dettati dalle scelte progettuali o dalle necessità degli abitanti.

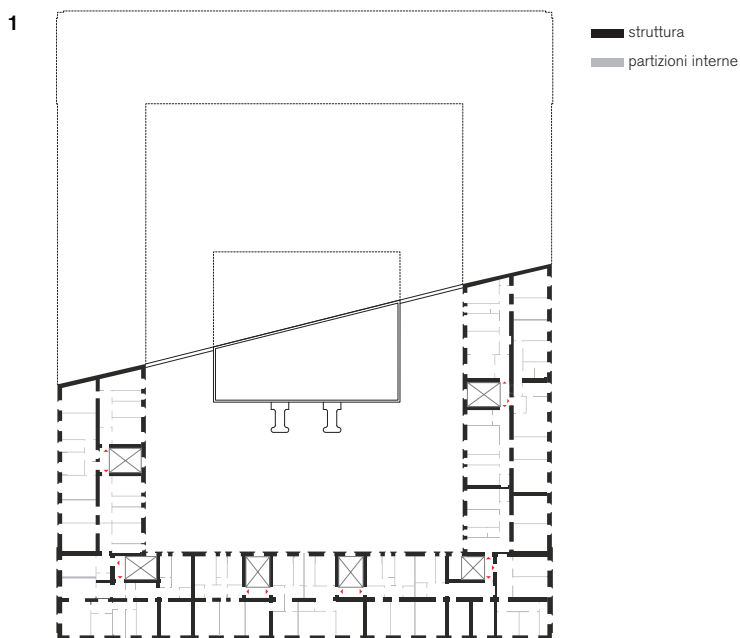
## 2. Servizi

I servizi interni alle unità abitative sono, nella maggior parte dei casi, affacciati sulla corte interna e addossati ai corpi scala.

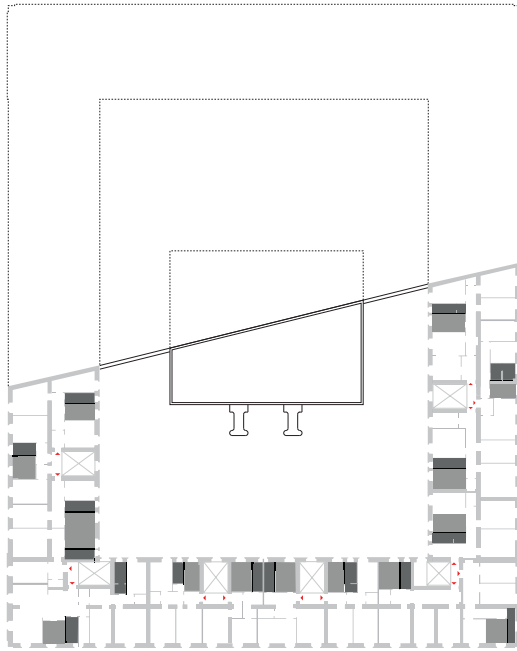
Ciò permette di preservare le facciate storiche su strada, ma di liberare le facciate interne.

## 3. Tipologie

Ogni piano dell'immobile possiede diversi tagli di grandezza degli appartamenti, i quali risultano spesso sovradimensionati rispetto al numero di abitanti presente al loro interno.

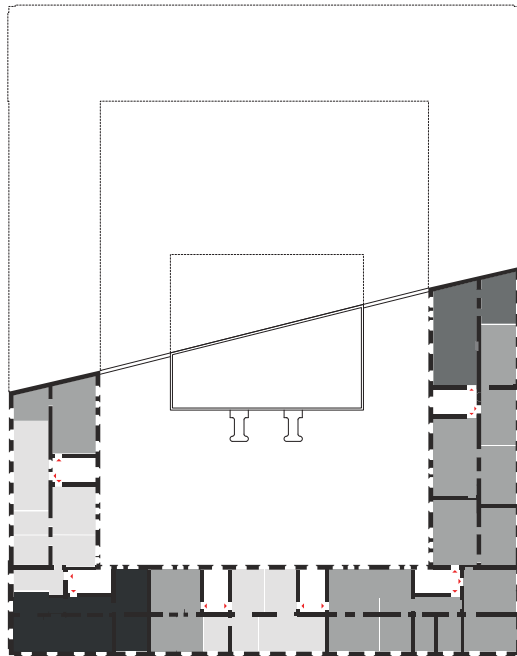


2



- cucine
- bagni
- colonne di scarico

3



- 1 camera
- 2 camere
- 3 camere
- 4 camere

## La fine di un ciclo

Dall'analisi delle durate dei contratti d'affitto in essere si può ricostruire uno scenario di intervento in parti localizzate dell'edificio. Questo perché l'offerta di alloggi vacanti non soddisfa più le condizioni demografiche degli abitanti e le nuove domande abitative.

Questo apre alla possibilità di redistribuire i tagli di alloggio con interventi localizzati. Dovendo tenere conto dei cicli d'uso per le singole unità, per garantire la continuità d'uso, gli interventi di rigenerazione dovranno essere globali in parte, ma puntuali sulle singole unità, generando un processo dinamico.

Inoltre, l'edificio è caratterizzato da esercizi commerciali al piano terreno, localizzati in posizione d'angolo sul fronte strada, costituendo un'apertura al contesto urbano.

La presenza del piano rialzato e dello scantinato rappresentano una possibilità di modificazione dell'edificio in punti strategici.



Il diagramma mostra la scadenza dei contratti di locazione in essere e le destinazioni d'uso non residenziali dell'immobile.

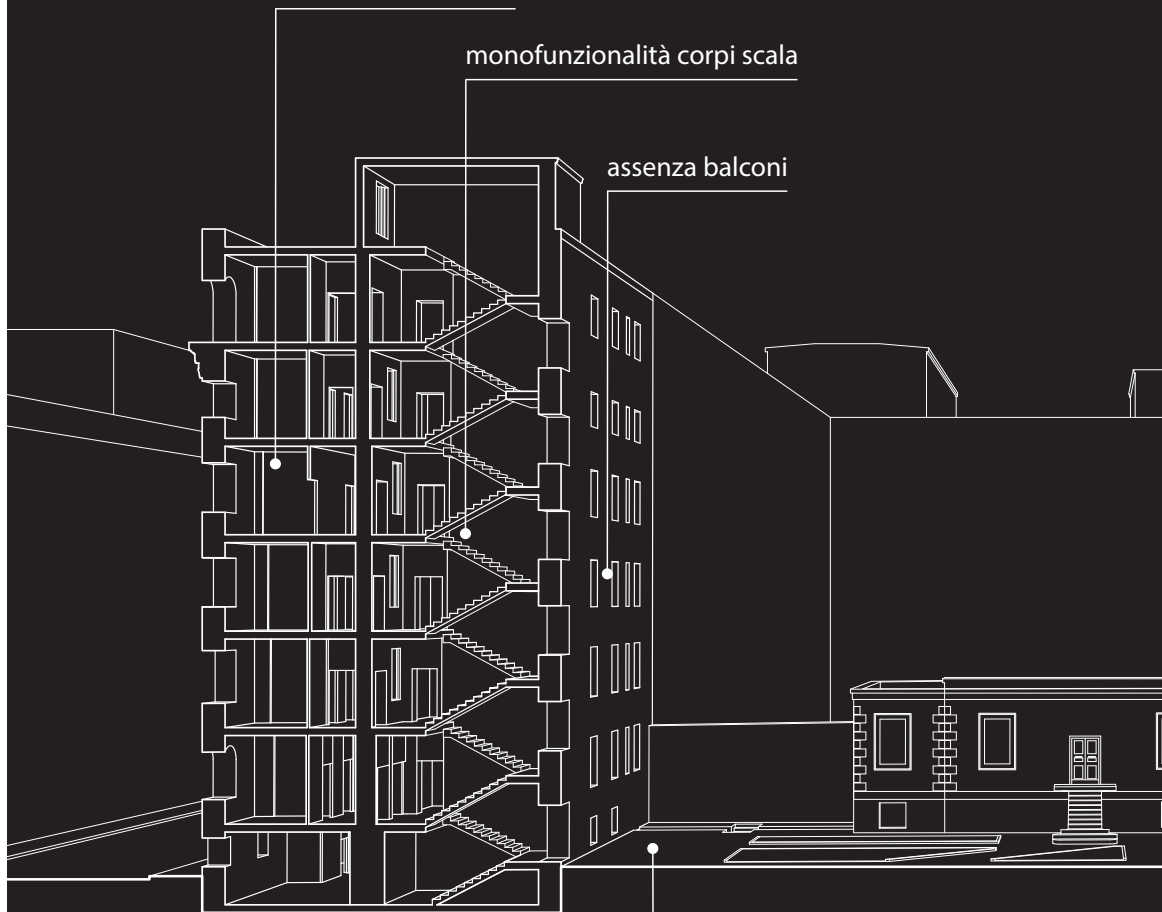
# Rigidità

rigidità dell'impianto

monofunzionalità corpi scala

assenza balconi

scarso sfruttamento cortile



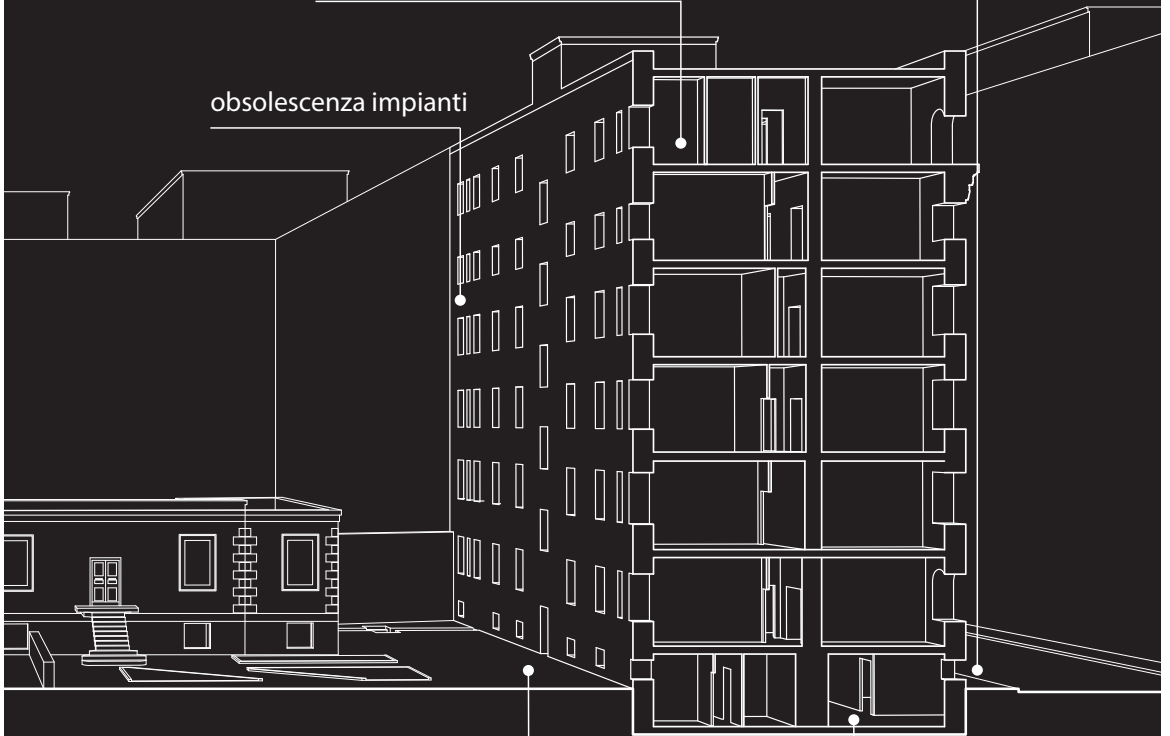
divisione dallo spazio urbano

appartamenti sovradimensionati

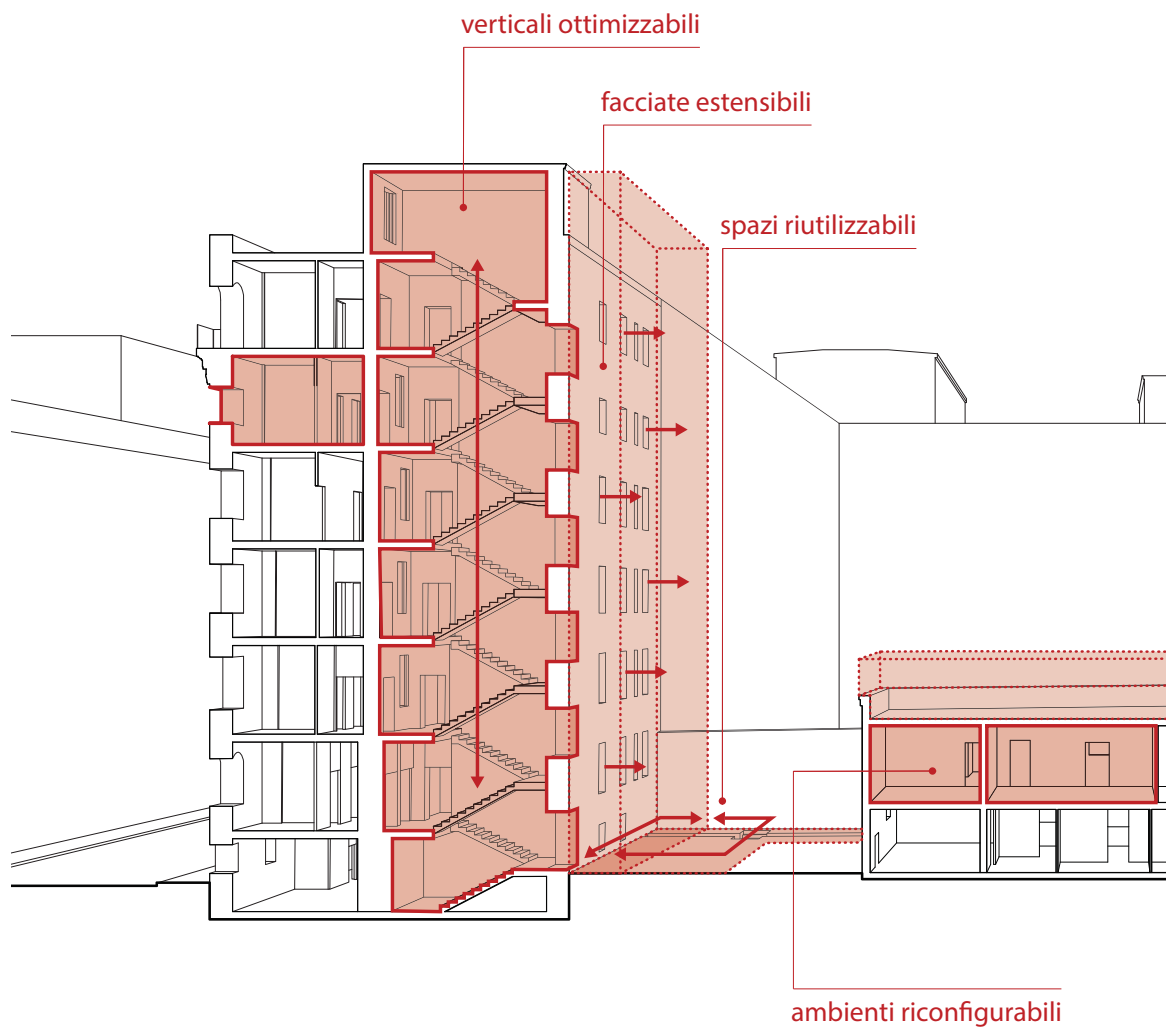
obsolescenza impianti

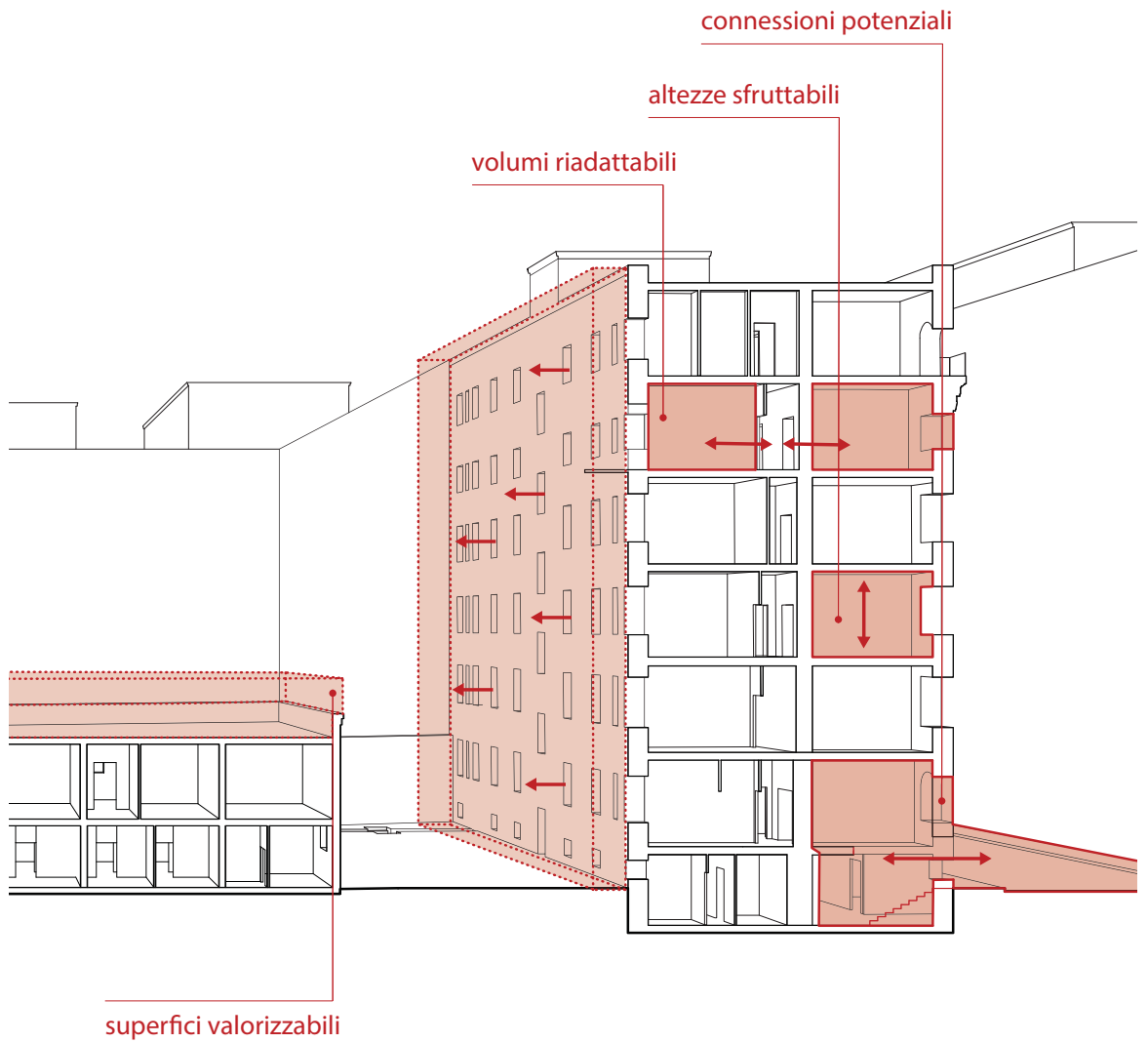
scarsa qualità ambientale

sottoutilizzo seminterrati



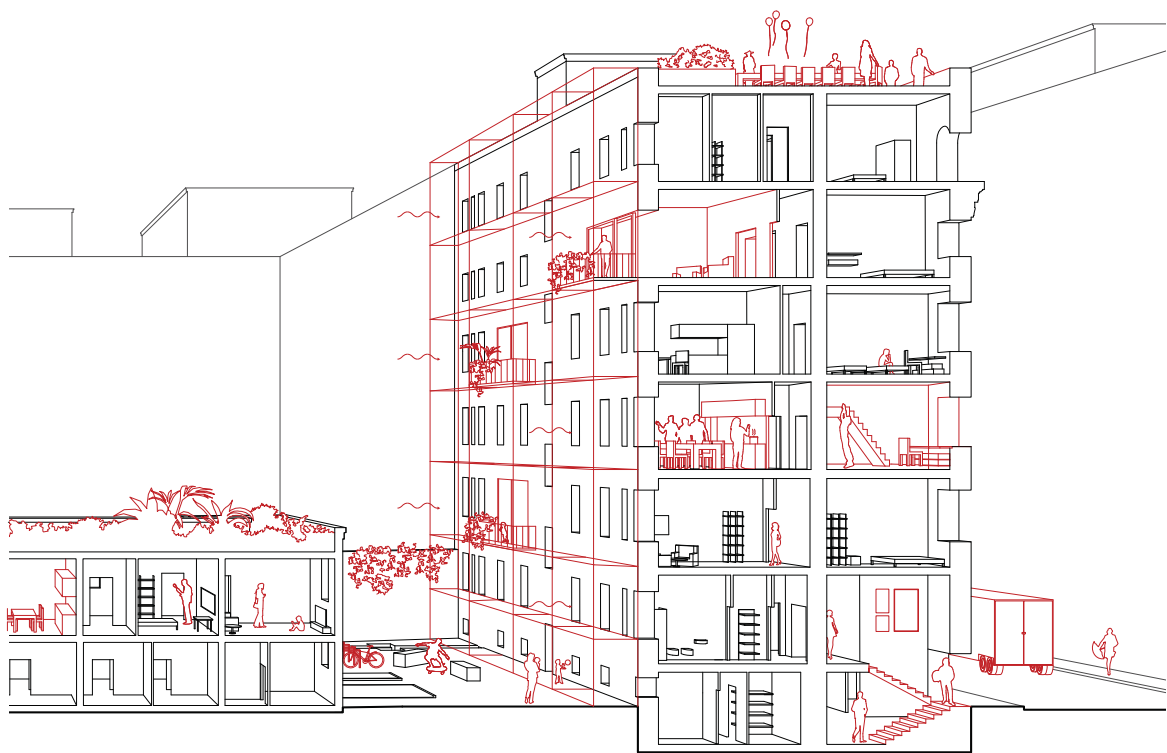
## Potenzialità





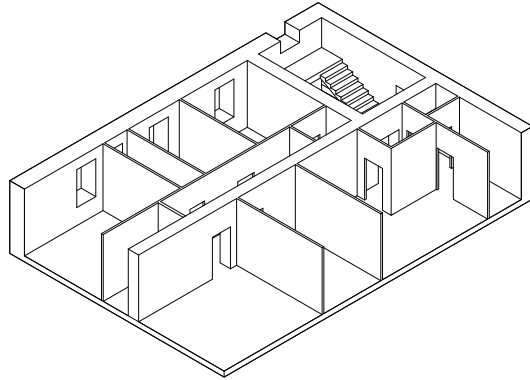
# Interventi



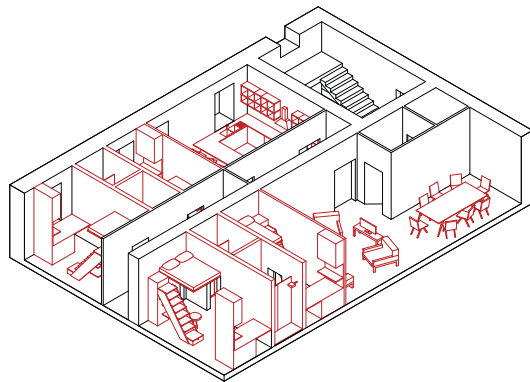


## 01\_micro units

esistente



intervento A



Le unità abitative dell'immobile possono essere ridimensionate modificando le partizioni interne e lasciando inalterata la struttura portante. Così facendo si creano alloggi con più camere da letto in cui lo spazio privato viene concentrato in micro unità, ottenendo così un'espansione dei servizi domestici e degli spazi comuni nel resto dell'appartamento, come una cucina collettiva e una sala multifunzionale.

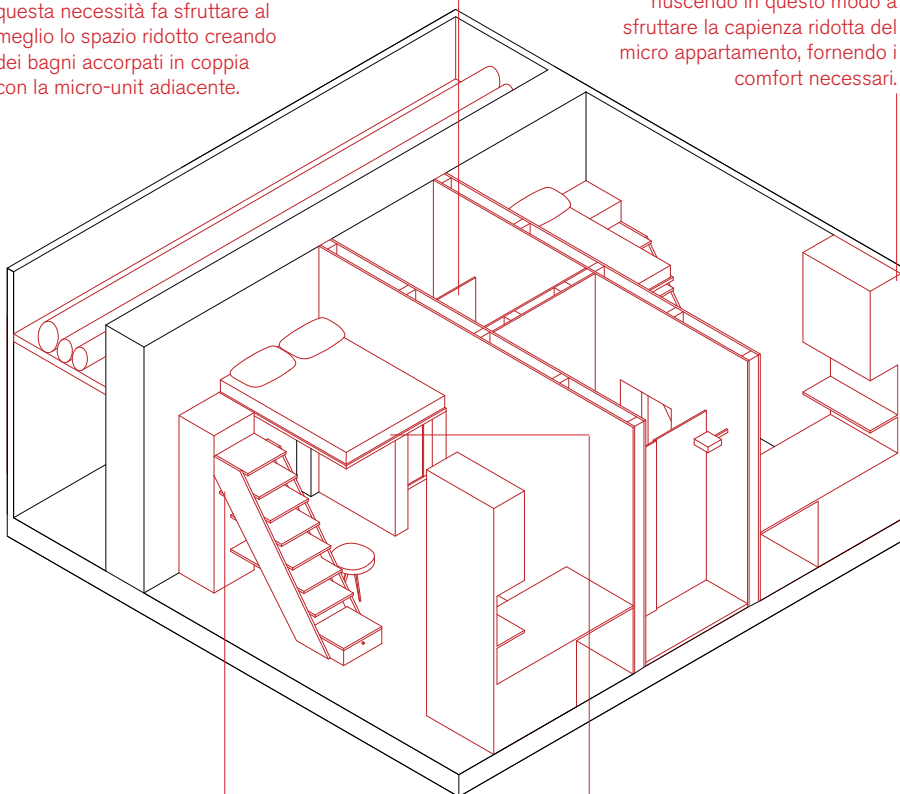
## toolkit - A

### 02A\_SERVIZI:

la riduzione dello spazio privato garantisce comunque la presenza di servizi personali, questa necessità fa sfruttare al meglio lo spazio ridotto creando dei bagni accorpati in coppia con la micro-unit adiacente.

### 01A\_MOBILI INTEGRATI:

lo spazio a disposizione viene ottimizzato attraverso l'impiego di mobili adattabili alla micro-unit, come uno storage all'ingresso, un armadio e una scrivania sotto la finestra, riuscendo in questo modo a sfruttare la capienza ridotta del micro appartamento, fornendo i comfort necessari.



### 03A\_SCALA:

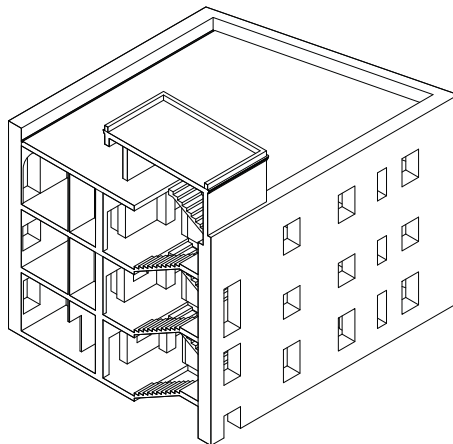
è necessario l'impiego di una scala che può essere utilizzata come contenitore sfruttando l'altezza delle alzate con l'aggiunta di cassetti o utilizzando come mensole il prolungamento delle pedate nella parte del sottoscala. Questo oggetto può variare nelle sue diverse tipologie, ad esempio la variante retrattile.

### 04A\_LETTO:

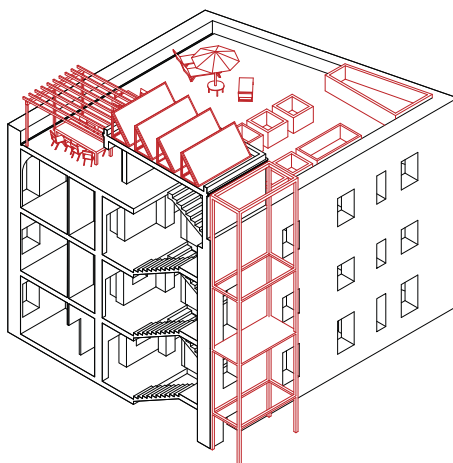
sfruttando l'altezza del micro appartamento si posiziona la zona notte a un livello superiore, permettendo contemporaneamente più libertà in quella inferiore.

## 02\_superfici orizzontali e dorsali impiantistiche

esistente



intervento B



La presenza di vaste coperture piane, che interessano soprattutto le maniche laterali dell'edificio, offrono ampie superfici orizzontali sfruttabili. Su queste superfici si è scelto di progettare spazi comuni di vario tipo ad uso degli abitanti delle unità sottostanti. I corpi scala sono sfruttati come collegamento tra i tetti/terrazza e la corte interna. Su di questi si addossa un esoscheletro per contenere le dorsali impiantistiche.

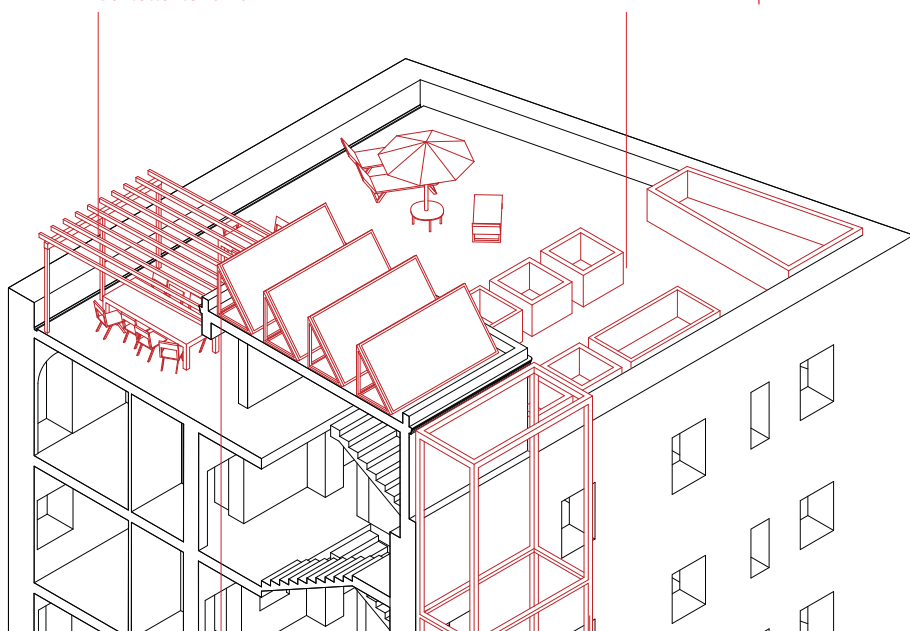
## toolkit - B

### 01-B\_PERGOLA:

l'uso di pergole, gazebo, tendaggi e strutture a telaio reversibili consente la creazione di spazi ombreggiati utilizzabili in tutti i periodi dell'anno e spostabili sull'intera superficie del tetto/terrazza.

### 02-B\_ORTO:

la grande quantità di superficie libera consente l'inserimento di un orto condominiale, che crea uno spazio di interazione tra gli abitanti. Ciò comporta l'aggiunta di vasche contenenti terreno, dopo un controllo attento della tenuta strutturale del solaio di copertura.



### 03-B\_IMPIANTI:

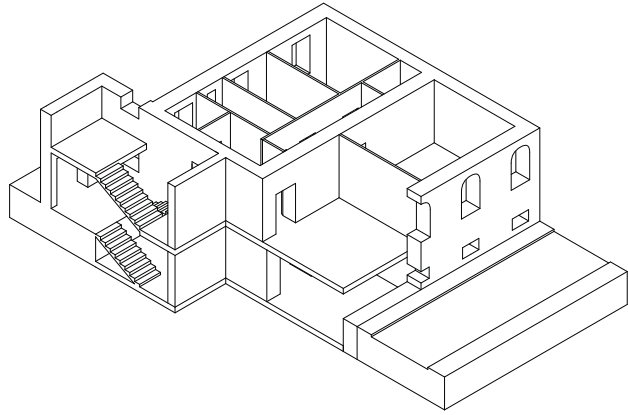
le superfici inutilizzate, come le coperture dei vani scala, possono ospitare gli impianti di produzione di energia rinnovabile; pannelli solari e fotovoltaici, opportunamente calibrati e installati, possono produrre energia e acqua calda per tutte le unità abitative.

### 04-B\_ESOSCHELETRO:

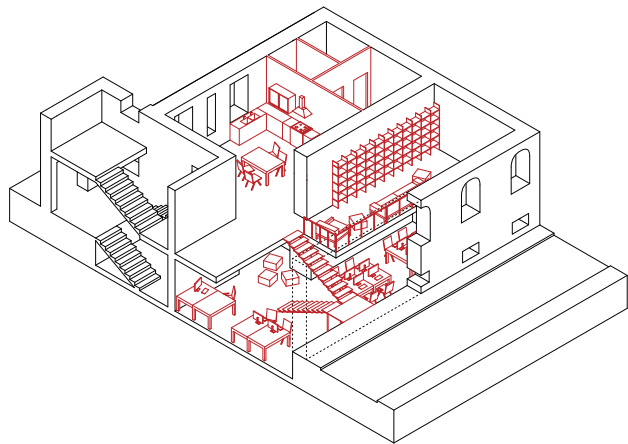
le facciate interne, rivolte verso la corte, forniscono uno spazio verticale adeguato per l'inserimento delle dorsali impiantistiche. Queste sono pensate come delle strutture a telaio, che possono ospitare, oltre agli impianti, balconi comuni, giardini verticali o scale di emergenza.

## 03\_home + work

esistente



intervento C



Essendo la struttura caratterizzata da un piano rialzato e da locali cantine con soffitti molto alti, è stata possibile la realizzazione di soppalchi (reversibili e non), utili alla creazione di ampi spazi comuni.

Tra questi si è deciso di inserire un Co-working, utile sia agli abitanti dell'immobile come spazio di lavoro al di fuori delle mura domestiche, ma anche sfruttabile da visitatori esterni, grazie al funzionale affaccio sul lato strada.

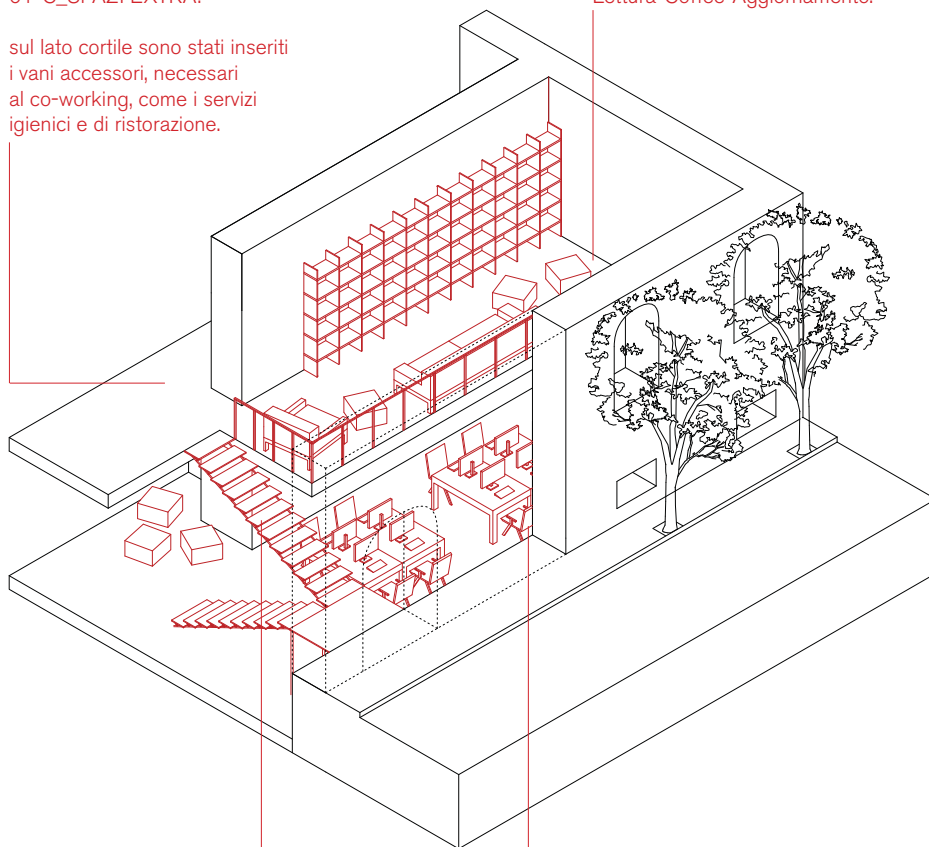
## toolkit - C

### 01-C\_SPAZI EXTRA:

sul lato cortile sono stati inseriti i vani accessori, necessari al co-working, come i servizi igienici e di ristorazione.

### 02-C\_SOPPALCO:

i soppalchi sopra le postazioni di lavoro, sono stati individuati come luoghi adatti alla realizzazione di ambienti di svago/condivisione: spazio Lettura-Coffee-Aggiornamento.



### 03-C\_COLLEGAMENTI:

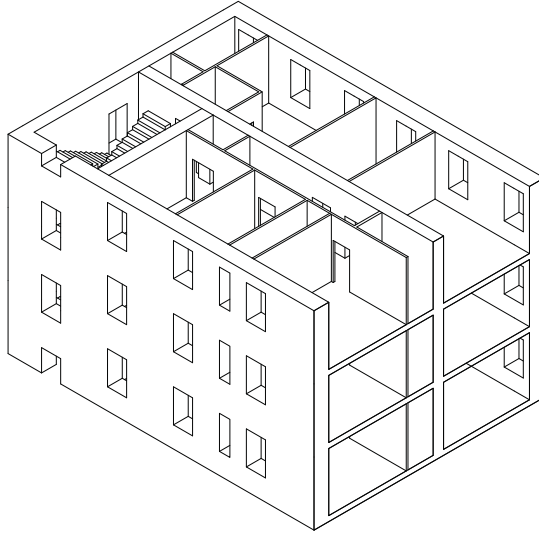
le scale sono elementi fondamentali che permettono di collegare e sfruttare i piani seminterrati al piano terra, aprendoli al servizio della città.

### 04-C\_WORKING:

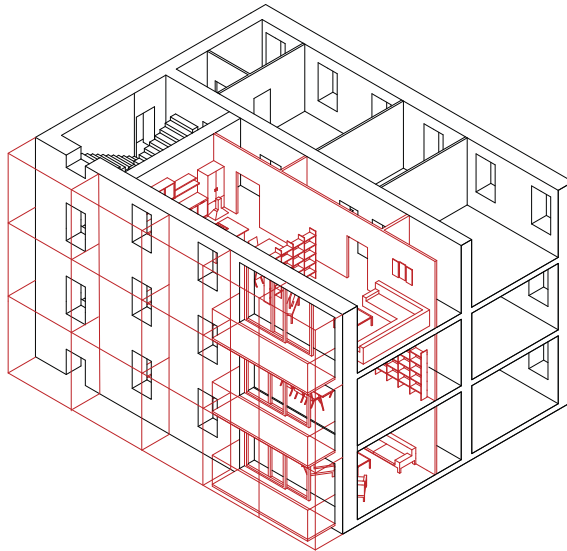
sono ambienti concepiti per realizzare luoghi di lavoro fluidi e dinamici, che si adattino pertanto alle diverse necessità dei fruitori.

## 04\_logge

esistente



intervento D



Dovendo mantenere le facciate su strada invariate, si è deciso di utilizzare quelle verso il cortile interno per creare un rapporto con l'esterno. Si sono pensate, dunque, delle logge a disposizione degli appartamenti, che potessero essere sfruttate a seconda delle necessità degli abitanti, oltre che garantire una notevole efficienza energetica.

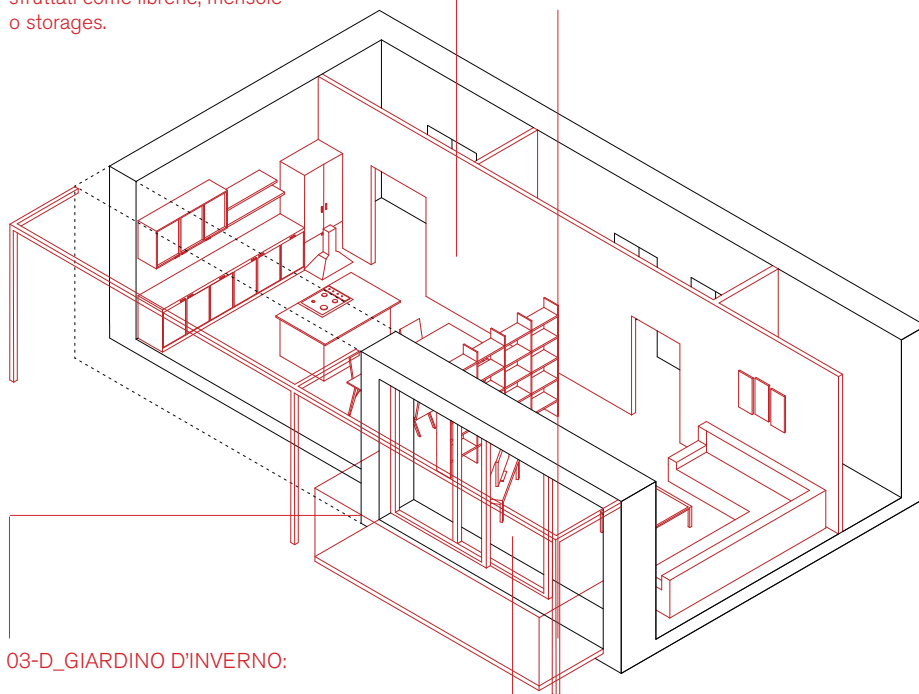
## toolkit - D

### 01-D\_ELEMENTO DIVISORIO:

avendo ripensato gli appartamenti come spazi open space si è scelto di utilizzare mobili come elementi divisorii quali possono essere organizzati in diverse variabili, sfruttati come librerie, mensole o storage.

### 02-D\_SOLAIO AGGIUNTO:

pensato come elemento in diverse misure e facilmente installabile, serve a garantire il rapporto con l'esterno.



### 03-D\_GIARDINO D'INVERNO:

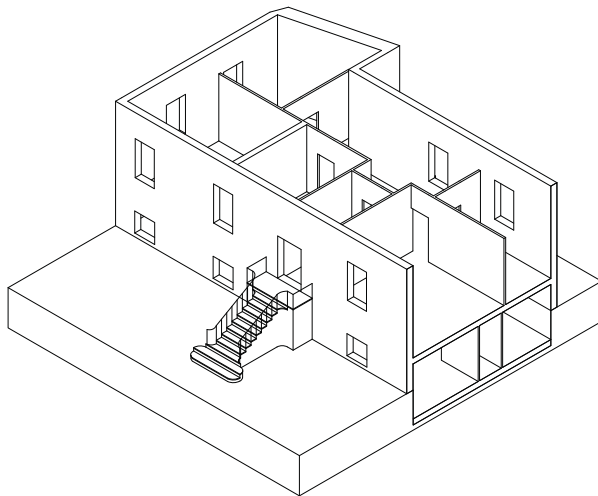
se necessario, ogni abitante può chiudere la propria loggia con pannelli facilmente rimovibili che permettono di sfruttare lo spazio anche nella stagione invernale.

### 04-D\_APERTURE:

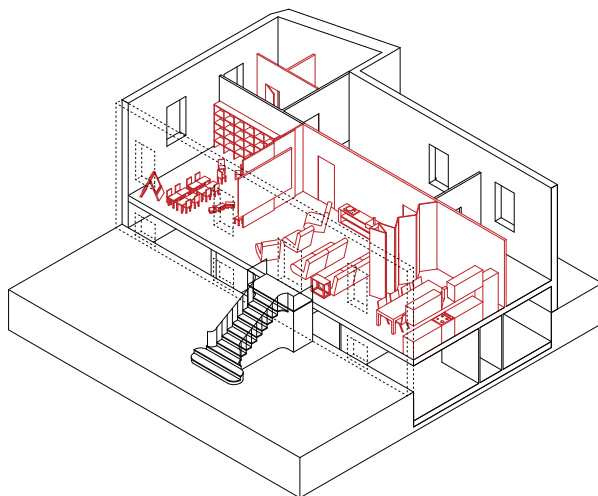
le nuove aperture garantiscono un'ottimizzazione del consumo energetico e del controllo della temperatura interna.

## 05\_spazi comuni

esistente



intervento E



La corte interna dell'edificio è occupata da un basso edificio, ospitante gli alloggi dei custodi, oggi diviso in due unità, così come l'intero edificio. Con la possibilità di ottimizzare la gestione dell'immobile, ed essendo a disposizione degli spazi molto più grandi rispetto al numero degli abitanti, si è pensato a una soluzione alternativa: sottodimensionare gli alloggi esistenti e creare un ampio ambiente collettivo aperto sul cortile. Con questa operazione si tenta di creare un unico spazio esterno ed interno ad uso degli abitanti, mantenendo come collegamento le doppie scalinate di accesso già esistenti.

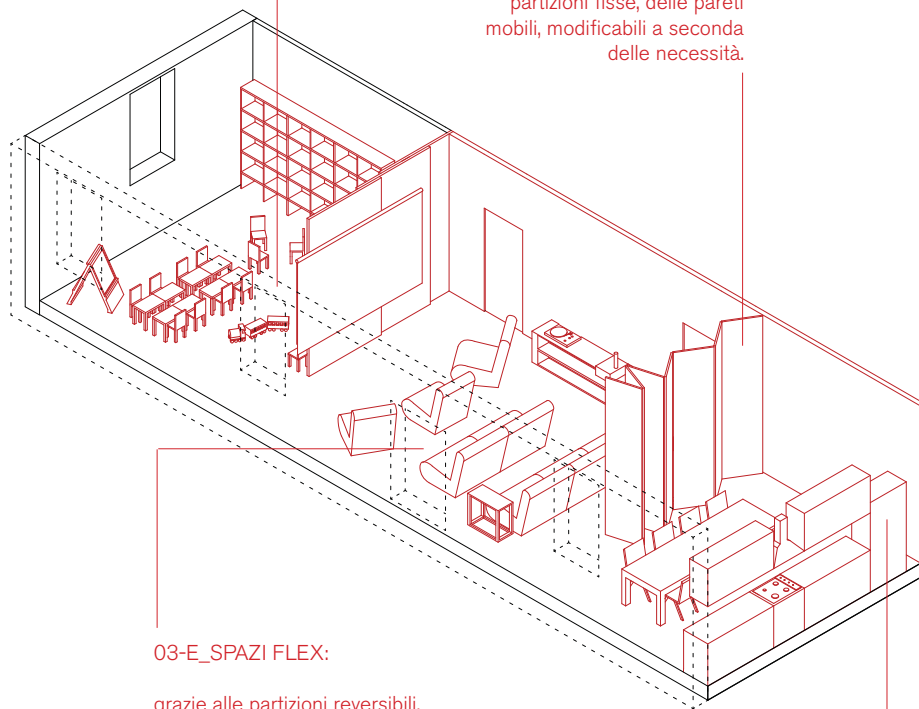
## toolkit - E

### 01-E\_NURSERY:

uno spazio interno dedicato ai più piccoli, un servizio aggiunto per la collettività, che può essere facilmente collegabile con l'esterno e con il resto dell'edificio.

### 02-E\_PARTIZIONI MOBILI:

per produrre degli ambienti adattabili sia come funzione sia come spazio, sono state aggiunte, in sostituzione delle partizioni fisse, delle pareti mobili, modificabili a seconda delle necessità.



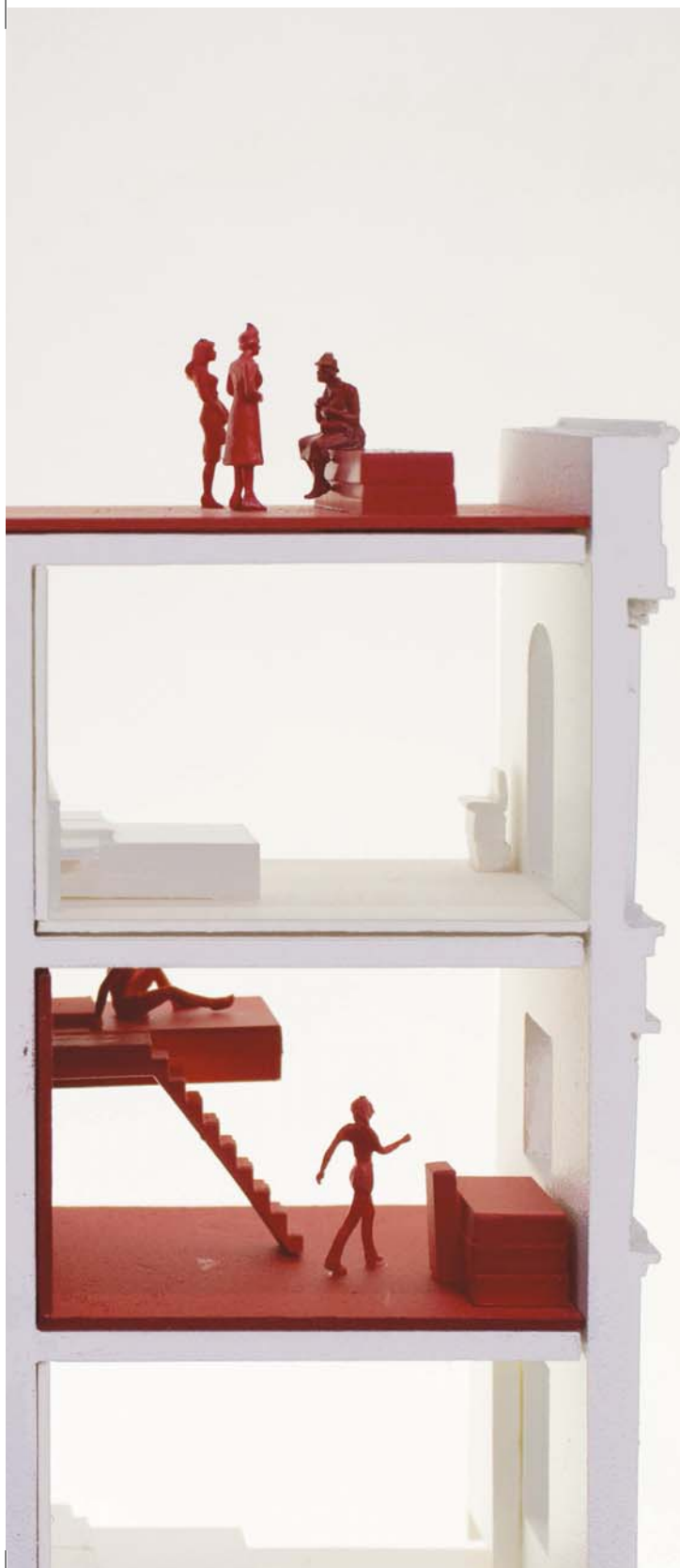
### 03-E\_SPAZI FLEX:

grazie alle partizioni reversibili, un grande ambiente polifunzionale viene aggiunto ai servizi per la collettività: sala conferenze, sala cinema e della musica, circolo dei lettori ed altre possibilità eventuali.

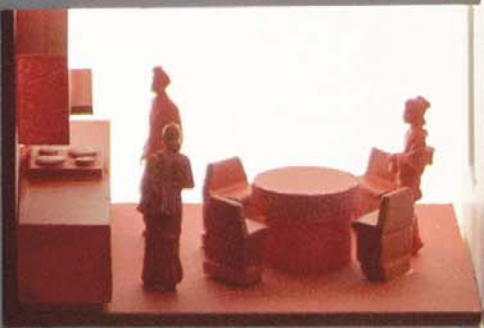
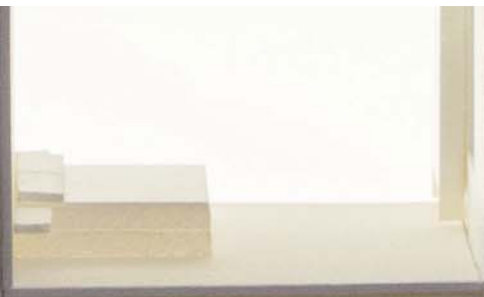
### 04-E\_CUCINA:

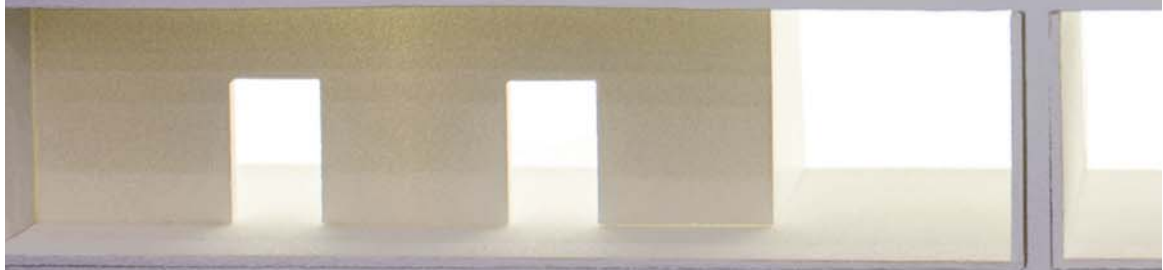
aprendosi sullo spazio polifunzionale, la cucina può essere una soluzione per rendere maggiormente vivibile uno spazio condiviso tra i diversi abitanti.

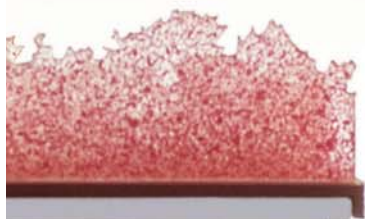








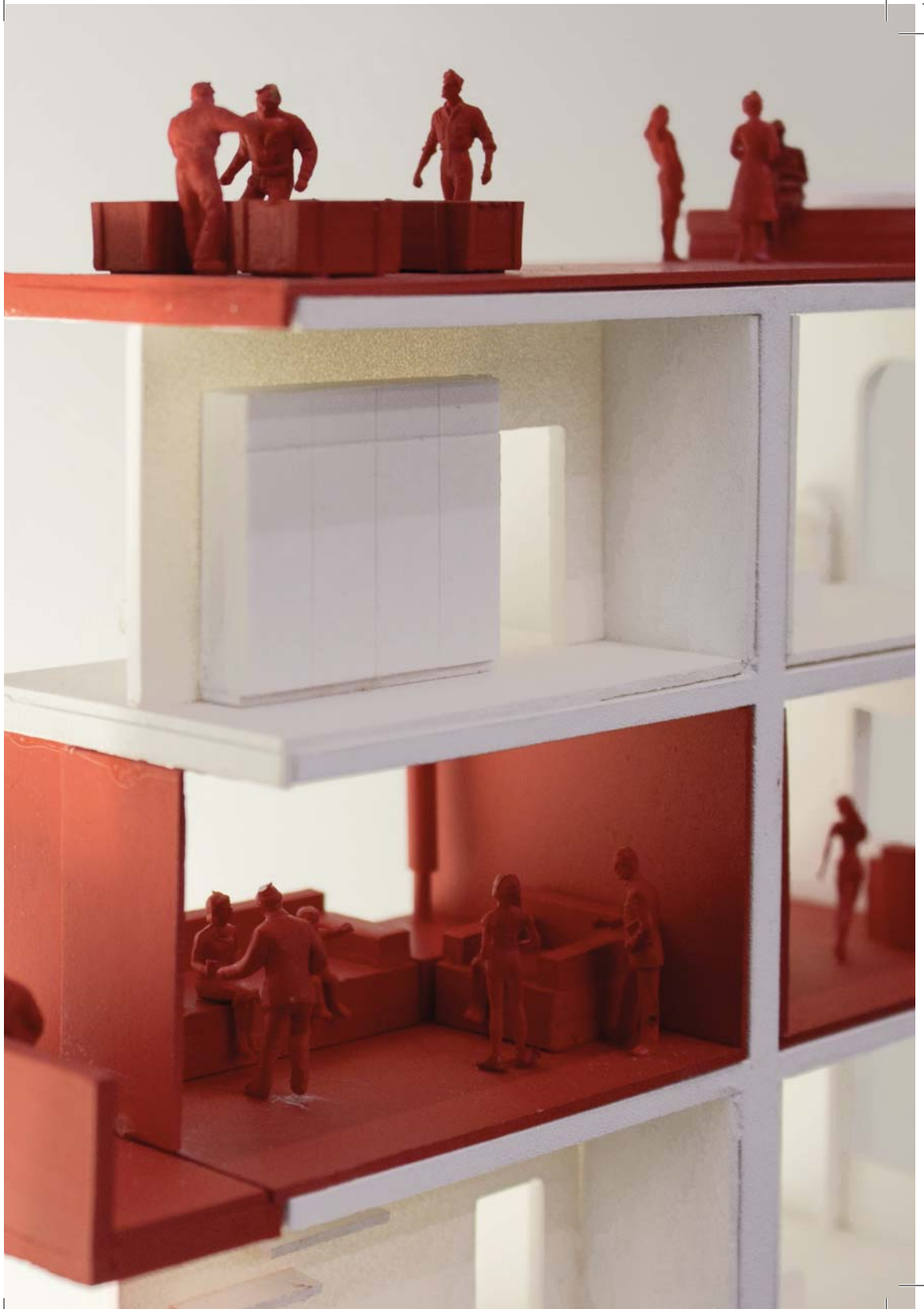












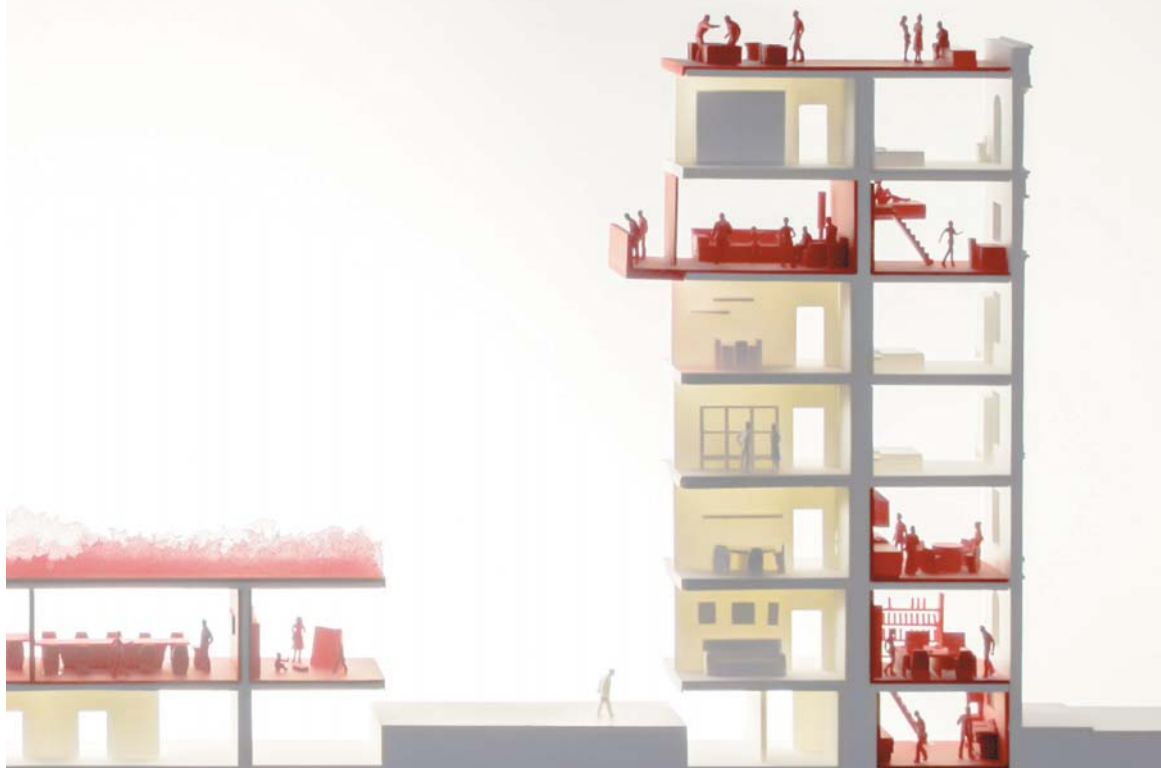














**4.**

## **Prospettive di ricerca**

## **Dove: mappatura del patrimonio**

**La seconda fase della ricerca si propone di estendere il lavoro effettuato sul singolo caso romano su tutto il patrimonio Sidief.**

**In particolare, si può immaginare una raccolta per “clusters” di tipologie simili su cui effettuare corrispondenti famiglie di proposte a seconda delle specifiche peculiarità.**

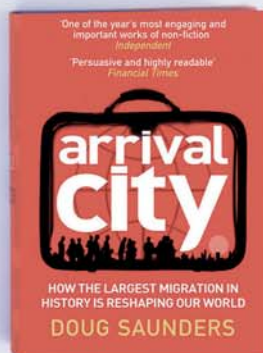
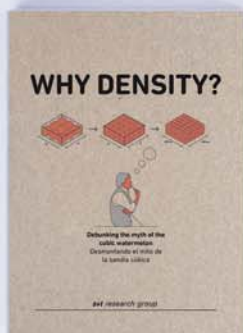
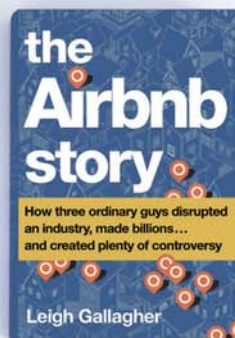
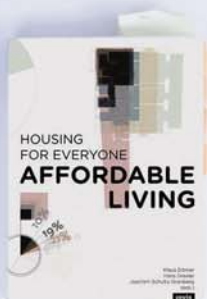
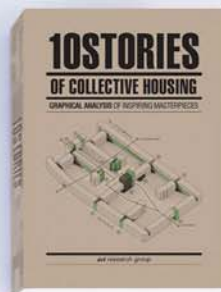
**Con questa modalità di mappatura si possono immaginare interventi che considerano la somma totale delle unità modificabili Sidief come parte di un unico grande edificio. Inoltre, la mappatura consente di dotare il gestore del patrimonio di uno strumento analitico in grado di valutare il potenziale con parametri qualitativi e non solo quantitativi.**

## **Come: toolkit espanso**

**Dopo aver effettuato la mappatura degli edifici, si potrà valutare l'applicazione del toolkit di interventi presentato nella presente ricerca. Attraverso la collaborazione con tecnici specializzati, il toolkit si espanderà dotandosi di indicazioni specifiche sui singoli interventi con un dettaglio maggiore sulla fattibilità tecnica. In particolare, temi come il risparmio energetico, l'utilizzo delle tecnologie digitali per il controllo remoto (internet of things), l'impiego di strutture standardizzate e reversibili, saranno alla base di questo manuale di interventi possibili.**

## **Chi: la domanda abitativa potenziale**

**Allo stadio presente della ricerca si è dimostrato che il patrimonio Sidief presenta un potenziale di trasformazione che permetterebbe di rendere gli alloggi accessibili ai nuovi cittadini e alle nuove classi medie. Tuttavia, una sociologia più dettagliata della nuova domanda abitativa porterebbe a comprendere più in dettaglio le caratteristiche spaziali ed economiche che la casa dell'offerta dovrebbe avere. Oltre ad un'analisi puntuale delle caratteristiche di reddito e del mondo del lavoro delle nuove classi medie, è necessario comprendere le culture dell'abitare collegate a questi fenomeni economici per poter sviluppare proposte adeguate.**



## Fonti

Agenzia delle Entrate, Dipartimento delle Finanze (2017). *Gli immobili in Italia. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*. Roma

Censis, Nomisma (2017). *L'abitare dei nuovi italiani. Un'indagine qualitativa*.

D'Alessio G., Gambacorta R. (2007). *Questioni di economia e finanza. L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*. Roma: Banca d'Italia

Dömer, K., Drexler, H. and Schultz-Granberg, J. (2014). *Affordable Living*. Berlin: Jovis.

Elser O. (Ed.) (2017). *Making Heimat: Atlas of Refugee Housing / Fluchtlingsbautenatlas: Germany, Arrival Country*. Berlin: Hatje Cantz

Fondazione Leone Moressa (2017). *Rapporto sull'economia dell'immigrazione. La dimensione internazionale delle migrazioni*. Roma

Gallagher L. (2017). *The Airbnb Story*. London: Virgin Books

Giunco F. (2014). *Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani*. Quaderni dell'Osservatorio, n.17. Fondazione Cariplo

Istat (2017). *Rapporto annuale 2017. La situazione del Paese*. Roma

Kries M., Müller M., Niggli D., Ruby A., Ruby I. (2017). *Together! The New Architecture of the Collective*. Berlin: Ruby press.

Pittini A. (2017). *The State of Housing in the EU 2017*. Brussels: Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing

Saunders D. (2010). *Arrival city: How the largest migration in history is reshaping our world*. London: Windmill Books

Scenari Immobiliari (2012). *Osservatorio nazionale immigrati e casa. 9° Rapporto*. Roma

Teige K. (2002). *The Minimum Dwelling*. Cambridge, Mass: MIT Press.