

Verso modelli abitativi sostenibili, adattivi e innovativi negli interventi di social housing: una sperimentazione a Parigi

*Original*

Verso modelli abitativi sostenibili, adattivi e innovativi negli interventi di social housing: una sperimentazione a Parigi / Coscia, C., Mukerjee, S., Palmieri, B.L., Quintanal Rivacoba, C. - In: Città che si adattano? Adaptive cities? / Devoti C., Bolca P., Tamborrino R.. - ELETTRONICO. - Torino : AISU INTERNATIONAL, 2024. - ISBN 978-88-31277-09-9. - pp. 774-784

*Availability:*

This version is available at: 11583/2991688 since: 2024-08-13T14:59:48Z

*Publisher:*

AISU INTERNATIONAL

*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)

# A

Aisu International  
Associazione Italiana  
di Storia Urbana

# SU

# CITTÀ CHE SI ADATTANO?

# ADAPTIVE CITIES?

4 TOMI  
BOOKS | 2

INSIGHTS

4

# CITTÀ CHE SI ADATTANO? ADAPTIVE CITIES?

a cura di  
edited by

Rosa Tamborrino

1

Adattabilità o incapacità adattiva di fronte al cambiamento  
*Adaptability or Adaptive Inability in the Face of Change*

a cura di / edited by Cristina Cuneo

2

Adattabilità in circostanze ordinarie  
*Ordinary Conditions Adaptability*

a cura di / edited by Chiara Devoti, Pelin Bolca

3

Processi urbani di adattamento e resilienza tra permanenza e precarietà  
*Urban Processes of Adaptation and Resilience Between Permanence and Precariousness*

a cura di / edited by Andrea Longhi

4

Strategie di adattamento e patrimonio critico  
*Adaptive Strategies and Critical Heritage*

a cura di / edited by Rosa Tamborrino

# **CITTÀ CHE SI ADATTANO? ADAPTIVE CITIES?**

TOMO  
BOOK

2

**ADATTABILITÀ IN CIRCOSTANZE  
ORDINARIE**

**ORDINARY CONDITIONS  
ADAPTABILITY**

a cura di  
edited by

**Chiara Devoti  
Pelín Bolca**

COLLANA EDITORIALE / EDITORIAL SERIES  
Insights

DIREZIONE / EDITORS

Elena Svalduz (Presidente AISU / AISU President 2022-2026)

Massimiliano Savorra (Vice Presidente AISU / AISU Vice President 2022-2026)

COMITATO SCIENTIFICO / SCIENTIFIC COMMITTEE

Pelin Bolca, Alfredo Buccaro, Donatella Calabi, Giovanni Cristina, Cristina Cuneo, Marco Folin, Ludovica Galeazzo, Emanuela Garofalo, Paola Lanaro, Andrea Longhi, Andrea Maglio, Emma Maglio, Elena Manzo, Luca Mocarrelli, Heleni Porfyriou, Marco Pretelli, Fulvio Rinaudo, Massimiliano Savorra, Donatella Strangio, Elena Svalduz, Rosa Tamborrino, Ines Tolic, Stefano Zaggia, Guido Zucconi (Organi di governo AISU / AISU Committees 2022-2026)

*Città che si adattano? / Adaptive Cities?*  
a cura di / edited by Rosa Tamborrino

PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE TESTI / GRAPHIC DESIGN AND LAYOUT  
Luisa Montobbio

Aisu International 2024

DIRETTRICE EDITORIALE / EDITORIAL DIRECTOR

Rosa Tamborrino



Quest'opera è distribuita con Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0 Internazionale. Per leggere una copia della licenza visita il sito web <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/> o spedisci una lettera a Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA. Citare con link a: <https://aisuinternational.org/collana-proceedings/>

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/> or send a letter to Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, USA. Please quote link: <https://aisuinternational.org/en/collana-proceedings/>

Prima edizione / First edition: Torino 2024

ISBN 978-88-31277-09-9

AISU international

c/o DIST (Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio)

Politecnico di Torino, viale Pier Andrea Mattioli n. 39, 10125 Torino

<https://aisuinternational.org/>

# VERSO MODELLI ABITATIVI SOSTENIBILI, ADATTIVI E INNOVATIVI NEGLI INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING: UNA SPERIMENTAZIONE A PARIGI

CRISTINA COSCIA, SUBASH MUKERJEE, BIANCA LUDOVICA PALMIERI,  
CHIARA QUINTANAL RIVACOBA

## **Abstract**

*The EU agenda (Europe 2020-2030, New European Bauhaus) and the COVID 19 call for a new step also to the “ordinary” and “extraordinary” practices of Social Housing (SH). Starting from the case study in Rue D’Assas (VI arrondissement of Paris) and from the requirements imposed by the “Paris Affordable Housing Challenge” competition, we discuss “adaptive” Design Experimentation related with the themes of Sustainability and economic Resilience also in patrimonial and social Dimensions.*

## **Keywords**

*Social Housing, Adaptive Cities, Paris Affordable Housing Challenge, Sustainability, Private-Public Partnership*

## **Introduzione**

Nell’alveo delle politiche e degli interventi nel Social Housing (SH) le tassonomie tra prassi “ordinarie” e “straordinarie” sono tuttora messe a dura prova dalle sfide ambientali, economiche e sociali rilanciate nelle agende dell’UE (Europa 2020-2030, New European Bauhaus, ecc.). Inoltre, alla luce dell’emergenza pandemica COVID 19 il confronto e/o scontro tra azioni di “manutenzione” e azioni di “rottura” hanno assunto nuova centralità nei dibattiti e nelle pratiche di rigenerazione urbana e sociale. Gli interventi classificati come “ordinari” mirano a coniugare criteri di sostenibilità con qualità architettonica, urbana e ambientale, ma nella realtà si sono rivelati poco “adattivi” e flessibili ad affrontare sia i cambiamenti anche solo nella scala dei bisogni degli utenti, sia le nuove fragilità sociali. Il contributo intende ragionare su come alcune normative sull’edilizia pubblica e sugli appalti pubblici nelle conurbazioni urbane attuali e del futuro (dalle Smart Cities alle Città adattive), in sinergia con gli operatori economici e i singoli cittadini, abbiano innescato riflessioni e pratiche di SH per interventi a scala urbana di nuova realizzazione, ma ancora in modo minore per patrimoni storici, spesso localizzati in quartieri centrali. È intento dibattere sugli specifici aspetti della

sostenibilità e resilienza economica di tali interventi anche nella dimensione patrimoniale e sociale: tali analisi aprono ai temi della cura, della relazione tra spazio fisico e pratiche abitative (nell'intreccio tra uso privato, uso pubblico e uso collettivo) e della gestione e manutenzione degli *asset* immobiliari in termini innovativi e flessibili, grazie anche a nuove logiche di partenariato pubblico-privato e all'ottica Social Impact. In tal senso, il contributo si struttura affrontando una preliminare sezione di inquadramento sulle recenti pratiche di *Social Housing* in Europa, cercando di intravedere traiettorie di interesse. Successivamente, i ragionamenti sono condotti a partire da una sperimentazione condotta nella città di Parigi in occasione del concorso internazionale "*Paris Affordable Housing Challenge*", fortemente voluto dalla sindaca Anne Hidalgo nell'ottica della "città dei 15 minuti" [Alberti e Radicchi 2022] essa ha permesso agli Autori di ragionare progettualmente su alcune pratiche innovative di modelli abitativi, senza tralasciare i temi della sostenibilità e del management. Su questi ultimi aspetti si dettagliano pratiche non convenzionali di partenariato Pubblico-Privato. Chiudono alcuni ragionamenti di prospettiva.

## Pratiche di *Social Housing* in Europa: quali traiettorie per l'abitare?

Il *Social Housing* (SH) rappresenta una leva fondamentale per l'abitare del domani oppure un'area d'interesse generale ma non di servizio universale? L'interrogativo vuole evidenziare la contraddizione di fondo che sembrava emergere nelle politiche europee nel periodo pre-Covid: le strategie del programma *New European Bauhaus* (NEB) oggi sembrano in parte recuperare la "soglia di attenzione". Infatti, fino al 2020 il settore del SH (periodo pre-pandemia) rientrava tra i servizi economici ritenuti di interesse generale, ma non tra i servizi universali e di diretta competenza dell'UE (vedi principi di sussidiarietà, ulteriormente formalizzati dagli artt. 87 e 88 dei Trattati UE). Probabilmente, facendo anche tesoro della Strategia di Lisbona 2020 sui temi delle politiche abitative, in un quadro di rigenerazione urbana e di lotta al disagio sociale [Gramegna 2016] l'iniziativa del NEB<sup>1</sup> rilancia la questione, sull'onda del "rinnovamento" delle politiche sancite in periodo pandemico. Si richiama il vulnus centrale del NEB, che nasce mettendo al centro, inizialmente, un approccio sociale in cui l'arte doveva svolgere un ruolo sociale. In recenti interventi, Sorcha Edwards<sup>2</sup> evidenzia come il NEB abbia rilanciato la questione del "rinascimento europeo" attraverso città e insediamenti urbani dotati di alloggi ideati secondo gli obiettivi dell'inclusività, della bellezza e della convenienza. L'evento pandemico ha aggravato le criticità pregresse sulle politiche di SH in Europa e in particolare ha confermato il rapporto tra abitazioni di qualità ed attività degli spazi e salute/benessere degli utenti: il recente rapporto "State of Housing 2021"

<sup>1</sup> <https://www.housingeurope.eu/blog-1558/the-new-european-bauhaus> [luglio 2022].

<sup>2</sup> *General Secretary Housing Europe*, <https://udt20.cooperativehousing.ie/interview-with-housing-europe-secretary-general-sorcha-edwards/> [luglio 2022].

[Kucharska-Stasiak 2021] mostra chiaramente che un aumento del 5% delle famiglie che vivono in condizioni abitative precarie può comportare un rischio di incidenza maggiore del 50% e una probabilità del 42% di perdere la battaglia con il coronavirus. In altre parole, il forte legame tra abitazioni adeguate e salute è ormai diventato evidente in tutte le agende internazionali.

In molti paesi europei, la crisi del COVID-19 ha portato alla implementazione delle liste di attesa per l'edilizia sociale, all'impoverimento degli inquilini e alla crescente necessità di trovare un alloggio stabile adeguato per i senzatetto: il piano d'azione europeo per l'attuazione del pilastro europeo dei diritti sociali<sup>3</sup> e la creazione di una "Piattaforma europea sulla lotta ai senzatetto" rappresentano un passo importante per affrontare un problema già esistente. Allo stesso tempo, il codice sociale dell'UE non affronta ancora a sufficienza la causa strutturale: la mancanza di alloggi sufficienti a un costo ragionevole. Inoltre, anche le soluzioni per i senzatetto, come Housing First [Pleace 2016], ad oggi sono quantitativamente assai limitate e dunque sotto-dimensionate.

Il NEB può rappresentare l'occasione per avere un SH post-COVID che aiuti a diminuire il numero di 700.000 persone in Europa senza fissa dimora? È possibile un mix con alloggi inclusivi, belli e convenienti?

Gli esperti e gli analisti oggi concordano su alcuni aspetti da segnalare: il permanere di criticità che indeboliscono l'efficacia delle politiche in atto. Tra queste, la presenza sì di fondi, ma legati ad una straordinarietà di finanziamenti legati al *Recovery Plan* e, almeno in alcuni casi, la mancanza di trasparenza nella *governance*. Quest'ultima ha spesso causato l'interruzione di alcune procedure di appalto pubblico, generando ulteriori condizioni di abbandono e dilazioni degli interventi, anche di natura prioritaria e urgente. In effetti, la burocrazia e le procedure non armonizzate e percepite come 'ostili' e incerte sia dagli operatori pubblici, sia da quelli privati, hanno spesso portato questi soggetti a rinunciare a incentivi e risorse aggiuntive. Le azioni correttive, infatti, dovrebbero prevedere l'utilizzo dell'*information technology* nella gestione dei processi e dei sistemi standardizzati nella valutazione e certificazione delle proposte. La sostenibilità di questi processi risiede anche in un migliore controllo del processo di attuazione dei programmi SH attraverso soluzioni più flessibili, risultati affidabili, trasparenza, tempestività e qualità degli interventi.

In Italia è in corso il dibattito sulla riforma dei Lavori Pubblici (OO PP) e il processo di riforma-quadro del Codice degli Appalti è in corso e con tempistiche molto lunghe [D'Ancona 2022]. Il settore SH è sicuramente influenzato da questi temi: in particolare, una domanda che sta emergendo in questo contesto è se i modelli PPP (Partenariati Pubblico-Privati) su cui si sta ragionando anche in termini innovativi [Rossi 2017] possano costituire un parziale soluzione ai problemi sopra citati.

Il fabbisogno di *social housing* è del tutto insoddisfatto in Italia, non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi per le profonde trasformazioni che investono la

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-action-plan\\_en](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-action-plan_en) [luglio 2022].

società: crisi del welfare, cambiamenti nei cicli di vita delle famiglie, divorzi, disoccupazione, fenomeni migratori. In recenti studi, Ferrante e Villani [Ferrante e Villani 2012; Ferrante et al. 2012] segnalavano alcuni dati nella composizione sociale degli utenti di SH che confermano un radicale cambiamento in Italia già 10 anni fa: il 35% di alloggi erano utilizzati da single, cui si somma un'ulteriore percentuale non facile da quantificare costituita da coppie ma con più di 80 anni, che costituiscono un totale non trascurabile di soggetti che, in quanto "fragili" per una molteplicità e diversità di esigenze, chiedono anche "servizi".

La scala dei bisogni è radicalmente mutata, con una fortissima richiesta di ulteriori indicatori che tengano conto anche degli aspetti immateriali relativi alla sfera relazionale e assistenziale. Ciò ha (o dovrebbe avere) delle fortissime ricadute sulla programmazione, progettazione e gestione dei piani e progetti di intervento, con l'obiettivo di guardare a modelli abitativi sostenibili, adattivi e innovativi: le "risposte edilizie" e l'investimento di risorse dovrebbero presentarsi più adeguate per soddisfare bisogni sociali complessi e fornire soluzioni innovative che garantiscano servizi integrati all'alloggio, con il duplice obiettivo di aumentare la coesione sociale degli utenti e migliorarne la qualità della vita, garantendo una sorta di calmierazione della spesa e dei costi da sostenere. Un aspetto cruciale è quello per cui si intende la dimensione del costo (e di strategie per contenerlo) non solo in termini economico-finanziario, ma anche sociale: richiamando Ferrante [Periccioli 2015, 82] la progettazione pertanto, sia per le nuove edificazioni che per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non si dovrà limitare ad offrire un alloggio a costi contenuti, ma dovrà essere orientata all'integrazione con servizi alla persona (materiali e immateriali) che sostanzino il binomio "housing" e "sociale" [Periccioli 2015, 83]. Gli spazi a servizio "necessari" per la quotidianità dell'abitare e del vivere, ovvero i "servizi core", possono essere concepiti progettualmente ma anche dal punto di vista gestionale come "centrali di acquisto" (pasti, lavanderia, pulizie, piccole manutenzioni, assistenza domiciliare ad anziani e bambini, assistenza infermieristica, servizi domestici, beni di uso quotidiano); mentre i servizi "di rango superiore", definibili come "servizi annessi o "aggiuntivi", (ad esempio, autonoleggio, asili, palestra, beauty and fitness, ecc.), acquisibili con convenzioni in outsourcing: il tutto, dunque, in un'ottica di risposta ai nuovi bisogni e messa in atto di tutele per risparmi su spese condominiali, consumi energetici e manutenzione di spazi [Periccioli 2015, 84].

Ulteriori nuove traiettorie sembrano emergere da esperienze recenti che, pur ricercando una sostenibilità di processo, implementazione e costi, hanno unito le finalità di SH ai principi del Social Impact, che sta assumendo rilevanza internazionale [El Ebrashi 2013]. Complessivamente, l'obiettivo del SH è promuovere la formazione di un contesto abitativo e sociale di qualità e inclusivo, all'interno del quale sia possibile non solo accedere al beneficio di alloggi adeguati, ma anche accedere ai servizi e vivere una nuova interpretazione dell'abitare, anche a casa propria come nel quartiere.

Con riferimento all'Italia, questo modello si è diffuso a metà degli anni 2000 attraverso la *Social Housing Foundation* e il programma promosso dalla FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare), solo per citare alcuni casi noti. Dati pre-Covid, segnalavano che nel 2016 la dotazione del programma era stata di 2 miliardi e 28 milioni di euro: tale

importo comprendeva 1 miliardo sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da gruppi bancari e assicurativi e fondi assistenziali privati [Pavesi e Bardelli 2016].

## Il concorso internazionale “Paris Affordable Housing Challenge”: occasione di sperimentazione di modelli abitativi “stra-ordinari”

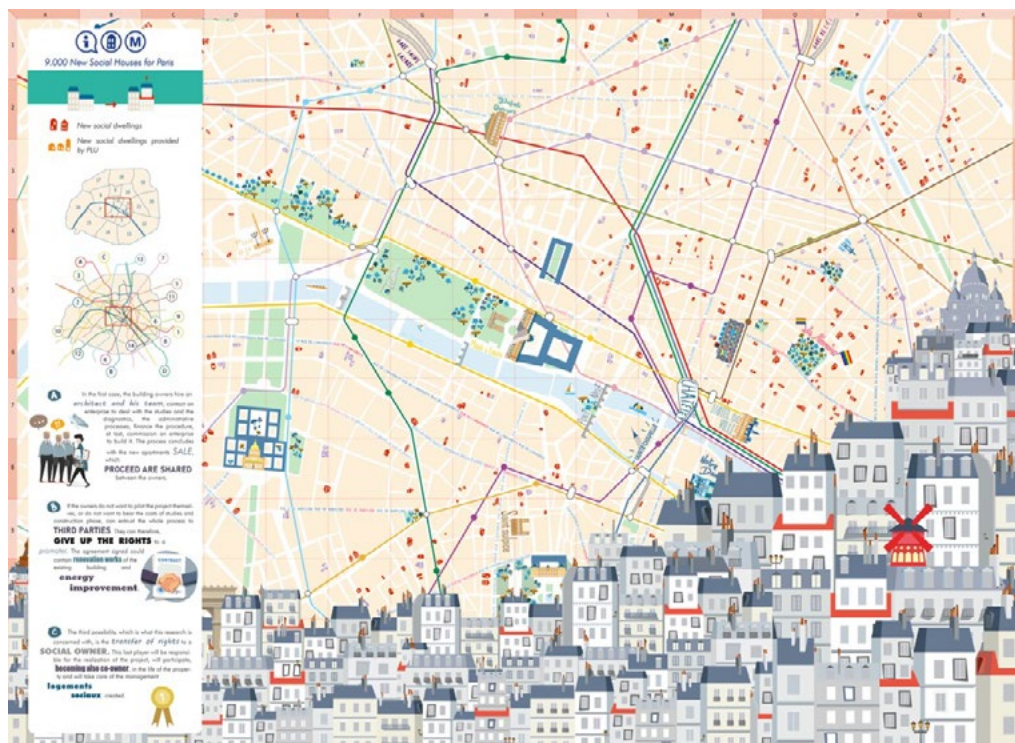
Alla luce delle premesse illustrate nelle sezioni precedenti, si prende in esame un caso studio internazionale, ovvero la proposta di un progetto pilota nel VI arrondissement di Parigi, partendo dal contesto normativo francese e dai requisiti imposti dal concorso “Paris Affordable Housing Challenge”<sup>4</sup>: esso permette di operare alcuni affondi su un caso reale di estremo interesse. Negli enunciati del concorso di idee emergono temi cruciali, che cristallizzano le questioni dei modelli abitativi contemporanei. La genesi del concorso è quella di supportare elementi strategici di progettualità e di inclusione caratterizzati da sostenibilità e convenienza da parte degli utenti e il diritto di ogni cittadino a vivere nelle zone centrali e auliche delle metropoli. L’esplicito appello al contenimento di fenomeni di *gentrification* e alla necessità di dare identità agli spazi informali è accompagnato dal richiamo alla normativa sul contenimento di uso del suolo e alla città “fluida” grazie ad un’ottima infrastrutturazione delle reti di mobilità.

Il *concept* adattivo presentato per il concorso si misura con il lotto al 14 di Rue D’Assas, a pochi isolati dai Jardin de Luxembourg e dalla chiesa di Saint Sulpice (Fig. 1).

Esso si compone di due parti: una, principale, con un affaccio su strada, che dà accesso alla corte interna, ed una seconda posta all’interno della corte. Il lotto, oltre a qualità architettonica, presenta una forte mixité sociale. Esso ha un grande tetto piano adatto ad ospitare una sopraelevazione. Inoltre, è caratterizzato da “multipolarità”: nel blocco sono presenti diversi uffici, spazi di *coworking* e sale riunioni e ospita dal 2018 la sede della Maison Magis, comunità gesuita. Si tratta di uno spazio di oltre 1000 mq distribuito su tre piani e suddiviso tra un centro pastorale, una sala polivalente e uno spazio di *coworking*. Un unico vano scala ed un ascensore esterno, aggiunto successivamente, collegano i tre piani.

Il lotto di progetto -il VI arrondissement- si trova in una zona altamente sottoposta alla normativa vincolistica sulla tutela delle forme urbane e del patrimonio architettonico: l’isolato rientra nel *Périmètre de protection de Monuments Historiques* ed è contrassegnato per “il suo interesse storico, culturale o paesaggistico”. L’edificio su cui si propongono gli interventi non ricade, però, all’interno di un lotto con edifici tutelati. Ulteriore elemento adattivo della proposta è stato nella ricerca di un equilibrio funzionale tra nuovo e costruito, facendo riferimento al caso studio di 11 *logements sociaux* del Chartier-Corbasson Architectes nel Marais. In questo caso non si trattava di un

<sup>4</sup> <https://architecturecompetitions.com/parischallenge/> [luglio 2022].

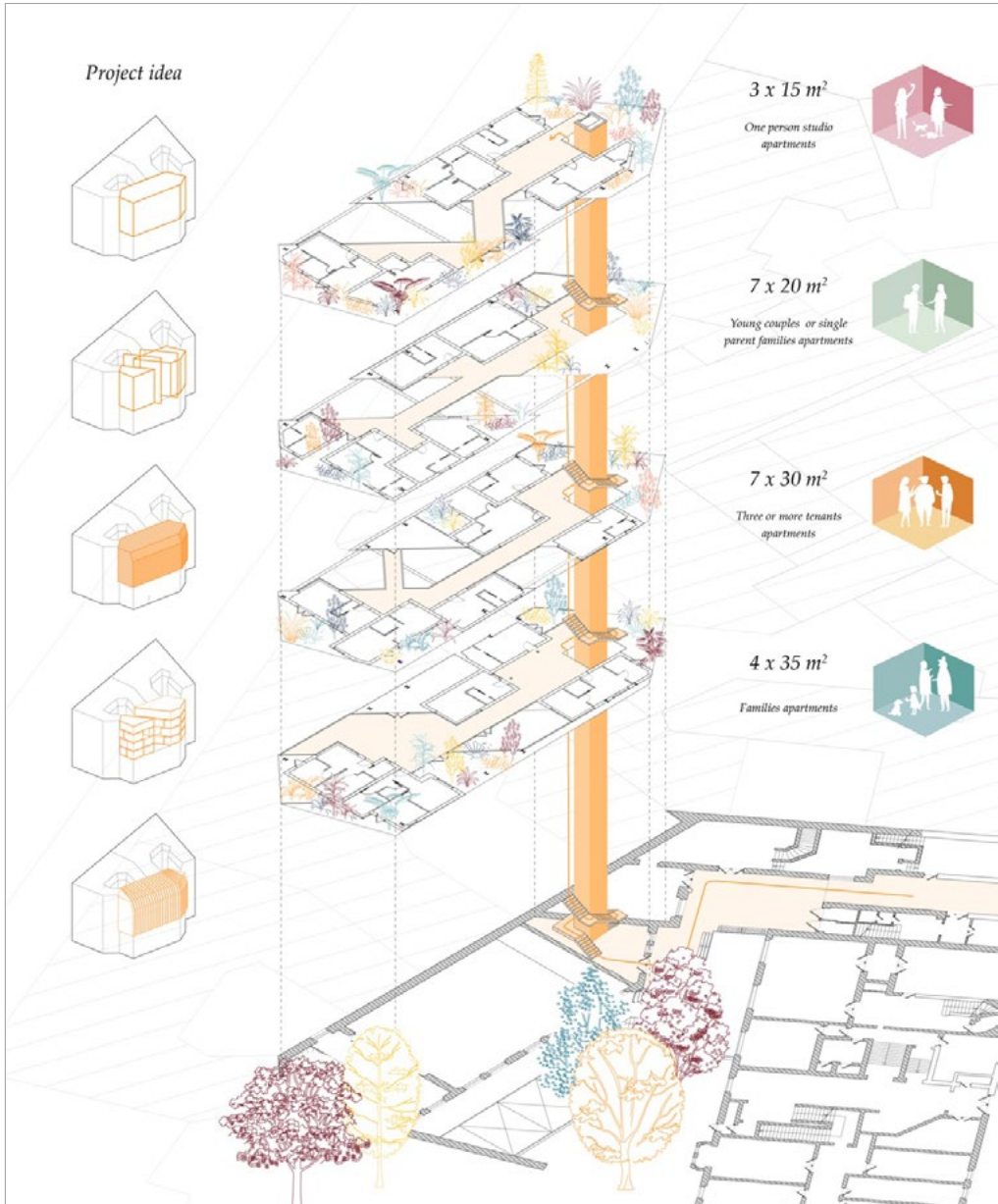


1: Coscia, Mukerjee, Palmieri, Quintanal Rivacoba, Concept concorso Paris Affordable Housing Challenge, 2020 [Fonte: elaborazione degli Autori].

semplice prospetto, ma di un vero e proprio intervento sull'esistente: la realizzazione di 7 PLUS e 4 PLAI *logement*, in un quartiere ad alta densità di edifici tutelati per il loro interesse patrimoniale ha creato un nuovo fronte urbano.

Sono stati inseriti alcuni elementi di innovazione, analizzati in un recente contributo [Coscia et al., 2020], illustrati nei paragrafi che seguono. La straordinarietà del modello abitativo proposto è da indagare nelle ipotesi di adattività degli spazi e del processo di management degli stessi: la ricerca di soluzioni collaborative e sostenibili, con una forte valenza di *social impact investing*, offre, oggi, la possibilità di produrre immobili efficienti in un'ottica di economia circolare per lo sviluppo di un quartiere e di una comunità. È sul tema della coesione tra spazi pubblici e privati che si è ragionato per la proposta di concorso, inserendo un'offerta graduale di servizi abitativi piuttosto che di semplici unità abitative. Infatti, il progetto ripensa in maniera quasi provocatoria gli spazi del vivere comune: si sviluppa attorno al concetto di interazione e condivisione. Il sistema di distribuzione consente l'organizzazione degli spazi in appartamenti privati, aree ricreative e aree comuni secondo una griglia che riduce sempre di più il confine tra spazi pubblici e privati: le aree comuni sono dedicate al tempo libero, sport o sale riunioni/spazi di lavoro. La distribuzione svolge un ruolo attivo e incoraggia la partecipazione degli inquilini alla vita sociale della comunità: i corridoi non sono concepiti

semplicemente come elementi distributivi, ma possono trasformarsi in veri e propri spazi per incontri e attività. Inoltre, è stato previsto il contenimento dei costi operativi, in particolare quelli relativi al riscaldamento, attraverso scelte progettuali dedicate. Le aree comuni sono tripartite: aree chiuse riscaldate, aree chiuse non riscaldate e zone aperte. Le aree riscaldate, dedicate alle attività di gruppo, sono ridotte, in modo



2: Coscia, Mukerjee, Palmieri, Quintanal Rivacoba, La proposta progettuale in sintesi, 2020 [Fonte: elaborazione degli Autori].

da abbattere anche i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento. Il nuovo volume raggiungerà un'altezza di 25 m, ovvero l'altezza dei due edifici adiacenti, entrambi residenziali. Il progetto propone la realizzazione di ventuno appartamenti che potrebbero potenzialmente ospitare quarantotto persone. Pur avendo solo quattro diverse dimensioni (cioè 15, 20, 30 e 35 mq), ogni abitazione è pensata grazie alla flessibilità dei moduli- sulla base di target di domanda differenziati (Fig. 2).

## Il Social Facility Management nel Recycling Social Housing

La proposta progettuale “adattiva” del caso studio parigino, che nel *concept* ha fin dall'inizio tenuto conto di modelli innovativi e adattivi di management, si è indirizzata su due aspetti – scalabili su altre realtà- fra essi integrati: a) l'adozione di logiche organizzative proprie del *facility management* per garantire la fruizione di “servizi immateriali”, che acquisiscono un plusvalore dovuto alla localizzazione in una zona centrale ; b) la “rinnovata concezione” dell'alloggio per consentire in chiave edilizia (i “servizi materiali”) la necessaria integrazione e sussidiarietà tra servizi. Sembra corretto richiamare allora il modello *home working* [Periccioli 2015, 84]–particolarmente sotto osservazione dall'emergenza COVID-19 [Arkesteijn et al. 2021]- in cui si prevede l'esternalizzazione dei servizi ad una unica “centrale gestionale e di responsabilità”. Recenti indagini di mercato sui bisogni emergenti del settore [Atkin, B., e Brooks 2021; Ciappei e Pellegrini 2010] indicano nel modello *global care*, centrato sulla cura totale della persona/utente, quello più attento al binomio bisogno/aspettativa.

È dunque a tale prospettiva che si sono ispirate le linee-guida progettuali e gestionali della proposta. In particolare, ragionando sul modello organizzativo, si può parlare di *total facility management* (gestione integrata dei servizi), ovvero di un modello oramai radicato in numerosi contesti anche internazionali, che prevede consistenti patrimoni immobiliari gestiti da un unico soggetto dotato di una struttura specializzata cui fanno capo sia servizi rivolti al mantenimento delle prestazioni degli immobili, sia servizi alla persona. Tali soggetti gestori si occupano di determinare il livello di qualità dei servizi, scegliere i fornitori, controllare i risultati. Inoltre, dal punto di vista tecnico, hanno in carico il controllo di attività e frequenze, la pianificazione di tempi e risorse e la gestione delle emergenze. Tra gli esempi più di successo di *housing* sociale cui è stato applicato tale modello sono il programma delle Millennium Communities in Inghilterra [Losasso e D'Ambrosio 2012] con *partnership* pubblico/privata che ha posto l'attenzione sulla progettazione e gestione integrata dei servizi (riferiti a spazi comuni, edifici, alloggi e persone) per elevare il livello della qualità della vita nei nuovi insediamenti destinati a persone “fragili” in termini economici e sociali. Per il contesto italiano sono ritenuti paradigmatici alcuni interventi nel comune di Bologna e della Regione Emilia-Romagna [Boeri et al. 2011; Ganapini 2011], in cui i criteri di economicità, grazie anche alla dotazione di tecnologie domotiche per garantire standard più elevati in termini di sicurezza, efficienza energetica, sostenibilità ambientale, hanno tenuto conto anche delle problematiche proprie di alcune delle categorie sociali più deboli attraverso l'inserimento di servizi specifici (riabilitazione per gli anziani, nido per i bambini, ecc.).

In merito agli aspetti adattivi, una prospettiva innovativa (progettuale ed economico-gestionale) diviene dunque l'integrazione tra i servizi per l'alloggio (manutenzione, assicurazioni, pulizie, sistemi di allarme, giardinaggio, ecc..) ed i servizi alla persona tra cui i cosiddetti *housing benefits* (organizzazioni di attività sociali, traslochi, assistenza medico-infermieristica, assistenza sociale, mensa, lavanderia, controllo di consumi energetici). In tal senso, nuove frontiere di sperimentazione e di ricerca per il settore SH sono l'approccio del *facility management* in chiave sociale all'interno del ciclo di vita, che gli esperti ora definiscono ciclo del *Recycling Social Housing* [Franco et al. 2019]: alcune sperimentazioni dimostrano che soluzioni progettuali "costruite" sulla base di questo approccio possono potenzialmente anche ridurre i livelli di disagio sociale e difficoltà economiche ed essere scalabili in realtà urbane critiche, poiché migliorano le prestazioni del bilancio termico degli edifici, grazie ad interventi di efficientemente energetico.

## Pubblico-Privato oltre l'ordinario

A partire dal caso studio- tenendo conto che è stato elaborato poco prima della pandemia COVID 19- ulteriore affondo che si vuole suggerire è su due aspetti, "straordinari" o di recente applicazione: 1) l'effetto -se valutabile- dell'avvio, a partire dal 2020, del Maprimerénov, pagato dall'ANAH (*Agence Nationale de l'Habitat*) sotto forma di bonus, in sostituzione del *Crédit d'impôt pour la transition énergétique*, 2) la sperimentazione (caldeggiata dalla simulazione progettuale presentata al concorso e in linea con alcune norme della *Taxe sur la Valeur Ajoutée* e della *Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties*) di modelli di partenariato pubblico-privato che abbiano considerato come effetti leva anche quelli dell'impatto sociale e del "co-design" dei costi gestionali. In merito al primo aspetto, la nuova formula consente di detrarre dall'imposta sul reddito fino al 30% delle spese sostenute per determinate opere di miglioramento finalizzate al contenimento energetico e agli obiettivi green. Gli effetti non sono ancora misurabili, ma si è assistito - almeno nella fase di avvio- ad un rafforzamento della sinergia tra soggetti pubblici e soggetti privati, con una messa a sistema di convenienze reciproche, ovvero il conduttore è agevolato nella tassazione e contemporaneamente investe in piani di manutenzione efficiente di regia pubblico-privata [Chasseloup 2020; Golovchenko 2020]. Per il secondo, sono in atto processi di miglioramento nella definizione dei procolli tecnici di gestione, in particolare "in house", in una logica di scambio tra uso di spazi privati e uso di spazi collettivi secondo linee-guida tra promotori, amministratori, proprietari e utenti dell'isolato abitativo rifunzionalizzato [Ferri e Pala?; Taugourdeau e Kies 2019].

## Conclusioni

Come precedentemente descritto, l'occasione del concorso e della proposta progettuale su quella particella localizzata in un'area aulica centrale di Parigi ha indotto a ripensare gli spazi comuni, residuali o sottoutilizzati per coniugare l'edilizia sociale privata con i nuovi servizi collettivi, puntando ad aumentare l'impatto sociale attraverso il

miglioramento dei livelli di qualità della vita. Ciò anche alla luce della sfida “Parigi in 15 minuti” lanciata di recente dal sindaco Anne Hidalgo, vista anche in chiave di efficace operazione mediatica, come si interroga Caragliu [Caragliu 2022] Tale modello, come noto, mira a perseguire una rivoluzione urbana basata sulla “prossimità urbana”, conseguita grazie ad una sintesi strategica di sei funzioni sociali: vivere, lavorare, fornire, prendersi cura, imparare e divertirsi [Basso 2015; Marchigiani 2021].

Di fatto il caso-studio apre a ragionamenti su temi di forte attualità nei modelli di città adattive, quali – a titolo esemplificativo per potenziali sviluppi di ricerca- il rapporto economico circolare e la riduzione dei consumi di suolo nelle aree urbane centrali densamente popolate; l’accompagnamento dei meccanismi di “costruzione” della mixité sociale; infine, la verifica dell’efficacia e della scalabilità del *Social Impact Investing* abbinato ai processi di investimento in *Social Housing*.

## Bibliografia

- ALBERTI, F., & RADICCHI, A. (2022). *La prossimità nei progetti urbani: una analisi comparativa fra Parigi, Barcellona e Milano*, in «Techne», 23, pp- 69-77.
- ARKESTEIJN, M. H., JANSEN, S. J., KIEFT, B., APPEL-MEULENBROEK, R., HOEKSTRA, B., & JONGENS-VAN DER SCHAAF, P. (2021, June). *The influence of the physical home work environment on perceived productivity during the COVID-19 pandemic*, in «Proceedings of the 20th EuroFM Research Symposium 2021», European Facility Management Network (pp. 7-12). EuroFM.
- ATKIN, B., & BROOKS, A. (2021). *Total facility management*, Wiley Editors
- BASSO, S. (2015). *Ripensare la prossimità nella città pubblica. Strumenti per la ricomposizione degli spazi, oltre l'alloggio*, in «Territorio», 72, pp. 75-82.
- BOERI, A., GABRIELLI, L., & LONGO, D. (2011). *Evaluation and feasibility study of retrofitting interventions on social housing in Italy*, in «Procedia Engineering», 21, 1161-1168.
- CARAGLIU, A. A. (2022). *La città dei 15 minuti: Una moda di gran richiamo mediatico?*, in «ARCIPELAGOMILANO».
- CHASSELOUP, S. (2020). *Évaluation du Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi. Synthèse des travaux d'approfondissement*
- CIAPPEI, C., & PELLEGRINI, M. (Eds.). (2010). *Facility management for global care. Economia e gestione dell'accudimento*, Firenze University Press.
- COSCIA, C., MUKERJEE, S., PALMIERI, B.L, QUINTANAL RIVACOBBA, C. (2020). *Enhancing the Sustainability of Social Housing Policies through the Social Impact Approach: Innovative Perspectives form a “Paris Affordable Housing Challenge” Project in France*, in «Sustainability», 12, 9903
- D'ANCONA, S. (2022). *La progettazione nei lavori pubblici: quadro attuale e prospettive di riforma*, in «Federilismi», 3, pp. 77-91.
- EL EBRASHI, R. (2013). *Social entrepreneurship theory and sustainable social impact*. Social, in «Responsibility Journal», 9(2), pp. 188-209.
- FERRANTE T., & VILLANI, T. (2012). *Social Housing: wood prefabrication techniques*, in «Techne», 4, 124-131.

- FERRANTE, A., CATTANI, E., BARTOLONI, N., & SEMPRINI, G. (2012). *La riqualificazione energetica e architettonica del patrimonio edilizio recente. Il caso dei quartieri di edilizia residenziale pubblica*, in «IN\_BO. Ricerche e progetti per il territorio, la città e l'architettura», 3(5), 251-276.
- FERRI, A., & PALA, F. (?). *Il mercato del Facility Management in Europa e in Italia*.
- FRANCO, L. C., MENDES, J. C., COSTA, L. C. B., PIRA, R. R., & PEIXOTO, R. A. F. (2019). *Design and thermal evaluation of a social housing model conceived with bioclimatic principles and recycled aggregates*. in «Sustainable Cities and Society», 51, 101725
- GANAPINI, D. (2011). IV. *Housing sociale in Emilia-Romagna: approcci, norme, esperienze*, in «Autonomie locali e servizi sociali», 34(3), 507-520.
- GOLOVCHENKO, A. (2020). *Impact de la transition énergétique sur l'économie française*. In «БКБ» 94.3 (4Фпа), 106.
- GRAMEGNA, M. (2016). *Ricerca sviluppo e innovazione come motori di crescita e sviluppo economico: dalla strategia di Lisbona ai primi risultati di Europa 2020*.
- KUCHARSKA-STASIAK, E., ZROBEK, S. & ZELAZOWSKJ, K. (2021). *European Union Housing Policy—An Attempt to Synthesize the Actions Taken*, in «Sustainability», 14(1), 39.
- LOSASSO, M., & D'AMBROSIO, V. (2012). *Eco-quartieri e Social Housing nelle esperienze nord europee/Eco-districts and Social Housing in Northern Europe*, in «Techne», 4, 44.
- MARCHIGIANI, E. (2021). *Il progetto della 'città dei 15 minuti': esercizi critici di prospettiva e di memoria*, in «Urbanistica Informazioni».
- PAVESI, A. S., & BARDELLI, G. (2016). *Social housing. A handbook for designers*.
- PERRICCIOLI, M. (2015). *Re-cycling social housing: ricerche per la rigenerazione sostenibile dell'edilizia residenziale sociale*, in *Re-cycling social housing*, Napoli, LEAN, pp. 1-239.
- PLEACE, N. (2016). *Housing first guide Europe*.
- ROSSI P. (2017). *Partenariato pubblico-privato e valorizzazione economica dei beni culturali nella riforma del codice degli appalti*, in «Federilismi», 2, 1-23.
- TAUGOURDEAU, E., & KIES, J. (2019). *Quel avenir pour les finances des collectivités locales françaises?*, in «Notes IPP», (47).

### Sitografia

- <https://architecturecompetitions.com/parischallenge/> [luglio 2022].
- [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-action-plan\\_en](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-action-plan_en) [luglio 2022].
- <https://www.housingeurope.eu/blog-1558/the-new-european-bauhaus> [luglio 2022].
- <https://udt20.cooperativehousing.ie/interview-with-housing-europe-secretary-general-sorcha-edwards/> [luglio 2022].