

abstract

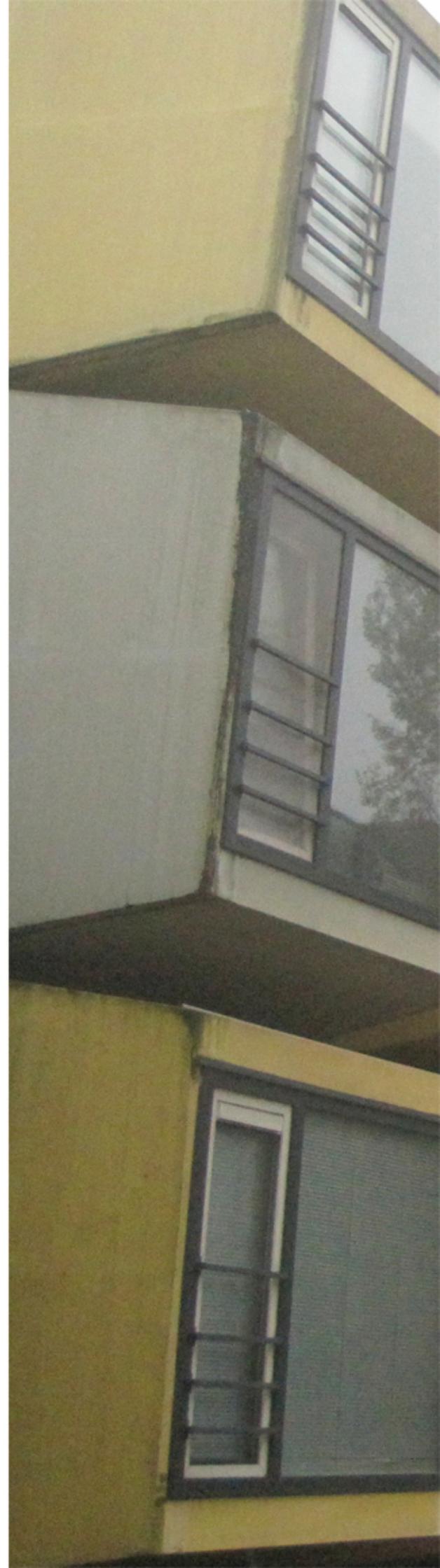
La PARTE III, di tipo prevalentemente analitico, inquadra la tematica dell'abitare temporaneo nelle sue molteplici forme, per poi analizzare alcune delle forme di residenzialità con temporaneità d'uso e alcuni casi studio di residenze collettive ad uso temporaneo, al fine di individuare requisiti e modelli organizzativi connotanti utili alla costituzione delle linee guida.

Il Capitolo III.1 *L'abitare temporaneo*, inquadra la tematica dell'abitare temporaneo nelle sue molteplici forme, destinando un primo paragrafo alla definizione di quattro diverse forme in cui l'abitare temporaneo può essere suddiviso: temporaneità di manufatto, di locazione, d'uso per funzioni transitorie e d'uso per utenti temporanei. Il secondo paragrafo si focalizza invece sull'abitare collettivo per utenti temporanei, individuando in un primo momento i riferimenti storici della residenza collettiva ad uso temporaneo in Italia e successivamente componendo un quadro esaustivo di tutte le tipologie appartenenti alle due categorie di strutture edilizie individuate oggi come rappresentative dell'abitare ad uso temporaneo: la categoria turistico-ricettiva e la categoria delle 'residenze speciali'.

Il Capitolo III.2, *Abitare collettivo per utenti temporanei: tipologie a confronto*, analizza, tra le tipologie individuate nel Capitolo III.1 assimilabili ad un abitare con temporaneità d'uso, quelle che più si avvicinano alle esigenze delle categorie di utenza temporanea considerate: gli alberghi, le Residenze turistico alberghiere, i residence, le residenze per studenti, le residenze per anziani autosufficienti e le residenze per immigrati in inserimento. L'analisi viene effettuata sotto forma prevalentemente descrittiva, cercando di estrapolare l' 'essenza' della singola tipologia, ove possibile con il supporto della relativa normativa specifica nazionale. Per ogni tipologia si specificano gli utenti cui si rivolge, i riferimenti normativi per la progettazione, i servizi offerti, i requisiti connotanti, l'organizzazione funzionale, gli spazi e gli arredi delle unità alloggio.

Chiude il Capitolo un paragrafo volto al confronto di tutti gli elementi dell'analisi e all'individuazione di caratteristiche comuni tra le tipologie.

Il Capitolo III.3, *Casi studio di residenze collettive ad uso temporaneo*, riporta l'analisi dei casi studio di Housing Sociale Temporaneo e di *Short Stay Housing*. L'analisi viene effettuata sotto forma di schede che inquadrano i connotati relativi dei progetti selezionati in merito alla Relazione con il contesto, all'Organizzazione funzionale e al Modello gestionale, al fine di ricavarne informazioni utili e *best practice* per la strutturazione delle linee guida che vengono presentate nella Parte IV.





PARTE III

ABITARE CON TEMPORANEITÀ D'USO: REQUISITI E MODELLI ORGANIZZATIVI

CAPITOLO III.1 | L'abitare temporaneo

Introduzione

Una temporaneità dai molteplici significati

L'abitare temporaneo si inserisce in un dibattito che vede negli ultimi anni la dimensione temporale nel progetto e nella costruzione delle opere di architettura come uno dei temi di maggiore interesse (Bologna, 2008). Le attuali trasformazioni socio-culturali stanno influenzando sul concetto di 'casa', che oggi non è più necessariamente coincidente con quello tradizionale di dimora stabile. "L'unità abitativa dei nostri giorni può, infatti, diventare oggetto temporaneo, segno distintivo delle dinamiche flessibili che attraversano il nostro tempo" (Cittalia, 2012): di questo sembrano accorgersi i numerosi concorsi di architettura nazionali e internazionali che stanno proliferando sul tema¹.

Il concetto di temporaneità dell'abitare non è nuovo ma nasce con l'uomo: dalla grotta alla capanna, dalla palafitta alla tenda, alle società nomadiche del passato (Rizzo, 2004). Tale concetto, però, non si lega esclusivamente alle costruzioni effimere, e quindi temporanee in quanto non durature nel tempo, ma anzi la temporaneità nell'abitare può declinarsi secondo diverse forme: temporaneo può essere l'uso di un edificio, la sua localizzazione, o la sua struttura. L'abitare temporaneo ha dunque molti significati, e l'uso stesso del termine 'abitazione temporanea' può generare ambiguità sulle reali caratteristiche del manufatto. Risulta così importante indagare tali significati, in vista di collocare la tematica della ricerca nel quadro più ampio e generale dell'abitare temporaneo.

III.1.1 | L'abitare temporaneo: forme e tipologie

La tendenza in atto a una progressiva crescente transitorietà dell'architettura, almeno per alcune specifiche destinazioni funzionali, può essere vista "come una colpevole rinuncia a quelle intrinseche vocazioni alla permanenza, proprie di ogni fatto costruttivo. Esistono tuttavia oggi, più che in passato, le condizioni per le quali il ricorso all'architettura temporanea può risultare appropriato" (Morandotti, 2010, pag. 66), nella sfera non abitativa, cioè l'architettura temporanea dei padiglioni circensi e fieristici, dei mercati all'aperto, ecc., o nella sfera abitativa che è oggetto di questo paragrafo inquadrate.

1 Si segnalano i concorsi di idee *Living BOX* del 2005, e i concorsi *Instanthouse* indetti nel 2009, 2010, 2011 e 2012 da Federlegno Arredo per MADE Expo, in collaborazione con il Politecnico di Milano.

III.1.1.1 Temporaneità di manufatto



costruzioni temporanee

La temporaneità di manufatto risponde all'esigenza di fruire di uno spazio per una funzione legata a una necessità contingente e circoscritta nel tempo, cessata la quale lo spazio realizzato non ha più ragione di esistere (Bologna, 2008).

La caratteristica principale consiste nella *reversibilità della costruzione*, che si ottiene attraverso i seguenti requisiti caratteristici del sistema edilizio:

- smontabilità,
- leggerezza,
- riciclabilità.

Le abitazioni temporanee nel manufatto possono essere utilizzate in occasione di calamità naturali (terremoti, alluvioni, ecc.) o antropici (contaminazioni, guerre, ecc.) per risolvere il problema degli sfollati dopo l'emergenza in attesa del ripristino delle abitazioni permanenti o in attesa di una soluzione abitativa diversa più duratura; oppure durante i cicli di riconversione e recupero urbano di grandi comparti residenziali, in attesa che gli alloggi permanenti vengano recuperati (Fig. III.1.16). Possono essere altresì utilizzati come strutture abitative per la fruibilità turistica del territorio, soprattutto in campeggi e villaggi all'aperto.



Fig. III.1.17 Temporaneità di manufatto: modulo abitativo temporaneo post emergenza MIA e alloggi volano CASA SPA.

III.1.1.2 Temporaneità di locazione



case mobili

La temporaneità di locazione risponde all'esigenza di fruire di uno spazio per una funzione anche duratura ma legata temporaneamente a un luogo; si riferisce al carattere mobile o trasferibile dei manufatti in luoghi diversi (Bologna, 2008).

La caratteristica principale consiste nella *variabilità del rapporto contesto-organismo abitativo*, che si ottiene attraverso i seguenti requisiti caratteristici del sistema edilizio:

- mobilità,
- trasportabilità,
- riutilizzabilità.

L'abitare temporaneo in questo caso diventa 'abitare mobile': si lega cioè sia a quegli 'oggetti abitativi' in movimento, come i camper e le roulotte, sia a quei manufatti facilmente trasportabili per leggerezza e dimensione il cui requisito fondante non sia la decomponibilità. Questi ultimi, in particolare, possono essere utilizzati in sostituzione delle abitazioni con temporaneità di manufatto, come soluzione post catastrofe, alloggi volano o in occasione di grandi cantieri di costruzioni. Soluzioni di questo tipo sono i *container* abitativi, trasformati dall'uso di trasporto commerciale marittimo all'uso residenziale attraverso semplici accorgimenti e utilizzati, seppur con bassi livelli di *comfort*.



Fig. III.1.18 Temporaneità di locazione: camper e LOT-EK MDU Shipping Container House

III.1.1.3 Temporaneità d'uso: funzioni



funzioni transitorie

La temporaneità d'uso dovuta a funzioni transitorie risponde all'esigenza di fruire di uno spazio abitativo per un tempo definito, terminato il quale lo spazio può essere riconvertito ad altri usi (Bologna, 2008).

La caratteristica principale consiste nella *riconfigurabilità nel tempo*, che si ottiene attraverso i seguenti requisiti caratteristici del sistema edilizio:

- flessibilità nel tempo,
- adattabilità²
- manutenibilità.

Esempi di abitazioni nate con previsione di modificazione di destinazione d'uso possono essere riconducibili ad alcune case-parcheggio, residenze concepite negli anni '70 per dare sistemazione temporanea alle famiglie durante operazioni di recupero, le quali assolto il loro compito iniziale costituiscono delle attrezzature urbane permanenti, convertibili ad altri usi abitativi e non (per esempio uffici); oppure ad abitazioni post-emergenza nel caso di politiche volte a costruire abitazioni a carattere permanente ma ad uso temporaneo per gli sfollati, i quali torneranno alle proprie abitazioni a ricostruzione ultimata: è il caso del Progetto C.A.S.E. attuato dopo il terremoto dell'Aquila nel 2009, dove le abitazioni nascono in previsione di una destinazione successiva ad alloggi per studenti.



Fig. III.1.19 Temporaneità d'uso per funzioni transitorie: Villaggio Olimpico Torino e Progetto C.A.S.E.

² In questo caso *non* ci si riferisce al D.M. 236/89 sull'abbattimento delle Barriere Architettoniche, bensì al concetto più generico di adattabilità come la capacità di prestarsi a molteplici usi immediati in virtù delle caratteristiche.

III.1.1.4 Temporaneità d'uso: utenti



utenti temporanei

La temporaneità d'uso dovuta a utenti temporanei risponde all'esigenza di fruire di uno spazio abitativo in un tempo contingentato, discontinuo o episodico, in cui generalmente gli utenti si avvicendano in tempi più o meno rapidi (Bologna, 2008).

La caratteristica principale consiste nel *frequente ricambio degli utenti*, che si ottiene attraverso i seguenti requisiti caratteristici del sistema edilizio:

- flessibilità d'uso,
- adattabilità³
- manutenibilità.

La fruizione abitativa temporanea di edifici, da parte di utenti che vi abitano o soggiornano per brevi periodi, può riferirsi a due ambiti principali: il turistico-ricettivo e residenze speciali per determinate categorie di utenza, come gli studenti universitari, gli anziani, gli immigrati. "Non si tratta dunque di [...] strutture effimere o precarie, installabili ovunque si presenta una necessità, [...] ma di [...] architetture permanenti, confortevoli e completamente attrezzate (Ottolini, 2008, pag. 6). L'abitare temporaneo in questo senso si lega alla mobilità abitativa connessa ai crescenti fenomeni di immigrazione, alle abitazioni per lavoratori periodici e studenti, ma anche alle strutture abitative per la fruibilità turistica del territorio.



Fig. III.1.20 Temporaneità d'uso per utenti temporanei: residenza per studenti e residenza per anziani.

³ Vedasi nota precedente.

III.1.2 |

Abitare collettivo per utenti temporanei

Inquadrata la tematica della temporaneità dell'abitare nelle sue molteplici accezioni attraverso alcuni requisiti caratteristici ed esempi, l'ambito in cui si muove la ricerca si concentra sulla temporaneità d'uso per utenti temporanei, in particolare l'abitare collettivo con temporaneità d'uso caratterizzato da un frequente ricambio degli utenti.

Bisogna precisare che le quattro forme di temporaneità descritte sono state identificate a partire da un carattere fondamentale individuato, ma è possibile che in un organismo edilizio siano presenti più caratteri: una forma di temporaneità non esclude necessariamente un'altra. È il caso, per esempio, di alcuni alloggi per studenti nei Paesi Bassi, dove, grazie a una normativa specifica semplificata e più flessibile, per tale tipologia edilizia è possibile realizzare alloggi prefabbricati multipiano a moduli impilabili, economici e removibili (Fig. III.1.20).



Fig. III.1.21 CoCon BV, Alloggi per studenti SpaceX, Campus del Politecnico TU Delft, Paesi Bassi 2004.

Gli interventi di Housing Sociale Temporaneo descritti in Italia, tuttavia, si riferiscono a una temporaneità d'uso caratterizzata dalla permanenza del manufatto, anche in una logica di riutilizzo di immobili vuoti esistenti; l'Housing Sociale si muove quindi ancora prevalentemente in una direzione dove il carattere di temporaneità si esprime nella transitorietà di utenti. La possibilità o meno di proporre, per la residenza collettiva ad uso temporaneo, iniziative che consentano anche la temporaneità di manufatto si lega in genere a scelte a monte dell'azione del progettista, che non è pertanto sede di questa ricerca indagare.

Risulta, quindi, importante approfondire le varie forme di residenzialità collettiva caratterizzate da organismi edilizi permanenti e utenti temporanei, cioè a rotazione, nei due ambiti tipologici in cui maggiormente queste forme si esprimono oggi, ovvero *l'ambito delle residenze speciali* e *l'ambito turistico-ricettivo*, operando prima un *excursus* storico sulle origini della residenza collettiva ad uso temporaneo in Italia.

III.1.2.1 Riferimenti storici della residenza collettiva ad uso temporaneo in Italia

Prima di indagare le varie forme in cui si declinano le strutture turistico-ricettive e le residenze speciali, sembra importante esplorare se nella storia dell'Architettura italiana il tema della residenza collettiva ad uso temporaneo degli utenti è stato affrontato e in che modo. Riallacciandosi alla storia europea del *social housing*, "a questo gruppo [cioè all'uso di alloggi a rotazione] possono essere riferiti progetti nati per rispondere a necessità abitative che, sin dalla fine dell'Ottocento, si presentarono nelle grandi città della prima Rivoluzione industriale in conseguenza dei processi di inurbamento" (Rizzi, 2008, pag. 90) e ad "alcune sperimentazioni tra gli anni '20 e '30 in Unione Sovietica su la residenza temporanea" (Viola, 1999, pag. 57). Ma un uso temporaneo più evidente si rileva in alcuni esempi a partire dalla seconda metà del XX secolo, dove emergono alcune tipologie così denominate:

- le case-albergo, a partire dagli anni '50;
- le case-parcheggio, a partire dagli anni '70;
- l'albergo sociale.

Riguardo alle case-albergo, un esempio storico significativo sono quelle realizzate da Luigi Moretti a Milano nel 1948 in via Filippo Corridoni. "Si trattava di edifici destinati ad accogliere giovani lavoratori single, dove gli spazi individuali erano affiancati da ampi spazi comuni. [...] Era comunque uno spazio abitativo ben diverso da quello dell'attuale *residence* milanese e la cui ispirazione si è piuttosto conservata nei residence destinati a particolari categorie di utenti (per studenti o per anziani ancora autosufficienti)" (Lanzani, 2007, pag. 174).

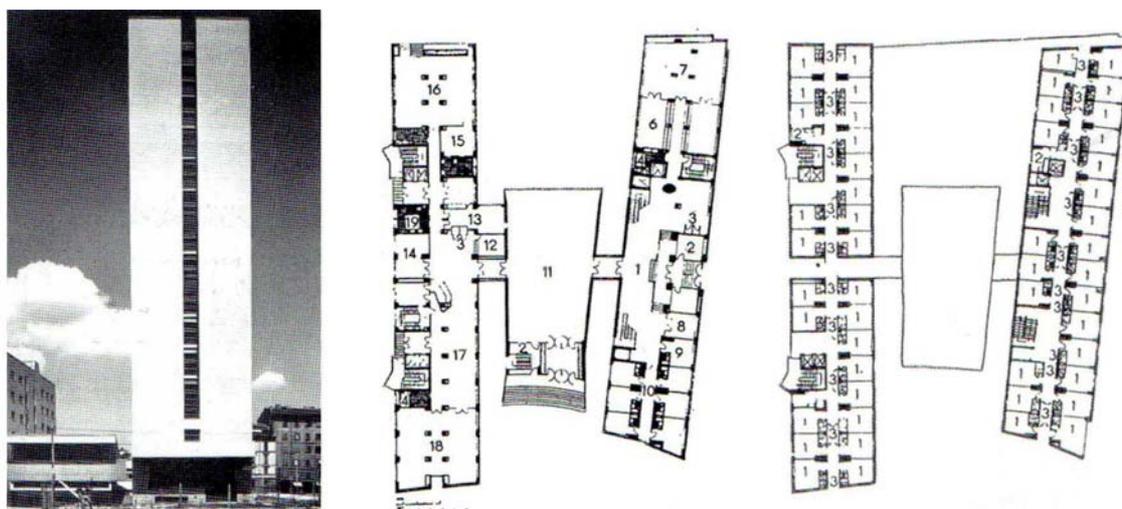


Fig. III.1.22 Luigi Moretti, casa-albergo in via Filippo Corridoni, Milano 1948, fotografie.

Il complesso è concepito per "ospitare 520 piccoli appartamenti, di 20 mq ciascuno [Fig. III.1.20], fruibili da una sola persona; le residenze sono affiancate da infrastrutture per servizi comuni: ristorante, sale soggiorno e locali di servizio diversi, completati da corpi di collegamento destinati a negozi e uffici. Caratterizzato dalle grandi fenditure delle testate, Università degli Studi di Firenze Dottorato di Ricerca in Tecnologia dell'Architettura e Design – Ciclo XXV

coincidenti con i corridoi centrali, l'edificio ha una struttura in cemento armato e un rivestimento esterno in mosaico di vetro bianco" (Garnerone, 2007).

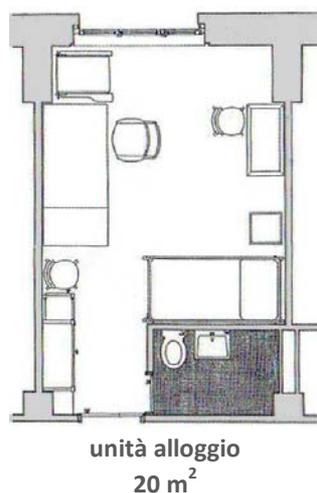


Fig. III.1.23 Luigi Moretti, casa-albergo in via Filippo Corridoni, Milano 1948, pianta alloggio tipo.

La casa-parcheggio nasce, invece, negli anni '70 come residenza speciale concepita per dare sistemazione temporanea alle famiglie durante la fase dei lavori necessari alle operazioni di recupero delle loro abitazioni e viene proposta nel 1978 con la legge n. 457, Norme per l'Edilizia residenziale (Giustino, 1999).

Un esempio è il progetto per case-parcheggio di Alessandro Anselmi a Roma, 1984, sull'area degli ex frigoriferi del mattatoio al Testaccio (Fig. III.1.21), la cui organizzazione interna dell'edificio si basa sostanzialmente su due tipi di abitazioni:

- *piccoli alloggi*, capaci di ospitare nuclei familiari fino a cinque persone per dare risposta alle esigenze di famiglie le cui abitazioni sono in fase di risanamento o che si trovano temporaneamente a lavorare nella città;
- *alloggi minimi*, per una o due persone, destinati a particolari categorie sociali o ad una utenza con maggiore mobilità (Mainini, 1999).

Secondo Mainini, le tipologie di questo tipo proposte tentano "di conciliare la duplice esigenza di autonomia e di relazione reciproca attraverso il tessuto connettivo costituito dall'articolazione dei percorsi, dagli spazi integrativi, quali soggiorni collettivi, caffetteria, lavanderia e mensa e dai servizi comuni, come sale di riunione, sale di proiezione e biblioteca" (Mainini, 1999, pag. 54) e trovano un "sicuro collegamento ideale con le tematiche della casa-collettiva e con la sua carica alternativa rispetto ai modi consolidati di concepire l'abitazione" (Mainini, 1999, pag. 44), in quanto cerca di essere integrata nella città e non separata ed isolata rispetto ad essa.

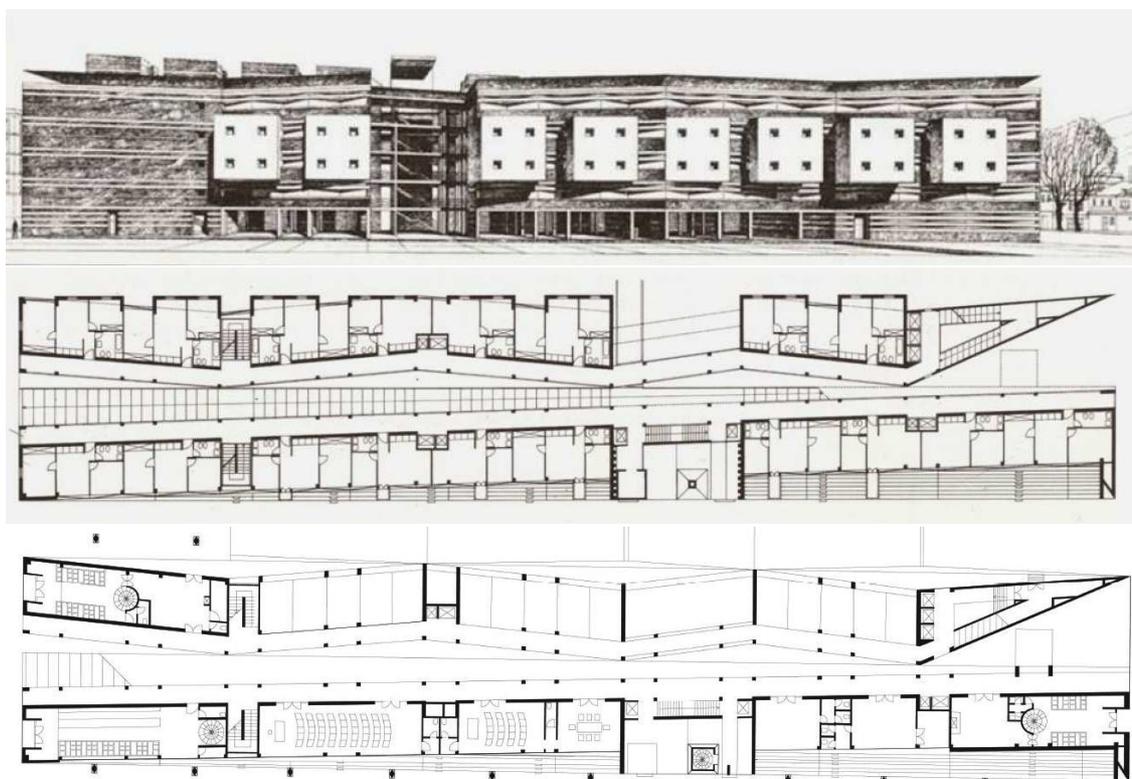


Fig. III.1.24 Anselmi A., *Residenze Temporanee al Testaccio: prospetto, piano tipo e terra*, Roma, 1984.

Secondo Rizzi, “in questi esempi alla transitorietà dell’uso da parte di persone che ruotano si giustappone la permanenza, con conseguente accurata dotazione di servizi ed attrezzature, dell’edificio che viene messo a disposizione e che proprio nella sua stabilità consente quella transitorietà d’uso” (Rizzi, 2008, pag. 91).

Spesso però le case-parcheggio, lì dove sono state realizzate⁴, si sono con il tempo trasformate in alloggi permanenti, cui è seguita la proposta da parte degli IACP al Ministero di trasformare la tipologia degli alloggi da case di transito o a permanenti (Giustino, 1999).

III.1.2.2 Le strutture turistico-ricettive

Le strutture di tipo turistico-ricettivo, seppur non appartengano all’edilizia residenziale, sono assimilabili a un uso abitativo per il soggiorno temporaneo. La progettazione di strutture turistico-ricettive, “dal passato a oggi, è stata sempre motivata dalla necessità di fornire alloggio temporaneo a visitatori in transito” (Morabito, 2007, pag 11); nel corso degli anni, poi, “lo stesso concetto di ‘albergare’ ha assunto una connotazione di carattere generale diventando sinonimo di ‘alloggiare’” (Becheri, 2007, pag. XIII). Il soggiornare temporaneo in una struttura turistico-ricettiva si avvicina, dunque, al concetto di risiedere temporaneo, anzi si potrebbe dire che rappresenti l’abitare temporaneo per eccellenza, poiché in alcune di queste

4 Come ad esempio, quelle costruite dallo IACP di Agrigento nel Comune di Licata e Palma di Montechiaro e quelle costruite dall’ITEA di Trento (Giustino, 1999, nota alla pag. 65).

strutture l'attività di alloggiare, e quindi di 'abitare' in senso lato, è comunque quella fondamentale e la permanenza nelle strutture è in genere molto breve:

“per alcuni versi vicini a questi esempi sono le tipologie alberghiere che, al di là delle configurazioni convenzionali, caratterizzate da dotazioni di livello alto e da un'utenza per la quale la transitorietà residenziale non è in genere conseguenza di uno stato di necessità grave, declinano con un alto livello di *privacy* – camere prevalentemente singole – il tema di un 'letto pubblico' con spazio attrezzato gravitante su servizi di carattere collettivo” (Rizzi, 2008, pag.90).

Le strutture turistico ricettive sono generalmente “strutture ricettive a servizio dei due tradizionali segmenti: quello di vacanza, '*leisure*', e quello di lavoro-affari, '*business*', in tutte le loro declinazioni” (Scullica, 2012, pag. 18). Si è aggiunto un ulteriore segmento, quello del benessere e dei centri termali, che ha prodotto strutture ricettive appositamente destinate. Per strutture ricettive si intendono quelle strutture che esercitano *attività ricettive*, cioè attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità. Tra queste attività, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, rientrano anche la somministrazione di alimenti e bevande, per le persone alloggiate, i loro ospiti o persone esterne, la vendita di alcuni beni come giornali e riviste, la gestione di attrezzature e strutture a carattere ricreativo, le attività legate al benessere della persona o all'organizzazione congressuale⁵ (Codice del Turismo, 2011). Le strutture turistico-ricettive, quindi, non si limitano a fornire all'ospite alloggio, ma anche altri servizi ed è proprio a seconda della qualità e quantità dei servizi offerti, che la struttura ricettiva rientra in una categoria piuttosto che in un'altra (Boccardi, 2005).

In Italia le strutture ricettive si presentano oggi in una grande varietà di soluzioni possibili, recentemente aumentata e ulteriormente diversificata, grazie anche a una certa autonomia regionale in materia⁶. Il recente Codice del turismo del 2011⁷ suddivide le strutture ricettive in 4 principali categorie (Tab. III.1.1):

- strutture ricettive alberghiere e paralberghiere;
- strutture ricettive extralberghiere;
- strutture ricettive all'aperto;
- strutture ricettive di mero supporto.

Le strutture turistiche alberghiere e paralberghiere offrono alloggio e servizi di tipo alberghiero. Sebbene non venga esattamente specificato cosa si intende per strutture paralberghiere (Federturismo, 2013) ed extralberghiere, l'aggettivo paralberghiere sembra legato a tipi determinati di alberghi, caratterizzati da peculiarità strutturali e/o dal fatto di fornire servizi accessori particolari, mentre l'aggettivo extralberghiere sembra essere diretto a strutture ricettive che non prestano necessariamente servizi di tipo alberghiero, come per esempio la somministrazione di alimenti e bevande.

⁵ DL 23 maggio 2011, n. 79, allegato 1, art. 8, comma 2

⁶ Con la legge 29 marzo 2001 n. 135, la responsabilità sui criteri da adottare per la classificazione alberghiera è stata trasferita alla legislazione regionale.

⁷ DL *op.cit.*, allegato 1, art. 8, comma 1

CATEGORIA STRUTTURE	TIPO DI STRUTTURE RICETTIVE
alberghiere e paralberghiere	<ul style="list-style-type: none"> • alberghi • <i>motels</i> • villaggi-albergo • residenze turistico alberghiere • alberghi diffusi • residenze d'epoca alberghiere • <i>bed and breakfast</i> in forma imprenditoriale • residenze della salute - <i>beauty farm</i>
extralberghiere	<ul style="list-style-type: none"> • affittacamere • <i>bed and breakfast</i> a conduzione familiare • case per ferie • unità abitative ammobiliate ad uso turistico • <i>residence</i> • ostelli per la gioventù • attività ricettive in esercizi di ristorazione • alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica • attività ricettive in residenze rurali • foresterie per turisti • centri soggiorno studi • residenze d'epoca extralberghiere • rifugi escursionistici • rifugi alpini
all'aperto	<ul style="list-style-type: none"> • villaggi turistici • campeggi • campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche • parchi di vacanza
di mero supporto	<ul style="list-style-type: none"> • aree di sosta temporanee

Tab. III.1.16 Classificazione delle strutture ricettive in Italia secondo il Codice del Turismo, 2011.

Per ogni categoria il Codice del Turismo elenca e definisce tutte le tipologie di strutture esistenti. Le strutture ricettive alberghiere e paralberghiere comprendono gli alberghi, i *motels*, i villaggi-albergo, le residenze turistico alberghiere, le residenze d'epoca alberghiere, i *bed and breakfast* organizzati in forma imprenditoriale, le *beauty farm*⁸; le strutture ricettive extralberghiere comprendono molte tipologie, tra cui gli esercizi di affittacamere, i *bed and breakfast* a conduzione familiare, le case per ferie, le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, i *residence* e gli ostelli per la gioventù; le strutture ricettive all'aperto sono principalmente i villaggi turistici e i campeggi; infine, le strutture ricettive di mero supporto sono quelle allestite dagli enti locali per coadiuvare il campeggio itinerante, escursionistico e locale (aree di sosta temporanee).

⁸ Esercizi alberghieri dotati di particolari strutture di tipo specialistico proprie del soggiorno finalizzato a cicli di trattamenti terapeutici, dietetici ed estetici.

III.1.2.3 Le residenze speciali

Le residenze cosiddette ‘speciali’ sono classificabili come residenze collettive per utenti temporanei, in quanto residenze destinate a particolari categorie di utenza, che occupano gli alloggi a rotazione, con tempi e modalità variabili. Come sottolinea Bogoni, “la residenza viene definita *speciale* quando si rivolge a tipologie di utenza non tradizionali e quando la sua configurazione e distribuzione interna, la sua immagine urbana, la qualità e il tipo di dotazioni e attrezzature che contiene, il suo carattere di temporaneità, le specificità e i bisogni dei suoi abitanti la connotano come ‘non tradizionale’” (Bogoni, 2003b, pag. 39).

Lo spettro delle residenze speciali è molto ampio “e comprende, oltre alle residenze per anziani, senza casa e per studenti universitari [...], vari tipi di ‘comunità alloggio’, ad esempio per malati psichici tolti dagli ospedali psichiatrici, o per bambini e adolescenti con gravi problemi familiari e sotto tutela giudiziaria, o per giovani madri sole con bambini piccoli, o per portatori di diverse patologie” (Ottolini, 2008, pag. 6). Alle residenze speciali appartengono anche le residenze per studenti universitari, per anziani e per immigrati. Escludendo le soluzioni particolari per categorie di utenza dal forte disagio sociale (vedasi capitolo II.1), si è deciso di concentrarsi su questi ultimi tre gruppi di residenze speciali:

- residenze per studenti universitari;
- residenze per anziani;
- residenze per immigrati;

Tali gruppi, individuati a seconda della categoria di utenti finali cui è prevalentemente destinato, comprendono in realtà un’eterogeneità di risposte che possono essere classificate a seconda del *modello insediativo e del tipo di struttura residenziale* (in particolare, nel caso delle residenze universitarie), di ulteriori *caratteristiche dell’utenza finale* (per esempio nelle residenze per anziani), o dello scopo della *permanenza degli utenti* (per esempio nelle residenze per immigrati).

Le *residenze per studenti universitari* sono edifici o complessi di edifici che offrono residenza e alcuni servizi agli studenti universitari, in particolare quelli fuori sede, in genere per la durata, o parte della durata, del corso di studi. Con uno sguardo all’Europa, a seconda del rapporto che la residenza per studenti instaura con la città si individuano due modelli insediativi: il modello urbano, prevalente, che prevede l’integrazione tra la struttura e la città di cui gli studenti utilizzano la vasta gamma di servizi offerti, e il modello antiurbano, che vede la residenza universitaria come struttura autosufficiente con localizzazione esterna o marginale alla città, e perciò in genere dotata di molti servizi (Bogoni, 2001 e MIUR, 2007).

Le residenze per studenti universitari si presentano sotto varie forme, in parte legate al modello insediativo e in parte ad altri fattori come il tipo di alloggio: in Europa, come anche a livello internazionale, i tipi di strutture più diffusi possono essere riconducibili a “cinque grandi famiglie (casa comune, collegio, *residence* e casa ad appartamenti, piccola casa collettiva, appartamento privato)” (Bogoni, 2003b pag. 40). Escludendo l’appartamento privato in affitto sul libero mercato, che rappresenta un “adattamento di fortuna alle esigenze specifiche dello

studente” (Bogoni, 2003b, pag. 43) di alloggi destinati alle famiglie tradizionali⁹, gli altri tipi di strutture nascono, con esiti diversi, per rispondere alle esigenze dello studente fuori sede (Tab. III.1.2). La casa comune, o Casa dello Studente, si presenta come struttura generalmente gestita da un ente pubblico con camere a due o più letti, bagni comuni e poche o assenti attrezzature collettive. Il collegio, invece, è di gestione generalmente privata e pur presentando un modello abitativo analogo strutturato in camere con “una dilatazione degli spazi comuni a scapito di quelli privati” (Bogoni, 2001, pag. 31), si caratterizza per la presenza di molte attrezzature collettive comuni e servizi di piano, ponendosi come tipo adatto per modelli antiurbani (come i *college* di origine anglosassone). Il *residence* e la casa ad appartamenti sono complessi residenziali definiti “dall’aggregazione di alloggi completi indipendenti” (Bogoni, 2001, pag. 113), ma mentre nel *residence* gli alloggi sono molto piccoli e caratterizzati da alti livelli qualitativi, la casa ad appartamenti si presenta come un condominio “specializzato per studenti, diverso per dimensioni e livello di finitura dalla residenza tradizionale” (Bogoni, 2001, pag. 113): in entrambi i casi raramente sono previsti servizi collettivi a causa dell’alto grado di privatizzazione di tutte le attività residenziali, e in genere c’è una sorta di indifferenza nei confronti della vicinanza della sede universitaria, il che rende questi organismi adatti anche ad altri tipi di utenze, come di passaggio e conferenzieri e, in particolare per la casa ad appartamenti, anziani, immigrati, individui e famiglie socialmente o economicamente deboli (Bogoni, 2001 e Bogoni, 2003b). La piccola casa collettiva, infine, si presenta come residenza che accoglie dalle 8 alle 40 persone e che potrebbe essere intesa come un “grande alloggio” (Bogoni, 2001, pag. 83), dato dall’aggregazione di stanze prevalentemente singole su spazi comuni di soggiorno, cucine e sale pranzo gestiti direttamente dagli studenti (Bogoni, 2001).

TIPO ALLOGGIO PREVALENTE	TIPO DI STRUTTURA	SERVIZI COLLETTIVI
camere	• Casa comune/ Casa dello Studente	pochi servizi o assenti
	• Collegio	servizi di piano comuni, attrezzature collettive centralizzate
mini appartamenti	• <i>Residence</i>	raramente previsti (se previsti sono per attività specializzate)
appartamenti varia dimensione	• Casa ad appartamenti	non previsti di norma
grande appartamento per 8/40 studenti	• Piccola casa collettiva	eventuali altri servizi a scala maggiore collocati in strutture esterne specializzate

Tab. III.1.17 Alcuni tipi di residenze per studenti universitari presenti in Europa.

9 L’appartamento privato in affitto sul libero mercato rappresenta una soluzione utilizzata in Italia da gran parte degli studenti universitari fuori sede, a causa dei ridotti finanziamenti pubblici.

Tutti i tipi di struttura descritti possono presentano diversi modelli abitativi, anche ibridi: in Italia, recentemente la normativa italiana di riferimento¹⁰ ha raggruppato le residenze a seconda delle tipologie di modello abitativo più diffuse (ad albergo, a mini alloggi, a nuclei integrati) che verranno analizzati al paragrafo III.2.5.

Le *residenze per anziani* possono essere collocate “fra gli alloggi temporanei, utilizzati in una fase particolare della vita” (Lanzani, 2007, pag. 317). Gli anziani non rappresentano un gruppo omogeneo; esso si presenta “sul mercato degli alloggi nelle forme differenziate di: persona singola o in coppia, autosufficiente totalmente o parzialmente¹¹, non autosufficiente, con handicap fisici permanenti o temporanei, più o meno bisognosa di cure, più o meno disposta a una coabitazione o a rapporti di stretta vicinanza con estranei, ecc.” (Bogoni, 2003b, pag. 46). A questa eterogeneità della categoria di utenza si risponde con un’eterogeneità di soluzioni, non sempre chiaramente distinguibili in tipologie precise, le quali, come suggerito da Arbizzani¹², possono essere ricondotte a due categorie principali: le strutture specializzate, per anziani parzialmente o non autosufficienti, e le residenze, per anziani autosufficienti. In realtà spesso le strutture per anziani parzialmente autosufficienti sono rivolte anche agli anziani autosufficienti, ai quali vengono destinate un numero di unità alloggio per la permanenza temporanea o continuativa.

UTENZA	CATEGORIA STRUTTURA	TIPO DI STRUTTURA
autosufficiente	residenziale	<ul style="list-style-type: none"> • alloggi collettivi • alloggi minimi/integrati
parzialmente autosufficiente	struttura specializzata socio-assistenziale	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza Sociale Assistita (R.A.) • Residenza Assistenziale (es. Case di Riposo) • Residenze Protette
non autosufficiente	struttura specializzata socio-sanitaria	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)

Tab. III.1.18 Classificazione delle residenze per anziani a seconda delle caratteristiche dell’utenza.

10 In Particolare, l’allegato A) AL DM n. 27 del 2011, “Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici”.

11 Per anziano autosufficiente si intende la persona ultrasessantacinquenne in grado di: “godere di condizioni di salute tali da non essere costretta alla permanenza a letto o nella propria camera; essere in condizioni di spostarsi autonomamente all’interno della casa; essere in grado di alzarsi, di coricarsi, di vestirsi e di provvedere da sola alla pulizia personale giornaliera; essere in condizioni di nutrirsi ed utilizzare i servizi igienici da sola; essere in condizioni psichiche tali da integrarsi socialmente nel gruppo, avendo la possibilità di organizzare i pensieri in un discorso coerente per comunicare con gli altri.” Per anziano parzialmente autosufficiente si intende la persona ultrasessantacinquenne “che necessita di sostegni costanti ma parziali, quali sostegno al bagno, preparazione pasto completo, aiuto per la spesa, accompagnamento per la riscossione della pensione”

12 Eugenio Arbizzani, Professore associato, Università di Roma, nell’Editoriale al num. 145 della rivista *Costruire in Laterizio*, 2012.

“Nelle strutture specializzate, la *privacy* delle persone è per lo più limitata alla camera da letto, nella maggior parte dei casi condivisa con un altro ospite; esse offrono ambienti progressivamente dedicati alla socializzazione, organizzati in nuclei, e luoghi dedicati ai servizi sanitari e alla riabilitazione. Nelle residenze, organizzate per unità abitative, gli spazi dell'alloggio sono confrontati con spazi comuni specializzati: lavanderie, cucine, sale di lettura, palestre, locali per il presidio sanitario” (Arbizzani, 2012, pag. 14). A seconda quindi delle caratteristiche dell'utenza finale, esistono “soluzioni per le quali il filo conduttore della utenza anziana appare a volte appena percettibile, tracciato dalla presenza di spazi di vita collettiva o di scambio sociale; altre volte, invece, è più marcatamente caratterizzato dalla gestione collettiva dei servizi per l'abitare e dalla presenza di una organizzazione strutturata di erogazione di tali servizi. Il metro di lettura delle architetture per ospitare persone anziane diviene allora quello che qualifica il rapporto fra spazi dedicati alla propria *privacy* e spazi offerti allo scambio sociale e alla vita comune” (Arbizzani, 2012, pag.

L'ultimo gruppo di residenze speciali considerato sono le *residenze per immigrati*. Le residenze per immigrati in Italia possono distinguersi in due tipi di strutture, a seconda dello scopo della permanenza temporanea degli immigrati: i Centri dell'Immigrazione, strutture collettive di emergenza che accolgono e assistono gli immigrati irregolari (Ministero dell'Interno, 2013), e le Residenze di Inserimento, strutture residenziali che rappresentano una residenza in grado di facilitare i processi di integrazione.

I Centri dell'Immigrazione si suddividono in Centri di accoglienza (CDA), Centri di accoglienza richiedenti asilo (CARA), Centri di identificazione ed espulsione (CIE). I CDA sono “strutture destinate a garantire un primo soccorso allo straniero irregolare rintracciato sul territorio nazionale. L'accoglienza nel centro è limitata al tempo strettamente necessario per stabilire l'identità e la legittimità della sua permanenza sul territorio o per disporre l'allontanamento” (Ministero dell'Interno, 2013). I CARA sono “strutture nelle quali viene inviato e ospitato per un periodo variabile di 20 o 35 giorni lo straniero richiedente asilo privo di documenti di riconoscimento o che si è sottratto al controllo di frontiera, per consentire l'identificazione o la definizione della procedura di riconoscimento dello status di rifugiato” (Ministero dell'Interno, 2013). I Centri di identificazione ed espulsione sono “strutture destinate al trattenimento, convalidato dal giudice di pace, degli stranieri extracomunitari irregolari e destinati all'espulsione” (Ministero dell'Interno, 2013). Le prestazioni e i servizi assicurati dalle convenzioni sono:

- assistenza alla persona (vitto, alloggio, fornitura effetti personali, ecc.), assistenza sanitaria, assistenza psico-sociale, mediazione linguistico-culturale;
- ristorazione;
- servizio di pulizia e igiene ambientale;
- manutenzione della struttura e degli impianti (Ministero, 2012).

Oltre ai Centri di accoglienza, strutture di emergenza “che rappresentano una temporanea alternativa alla strada, in attesa di un alloggio, anche precario” (Bogoni, 2003b, pag. 57), recentemente sono sorte altre strutture collettive che offrono ospitalità a diversi livelli: in particolare i Centri di prima accoglienza, cioè “veri e propri dormitori sociali di gestione statale

[che] ospitano gli immigrati per periodi di circa 3 mesi, il tempo di trovare un lavoro e una sistemazione alternativa, [i quali però] non hanno avuto particolare successo perché hanno spesso innescato fenomeni di degrado e malavita nell’ambiente in cui sono stati inseriti, producendo rifiuti e allontanamenti da parte della popolazione residente, [e i] Centri di seconda accoglienza: sostenuti principalmente dagli Enti Parrocchiali o da altri Enti Morali, offrono alloggio in camere da due a quattro posti letto” (Bogoni, 2003b, pag. 57).

Le Residenze di inserimento sono strutture residenziali che hanno lo scopo di accompagnare gli immigrati favorendone il consolidamento economico e la possibilità di operare il ricongiungimento familiari (Roda, 2011).

SCOPO STRUTTURA	TIPO DI STRUTTURA
<p>accogliere e assistere immigrati irregolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centri dell’immigrazione (CARA, CDA) • Centri di I accoglienza • Centri di II accoglienza
<p>accompagnare immigrati verso un’autonomia abitativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Residenze di inserimento

Tab. III.1.19 Classificazione delle residenze per immigrati a seconda dello scopo della struttura.

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- ARBIZZANI E., Residenze per anziani, Editoriale in COSTRUIRE IN LATERIZIO, Residenze per Anziani, n. 145, Faenza: Il Sole 24 Ore, gennaio/febbraio 2012, pp: 14-15.
- ARBIZZANI E., et al. (a cura di), Servizi, Tecnologie, Sistemi. Progettare e gestire le residenze per anziani: dimensionamento e organizzazione funzionale degli spazi nelle Residenze Sanitarie Assistenziali. Una lettura interdisciplinare del d.P.C.M. 22/12/89, Rimini: Maggioli Editore, 1992.
- BECHERI E., Introduzione – Ospitalità e mutamenti delle attività turistiche, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar, Torino: UTET, 2007, pp.: 11-18.
- BOGONI B., Abitare da Studenti. Progetti per l'età della transizione, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2001
- BOGONI B., Introduzione, in Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003°, pp: 15-16.
- BOGONI B., Case per frammenti di vita, in Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003b, pp: 39-60.
- BOLOGNA R., Abitare la temporaneità, Focus in Costruire in laterizio n.126, Case unifamiliari, Faenza: Il Sole 24 Ore, 2008, pp: XIII-XVI.
- BOLOGNA R. (a cura di), La reversibilità del costruire. L'abitazione transitoria in una prospettiva sostenibile. Progettazione Tecniche & Materiali, Maggioli Editore Rimini 2002.
- CASA SPA INFORMA, Il prototipo di alloggio montabile e smontabile prefabbricato per l'abitare temporaneo, Quadrimestrale di Casa S.p.A., Direttore responsabile: Franco Dardanelli, anno X, numero 1, Aprile 2012.
- EMANUELI L., La casa essenziale, in Garofalo F. (a cura di) Housing Italy. L'Italia cerca casa, Electa Edizioni 2008, pp: 108-115.
- GIUSTINO G., L'abitazione temporanea nella normativa nazionale e regionale, in CORNOLDI A., VIOLA F. (a cura di) Nuove forme dell'abitare, Napoli: CLEAN 1999, pp: 41-54.
- LANZANI A., Abitare in un residence, BE-MA Editrice, Milano 1988, in MULTIPLICITY.LAB (a cura di), Milano: cronache dell'abitare, Milano: Mondadori, 2007, pp: 312-318.
- MAININI G., Casa-parcheggio e residenza integrata: problematiche e sperimentazioni, in CORNOLDI A., VIOLA F. (a cura di) Nuove forme dell'abitare, Napoli: CLEAN 1999, pp: 41-54.
- MOLON M., Residenze speciali o normali, in Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003, pp: 35-37.
- MORABITO S., Evoluzione recente e criteri progettuali, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar, Torino: UTET, 2007, pp: 11-18.
- MORANDOTTI M., Permanenza e temporaneità nel progetto di architettura tra memoria e innovazione, in GULLI R., GRECO A. (a cura di), Innovazione ed evoluzione nel progetto della residenza. Le nuove frontiere per l'industrializzazione dell'housing in Italia, Monfalcone (Gorizia): Edicom Edizioni, 2010, pp: 61-77.

- OTTOLINI G., Spazi e arredi per le residenze speciali, in OTTOLINI G. (a cura di), Il progetto delle residenze speciali: spazi e arredi, Milano: Unicopli, 2008, pp: 5-14.
- PERRICCIOLI M. (a cura di), Incontri dell'Annunziata. Giornate di studio sull'Innovazione Tecnologica, atti V e VI edizione, Macerata: Simple, 2008.
- QUARANTELLI E.L., "Patterns of sheltering and housing in US disasters", in Disaster Prevention and Management, Vol. 4, 1995, Iss: 3, pp.43-53.
- RIZZI R., La residenza per immigrati e senza casa, in OTTOLINI G. (a cura di), Il progetto delle residenze speciali: spazi e arredi, Milano: Unicopli, 2008, pp: 85-120.
- RIZZO A., Abitare nella città moderna. La casa temporanea per studenti, Palermo: Edizione Grafill, 2004.
- RODA R., Il percorso progettuale in PAPPALETTERE S., (a cura di), Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pp: 16-23.
- SCULLICA F., L'hotel nello scenario contemporaneo, in SCULLICA F., DEL ZANNA G., FOSSATI M. R., Human hotel design, Milano: Franco Angeli, 2012.
- VIOLA F., Casa-parcheggio e residenza integrata: utenze e modelli progettuali, in CORNOLDI A., VIOLA F. (a cura di) Nuove forme dell'abitare, Napoli: CLEAN 1999, pp: 55-62.

Normativa

- CODICE DEL TURISMO, Decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.
- MIUR- Ministero dell'Università e della Ricerca, Allegato B) AL DM n. 43 del 2007, "Linee guida relativi ai parametri tecnici ed economici".
- MIUR- Ministero dell'Università e della Ricerca, Allegato A) AL DM n. 27 del 2011, "Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici".

Sitografia

- BOCCARDI K. M., Strutture ricettive, differenze e tipologie, articolo del 5 luglio 2005, http://www.bargiornale.it/strutture-ricettive/0,1254,87_ART_1077,00.html, accesso 3 febbraio 2013.
- CITTALIA, Fondazione Anci Ricerche, Temporary Housing: abitare in relazione all'uso flessibile della città, Centro Ricerche delle città e dei Comuni d'Italia, articolo del 19 Marzo 2012
http://www.cittalia.it/index.php?option=com_content&view=article&id=3832:temporary-housing-abitare-in-relazione-alluso-flessibile-della-citta&catid=3:notizie&Itemid=14, accesso 10 febbraio 2013.
- COMUNE DI CALENZANO, Regolamento comunità alloggio per anziani autosufficienti, Approvato con deliberazione n.50/CC del 29 marzo 2004,

- http://web.comune.calenzano.fi.it/portale/schede/ufficio_relazioni_con_il_pubblico/regolamenti-comunali/servizi-sociali/regolamento%20alloggio%20anziani%20anutosuff.pdf, accesso 8 febbraio 2013
- FEDERTURISMO CONFINDUSTRIA, Osservazioni sullo Schema di decreto legislativo "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo e attuazione della direttiva n. 2008/122 CEE relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, rivendita e scambio",
http://www.senato.it/documenti/repository/commissioni/comm10/documenti_acquisiti/AG%20327/2011_03_01%20-%20Federturismo.pdf, accesso 3 febbraio 2013.
 - LIVING BOX, Concorso di idee bandito nel 2005,
<http://www.livingbox.it/>, accesso 19 settembre 2012.
 - GARNERONE D., Casa albergo Via Filippo Corridoni 22, Milano, scheda in Lombardia beni culturali, Responsabile scientifico testi: Susani E., anno compilazione 2007,
<http://www.lombardiabeniculturali.it/architetture/schede/3m080-00057/>, accesso 18 febbraio 2013.
 - MINISTERO DELL'INTERNO, I Centri dell'immigrazione,
<http://www.interno.gov.it/mininterno/export/sites/default/it/temi/immigrazione/sottotema006.html>, accesso 14 dicembre 2012.
 - PAPALÉO R., Il Luogo: L'ispirazione per un nuovo modo di abitare. Progetto per residenze speciali a Testaccio,
<http://aboutalessandroanselmi.blogspot.it/2013/02/raphaela-papaleo.html>, accesso 7 Marzo 2013.
 - PILLOTON E., Prefab Friday: LOT-EK MDU Shipping Container House, Inhabitat. Design will save the world, articolo del 13 aprile 2007,
<http://inhabitat.com/lot-ek-shipping-container-house/>, accesso 10 marzo 2013.
 - SPACEBOX, Cocon BV, The fast affordable flexible innovative and sustainable housing concept,
<http://www.spacebox.nl/index.cfm?lng=en&mi=1&pmi=22>, accesso 9 marzo 2012.
 - TEMPORARY HOUSING, Instanhouse, Bando di Concorso 2012
<http://www.instanhouse.it/it/bando>, accesso 20 settembre 2012.

CAPITOLO III.2 |

Abitare collettivo per utenti temporanei: tipologie e confronto

Introduzione

Residenze speciali e turistico-ricettive

Il capitolo precedente ha mostrato come l'aggettivo 'temporaneo' in architettura possa riferirsi a una molteplicità di aspetti, e come in realtà più forme tra quelle descritte possano anche essere presenti nello stesso manufatto edilizio. L'attenzione posta sulla temporaneità d'uso dovuta alla presenza di utenti che risiedono temporaneamente ha, in seguito, permesso di effettuare una catalogazione delle attuali 'tipologie di residenzialità temporanea' che, se pur non appartengano tutte alla categoria residenziale (benché si tratti di residenze speciali), rispondono alle esigenze di abitare o soggiornare temporaneamente in un luogo.

Confrontando le forme descritte con l'utenza temporanea 'sociale' individuata, cui i progetti di Housing Sociale Temporaneo cercano di dare risposta, emerge come alcune di queste tipologie edilizie siano maggiormente rispondenti di altre alle esigenze individuate: alcune di queste vengono, infatti, utilizzate dall'utenza temporanea in sostituzione degli alloggi disponibili sul libero mercato, altre tipologie nascono per rispondere alle esigenze di determinate categorie di utenza (come le residenze per studenti universitari).

Non essendo presente, a parte l'esempio storico delle case-parcheggio, una tipologia residenziale riconosciuta come Residenza collettiva ad uso temporaneo per un mix di categorie di utenza, l'analisi finalizzata all'individuazione di requisiti e modelli di organizzazione funzionale si concentra su quelle forme di residenzialità temporanea oggi esistenti.

Da una parte, una sollecitazione deriva dalla combinazione tra residenze ordinarie (gli alloggi in affitto a canoni accessibili) e 'residenze speciali di servizio', al fine di individuare "un modello di intervento abitativo che può legittimamente chiamarsi sociale e definirsi servizio diventando un ponte tra i residenti e la città dove il progetto abitativo rappresenta un contributo importante per qualificare questo delicato rapporto" (Rabaiotti, 2010, pag 22); in questo caso le "norme tecniche per particolari categorie sociali, quali gli anziani, gli studenti e gli extracomunitari [...] risultano estremamente utili" (Giustino, 1999, pag. 69). Dall'altra parte, alcuni tipi di strutture turistico-ricettive esistenti offrono un ulteriore campo di analisi per l'individuazione di requisiti, modelli funzionali e modelli abitativi destinati a utenze che hanno bisogno di soggiornare temporaneamente in un luogo.

III.2.1 |

Metodologia di selezione e di analisi delle tipologie

Le tipologie selezionate per l'analisi appartengono ai due ambiti di abitare collettivo per utenti temporanei individuati nel capitolo III.1: il gruppo delle *residenze speciali*, per determinati nuclei di utenza, e il gruppo delle *strutture turistico-ricettive*.

III.2.1.1 Criteri selezione

Nella selezione delle tipologie da analizzare, appartenenti alla categoria 'residenziale' e turistico-ricettive, si è tenuto conto di un criterio fondamentale:

la vicinanza ai bisogni delle utenze temporanee individuate¹; nella Parte II (capitolo II.1) sono state individuate le categorie di utenza temporanea che esprimono una domanda di tipo sociale (o complementare) e le risposte in termini abitativi oggi presenti, che corrispondono in parte alle tipologie prese in considerazione. In base a questo criterio sono state escluse, per esempio, le residenze speciali per anziani parzialmente o non autosufficienti e i Centri di accoglienza per immigrati.

Le tipologie individuate sono presentate secondo un ordine che volutamente va da quelle in cui *la permanenza degli utenti si può considerare più breve* a quelle dove la permanenza degli utenti è in genere più lunga. Le tipologie vengono quindi analizzate a partire dalla categoria turistico-ricettiva, e a seguire quelle appartenenti alla categoria delle residenze speciali, secondo il seguente ordine:

TIPOLOGIE

- gli alberghi (con particolare attenzione a quello per il transito);
- la Residenza turistico alberghiera;
- il *residence*;
- gli alloggi per studenti universitari ;
- gli alloggi per anziani autosufficienti;
- gli alloggi per immigrati in inserimento.

III.2.1.2 Criteri di analisi

Di ogni tipologia selezionata verranno analizzati, operando una sintesi dalla letteratura scientifica e dalla normativa nazionale esistente:

- *gli utenti* (a quali utenti temporanei si rivolge, tempo indicativo medio di soggiorno degli utenti temporanei, quali altri utenti possono gravitare nella struttura,);
- *la normativa nazionale* (normativa nazionale di riferimento per la costruzione, ove presente, e tempo di soggiorno minimo e massimo per legge);
- *i servizi offerti*, materiali e immateriali;
- *i requisiti connotanti* del sistema edilizio;

¹ In base a quanto specificato al capitolo II.1, si escludono nell'analisi le tipologie destinate alle categorie con disagio sociale elevato, seppur la presenza di tali categorie sia ammissibile nei progetti di Housing Sociale.

- *l'organizzazione funzionale* (tipo di aree funzionali, relazioni tra le aree funzionali ove possibile, modello abitativo, con qualche accenno alla tipologia);
- *spazi e arredi delle unità alloggio*² (tipo e unità spaziali degli alloggi, alcuni standard dimensionali e gli arredi minimi ove previsti).

Le aree funzionali e gli standard dimensionali sono stati individuati principalmente dalla normativa nazionale italiana inerente, ove presente, e dal supporto della manualistica specifica e della letteratura scientifica. Ove non presente una norma nazionale specifica, in alcuni casi ci si riferisce ad esempi regionali (vedasi il *residence*) oppure si fa riferimento allo stato dell'arte (vedasi residenze per immigrati in inserimento).

Al fine di uniformare l'analisi, trattandosi di soluzioni in cui la residenza prevede una rotazione più o meno a breve termine di utenti, la funzione residenziale viene denominata funzione di Residenza Temporanea, anche dove questa venga ufficialmente chiamata solo Funzione Residenza.

III.2.2 |

Gli alberghi

Si potrebbe dire che l'albergo rappresenti 'l'alloggiare temporaneo per eccellenza', in quanto rivolto ad ospitare persone per periodi di tempo molto brevi, anche di una sola notte: "l'albergo (dal gotico *haribaing*, alloggio militare) è da secoli un organismo adibito ad abitazione collettiva che risponde all'esigenza di soggiornare, in genere temporaneamente, in un luogo diverso dalla residenza abituale" (Morabito, 2007, pag 3). Fin dall'Ottocento "gli alberghi hanno sempre oscillato tra l'essere luogo 'altro', di passaggio [...], e l'ambizione di essere al contempo 'casa', ambiente domestico in cui l'ospite è accolto ed accudito: due 'anime' queste quantomai diverse [...] chiamate necessariamente a convivere in ogni soluzione alberghiera, seppure con pesi ogni volta differenti" (Collina, 2006, pag. 145).

A seconda della posizione e del tipo di clientela, e quindi degli spazi e dei servizi offerti, gli alberghi possono essere classificati in tre principali tipologie: gli alberghi per il *transito*, che costituiscono la tipologia di albergo più tradizionale e sono destinati ad accogliere, appunto, ospiti in transito; gli alberghi per il *business*, dedicati in netta prevalenza al turismo d'affari, che offrono ai propri clienti una residenza temporanea, spazi di riunione e di lavoro, e in alcuni casi un centro congressi; gli alberghi per il *leisure*, cioè destinati a vacanza e *relax*, e caratterizzati da una maggiore permanenza degli utenti nella struttura e dal fatto che l'utenza tende ad essere formata da nuclei familiari o da piccoli gruppi di ospiti, come anziani, bambini, sportivi, ecc. (Morabito e De Lisio, e Becheri, 2007).

² Per *unità alloggio* si intende l'unità ambientale, o l'insieme delle unità ambientali, nelle quali esplica l'attività di 'alloggiare' che consiste prevalentemente nell'attività elementare dormire/riposarsi, prendendo ad esempio la suddivisione dei servizi alberghieri di 'vitto e alloggio'

III.2.2.1 Gli utenti

In generale, gli alberghi devono rispondere alle esigenze di un eterogeneo insieme di utenti finali. L'utenza di un albergo, in particolare quello per il transito, si qualifica come estremamente diversificata per caratteristiche di genere (uomo-donna), caratteristiche legate all'evoluzione personale e all'età (bambino-ragazzo-adulto-anziano) e per il livello socio-economico, anche se la suddivisione in classi con conseguente differenziazione in fasce di prezzo, di fatto, riunisce generalmente utenti con target economici simili. Inoltre, differenti possono essere le caratteristiche legate alla cultura e alla religione, allo stato psicologico e allo stato di salute, alla presenza o meno di difficoltà motorie, difficoltà nell'uso di arti superiori e mano, difficoltà sensoriali, difficoltà cognitive o relazionali (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012).

Gli utenti temporanei di un albergo soggiornano in media da una notte a due settimane, mentre il soggiorno medio può diventare più lungo, tre o quattro settimane, per alberghi destinati a vacanza e relax (*leisure*).

Oltre agli utenti 'clienti', gli spazi dell'albergo sono fruiti, alcuni in modo esclusivo, dal personale di servizio; alcuni alberghi possono inoltre prevedere spazi usufruibili da utenti esterni, cioè che non usufruiscono del servizio di pernottamento.

III.2.2.2 La normativa nazionale

Attualmente "il Codice del Turismo³ del 2011, che abroga la Riforma della legislazione nazionale del turismo⁴ [...], e le Modifiche al Titolo V della Parte seconda della Costituzione⁵ [...] rappresentano i principali riferimenti normativi per le attività turistiche" (Federturismo, 2013). Nel recente Codice del Turismo viene fornita una classificazione e descrizione di tutte le tipologie di strutture ricettive esistenti, ampliata rispetto a quella presente nella Legge quadro del 1983⁶, in quanto nuove tipologie sono state inserite o ulteriormente differenziate. Secondo il Codice del Turismo, articolo 9, comma 1:

"gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2⁷, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile"(Codice del Turismo, 2011).

Secondo la sopra citata definizione, l'albergo è un esercizio pubblico, e come tale soggetto alle medesime normative degli esercizi pubblici. Come per tutte le strutture ricettive, "l'avvio e l'esercizio delle attività in questione restano soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di

3 DI 23 maggio 2011 n. 79

4 Legge 29 marzo 2001, n. 135

5 Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3

6 Legge quadro 17 maggio 1983, n. 217

7 DI 2011 *op.cit.* L'articolo 8, comma 2, parla di somministrazione di alimenti e bevande, fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva o strumenti informatici, cartoline e francobolli, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, attività legate al benessere della persona, attività legate all'organizzazione congressuale.

sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché quelle relative all'efficienza energetica"⁸ (Codice del Turismo, 2011).

Oltre al rispetto degli standard essenziali riferiti alle tematiche di cui sopra, gli alberghi sono soggetti alle normative sulla *classificazione*. I criteri per la classificazione delle strutture ricettive, e quindi degli alberghi, sono di pertinenza delle diverse leggi regionali, le quali tenendo conto del tipo di servizi offerti e della qualificazione degli addetti, prevedono cinque classi di alberghi contrassegnati, in ordine decrescente, da 5, 4, 3, 2 o 1 stella. La riforma costituzionale del Titolo V, tra l'altro, ha reso il turismo una materia di competenza 'esclusiva' delle Regioni⁹.

Esistono però degli standard minimi di riferimento per la classificazione, punto di partenza delle varie legislazioni regionali, stabiliti con Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri 21 ottobre 2008 al fine di armonizzare la classificazione alberghiera. Da tale decreto si ricava che un albergo, per poter essere considerato tale, deve possedere:

- almeno sette camere (con bagno privato almeno nel 40% delle camere);
- almeno un'area per uso comune;
- almeno un punto ristoro, anche con distributore automatico.

Per quanto riguarda la temporaneità del soggiorno, la legge italiana non prevede un vero e proprio contratto d'albergo¹⁰ (Turismo e Consumatori, 2013); il soggiorno minimo in un albergo è di una notte, il soggiorno massimo non viene specificato.

III.2.2.3 I servizi offerti

Secondo la definizione di albergo fornita nel Codice del Turismo, l'albergo è un esercizio destinato a offrire principalmente un servizio di alloggio, che si qualifica come requisito indispensabile, anche se "le imprese alberghiere offrono convenzionalmente un servizio composito, definito come *vitto e alloggio*" (Carrer, 2007, pag 20). Tra gli altri servizi che possono essere presenti, infatti, il servizio di ristorazione è l'unico citato esplicitamente nella definizione del legislatore, che tuttavia si qualifica come opzionale. Al fine di qualificare al meglio l'offerta ricettiva, tuttavia, negli alberghi sono generalmente offerti altri servizi integrativi alla funzione 'alloggiare', e proprio la presenza o meno di tali servizi di supporto contribuisce a qualificare la classe dell'albergo.

Gli standard minimi definiti con Decreto del 2008¹¹, validi in relazione all'apertura di nuove strutture o alla ristrutturazione di quelle esistenti, sono utili ad identificare i servizi base

8 *ibidem*, Allegato 1, articolo 16, comma 3

9 I legislatori regionali, tuttavia, incontrano molti limiti soprattutto in virtù del fatto che la materia turismo, come molte altre di competenza residuale, è composta da diversi ambiti disciplinari, come la promozione e l'accoglienza turistica, le attività ricettive, le professioni turistiche, ecc. (Centro Studi Confindustria, 2007, pag.147).

10 Il Codice Civile, infatti, agli artt. 1783–1786 si limita a disciplinare gli aspetti relativi alla responsabilità dell'albergatore per il deposito delle cose portate e consegnate in albergo. Per il resto, si applicano le norme sulle obbligazioni e sui contratti, valide per tutte le strutture turistico-alberghiere, indipendentemente dalla terminologia usata per identificarle.

11 DPCM 21 ottobre 2008, allegato.

previsti negli alberghi a seconda delle classi, oltre ad alcuni standard dimensionali minimi di sale o aree comuni e delle camere, che vengono trattati rispettivamente nei paragrafi III.2.2.5 e III.2.2.6.

Un servizio fondamentale, presente in tutte le classi di albergo, è quello di *ricevimento*, che deve essere assicurato almeno 12 ore su 24. Secondo la classe, il servizio può essere esteso a 16 ore o 24 ore su 24. La presenza di personale che parla uno o più lingue straniere risulta fondamentale a partire dagli alberghi a 3 stelle. Il servizio di ricevimento può comprendere anche il servizio di trasporto bagagli, e la custodia in cassette di sicurezza. Quest'ultimo può essere in cassaforte dell'albergo o in cassette di sicurezza nelle singole camere.

Tutti gli alberghi presentano un *servizio alle camere*, che consiste nella pulizia delle stesse e nel cambio della biancheria da camera e da bagno. Il servizio di pulizia delle camere viene effettuato negli alberghi di tutte le classi una volta al giorno (con riassetto pomeridiano nelle categorie più alte), mentre il cambio della biancheria viene effettuato a partire da una volta a settimana, fino a una volta al giorno, salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente.

Il servizio di *prima colazione* non è necessariamente presente negli alberghi a 1 stella, mentre è presente in tutte le altre categorie. Negli alberghi a 2 o 3 stelle il servizio di prima colazione può essere offerto in sale o aree comuni destinate anche ad altri usi. Negli alberghi a 4 stelle o 5 stelle deve essere reso in sala apposita o nella sala ristorante; è possibile anche servirlo nelle camere negli orari previsti.

Il servizio di *bar* risulta obbligatorio per gli alberghi a partire da 3 stelle: attivo 12 o 16 ore su 24, si rende disponibile anche nelle camere con addetto. Negli alberghi a 1 o 2 stelle deve comunque essere presente un punto ristoro, anche con distributore automatico.

Il servizio *ristorante* si rende obbligatorio, invece, solo per gli alberghi a 5 stelle, nei quali esso deve essere servito in sala apposita e può essere reso anche nelle camere negli orari previsti dalla ristorazione. Negli alberghi a 4 stelle, ove previsto, deve essere reso in sala apposita.

Infine, una serie di *servizi vari* vengono indicati come obbligatori a seconda delle classi. Per la prima e la seconda classe, si indica esclusivamente come minimo il servizio di fax e fotocopiatrice. Per la terza classe si aggiunge il servizio internet riservato agli alloggiati. Nelle due classi più alte, devono essere presenti anche un servizio lavaggio e stiratura biancheria ospiti e un servizio di parcheggio per il 50% o l'80% delle camere.

Oltre a questi servizi minimi, una varietà di altri servizi possono essere offerti al fine di incrementare l'attrattività dell'albergo: servizi di noleggio autovetture o altri mezzi, prenotazioni, cambio valuta, informazioni turistiche, ecc. Alcuni di questi dipendono anche dalla tipologia: negli alberghi di *business*, per esempio, si propongono servizi "idonei a consentire lo svolgimento di attività lavorative nel corso della permanenza degli ospiti" (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 89), come servizi di segreteria, sportelli bancari, uffici noleggio ecc.; negli alberghi di *leisure*, per esempio, possono trovarsi una serie di servizi e aree per lo svago e lo sport. Tuttavia, in questi due casi particolari, molti di questi servizi servono ad attirare il cliente nella struttura, proponendo delle attività che di per sé possano giustificare la

permanenza nell'albergo (per un convegno all'interno della struttura, per la presenza di cure termali, ecc.), anziché costituire servizi di supporto alla 'residenzialità temporanea'.

La presenza di servizi di supporto, tuttavia, si qualifica come indispensabile anche gli alberghi per il transito, quelli cioè prevalentemente fruiti da clienti di passaggio che svolgono molte funzioni all'esterno della struttura ricettiva: "la previsione di spazi comuni si rende comunque necessaria per esigenze di gestione aziendale e per meglio qualificare l'offerta ricettiva dell'albergo. La tendenza ormai consolidata è, dunque, quella di dotare anche gli alberghi di transito di adeguati locali comuni [...] per consentire agli ospiti di utilizzare l'albergo come luogo di incontro e di riunione, come anche una serie di servizi vari [...] soprattutto per strutture [...] lontane da centri urbani attrezzati" (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 89).

III.2.2.4 I requisiti connotanti

L'albergo è una struttura ricettiva che offre alloggio a persone che hanno bisogno di soggiornare temporaneamente in un luogo per svariati motivi, tra cui la vacanza e lo svago. Colui che 'alloggia' seleziona l'albergo in base ai servizi offerti e alle caratteristiche presentate. "Una struttura ricettiva ad uso alberghiero deve [quindi] possedere caratteristiche prestazionali migliori di quelle di un'abitazione privata. Il cliente, infatti, pretende precisi standard di prestazione in termini di funzionalità, comfort, stile, praticità adeguati al denaro corrisposto per ricevere questi servizi" (Morabito, 2007b, pag.15).

Secondo Scullica, del Zanna e Fossati un albergo deve possedere tre requisiti generali: *fruibilità, informazione, e sicurezza*. Tali requisiti "si considerano basilari e trasversali rispetto ad ogni azione che viene svolta all'interno della struttura alberghiera" (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 81).

Fruibilità e accessibilità

"I requisiti di fruibilità e accessibilità, in relazione alle esigenze di portatori di *handicap*, riguardano le strutture turistico-ricettive, in quanto pubblici esercizi, che devono soddisfare le prescrizioni previste dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche" (Morabito, 2007b, pag. 16). Gli alberghi devono avere "tutti gli spazi e i servizi comuni, oltre a un certo numero di unità residenziali, accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria" (Morabito, 2007b, pag. 16). Essendo l'albergo costantemente attraversato e fruito da una varietà di utenze differenti, gli autori Scullica, del Zanna e Fossati ravvisano, anche grazie all'affermarsi di studi come il *Design for all*¹², la necessità di progettare strutture alberghiere accessibili per 'l'utenza ampliata', in quanto anche gli anziani e le mamme con bambini costituiscono particolari segmenti di utenza e necessitano di spazi, attività e servizi ricettivi a loro misura (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012). Secondo i suddetti autori, per accessibilità "si intende la piena fruibilità della struttura e dei suoi servizi, per tutti gli utenti, in condizioni di autonomia e di sicurezza" (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 28).

12 Metodologia progettuale che ha per obiettivo la progettazione e la realizzazione di edifici, prodotti e ambienti che sono di per sé accessibili a ogni categoria di persone, con o senza disabilità.

Informazione e comunicazione

I requisiti di informazione e comunicazione sono essenziali negli spazi di un albergo dove gli utenti transitano per brevissimi periodi, in quanto “poter fruire di uno spazio significa anche essere informati su quello che lo spazio può offrire” (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 91). Mentre nella ‘tradizione architettonica’ l’informazione si lega a cartellonistica, insegne e mappe sovrapposte rispetto agli spazi progettati, un buon connubio tra spazio e informazione si ha negli ambienti dove gli elementi architettonici e le finiture diventano anche strumenti di comunicazione, per esempio attraverso l’uso del colore, dei contrasti, dei materiali di finitura, ma anche di fonti di luce (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012). Inoltre, l’informazione ormai può essere veicolata dalla tecnologia con estrema rapidità, “dalla struttura verso l’utente, ma anche dall’utente verso i servizi di gestione dell’hotel” (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 94): assumono sempre più importanza la comunicazione attraverso rete web e la domotica “-come soluzione elettronico/informatica per l’integrazione degli impianti- che può offrire molte soluzioni di gestione, controllo e personalizzazione, che possono migliorare le condizioni di comfort per il cliente” (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 94).

Sicurezza

I requisiti di sicurezza giocano un ruolo fondamentale nel progetto delle strutture turistico-ricettive, e quindi di un albergo, e sono legati principalmente a due categorie: i requisiti antinfortunistici, importanti sia nei confronti degli ospiti in quanto organismo edilizio destinato al pubblico sia del personale di servizio, e i requisiti di protezione antincendio; questi ultimi sono regolati da precise prescrizioni quando gli alberghi superino un numero di posti-letto superiore a 25, in quanto in questo caso sono considerati attività soggetta alle visite e ai controlli di prevenzione incendi. Le prescrizioni riguardano in primo luogo la facilità di deflusso ed evacuazione delle persone in caso di incendio, attraverso la compartimentazione, la posizione di scale, uscite di sicurezza e spazi a cielo aperto, l’accessibilità ai mezzi di soccorso dei vigili del fuoco, ecc., secondo la normativa vigente¹³ (Morabito e De Lisio, 2007).

Funzionalità

Ai tre requisiti sopra descritti, se ne aggiungono altri essenziali, comuni alla maggior parte delle tipologie turistico-ricettive. I requisiti di funzionalità “consistono nella ricerca della qualità nella articolazione complessiva dell’organismo, nei criteri di distribuzione e di collegamento dei principali nuclei funzionali e, quindi, nel funzionamento globale del meccanismo alberghiero” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 16). Infatti, “alla base della progettazione delle strutture alberghiere si pone innanzitutto quella complessità tecnico-costruttiva e gestionale tradizionalmente di pertinenza della macchina albergo” (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 23), in quanto l’albergo implica la presenza di utenze, ospiti e personale di servizio, che svolgono attività differenziate in tempi e modalità con la necessità di evitare interferenze o sovrapposizioni (Morabito e De Lisio, 2007).

13 DPR 1 agosto 2011 n. 151, DM 9 aprile 1994, DM 6 ottobre 2003.

Benessere e comfort

I requisiti di benessere e comfort “sono fondamentali per l’utente che basa sulla percezione più o meno marcata del soddisfacimento delle proprie esigenze [...] il suo apprezzamento per la struttura” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 16). Tra questi requisiti, l’isolamento acustico risulta importantissimo, soprattutto tra le camere e tra le camere e dall’esterno.

Aspetto

Infine, i requisiti di aspetto risultano essenziali, in quanto tutti gli impianti turistico-ricettivi hanno una natura commerciale per i quali l’immagine diretta e indiretta che offrono influisce notevolmente sulla riuscita del progetto.

Per le zone camere, “tenuto conto del variare della domanda, può essere interessante studiare soluzioni che consentano *alcuni gradi di flessibilità* di impiego nella attribuzione di spazi complementari alle unità abitative” (Morabito, 2007c, pag 36), anche se il requisito di flessibilità d’uso non è specificatamente connotante dell’albergo in relazione al fatto che i clienti soggiornano per periodi molto brevi.

III.2.2.5 L’organizzazione funzionale

L’organizzazione funzionale di un albergo, qualunque sia la sua tipologia, risulta in generale abbastanza complessa; tuttavia, è possibile individuare delle aree funzionali¹⁴ comuni a tutte le tipologie (Morabito e Baratta, 2007).

Generalizzando, si può dire che lo schema funzionale essenziale di un albergo distingue due grandi macro-funzioni: una *funzione abitativa temporanea* caratterizzata dalla distinzione di spazi privati, la zona riposo, e spazi comuni, cioè la zona di soggiorno a cui si affiancano i collegamenti verticali e una serie di servizi comuni (opzionali o obbligatori a seconda della classe), e ubicati in parte al piano, in parte centralizzati; alcune *funzioni complementari* alla funzione abitativa temporanea, cioè spazi di supporto e gestione della stessa, accessibili o non accessibili agli ospiti, o spazi comuni di esplicazione di altre attività qualificanti la ricettività dell’albergo, come attività lavorative, di svago, o di benessere.

Tali macro-funzioni a loro volta possono essere suddivise in aree funzionali con relativi diversi gradi di fruizione dello spazio da parte degli utenti. Le aree funzionali individuate sono:

- AF1 Ingresso e Ricevimento;
- AF2 Residenza temporanea:
 - AF2.1 Soggiorno,
 - AF2.3 Ristorazione,
 - AF2.3 Camere,
 - AF2.4 Servizi di piano;
- AF3 Gestione e Amministrazione;
- AF4 Servizi per il Personale;

¹⁴ Le aree funzionali e gli eventuali standard descritti in tale sub paragrafo sono stati individuati attraverso una rielaborazione della manualistica, in particolare la pubblicazione di Latina e Torricelli (2007), sia attraverso il già citato allegato al DPCM 21 ottobre 2008.

- AF5 Servizi qualificanti opzionali:
 - AF5.1 Servizi ricreativi,
 - AF5.2 Servizi lavorativi,
 - AF5.3 Benessere;
- Distribuzione interna;
- Parcheggio e servizi tecnologici.

L'area funzionale *Ingresso e Ricevimento* (AF1) riguarda le attività di interfaccia ospiti-personale ed è l'area dove si effettua appunto il servizio essenziale di ricevimento (vedasi paragrafo III.2.2.3). L'area deve essere organizzata con estrema funzionalità e fruibilità, oltre che con requisiti di aspetto, in quanto "fra gli ambienti complementari alla funzione abitativa degli alberghi, assumono particolare importanza gli spazi destinati ai rapporti e alle relazioni con il pubblico in arrivo o in partenza; infatti, è in questi due momenti che gli ospiti hanno maggiore necessità di efficienza da parte di chi li accoglie (in arrivo) o li congeda (in partenza)" (Morabito, 2007c, pag. 34). Le principali unità ambientali dell'area funzionale sono l'ingresso, l'atrio che accoglie generalmente il *front office* e una zona attesa e sosta, i servizi igienici ad uso comune¹⁵, il deposito¹⁶. Il *front office* è uno spazio funzionale unico che integra "i vari settori in cui era articolata tradizionalmente l'area di accoglienza e contatto con gli ospiti (portineria, ricevimento, cassa, segreteria ecc.)" (Morabito, 2007b, pag. 13). L'area funzionale ricevimento rappresenta uno degli spazi più importanti e caratteristici degli alberghi e, proprio per questa sua 'centralità' è in genere collegata, più o meno direttamente, con diverse aree funzionali dell'albergo, cioè l'AF Gestione e Amministrazione, le aree funzionali appartenenti alla funzione Residenza Temporanea (cioè l'AF Soggiorno, l'AF Ristorazione e quella parte della Distribuzione Interna attraverso la quale si accede all'AF Camere), infine l'AF Servizi qualificanti opzionali (ricreativi, lavorativi, di benessere).

L'area funzionale *Soggiorno* (AF2.1) rappresenta la zona dove gli utenti ospiti dell'albergo svolgono l'attività residenziale, in questo caso comune, di 'soggiornare'. Tale area funzionale può essere variamente 'interpretata' negli alberghi, variando molto nella dimensione, nelle attività proposte o ammesse e nel numero di unità ambientali. La normativa sulla definizione degli standard minimi nazionali degli alberghi specifica che "ogni albergo deve avere almeno un'area per uso comune¹⁷", ma solo per gli alberghi a 5 stelle è prevista una sala o area

15 Ogni albergo, infine, deve essere dotato di servizi igienici ad uso comune destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso (DPCM 21 ottobre 2008, allegato).

16 Negli alberghi a 4 e 5 stelle deve essere previsto un locale a servizio degli alloggiati, cioè un vano adibito a guardaroba e deposito bagagli (DPCM 21 ottobre 2008, allegato).

17 DPCM 2008, *op. cit.* Negli alberghi a 1 stella l'area comune può anche coincidere con la sala ristorante o colazione, se presenti. Negli alberghi a 2 stelle la superficie destinata ad aree comuni, che può fungere anche da sala colazioni, deve essere non inferiore a 4 m² per le prime 10 stanze, e aumentata di 1 m² per ognuna delle ulteriori stanze fino alla ventesima (per esempio, in un albergo da 20 stanze deve essere almeno di 14 m²) e aumentata di 0,5 m² per ogni ulteriore stanza (per esempio, in un albergo da 30 stanze deve essere almeno di 19 m²). Negli alberghi a 3, 4 e 5 stelle tali formule devono essere aumentate rispettivamente del 10%, del 30% e del 50% (per esempio, in un albergo da 20 stanze le aree comuni devono avere almeno una superficie complessiva di 15,4 m² per

apposita (cioè non comune ad altre funzioni) di soggiorno/lettura/divertimento. L'area soggiorno può essere presente opzionalmente al piano con spazi di soggiorno, salette attrezzate per riunioni o distributori automatici. L'area funzionale soggiorno può ospitare le seguenti unità ambientali: sala TV, sala di ritrovo, sala di lettura e scrittura, sala gioco, ecc.

L'area funzionale *Ristorazione* (AF2.2), secondo quanto stabilito dalla recente normativa nazionale, deve essere sempre presente in un albergo, ma la dimensione e le attività svolte possono variare moltissimo. In effetti, la normativa recita che “ogni albergo deve avere almeno un punto ristoro”, ma negli alberghi a 1 e 2 stelle può essere anche un punto con distributore automatico¹⁸. L'area funzionale ristorazione può contenere le seguenti unità ambientali: una sala o area bar, una sala o area prima colazione e tutte le unità ambientali necessarie al servizio di ristorante.

L'area funzionale *Camere* (AF2.3)¹⁹ costituisce l'area dove si svolgono le funzioni private di riposo, cura e igiene personale, riporre abiti e oggetti. Essa occupa, in generale, gran parte della superficie complessiva di un albergo, essendo questo un esercizio ricettivo che fornisce principalmente ‘alloggio’²⁰, secondo la definizione del Codice del Turismo (paragrafo III.2.2.2). L'area funzionale, ad uso privato degli utenti, è composta da unità alloggio che corrispondono a ‘camere’, secondo quanto riportato nella stessa definizione da normativa; al posto delle camere, in quota percentuale ridotta, l'area funzionale può contenere anche unità alloggio attrezzate ad unità abitative con angolo cottura. L'area funzionale Camere può trovarsi all'interno di un unico stabile, oppure all'interno di più stabili. Le camere devono essere in numero minimo di sette. A seconda della classe dell'albergo, le camere possono avere unità ambientale bagno inclusa o esclusa, cioè esterna e a uso comune di più unità. L'area funzionale è direttamente collegata con l'AF Distribuzione interna e l'AF Servizi di piano.

L'area funzionale *Servizi di piano* (AF2.4) comprende servizi igienici e servizi di supporto gestiti dal personale alle unità alloggio. Infatti, il piano tipo di un albergo “comprende anche una serie di locali accessori e di servizio, la cui dotazione varia caso per caso: indispensabili sono servizi igienici comuni di piano, *office* di piano, deposito biancheria pulita e deposito materiali per la pulizia” (Morabito e Baratta, 2007, pag. 46).

L'area funzionale *Gestione e Amministrazione* (AF3) si identifica principalmente con quello che viene definito *back office*, cioè tutti gli uffici destinati esclusivamente al personale. Semplificando, tale area funzionale è costituita dalle seguenti unità ambientali: ufficio di contabilità e amministrazione, ufficio di direzione e ufficio vendite e approvvigionamenti. L'area funzionale deve essere direttamente collegata all'AF Ingresso e Ricevimento, in particolare per la parte del *front office*.

il 3 stelle, di 18,2 m² per il 4 stelle e di 21 m² per il 5 stelle, esclusa l'eventuale zona ristorante che non rientra nel conteggio).

18 DPCM 2008, *op. cit.* Negli alberghi a 3 stelle l'area ristorazione deve coincidere almeno con una sala o area bar in locale comune; negli alberghi a 4 e 5 stelle deve coincidere invece con una sala o area bar in apposito locale. La sala ristorante è obbligatoria solo negli alberghi a 5 stelle.

19 Per un approfondimento dell'area funzionale si veda il paragrafo successivo.

20 L'*alloggio* in questo caso è inteso nell'accezione primaria di alloggiare=ospitare, non è quindi sinonimo necessariamente di appartamento completo di zona soggiorno-cottura.

L'importanza dell'aspetto gestionale e l'offerta di molti servizi negli alberghi presuppone la presenza costante di un elevato numero di personale lavorativo, variabile a seconda del tipo, della dimensione e della classe dell'albergo. Si rende quindi necessaria un'area funzionale *Servizi per il personale* (AF4), che "possono andare dal minimo di un locale [...] fino alla presenza di una zona residenziale a essi riservata" (Morabito e Baratta, 2007, pag.50). Generalizzando, tale area funzionale può contenere le seguenti unità ambientali: spogliatoi, servizi igienici, locale mensa per grandi complessi, locale di soggiorno.

A seconda della tipologia e della dimensione, un albergo può contenere una serie di attività extra-residenziali volte a qualificare, o a volte a motivare, la permanenza degli ospiti nella struttura, riunite sotto la dicitura *Servizi qualificanti opzionali* (AF5). Un albergo di *business* contiene aree attrezzate per il lavoro e le riunioni, un albergo di *leisure* spazi per attività sportive e ricreative, un albergo termale e di cura aree destinate al benessere e cura personale. Senza entrare troppo nel dettaglio, un albergo può quindi contenere: un'area funzionale *Servizi ricreativi*, comprensiva, per esempio, di sale giochi da tavolo, sala biliardo/ping pong, salette TV (ma anche aree che possono avere accesso separato dall'esterno se affidate ad operatori esterni, come edicola, parrucchiere-barbiere, negozi, ecc.) o di zone esterne attrezzate con piscina e altro; un'area funzionale *Servizi lavorativi*, con ad esempio sale congressi e una serie di locali per lavoro di dimensioni più ridotte, come salette, sale riunione, sale proiezione, ecc. (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 89); un'area funzionale *Benessere* che può contenere sauna, saletta idromassaggio, ecc.

L'area funzionale *Distribuzione Interna* comprende tutti gli spazi per la circolazione degli utenti ospiti e del personale di servizio. "L'articolazione e il dimensionamento degli spazi di collegamento [...] devono essere accuratamente studiati al fine di evitare interferenze, sovrappollamento e disturbo reciproco alla circolazione" (Morabito e Baratta, 2007, pag. 46). Tale area funzionale può essere suddivisa in due sub-aree funzionali: l'area in cui circolano ospiti e personale che svolge i servizi, e l'area dove circola solo il personale. L'area funzionale comprende corridoi, zone di attesa per la sosta temporanea e collegamenti verticali (scale, ascensori e montacarichi) per la circolazione di persone e cose. L'area consente il collegamento indiretto tra l'area funzionale Ingresso e Ricevimento e l'area funzionale Risposo.

L'area funzionale *Parcheggio e servizi tecnologici*, comprende le aree esterne e/o interne di parcheggio e le aree destinate ai vani tecnici e servizi tecnologici. L'area parcheggio per gli ospiti è obbligatoria solo negli alberghi a 4 e 5 stelle; si deve inoltre prevedere anche un'area di parcheggio per mezzi di trasporto del personale, distinta dal parcheggio principale per gli ospiti (Morabito e Baratta, 2007).

A livello tipologico, le caratteristiche "di una struttura turistico-ricettiva, in termini di configurazione e distribuzione, sono largamente connaturate con la sua distribuzione principale" (Morabito, 2007c, pag 31). Le configurazioni base dei piani camere sono sostanzialmente di tre tipi:

- lineare (per bassa e media ricettività, evitando una lunghezza eccessiva dei corridoi);
- a torre (pianta quadrata, circolare, romboidale);

- ad atrio.

L'articolazione di un organismo ricettivo dipende anche dal livello, dal tipo e dalla complessità dei servizi offerti: è comunque probabile che un albergo di transito, con destinazione esclusivamente residenziale, si sviluppi in un unico edificio, di forma generalmente regolare (Morabito, 2007c).



Fig. III.2.25 Cube Hotel Low cost, Baumschlager Eberle Wien, Fungmbh Wien, Austria (2005-2006)

III.2.2.6 Spazi e arredi delle unità alloggio

Gli ambienti di riposo di un albergo “non differiscono in maniera sostanziale dal punto di vista ergonomico e funzionale, ma si differenziano notevolmente per il loro standard qualitativo e per la configurazione degli ambienti di soggiorno e dei vari servizi annessi” (Morabito, 2007c, pag. 34). Un’unità alloggio privata è composta in genere da due unità ambientali: la camera e il bagno; infatti, “per quanto la normativa alberghiera non lo prescrive tassativamente²¹, è preferibile che tutte le camere siano dotate di un servizio igienico proprio” (Scullica, Del Zanna, Fossati, 2012, pag. 44). Gli spazi elementari della camera sono: l’ingresso, il guardaroba, l’area deposito bagagli, la zona letti. Opzionalmente, a seconda del tipo di albergo, possono trovarsi una zona soggiorno e una zona lavoro-studio integrate nell’unico spazio camera. Altre camere più complesse (tipo *suite* o mini alloggi), presenti in numero ridotto, possono prevedere anche una zona preparazione cibi, zona pranzo (tavolo con sedie) e una zona semi-esterna privata (Morabito, 2007b).

L’allegato al DPCM 21 ottobre 2008 definisce gli standard minimi dimensionali²² da adottare per le camere di albergo. La dimensione minima varia con la classe di riferimento: per la camera singola il *minimo* è 8 m^2 al netto dei bagni privati (negli alberghi a 4 e 5 stelle si arriva a 9 m^2 come negli edifici residenziali); per la camera doppia il *minimo* è 14 m^2 al netto dei bagni privati (nei 4 stelle è 15 m^2 e nei 5 stelle è 16 m^2). L’aggiunta di un posto letto comporta un aumento di 6 m^2 al netto dei bagni privati²³. Oltre ai minimi dimensionali relativi alla superficie, valgono “i regolamenti comunali di igiene e le norme nazionali sulla altezza di vano (altezza interna degli ambienti) minima, sulla illuminazione naturale e il ricambio dell’aria negli ambienti abitabili” (Morabito, 2007b, pag. 18). Gli standard minimi dimensionali del bagno privato completo²⁴ con accesso dalla unità ambientale camera sono di almeno 3 m^2 (nell’albergo 4 stelle almeno 4 m^2 , mentre nel 5 stelle almeno 5 m^2).

Per quanto riguarda gli arredi di base, a livello quantitativo la normativa indica la stessa tipologia di arredo per tutte le classi alberghiere²⁵. L’arredamento di base viene quindi integrato di altre dotazioni a seconda della classe: nella classe seconda si aggiunge uno sgabello o ripiano apposito per bagagli; nella classe terza un televisore e un telefono con abilitazione a chiamata esterna; nella classe quarta una poltrona, la rete TV satellitare, la connessione a internet, un frigo bar e una cassetta di sicurezza; infine, nella classe quinta si specifica la presenza di misure atte a ridurre i rumori.

Negli alberghi per garantire una maggiore ‘flessibilità ricettiva’, “è opportuno prevedere un certo assortimento fra camere con superfici, dotazioni e caratteristiche diverse e con un

21 Negli alberghi a 1 e 2 stelle il bagno privato deve essere presente nelle camere rispettivamente per il 40% e l’80% delle stesse; negli alberghi a 3, 4, 5 stelle tutte le camere devono avere il bagno privato. Negli alberghi a 1 e 2 stelle devono essere previsti bagni ad uso comune delle camere prive di bagno completo (rispettivamente di uno ogni 8 e 6 posti letto).

22 Gli standard minimi sono da intendere salve deroghe previste da norme nazionali o regionali.

23 Negli alberghi a 1, 2, 3 stelle, una camera per tre persone è di 20 m^2 , una camera per quattro persone di 26 m^2 .

24 Il bagno completo comprende: lavabo, wc, bidet, vasca o doccia.

25 Letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce sul comodino.

numero di posti letto variabile in relazione ai possibili nuclei da ospitare” (Morabito e Baratta, 2007, pag. 43); tuttavia la presenza di camere di superficie molto varia “pone maggiori vincoli all’articolazione del piano tipo e, soprattutto, limita notevolmente la flessibilità d’uso delle stesse. In generale è preferibile limitare la gamma dimensionale a pochi tipi di camere, risolvendo il problema della flessibilità ricettiva in base a criteri di convertibilità (camere doppie per ospiti singoli, posti letto sussidiari in divani letto o mobili a ribalta, intercomunicazione tra le camere...)” (Morabito e Baratta, 2007, pag. 43).

III.2.3 |

Le Residenze turistico alberghiere

Le Residenze turistico alberghiere, o Alberghi residenziali, “costituiscono una soluzione ricettiva che compendia nello stesso organismo le caratteristiche alloggiative dell’edilizia residenziale ordinaria, con le modalità gestionali tipiche di un albergo” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 90). Secondo il Codice del Turismo²⁶ le Residenze turistico alberghiere appartengono, infatti, alla categoria strutture ricettive alberghiere e paralberghiere (vedasi capitolo III.1, Tab. III.1.1²⁷).

“Largamente diffusa all’estero, soprattutto negli Stati Uniti, questa tipologia alberghiera ha cominciato ad affermarsi in Italia solo negli ultimi decenni” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 90), affiancandosi ad altre soluzioni ricettive che propongono unità abitative complete, come i *residence*, le case per vacanza, ecc., ma differenziandosi da queste in quanto offrono gli stessi servizi, collettivi o privati, di un albergo.

Mentre gli alberghi sono strutture alberghiere nelle quali sono presenti *unità alloggio-camere* nei quali si può pernottare per un periodo minimo di una notte, le Residenze turistico alberghiere sono strutture alberghiere nelle quali sono presenti *unità alloggio-appartamenti* in cui la durata della permanenza non può essere inferiore a sette giorni; la prevalenza di camere o di appartamenti in una struttura determina l’appartenenza all’una o all’altra tipologia (Provincia di Milano, 2013).

III.2.3.1 Gli utenti

Gli utenti di riferimento per la Residenza turistico alberghiera sono gli stessi dell’albergo, con la differenza che il soggiorno minimo è meno breve e che le unità alloggio meglio si prestano ad ospitare nuclei familiari più ampi. Il soggiorno medio delle utenze può essere definito, indicativamente, in un periodo che va da una settimana a un mese.

26 DI 2011 *op.cit.*

27 Classificazione delle strutture ricettive in Italia secondo il Codice del Turismo, 2011.

III.2.3.2 La normativa nazionale

La definizione di Residenza turistico alberghiera fornita dal Codice del Turismo²⁸ all'articolo 9, comma 5 è la seguente:

“le residenze turistico alberghiere, o alberghi residenziali, sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina” (Codice del Turismo, 2011).

Tale definizione è simile a quella fornita per gli alberghi (vedasi paragrafo III.2.2.2), con la differenza che non viene citato il servizio di 'vitto', in quanto le soluzioni di alloggio sono dotate di cucina. Essendo sostanzialmente un 'albergo', le residenze turistico alberghiere sono soggette alle stesse norme degli alberghi in materia di norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché quelle relative all'efficienza energetica.

Come gli alberghi le Residenze turistico alberghiere vengono classificate in base a stelle che si raggiungono con un punteggio relativo a standard e servizi offerti. In Italia la classificazione è soggetta alle stesse norme regionali che regolano il settore alberghiero e si prevedono tre classi contrassegnate, in ordine decrescente, da 4, 3, 2 stelle; a differenza degli alberghi non c'è, tuttavia, un riferimento unico nazionale per standard minimi da applicare a livello di classificazione. Fattori che determinano la classe possono essere “la dimensione degli appartamenti, [...] la qualità e lo stile degli arredi e del corredo e l'offerta di servizi e di *optional*” (Lanzani, 2007, pag. 175).

Come per l'albergo, non si prevede un vero e proprio contratto d'albergo; il soggiorno minimo in una Residenza turistico alberghiera è di una settimana, mentre il soggiorno massimo non viene specificato.

III.2.3.3 I servizi offerti

Le residenze turistico alberghiere offrono gli stessi servizi di un albergo, quindi anche quello di ristorazione, nonostante le unità alloggio siano dotate di zona cottura. La differenza principale con l'albergo è, infatti, il tipo di unità alloggio: gli alberghi offrono alloggio prevalentemente in camere, mentre le residenze turistico alberghiere offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali.

I servizi comuni di cui dotare le Residenze turistico alberghiere “dipendono dalla destinazione d'uso extra-residenziale, dalla collocazione territoriale dell'impianto e dalla durata media del soggiorno da parte degli ospiti” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 91). Nelle residenze alberghiere a esclusiva destinazione abitativa realizzate nei centri urbani, la previsione di un servizio di ristorazione comune può essere esclusa e i locali comuni possono limitarsi ai servizi di gestione centralizzata delle unità abitative (pulizia, portineria, ricevimento, attesa,

28 DI 2011 *op.cit.*

sorveglianza, centralino telefonico, uffici, ecc.) (Morabito e De Lisio, 2007).”Le residenze alberghiere realizzate in zone poco urbanizzate devono, invece, offrire una gamma molto vasta di servizi integrativi e tendono, pertanto, a incorporare gli spazi comuni caratteristici di tutte le strutture alberghiere” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 91).

Le Residenze turistico alberghiere forniscono comunque i servizi accessori obbligatori base come negli alberghi, per esempio pulizia, cambio biancheria e manutenzione; come per l'albergo, poi, possono essere previsti servizi di somministrazione di alimenti e bevande, fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva o strumenti informatici, cartoline e francobolli, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, attività legate al benessere della persona e all'organizzazione congressuale²⁹.

III.2.3.4 I requisiti connotanti

I requisiti connotanti una residenza turistico alberghiera sono assimilabili a quelli di un albergo (vedasi paragrafo III.2.2.4).

III.2.3.5 L'organizzazione funzionale

L'organizzazione funzionale di una Residenza turistico alberghiera può essere assimilata a quella di un albergo, le cui aree funzionali sono descritte al paragrafo III.2.2.5). Si potrebbe argomentare che la presenza di zone di soggiorno al piano potrebbe essere limitata o assente, se la funzione soggiorno è presente nelle unità alloggio. Per costituire Residenza turistico alberghiera, il numero delle unità alloggio deve essere almeno sette.

A livello di soluzione distributiva, il Codice del Turismo specifica che tali residenze sono “esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili” (Codice del Turismo, 2011). La soluzione distributiva più comune, adatta a zone metropolitane ad alta densità abitativa, prevede edifici multipiano a piccoli appartamenti con “i servizi essenziali [...] all'interno dell'edificio principale, destinato quasi esclusivamente alle zone residenziali, e una serie di spazi e attrezzature comuni in altri edifici di dimensioni più contenute” (Morabito e de Lisio, 2007, pag.91). Quando le residenze sono dislocate, invece, in più stabili con una serie di servizi centralizzati, si parla solitamente di villaggi albergo³⁰ in località di vacanza.

La soluzione in uno o più stabili dipende anche dal legislatore regionale; per esempio nella Regione Toscana tanto gli alberghi, tanto le Residenze turistico alberghiere (RTA) sono “esercizi unitari dal punto di vista gestionale, aperti al pubblico, che si collocano in strutture edilizie funzionalmente altrettanto unitarie. Si ritiene quindi che non possano essere considerate una sommatoria di unità abitative con destinazione ed uso autonomi tali da determinare una situazione analoga a quella di un privato condominio: l'immobile che è sede di un albergo o di

29 DI 2011 *op.cit.* Allegato 1, articolo 8, comma 2.

30 DI 2011 *op.cit.* Allegato 1, articolo 9, comma 4. I villaggi albergo sono gli esercizi dotati dei requisiti propri degli alberghi e/o degli alberghi residenziali, caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso e inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

una RTA deve perciò avere i requisiti ed essere di conseguenza considerato come un organismo edilizio unico ed indivisibile” (Regione Toscana, 2007).

III.2.3.6 Spazi e arredi delle unità alloggio

“Le caratteristiche delle unità abitative di un albergo residenziale, a parte la presenza di uno spazio funzionale per la preparazione dei cibi, che può essere alternativamente organizzato come zona cucina in uno specifico locale di soggiorno, ovvero come angolo cottura all’interno di un monolocale, variano caso per caso e dipendono dal tipo di utenza cui è destinata la struttura ricettiva” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 91).

In una Residenza turistico alberghiera le unità appartamento possono essere di diverso taglio, (monolocali, bilocali, trilocali, ecc.). Le Residenze turistico alberghiere possono possedere, in percentuale ridotta, unità alloggio sotto forma di camere senza angolo cottura³¹.

Gli standard dimensionali delle unità alloggio sono da riferirsi alle varie legislazioni regionali e ai vari Regolamenti Edilizi e d’Igiene. Gli alloggi sono completamente arredati e attrezzati, con la medesima dotazione minima prevista nelle camere e nei bagni privati completi degli alberghi (vedasi paragrafo III.2.2.6).

Si prendono ad esempio un regolamento ASL (Azienda Sanitaria Locale), riguardante la costruzione di Residenze turistico alberghiere nelle provincia di Milano, e le indicazioni di una normativa regionale (Regione Piemonte³²), per avere un ordine di misura su cui valutare gli standard per le Residenze turistico alberghiere.

Riguardo alle Residenze turistico alberghiere, come indicato nel primo riferimento preso in considerazione, esse devono possedere la giusta destinazione urbanistica ed i requisiti tecnici ed igienico-sanitari previsti dalle norme di legge e regolamentari vigenti in materia. Devono, inoltre, rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza antincendi ed essere in possesso del certificato prevenzione incendi, quando necessario (Fare Impresa, 2013). Secondo l’ASL Milano le Residenze turistico alberghiere devono essere minimo di 30 m² totali e devono possedere almeno un bagno regolarmente areato. Le camere ricettive interne devono avere altezza minima 2.10 m e altezza media non inferiore a 2.70. Le camere singole devono essere di 9 m² (cubatura minima 24 m³), le camere doppie di 14 m² (cubatura minima 42 m³), le camere triple di 20 m² (cubatura minima 60 m³), le camere quaduple di 26 m² (cubatura minima 78 m³).

Secondo la Regione Piemonte, l’immobile da destinare a Residenza turistico alberghiera deve avere una destinazione urbanistica turistico-ricettiva. Le unità abitative composte da *monolocale attrezzato* per il pernottamento e per il soggiorno-pranzo-cucina devono avere una superficie minima, al netto di ogni ambiente accessorio, di 12 m² se con un posto letto e di 18 m² se con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima del locale deve

31 Per esempio, nella Regione Toscana per un massimo del 40% delle unità alloggio.

32 Legge regionale 14 luglio 1988 n. 34, Modifiche ed integrazioni alle norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, L.R. 15 aprile 1985, n. 31.

essere aumentata di 6 m². Ciascuna unità abitativa composta da monocale non può essere dotata di più di 4 posti letto. Deve in ogni caso essere garantita un'altezza minima interna utile dei locali di metri 2,70, riducibile a metri 2,40 per i vani accessori (Regione Piemonte Turismo, 2013). Le unità abitative composte da locale soggiorno-pranzo-cucina e da una o più camere da letto devono avere le seguenti superfici minime al netto di ogni ambiente accessorio:

- *locale soggiorno-pranzo-cucina senza posti letto*: 8 m², cui deve essere aggiunto 1 m² per ogni posto letto installato nelle camere da letto, eccedente i primi due;
- *locale soggiorno-pranzo-cucina con posti letto*: 13 m² se con un posto letto, 20 m² se con due posti letto e 27 m² se con tre posti letto, cui deve essere aggiunto 1 m² per ogni posto letto installato nelle camere da letto;
- *camere da letto*: 8 m², cui devono essere aggiunti 6 m² per ogni posto letto, fino ad un massimo di 4 posti letto (Regione Piemonte Turismo, 2013).

Le unità abitative devono essere dotate di un servizio igienico-sanitario ogni 8 posti letto o frazione di 8 superiore a 2. I servizi igienico-sanitari annessi alle camere da letto possono comunicare direttamente con le camere stesse e devono essere dotati di ventilazione naturale o forzata meccanica (Regione Piemonte Turismo, 2013).

II.2.4 |

I residence

Sotto alcuni punti di vista il *residence* può essere considerato simile a una Residenza turistico alberghiera, ma a differenza di questa è classificata dalla normativa nazionale tra le strutture extralberghiere³³. Il *residence*, infatti, non è una struttura alberghiera in quanto 'non è aperta al pubblico' nell'accezione intesa per l'albergo, e offre solo parzialmente i servizi presenti negli alberghi e nelle Residenze turistico alberghiere.

Tuttavia nell'uso della dicitura '*residence*' per le strutture turistico-ricettive si è rilevata una certa confusione. Nella letteratura spesso il termine sembra coincidere con quello di Residenza turistico alberghiera; nelle varie normative regionali esso può coincidere con Residenza turistico alberghiera o Case e appartamenti per vacanze³⁴, e solo a volte si presenta come tipologia a metà tra le due citate: ciò probabilmente dovuto al fatto che negli ultimi anni le tipologie di strutture turistico-ricettive si sono moltiplicate e la normativa nazionale di riferimento per la classificazione individuata è abbastanza recente (2011).

Ai fini della ricerca ci si è voluti comunque attenere alla classificazione della norma nazionale (Codice del Turismo, 2011), cercando di individuare tramite la stessa, e ciò che emerge da letteratura e manualistica, le caratteristiche peculiari di tale tipologia rispetto alla Residenza turistico alberghiera.

33 Come da classificazione del Codice del Turismo del 2011, vedasi capitolo III.1, Tab. III.1.1.

34 Terminologia di uso regionale; le Case e appartamenti per vacanze appartengono alla categoria extralberghiera e devono rispettare degli standard minimi obbligatori specifici stabiliti dalle Leggi Regionali; si differenziano principalmente dalle RTA per il minor numero di servizi offerti e per la mancanza di una classificazione ufficiale.

III.2.4.1 Gli utenti

Come quanto avviene in parte per le Residenze turistico alberghiere, il *residence* risponde alle necessità di chi deve risiedere in una città “per un periodo breve, ma non tanto breve da non avere la necessità di crearsi uno spazio abitativo, un alloggio che non sia soltanto un posto in cui dormire ma anche il luogo dove vivere” (Lanzani, 2007, pag. 174). Per rispondere a questa esigenza il *residence* offre “non solo una camera ma un appartamento, e però non necessariamente una casa, che in quanto tale richiede di essere allestita e – se già arredata – curata. [...] Il residence diventa così uno dei possibili luoghi dell’abitare temporaneo” (Lanzani, 2007, pag. 174).

Il *residence* si pone “quale formula ricettiva per ‘nuovi soggetti sociali’, le cui necessità abitative richiedono alloggi di piccole dimensioni da occupare per lunghi periodi di tempo [...] e la prestazione di alcuni servizi comuni, gestiti unitariamente” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 90). Tali residenze sono infatti realizzate in genere “in aree urbane, centrali o periferiche, interessate da flussi di persone con esigenze ricettive di tipo stanziale, dettate da motivi di lavoro, studio, turismo, o anche da residenza provvisoria, in attesa di altra sistemazione definitiva” (Morabito e De Lisio, 2007, pag. 91).

I *residence* sono in genere considerate strutture che rispondono alla richiesta di abitare temporaneo di categorie d’utenza con *target economici* abbastanza elevati: il nuovo concetto di residence emerge in particolare nelle grandi città “negli anni novanta, quando le nuove popolazioni temporanee [...] - uomini d’affari, operatori di moda e design, ingegneri e manager che abitano la città per qualche settimana o mese – manifestano una forte esigenza di spazi residenziali ibridi, a cavallo tra appartamento e camera d’albergo” (Lanzani, 2007, pag. 174).

In realtà esso, pensato per rispondere a determinate esigenze e funzioni, oltre ad essere utilizzato da professionisti che scelgono di andarci a vivere per periodi limitati in alternativa all’albergo (Mostacci, 2003), può essere utilizzato anche in situazione di marginalità sociale: “il *residence*, concepito in maniera diversa, può costituire una risposta alle esigenze abitative che abbiamo delineato” (Mostacci, 2003, pag. 18).

Considerate le esigenze descritte, il periodo di permanenza medio in un residence può indicativamente essere individuato in un mese-un anno.

III.2.4.2 La normativa nazionale

La definizione di *residence* fornita dal Codice del Turismo³⁵ all’articolo 12, comma 6 è la seguente:

“le strutture ricettive-*residence* sono complessi unitari costituiti da uno o più immobili comprendenti appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, gestiti in forma imprenditoriale, dati in locazione ai turisti, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni” (Codice del Turismo, 2011).

35 DI 2011 *op.cit.*

Secondo il Codice del Turismo i *residence* si distinguono dalle Case per ferie³⁶ e dalle Unità abitative ammobiliate ad uso turistico³⁷. Il Codice recita altresì che i requisiti minimi per l'esercizio di tali attività sono stabiliti dalle Regioni, e specifica che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione³⁸.

La temporaneità della permanenza, dunque, è minimo tre giorni, mentre non viene specificato un massimo. Il contratto di *residence* ha comunque, di regola, carattere temporaneo, ma non è incompatibile con un godimento di carattere stabile (Figini, 2011).

III.2.4.3 I servizi offerti

“Il *residence* può essere privo di parti comuni e si configura come un normale condominio il cui unico proprietario offre alloggi arredati e qualche servizio” (Lanzani, 2007, pag. 174). I *residence* possono quindi offrire alcuni servizi di tipo alberghiero, benché nella definizione del Codice del Turismo questo non sia espresso. Infatti, riguardo alla presenza dei servizi si precisa:

“il contratto di *residence* è un contratto atipico che si differenzia dal contratto (tipico) di locazione in quanto al godimento dell'immobile a fronte del versamento di un corrispettivo si accompagna la fornitura di servizi aggiuntivi di natura genericamente alberghiera, quali pulizia dell'appartamento, cambio periodico della biancheria, tintoria ecc.; è irrilevante il fatto che l'utilizzatore dell'immobile abbia fatto un uso parziale o incompleto dei servizi, essendo essenziale, ai fini della qualificazione del contratto di *residence*, che essi esistessero e che rientrassero nel contenuto del contratto” (Figini, 2011, pag. 6).

Una delle principali differenze che sembra emergere rispetto alla Residenza Turistico alberghiera, è il fatto che il *residence* ha come modulo principale l'appartamento, all'interno del quale, e non nelle parti comuni, vengono offerti i servizi (Lanzani, 2007).

Un servizio non obbligatorio, ma che può essere presente, è quello della portineria: in alcuni *residence* l'ingresso è solo “un pesante portone che solo il residente in possesso delle chiavi può aprire; in altri casi la portineria è presente ma rimane aperta solo per alcune ore del giorno; in altri ancora [...] il servizio è presente ventiquattrore al giorno” (Lanzani, 2007, pag. 175). Altri servizi che possono essere forniti sono quelli di lavanderia, pulizie, segreteria telefonica, anche se ultimamente la presenza dei cellulari e di internet potrebbe aver ridotto la

36 DI 2011 *op.cit.*, Allegato 1, articolo 12, comma 4. Le case per ferie sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari. Nelle case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione.

37 DI 2011 *op.cit.*, Allegato 1, articolo 12, comma 5. Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico sono case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero.

38 DI 2011 *op.cit.* allegato 1, art. 53

necessità di questo servizio. Alcuni più recenti *residence* per *target* di utenza finale più elevati, al fine di meglio qualificare l'offerta abitativa ed attrarre clienti, "propongono sempre più di frequente una serie di servizi classici che i residence classici non sono in grado di offrire: ristorante, palestra, piscina, centro benessere" (Lanzani, 2007, pag. 174).

III.2.4.4 I requisiti connotanti

Privacy

"In generale, nei residence prevale un modello abitativo che massimizza il riserbo. Al suo interno è infatti possibile ricreare le condizioni della vita familiare e vivere relazioni di intimità, per lo stesso motivo si possono sperimentare situazioni nuove, trasgressive nei costumi, normalmente escluse dalle abitazioni. [...] Si tratta in ogni caso di luoghi destinati a essere vissuti in privato, appartati e non personalizzati, caratterizzati dalla freddezza e da un certo fascino asettico, che offrono una radicale forma di anonimato" (Lanzani, 2007, pag. 175).

Attrattività e qualità formale

Alcune strutture nate di recente puntano soprattutto sull'immagine e sulla varietà sempre maggiore di servizi offerti. "A differenza dei residence nati per aggirare l'equo canone (che si presentano come normali palazzine), questi edifici spiccano dalle cortine edilizie facendo della propria immagine architettonica un elemento di autopromozione, ostentano ricchezza negli interni" (Lanzani, 2007, pag. 174).

III.2.4.5 L'organizzazione funzionale

Il *residence* si configura come una struttura edilizia costituita da piccoli appartamenti inseriti però in un complesso di servizi interni. La presenza di unità alloggio in piccoli appartamenti è stata individuata come una delle caratteristiche che distingue il *residence* dalla Residenza turistico alberghiera, oltre al fatto che un *residence* non prevede unità alloggio-camere, mentre la Residenza turistico alberghiera può avere una certa percentuale minima di unità alloggio senza angolo cottura; altra differenza già citata è quella di avere servizi prevalentemente diretti agli appartamenti e non in spazi comuni. Le aree funzionali individuate sono:

- AF1 Portineria (opzionale);
- AF2 Residenza temporanea:
 - AF2.1 Appartamenti,
 - AF2.2 Spazi comuni (opzionale);
- AF3 Servizi qualificanti opzionali;
- Distribuzione interna;
- Parcheggio (opzionale) e servizi tecnologici.

L'area funzionale *Portineria* (AF1), non obbligatoria, funziona come accoglienza e filtro dei visitatori, provvedendo alla vigilanza e alla sicurezza del *residence*.

L'area funzionale *Residenza temporanea* (AF2) spesso coincide con la sola AF *Appartamenti*, anche se alcuni residence possono proporre alcuni spazi comuni, come la lavanderia, ma in

genere in numero limitato, il cui scopo non è favorire la socializzazione: “non a caso gli spazi comuni sono generalmente piuttosto ridotti: luoghi dove ci si ‘sfiora’ ma raramente ci si incontra” (Lanzani, 2007, pag. 175).

L’area funzionale *Servizi qualificanti opzionali* (AF3), ove presente, consiste in una serie di unità ambientali per servizi che qualificano l’offerta abitativa; ma, anche in questo caso, “le sale fitness e le saune finiscono per essere spazi a uso individuale più che luoghi di socialità. Se da una parte, dunque, i *residence* non permettono agli utenti di personalizzare i luoghi che abitano [...], dall’altra garantiscono al cliente uno status grazie a una struttura dall’immagine di prestigio, dai dettagli architettonici e dall’arredamento, dall’aspetto e lo stile del personale” (Lanzani, 2007, pag. 175).

III.2.4.6 Spazi e arredi delle unità alloggio

Per quanto riguarda le unità alloggio, il *residence* è in genere composto di piccoli appartamenti (35 m², ad esempio), monocali oppure bilocali con unità ambientale camera, bagno e spazio per uso cucina/soggiorno. Per i monocali possono utilizzarsi soluzioni di cucina a scomparsa.

III.2.5 |

Le residenze per studenti universitari

Le residenze per studenti universitari, declinabili in diversi tipi di strutture (vedasi capitolo III.1, Tab. III.1.2), hanno “ormai assimilato i connotati della temporaneità [...]; in questo caso, non si tratta di temporaneità di costruzione dell’opera architettonica (per quanto anche in questo campo si esercitino numerose applicazioni) ma di temporaneità d’uso (Bologna, 2009, pag. 2).

L’uso temporaneo di abitazioni da parte di studenti fuori sede, comporta la necessità di rispondere prevalentemente alle esigenze di un’utenza giovane, portando “il progettista a misurarsi con il superamento dei canoni abitativi soliti, corrispondenti a schemi comportamentali più stabili e codificati, alla ricerca di soluzioni innovative meno soggette a vincoli funzionali e tipologici precostituiti” (Bologna, 2009, pag. 2).

Secondo Bogoni, tuttavia, la residenza per studenti non deve essere semplicisticamente considerata come luogo temporaneo e precario: “le case degli studenti sono luoghi complessi, in cui il tema dell’abitare viene prima spogliato di tutti gli elementi accessori (ridotto alle semplici funzioni del riposare-nutrirsi-lavarsi), quindi rielaborato in modo originale, integrato con attività non prettamente residenziali ma utili, se non indispensabili, alla vita dello studente” (Bogoni, 2001, pag.19).

III.2.5.1 Gli utenti

Gli utenti che gravitano nelle residenze universitarie, sono gli studenti universitari, altri residenti in foresteria e il personale di gestione³⁹. Tra gli studenti universitari sono compresi

39 In base al DM n. 27 del 2011.

anche quelli iscritti a corsi di dottorato, master universitari, e i partecipanti a programmi di mobilità e scambio. Le residenze universitarie devono quindi rispondere a un'utenza "sempre mutevole nell'arco di periodi anche molto brevi [e] soggetta a un continuo ricambio nell'assortimento sociale, culturale e di provenienza geografica" (Bologna, 2009, pag. 2).

Oltre agli studenti universitari, tali residenze possono ospitare temporaneamente professori e ricercatori in mobilità, in qualità di residenti in foresteria, e "devono inoltre consentire anche agli studenti non residenti che gravitano nello specifico bacino di utenza di usufruire e condividere i servizi culturali, didattici e ricreativi offerti dalla struttura" (MIUR, 2011).

La temporaneità di soggiorno media dello studente universitario nella struttura dipende dal suo status (studente in mobilità e scambio, studente fuori sede di laurea specialistica o magistrale, ecc).

III.2.5.2 La normativa nazionale

Negli ultimi anni, a partire dalla legge n. 338 del 2000⁴⁰, si sono avviati processi di cofinanziamento delle residenze universitarie, che hanno visto l'emanazione di relativi decreti attuativi per piani triennali (Cervini, 2009). Si definisce residenza studentesca o residenze per studenti:

l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate.

"Trattandosi inoltre di opere pubbliche finanziate con fondi dello stato, la legge 338/2000, oltre alle norme tecniche, ha fornito anche le indicazioni per la gestione dei processi di intervento, ribadendo i criteri di qualità già presenti nella legge sugli appalti delle opere pubbliche, ma avvalendosi anche di ulteriori strumenti di controllo e indicatori di efficacia procedurale" (Bologna, 2009, pag. 3).

Più recentemente, si è stabilito l'obiettivo di incrementare il numero degli alloggi per studenti universitari anche oltre ai finanziamenti della Legge 338, andando ad interessare anche gli interventi di Edilizia Universitaria Convenzionata. A tal fine, alcuni decreti attuativi sono stati formulati nel 2011 (Decreto Ministeriale n.26 del 2011 e Decreto Ministeriale n. 27 del 2011) sia riguardanti procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti, sia riguardanti standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari. Tali decreti si qualificano come una prima generica regolamentazione di un vasto e molto differenziato parco di soluzioni abitative esistenti o di possibile costruzione, per cui si è resa necessaria la proposizione di indicazioni abbastanza generiche e non troppo specifiche, per poter considerare la vasta casistica tipologica (dall'affitta camere al collegio universitario).

"La tipologia dei contratti a studenti universitari è definita quale 'alternativa' a quella che la stessa legge prevede per le locazioni transitorie, ed è disciplinata in maniera, seppure analoga

⁴⁰ Legge 14 novembre 2000, n.338, Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari.

(canone convenzionato, contratto tipo) comunque diversa per quanto riguarda la durata, durata che deve essere da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore” (Figini, 2011, pag.).

III.2.5.3 I servizi offerti

Secondo l'allegato A al Decreto Ministeriale n. 27 del 2011, si definiscono “residenze per studenti o residenza studentesca, l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate”⁴¹ (MIUR, 2011). Emerge quindi che tali residenze devono essere caratterizzate dal fatto di accogliere non solo una funzione residenziale, ma anche alcuni servizi.

Si potrebbe argomentare che in generale la *residenza per studenti stessa* si qualifica in Italia come un servizio di interesse pubblico, in cui risulta fondamentale la “presenza di un committente-gestore, inteso come soggetto legalmente responsabile dei servizi offerti, nonché come diretto interessato alle problematiche economiche e finanziarie della realizzazione” (Bologna, 2009, pag. 2).

I servizi che devono essere offerti in una residenza per studenti sono di tre tipi: *servizi culturali e didattici*, *servizi ricreativi* e *servizi di supporto, gestionali e amministrativi*. Tali servizi vengono introdotti dalla normativa⁴² in base alle aree funzionali in cui sono inseriti: i servizi culturali e didattici, comprendono le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.; i servizi ricreativi, comprendono le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc.; i servizi di supporto, gestionali e amministrativi comprendono le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale (MIUR, 2011).

Servizi di tipo ‘immateriale’ riguardano la fornitura di biancheria da camera e da bagno, un servizio di sorveglianza/portineria, e il servizio di accesso a internet, che risulta ormai essenziale per attività di studio e ricerca.

III.2.5.3 I requisiti connotanti

Poiché lo studente universitario è “un utente particolarissimo della residenza” (Bogoni, 2001, pag. 16), il cui modo di abitare si pone “tra il temporaneo e lo stabile” (Rizzo, 2004, pag. 42), la residenza per studenti non può essere pensata come una residenza tradizionale: essa va da un lato “fornita di tutti i requisiti di qualità ambientale, spaziale e di attrezzature che caratterizzano l'abitazione tradizionale e, contemporaneamente, provvista dei caratteri spaziali e distributivi e delle dotazioni che garantiscono il normale svolgimento delle specifiche

41 Allegato A al DM n. 27 del 2011, punto 2, Definizioni.

42 *Ibidem*, punto 5, Le funzioni delle residenze per studenti.

attività di un universitario” (Bogoni, 2001, pag. 18), tenendo conto delle esigenze mutevoli di un’utenza giovane.

L’allegato A al DM n.27 del 2011 riporta i criteri generali relativi ai requisiti degli interventi di edilizia residenziale per studenti⁴³, ossia compatibilità ambientale, integrazione con la città e i servizi, compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione, integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali, orientamento ambientale, manutenzione e gestione.

Compatibilità ambientale

La compatibilità ambientale concerne tutte le misure tipologiche e tecnologiche atte a favorire la salvaguardia ambientale e il risparmio energetico e di risorse naturali, requisito ormai base per ‘tutti i tipi di residenza’.

Integrazione con la città e i servizi

L’integrazione con la città e i servizi risponde all’esigenza di “poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale a alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti⁴⁴”, legandosi all’ubicazione della residenza; tale requisito si relaziona al requisito di *interazione* che agisce su più livelli, anche sulla capacità del sistema edilizio di favorire l’apertura verso l’esterno, facilitando l’accesso e la percorribilità, ed evitando impermeabilità e isolamento” (Bogoni, 2001, pag. 183).

Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione

La compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione risponde alla duplice esigenza di un’utenza in una fase particolare della vita, caratterizzata da una crescente autonomia e da un bisogno costante di socializzazione e condivisione, e si esplica “attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, e spazi a carattere collettivo e semi-collettivo⁴⁵”.

Integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali

L’integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali deve essere garantita secondo i concetti di “rete, comunità, uso individuale e diffuso delle risorse tecnologiche”⁴⁶ (MIUR, 2011), considerando che la società è sempre più ‘informatizzata’, soprattutto quella giovane, e la ‘rete’ è diventata un mezzo di apprendimento e approfondimento.

Riconoscibilità, fruibilità e accessibilità

L’orientamento ambientale si lega in parte alla complessità dell’organismo edilizio, per il quale secondo Bogoni è bene prevedere un certo grado di articolazione degli spazi; l’orientamento ambientale si lega a requisiti di riconoscibilità di aree funzionali, unità ambientali e ingressi, e di fruibilità e accessibilità, garantendo la raggiungibilità degli spazi con “accorgimenti specifici

43 Allegato A, *op. cit.*, punto 6. Criteri generali relativi ai requisiti degli interventi di edilizia residenziale per studenti

44 *Ibidem*, punto 6.2.

45 Allegato A, *op. cit.*, punto 6.3.

46 Allegato A, *op. cit.*, punto 6.4.

per facilitare l'orientamento, tenuto conto delle esigenze di tutti gli utenti, in rapporto alle capacità fisiche, sensoriali e percettive⁴⁷ (MIUR, 2011).

Manutenibilità e durabilità

Il criterio di manutenzione e gestione, infine, riguarda i "requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento"⁴⁸ (MIUR, 2011).

Differenziazione

Oltre ai criteri individuati dal Decreto nazionale, altro requisito da tenere in considerazione è quello della differenziazione, ossia produrre soluzioni abitative differenziate in modo che l'utente possa scegliere tra diverse alternative di organizzazione spaziale, modello di vita e costo economico (Bogoni, 2001). Il sopra citato Decreto, tra l'altro, specifica che la "residenza deve [...] essere in grado di ospitare differenti tipi di utenti (studenti, borsisti, studenti sposati, ecc.), al fine di garantire ed incentivare i processi di socializzazione ed integrazione"⁴⁹ (MIUR, 2011).



Fig. III.2.26 Wienerstrasse, Casa dello studente a Graz (1988-1991), foto esterna e pianta piano prim

Flessibilità d'uso e personalizzazione

Infine, in risposta alle esigenze mutevoli degli studenti, secondo Bogoni è necessario garantire un certo grado di flessibilità spaziale, sia per gli spazi collettivi sia per quelli privati, in modo che gli studenti abbiano la possibilità di adeguare di volta in volta lo spazio abitativo, consentendo idonee condizioni di vita e di studio (Bogoni, 2001). Per evitare la "semplice ospitalità" (Bogoni, 2001, pag. 19), le residenze per studenti devono poter garantire la *personalizzazione* soprattutto negli spazi privati, a condizione che sia 'controllata e mediata', in modo da non compromettere l'utilizzo per l'utente successivo⁵⁰.

47 Allegato A, *op. cit.*, punto 6.5.

48 Allegato A, *op. cit.*, punto 6.6.

49 Allegato A, *op. cit.*, punto 3, Tipologie di alloggi e residenze per studenti.

50 "Bisogna tener presente che nei casi di residenze a rotazione d'utenza, quali sono le residenze studentesche, un'eccessiva libertà nel personalizzare l'alloggio può generare vari problemi, primo tra tutti la trasfigurazione dello
Università degli Studi di Firenze Dottorato di Ricerca in Tecnologia dell'Architettura e Design – Ciclo XXV

III.2.5.4 Organizzazione funzionale

Come dichiarato nell'allegato A al DM n. 27 del 2011 "nelle residenze per studenti deve essere garantita la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, in modo tale che siano ottemperate entrambe le esigenze di individualità e di socialità"⁵¹ (MIUR, 2011). La residenza universitaria si caratterizza come sistema di spazi organizzato per aree funzionali⁵² (AF), destinate alla residenza e ai servizi. Le aree funzionali riportate nell'Allegato A sono:

- AF1 Residenza temporanea;
- AF2 Servizi culturali e didattici;
- AF3 Servizi ricreativi;
- AF4 Servizi di supporto, gestionali e amministrativi;
- Funzioni di accesso e distribuzione;
- Funzioni di parcheggio auto e servizi tecnologici

L'area funzionale *Residenza temporanea* (AF1) comprende le funzioni residenziali per gli studenti⁵³ (MIUR, 2011). Nelle funzioni residenziali rientrano tutti gli ambiti residenziali privati o semiprivati in cui gli studenti svolgono attività direttamente collegate alla funzione residenziale, come dormire, studiare, l'igiene personale, ed eventualmente mangiare/soggiornare. Tali ambiti possono essere strutturati in diversi tipi di unità alloggio (camere singole o doppie, comprensive di bagno privato o condiviso da gruppi di studenti, appartamenti completi di diversi tipi) che ogni volta condizionano "gli assetti spaziali e i rapporti funzionali tra unità residenziali e servizi di utilità generale, dando luogo a modelli denominati [secondo la normativa⁵⁴] *ad albergo, a minialloggi, a nuclei integrati, misti*" (Bologna, 2009, pag.2).

Nel modello *ad albergo* le unità alloggio sono composte da camere singole o doppie, che si affacciano su corridoi preferibilmente con bagno di pertinenza⁵⁵. I servizi residenziali sono collettivi e posti in zone definite e separate dalle camere degli studenti residenti.

Nel modello *a mini alloggi* le unità alloggio sono appartamenti autonomi di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento è destinato preferibilmente ad uno o due utenti, ed è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. Gli spazi comuni dell'intero complesso sono molto ridotti e riferiti a servizi essenziali.

Nel modello *a nuclei integrati* si hanno grandi unità alloggio in grado di ospitare generalmente da tre a otto studenti, con camere preferibilmente singole, e alcune funzioni condivise dal

stesso fino a creare fenomeni di estraniamento negli utenti che lo utilizzano dopo qualche anno dalla realizzazione" (Rizzo, 2004, pag. 49).

51 Allegato A, *op. cit.*, punto 5, Le funzioni delle residenze per studenti

52 Per Area Funzionale, l'allegato A al DM n. 27 del 2011 punto 2 definisce: il raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle funzioni date.

53 Allegato A, *op. cit.*, punto 5.

54 *Ibidem*, punto 6. Tipologie di alloggi e residenze per studenti.

55 La normativa ammette soluzioni nelle quali un bagno di pertinenza sia condivisibile da due stanze.

nucleo di utenza che occupa l'unità alloggio (preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) (MIUR, 2011).

Come specificato in un precedente Decreto attuativo della legge 338 del 2000⁵⁶, il modello *ad albergo* risulta più semplice dal punto di vista realizzativo in quanto composto da elementi seriali, ma, se le dimensioni del piano sono notevoli, può indurre l'utenza a sovra utilizzare lo spazio privato della camera, trascurando le aree comuni. Per questo recentemente, in molti casi di ristrutturazione, si preferisce sacrificare alcune camere per realizzare cucine collettive e ad aree di soggiorno per piccoli gruppi (MIUR, 2007). Il modello *a mini alloggi* appare più adatto a studenti di età avanzata, ricercatori e professori, poiché economicamente abbastanza oneroso e non soddisfa appieno le esigenze di socializzazione e comunicazione degli studenti comuni (MIUR, 2007). Il modello *a nuclei integrati* sembra invece meglio mediare tra le esigenze di privacy e socialità dei residenti, poiché gli spazi vengono utilizzati da parte di piccoli gruppi, e il modello può essere organizzato secondo moduli variabili, dando origine ad ambienti più stimolanti dal punto di vista della percezione e dell'appropriazione spaziale. Il modello si adatta al recupero del patrimonio edilizio esistente, "dove i vincoli della maglia strutturale preesistente e del posizionamento delle aperture impongono il ricorso a soluzioni non univoche e rigide, nonché a varie organizzazioni distributive dell'edificio, siano esse a corridoio o a nucleo centrale"⁵⁷ (MIUR, 2007). In conclusione, per "ospitare differenti tipi di utenti (studenti, borsisti, studenti sposati, professori visitatori) e conservare quella funzione fondamentale di incentivare i processi di socializzazione e integrazione" (MIUR, 2007), sarebbe preferibile avere un modello distributivo *misto* tra quelli sopra descritti.

L'area funzionale *Servizi culturali e didattici* (AF2) comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato⁵⁸. L'area funzionale comprende due unità ambientali (UA) obbligatorie: l'UA sala/e studio, con attrezzatura adeguata e l'UA sala/e riunioni, con arredo flessibile per riunioni tra studenti o lezioni ex cathedra. Opzionalmente l'area funzionale comprende l'UA biblioteca, l'UA sala conferenze e l'UA auditorium (MIUR, 2011).

L'area funzionale *Servizi ricreativi* (AF3) comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e la socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato⁵⁹. L'AF3 può essere articolata nelle unità ambientali: UA sala/e video (programmi tv o proiezioni), UA sala/e musica (ascolto di brani), UA spazio/i internet (postazioni attrezzate), UA sala/e giochi (attività ludiche e feste), UA palestra-fitness (attrezzata a seconda delle attività previste, accesso anche esterno) (MIUR, 2011).

56 Allegato B, DM 43/2007, "Linee guida relativi ai parametri tecnici ed economici".

57 *Ibidem*, punto 02, Tipologie di alloggi e residenze per studenti.

58 Allegato A, *op. cit.*, punto 5.

59 Allegato A, *op. cit.*, punto 5. Le funzioni delle residenze per studenti.

L'area funzionale *Servizi di supporto, gestionali e amministrativi* (AF4) comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine del corretto funzionamento della struttura residenziale⁶⁰. Considerate come aree di supporto, ai fini del computo delle superfici, sono anche gli eventuali spazi di preparazione e consumazione pasti, sia nella forma di 'cucine collettive' (esterne agli alloggi) e/o di 'mensa interna alla struttura' (inclusi i locali accessori). L'AF4 può essere articolata nelle unità ambientali (UA): UA lavanderia/stireria (con macchine lavatrici), UA parcheggio biciclette (per studenti residenti), UA guardaroba (deposito di bagagli o effetti personali durante assenze prolungate degli studenti), UA depositi (per biancheria e prodotti di pulizia), UA magazzino (deposito di materiale per manutenzione della residenza e servizi), UA ufficio e spazi analoghi destinati alla conduzione gestionale, UA spogliatoi per il personale, UA mensa/self service, UA spazi di preparazione e consumazione pasti, UA caffetteria-bar, UA minimarket (MIUR, 2011).

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree funzionali fin ora descritte, l'allegato A al DM n. 27/2011 fornisce la superficie minima 'a posto alloggio' (p.a.). A prescindere dal modello abitativo, la superficie netta da adibire a funzione residenziale (AF1) deve essere uguale o superiore a 12,5 m² per p.a. su camera singola, e 9,5 m² per p.a. su camera doppia (incluso in entrambi i casi il servizio igienico)⁶¹. La superficie netta da adibire alle funzioni di servizio (AF2+AF3+AF4) deve essere $\geq 6,0$ m² per posto alloggio (MIUR, 2011).

L'area funzionale *Funzioni di accesso e distribuzione* comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti, e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste⁶². La superficie da attribuire agli spazi di accesso e distribuzione deve essere $\leq 35\%$ del totale della superficie netta degli spazi per la residenza e per i servizi⁶³. L'area funzionale si articola nei seguenti spazi: ingresso (accesso struttura, incontro e scambio, informazione, ricevimento), percorsi, servizi igienici generali (in prossimità degli spazi a carattere collettivo e dei nuclei di residenza, fruibili anche da ospiti interni ed esterni; un servizio al piano per disabili) (MIUR, 2011).

Infine, l'area funzionale *Funzioni di parcheggio auto e servizi tecnologici* comprende spazi di parcheggio auto/moto e vani tecnici e servizi tecnologici in funzione di complessità e tipologia degli impianti⁶⁴ (MIUR, 2011). L'allegato A al DM n. 27 del 2011 specifica inoltre che "può essere prevista, in qualità di servizio accessorio, la funzione residenziale per il dirigente del servizio abitativo studentesco (alloggio per il direttore) e/o per il custode della struttura (alloggio per il custode)⁶⁵" (MIUR, 2011)

60 *Ibidem*.

61 Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti alloggio $\geq 5\%$ del numero di posti alloggio totali. In tal caso la superficie a posto alloggio deve essere incrementata almeno del 10%.

62 Allegato A, *op. cit.*, punto 5.

63 Ad eccezione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

64 Allegato A, *op. cit.*, punto 5.

65 Allegato A, *op. cit.*, punto 5.

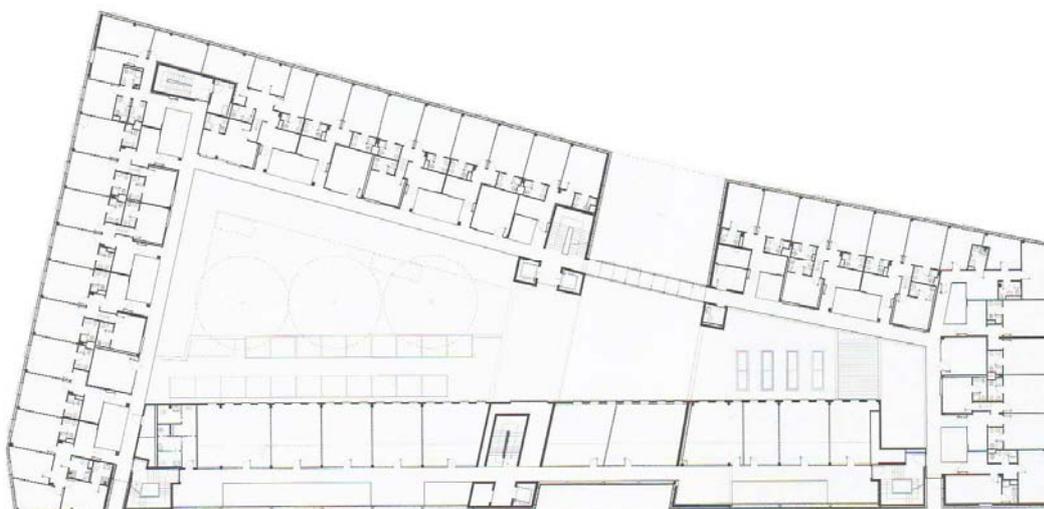
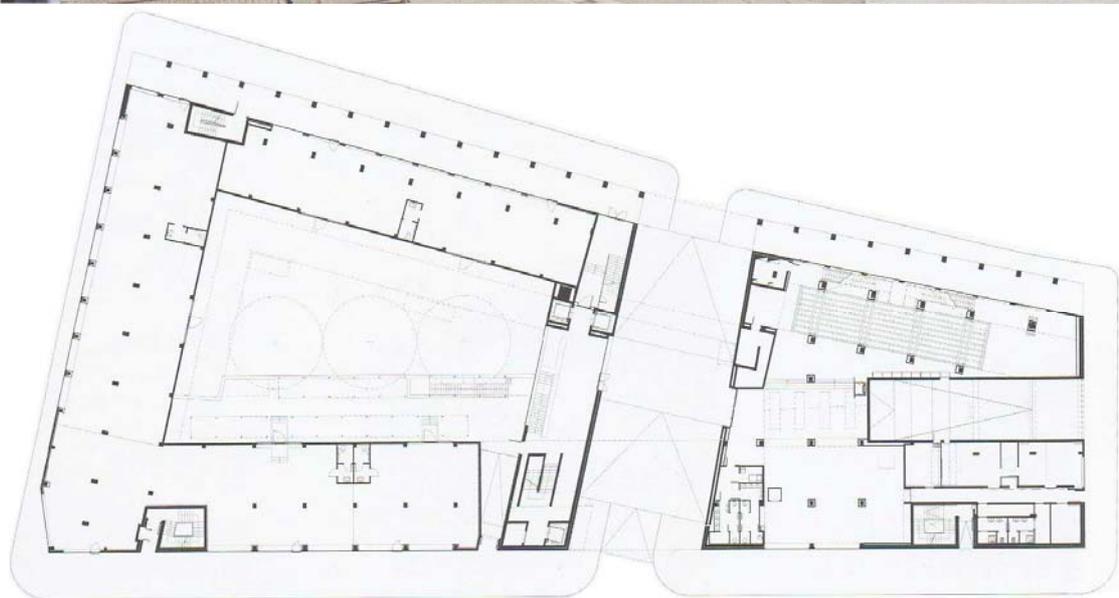


Fig. III.2.27 C+S Associati, Residenze per studenti a Novoli, Firenze (2002-2006), fotografia e piante

A livello tipologico, “In tutti i paesi, sia europei che extraeuropei, sono prevalenti le realizzazioni di edifici multipiano estesi a livello orizzontale ma volumetricamente compatti. Poco diffusi sono, invece, soprattutto nei paesi europei, gli esempi di residenze costituiti da alloggi strutturalmente indipendenti” (Rizzo, 2004, pag. 34).

Per quanto riguarda gli *spazi individuali e spazi comuni*, le nuove realizzazioni e i nuovi progetti tengono conto di una maggiore necessità di uno studio approfondito sul rapporto tra questi (Rizzo, 2004): “non è un caso, infatti, che le ultime realizzazioni di residenze studentesche, oltre a curare la qualità dello spazio individuale, prevedano una varietà di spazi comuni⁶⁶ [...] integrati con gli spazi individuali ma *ad uso di piccoli gruppi*, onde evitare fenomeni di estraniamento legati alla difficoltà di appropriarsi dello spazio abitativo” (Rizzo, 2004, pag. 49). Tali ragionamenti si inseriscono in orientamenti sulla progettazione di residenza per studenti universitari emersi a livello internazionale già da alcuni anni:

- “potenziamento dell’integrazione residenza studio attraverso la predisposizione di spazi per attività formative e culturali diverse, per la collocazione di strumenti informatici, per l’organizzazione di conferenze e dibattiti, per lo svolgimento di corsi di lingue straniere, etc.;
- abbandono della tipologia ‘Casa dello Studente’ intesa come struttura-dormitorio priva di servizi integrati collettivi differenziati, anche con il sacrificio di alcuni posti letto;
- rifiuto dei complessi spersonalizzati di grande dimensione a favore di organismi residenziali a scala minore e, nei complessi più grandi, eventuale organizzazione in sottounità di 50/80 studenti;
- adeguamento e ampliamento del patrimonio esistente, attraverso la riconversione, il restauro e il recupero di immobili da parte dei privati (iniziative di dimensione contenuta);
- aumento della dotazione di superficie e di servizi negli spazi privati (le camere-studio sono nella maggior parte dei casi dotate di bagno completo indipendente o, almeno, di un lavandino)” (Bogoni, 2001, pag. 27).

III.2.5.5 Spazi e arredi delle unità alloggio

Come descritto nel paragrafo precedente, relativamente all’organizzazione distributiva di una residenza per studenti si distinguono tre modelli principali⁶⁷ di residenza universitaria: ad albergo, a mini alloggi e a nuclei integrati; “ciascun modello implica un modo di abitare diverso in funzione del ruolo che viene dato alle singole attività all’interno dell’alloggio, e delle relazioni tra vita individuale e vita collettiva” (Rizzo, 2004, pag. 31).

Qualunque sia il modello, il Decreto Ministeriale n.27 del 2011 stabilisce le stesse superfici minime della camera singola e della camera doppia: l’unità ambientale camera singola deve essere $\geq 11 \text{ m}^2$, l’unità ambientale camera doppia deve essere $\geq 16 \text{ m}^2$ (Fig. III.2.X).

66 Sale lettura, laboratori d’arte, linguistici, informatici, sale riunioni, sale tecnografi, palestra, sala musica, sala TV, etc. (Rizzo, 2004, pag. 49).

67 In base al DM n. 27/2011, allegato A.

Probabilmente il legislatore ha considerato lo svolgimento dell'attività privata 'studiare' come essenziale nello spazio privato, aumentando la superficie dell'unità ambientale rispetto all'edilizia residenziale corrente (singola 9 m², doppia 14 m²). Il Decreto suggerisce anche che le camere devono essere preferibilmente singole, sottolineando l'importanza di spazi a fruizione privata all'interno di un sistema di spazi e servizi condivisi. L'unità ambientale bagno deve essere ≥ 3 m², e può essere condivisibile da un massimo di 3 persone (cioè tre posti alloggio).

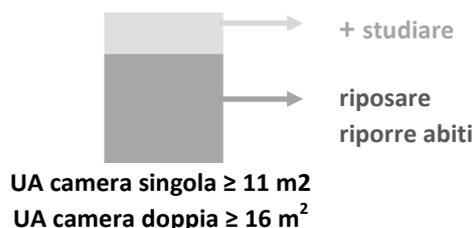


Fig. III.2.28 Dimensionamento minimo di una unità ambientale camera nelle residenze per studenti

Per quanto riguarda gli arredi di base, il DM n.27 del 2011 non fornisce indicazioni, mentre, per avere un riferimento, è possibile trovare un elenco dell'arredo nell'allegato B al DM n.43 del 2007⁶⁸. Infatti, "nel caso delle residenze studentesche, in cui gli abitanti non sono normalmente i proprietari dell'arredo, ma lo usano a 'rotazione' temporale, questo deve essere pensato contestualmente all'architettura dello spazio abitativo" (Rizzo, 2004, pag. 49). Prendendo in considerazione la camera per una persona, l'arredo di base minimo proposto è: un letto (cm 90x200) e un comodino (cm 45x45), una scrivania (cm 120x80), un armadio (cm 120x60x60), una cassetiera per biancheria, una scaffalatura (cm 80x25,5 ripiani), appendiabiti da muro, cestino. Si suggerisce l'utilizzo di letto e mobili con ruote per modificare liberamente l'assetto della camera.

A riguardo, Rizzo (2004) suggerisce di operare una distinzione tra arredo fisso e arredo mobile soprattutto nel caso dei mini alloggi, dove si ha una maggiore disponibilità di spazio: l'arredo fisso è quello "strettamente connesso alla struttura dell'alloggio e concorrente alla sua architettura", mentre l'arredo mobile è quello che "l'utente può modificare anche introducendo nuovi elementi, per personalizzare la spazialità dell'alloggio secondo le esigenze, lo stile di vita e i gusti propri" (Rizzo, 2004, pag. 49).

68 Allegato B, *op. cit.*

III.2.6 |

Le residenze per anziani autosufficienti

Le esigenze degli anziani possono essere molto diversificate a seconda delle loro condizioni sociali e del loro stato fisico (Arbizzani, 2012): esistono notevoli differenze socioanagrafiche (classe sociale, istruzione) nella popolazione anziana, ma le esigenze abitative dipendono – più che dall'età in senso stretto – dalle condizioni di salute e dal grado di autosufficienza dell'anziano (Costa e Lembi, 2007).

Come anticipato al capitolo III.1, a questa eterogeneità di bisogni, si risponde con soluzioni diverse, che vedono la presenza di strutture specializzate, per gli anziani parzialmente autosufficienti o non autosufficienti, o di strutture dal carattere più marcatamente residenziale per anziani autosufficienti: è oggetto di questo paragrafo analizzare queste ultime soluzioni, in quanto si vogliono indagare forme di residenzialità temporanea per possibili fruitori di Housing Sociale, che non necessitano, dunque, di competenze e *spazi socio-sanitari o socio-assistenziali* estremamente specifici.

Le soluzioni abitative per anziani autosufficienti vedono in genere l'aggregazione di unità alloggio, ad appartamenti per una o due persone, e la presenza di alcuni servizi: da un'indagine della letteratura scientifica emergono diverse terminologie che individuano soluzioni per anziani autosufficienti:

- alloggi collettivi: "6-10 anziani autosufficienti per i quali non sono previsti particolari requisiti prestazionali" (BOGONI, 2003b, pag. 50);
- alloggi minimi: "presuppongono la totale autonomia dell'utente o della coppia di utenti; devono essere facilmente accessibili e inseriti in una fitta rete di servizi" (BOGONI, 2003b, pag. 50);
- case albergo: "per persone autosufficienti, forniscono servizi residenziali a carattere alberghiero e possono essere sede di servizi socio-sanitari di quartiere" (BOGONI, 2003b, pag. 50). Secondo Giustino le case albergo "si caratterizzano come un complesso di appartamenti predisposti per coppie od anziani soli autosufficienti; sono provviste di servizi sia autonomi che centralizzati e, di norma, ubicate in zone urbanizzate, collegate con i servizi territoriali di base. Le strutture di nuova ricettività devono avere [...] un massimo di 80 posti letto" (Giustino, 1999, pag. 70). In base ai servizi offerti⁶⁹, a volte le case albergo vengono collocate anche tra le strutture residenziali per parzialmente autosufficienti. Secondo altre fonti più recenti, il termine 'casa albergo' deve essere semplicemente considerato come sinonimo della locuzione generica 'casa di riposo', utilizzata "per indicare genericamente le strutture residenziali per anziani" (Iaconi, 2009, pag. 279).

Poiché dalla letteratura emerge la presenza di proposte di volta in volta denominate in modo differente, si rende ardua una classificazione precisa delle strutture oggi esistenti in Italia per

69 Assistenza sanitaria, riabilitativa, sociale, assistenza domiciliare e tutelare in tutte quelle attività che hanno ad oggetto la cura della persona; assistenza spirituale dell'utente se richiesta; attività ricreative e del tempo libero (Modesti, 2006).

anziani autosufficienti. Scopo di tale paragrafo è, quindi, quello di individuare caratteristiche comuni, grazie alla manualistica, alla letteratura sulle architetture per anziani e al supporto di alcuni esempi costruiti in Italia, di soluzioni proposte per anziani con il più alto grado di autosufficienza: si è puntata l'attenzione dunque sulle soluzioni che prevedono un'aggregazione di unità alloggio e spazi comuni, tralasciando le case albergo.

III.2.6.1 Gli utenti

La categoria degli anziani autosufficienti, descritta nella Parte II (sub paragrafo II.1.3.2), si caratterizza per un diffuso stato di solitudine, a volte favorito dalle barriere architettoniche, trattandosi di utenti soli o in coppia che passano molto tempo nell'abitazione.

Per ovviare a questo, spesso gli alloggi per anziani autosufficienti vengono inseriti in complessi dove sono presenti altre categorie di utenza, preferibilmente con fasce d'età differenti; una soluzione sperimentata in alcuni progetti è quella di prevedere alloggi per coppie giovani con figli, in modo che queste possano essere un punto di riferimento per gli anziani, e viceversa gli anziani possano svolgere funzione di sorveglianza dei bambini; è il caso, per esempio del progetto B.I.R.D. (Bioedilizia, Inclusione, Risparmio energetico e Domotica) di Brescia, dove "per favorire l'inclusione sociale, si è scelto di sperimentare una 'simbiosi' anziani+famiglie giovani, assegnando 4 dei 52 alloggi a famiglie di supporto, giovani, preferibilmente con figli, disponibili ad essere di riferimento per gli anziani: su ogni livello dei due edifici residenziali ci sono quindi 12 appartamenti abitati da anziani soli o in coppia ed un appartamento abitato da una famiglia definibile come 'tutor', referente del piano" (Motolese, 2010, pag. 8).



Fig. III.2.29 Planimetria del progetto BIRD: i due edifici residenziali e il Centro Servizi

III.2.6.2 La normativa nazionale

A livello nazionale il Decreto n. 308 del 2001⁷⁰ regola i Requisiti Minimi Strutturali e Organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale; le indicazioni fornite nell'allegato A (capacità ricettiva, tipo di camere da letto, servizi igienici, servizi forniti) si riferiscono tuttavia ad "anziani per interventi socio-assistenziali o socio-sanitari, finalizzati al mantenimento e al recupero delle residue capacità di autonomia della persona e al sostegno della famiglia"; non sono quindi da considerarsi ai fini del presente lavoro di ricerca.

La normativa nazionale di riferimento per gli standard delle unità alloggio per anziani autosufficienti si lega quindi a quella per l'edilizia residenziale e quella relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, essendo l'accessibilità degli alloggi un requisito importante per la piena fruizione da parte dell'anziano.

III.2.6.3 I servizi offerti

Le residenze per anziani autosufficienti devono essere ben inserite nella città, preferibilmente in un quartiere con numerosi servizi, verde, una rete assistenziale e strutture riabilitative, esercizi commerciali, ecc.

I servizi offerti possono riguardare diverse tipologie di 'assistenza': assistenza economica, domiciliare, abitativa, nella vita di relazione. Inoltre possono essere inseriti nella struttura di alcuni servizi di quartiere, "dalla sala riunione al soggiorno, dal negozio al laboratorio, dalla palestra alla biblioteca, in alcuni casi gestite dagli stessi anziani" (Iaconi, 2009, pag. 16-17). Le residenze per anziani, laddove non presentino stanze comuni o servizi all'interno dello stesso stabile, possono includere un Centro di servizi diurni nello stesso complesso, o usufruire di uno di questi nelle vicinanze⁷¹.

L'*assistenza domiciliare* è "intesa come insieme di servizi di supporto quotidiano o come possibilità di ospedalizzazione a domicilio" (Iaconi, 2009, pag. 16).

Altro servizio utile in caso di complessi con alloggi è il servizio di '*portierato sociale*' "(sempre attivo per incombenze quotidiane o assistenza) [che] risulta un elemento efficace per una assistenza non invadente della *privacy* dell'anziano" (Iaconi, 2009, pag. 17).

III.2.6.4 I requisiti ambientali e tecnologici

"Il processo di invecchiamento ha tra le maggiori conseguenze quella del mutamento del rapporto con lo spazio. Cambiano le capacità e le necessità di fruizione degli spazi con una

70 Decreto 21 maggio 2001 n. 308, Regolamento concernente "Requisiti Minimi Strutturali e Organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell'articolo 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328.

71 Si veda per esempio il già citato progetto B.I.R.D. a Brescia.

limitazione dell'autonomia" (Iacomoni, 2009, pag. 16). Nonostante gli utenti considerati siano anziani autosufficienti, gli spazi devono avere caratteristiche di massima fruibilità.

Accessibilità

Un requisito fondamentale è, infatti, quello dell'*accessibilità*. L'anziano deve poter usufruire facilmente e senza ostacoli di tutti gli ambienti, anche in vista di difficoltà motorie che possono variare velocemente nel tempo. L'edificio deve quindi essere facilmente accessibile in ogni sua parte, per esempio attraverso la riduzione dei dislivelli (Iacomoni, 2009): alla scala dell'edificio va contemplata "la possibilità di raggiungere in sicurezza e autonomia tutti gli spazi e le sue singole unità da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria" (Iacomoni, 2009, pag. 15); mentre, per quanto riguarda le unità alloggio, considerando che le residenze per anziani si legano ad un abitare temporaneo il cui ricambio non è a breve termine, "già in fase di progettazione vanno create le condizioni per poter adeguare le strutture a successive necessità derivanti dal sorgere di inabilità o dalla progressiva perdita di autonomia" (Iacomoni, 2009, pag. 15).

Riconoscibilità

Altro requisito da tenere in considerazione è quello della *riconoscibilità*, sia per quanto riguarda l'ingresso principale e gli ingressi alle unità alloggio, sia per quanto riguarda gli interni delle stesso. "L'edificio, gli ambienti interni ed esterni devono garantire requisiti di progressiva riconoscibilità per stimolare l'appropriazione degli spazi. Tale stimolo può essere dato sia nelle soluzioni spaziali ma anche di arredo, con la scelta di particolari cromatismi o la possibilità di utilizzare oggetti e arredi della propria abitazione. È ormai consolidato come la persona anziana sia particolarmente sensibile agli oggetti della vita quotidiana, e quando l'uso del proprio arredo non contrasta con i requisiti di igienità, risulta un elemento da perseguire, quale elemento di continuità affettiva fra vecchi e nuovi spazi. L'impegno dell'uso del colore diventa una scelta sempre più frequente, accertato come sia stretto il legame tra la psiche e il colore" (Iacomoni, 2009, pag. 17).

Caratterizzazione domestica

Gli spazi di una residenza per anziani dovrebbero avere una caratterizzazione il più possibile domestica degli ambienti (Iacomoni, 2009). "Il dimensionamento, oltre a tenere conto di questi aspetti, deve considerare il tipo intermedio, tra la dimensione minima vitale e spazi più ampi, evitando spazi troppo grandi che impediscano una buona gestione per l'anziano" (Iacomoni, 2009, pag. 16). "La stessa scelta dei materiali dovrebbe portare in primo luogo all'utilizzo di finiture che identificano la tradizione costruttiva locale, e richiamano negli anziani la memoria del luogo" (Iacomoni, 2009, pag. 17).

Personalizzazione degli spazi

La personalizzazione degli spazi e degli arredi è importante per la permanenza in casa dell'anziano mantenendo la sua identità (Iacomoni, 2009). Riguardo all'alloggio, "particolari accorgimenti devono tener conto del dimensionamento e dell'articolazione delle parti, della possibilità di personalizzazione, con la scelta in ordine di finiture e accessori, arredi, rivestimenti, colori" (Iacomoni, 2009, pag. 17).

Flessibilità nel tempo

“Compatibilmente con gli obiettivi dei singoli interventi, dovranno essere considerate soluzioni che tengano conto della variabilità di condizione dell’anziano con la possibilità di un adattamento nel tempo, attraverso accorpamenti, estensioni, frazionamenti; per adattarsi alla variazione di utenza nel numero e nel tipo (Iacomoni,, 2009, pag. 17).

III.2.6.5 L’organizzazione funzionale

Le soluzioni residenziali per anziani autosufficienti organizzate per unità abitative vedono “gli spazi dell’alloggio [...] confrontati con spazi comuni specializzati” (Arbizzani, 2012, pag.14). Come individua Arbizzani⁷², il comune denominatore di tali soluzioni “pare essere la presenza di spazi condivisi, dedicati a usi non continuativi e specializzati, oppure votati allo scambio sociale fra gli abitanti: *co-housing*, come recentemente viene classificata una molteplicità di soluzioni abitative finalizzate a massimizzarne la fruibilità al minore costo realizzativo e gestionale” (Arbizzani, 2012, pag.15). Le aree funzionali individuate sono:

- AF1 Portierato sociale;
- AF2 Residenza temporanea:
 - AF2.1 Appartamenti,
 - AF2.2 Spazi comuni,
 - AF2.3 Spazi esterni;
- AF3 Servizi di assistenza (opzionale);
- Distribuzione interna ed esterna;
- Parcheggio e servizi tecnologici.

L’area funzionale *Portierato Sociale* (AF1) diventa un punto di riferimento comune per gli abitanti, per le incombenze quotidiane o con funzioni di assistenza.



Fig. III.2.30 Mini alloggi e servizi per anziani a Collebeato, Brescia, fotografia

72 Nell’editoriale del numero di Costruire in Laterizio n. 145 del 2012, Residenze per anziani.

L'area funzionale *Residenza temporanea* (AF2) si compone di unità alloggio sotto forma di appartamento, per garantire il necessario clima domestico e la necessaria *privacy*, delegando la funzione di socializzazione agli spazi comuni e non quindi alla condivisione dell'unità alloggio.

L'AF *Appartamenti* consiste in alloggi che non differiscono molto da comuni miniappartamenti e normalmente si trovano al piano terra nelle immediate vicinanze di spazi verdi e di ambienti comuni (piazze o strade) (Iacomoni, 2009). Secondo Arbizzani, da un'analisi di recenti progetti di abitazioni per anziani, le realizzazioni mostrano una complessità ed eterogeneità delle soluzioni abitative che si propongono solo nominalmente per anziani, ma che potrebbero essere utilmente abitate da giovani coppie o da famiglie (Arbizzani, 2012); la tendenza è comunque quella di proporre alloggi di piccole dimensioni, che difficilmente si adattano a famiglie numerose.

L'AF *Spazi comuni* si compone in genere delle seguenti unità ambientali: lavanderie, cucine, sale di lettura, palestre, locali per il presidio sanitario.

Nel progetto di mini alloggi e servizi per anziani a Collebeato, al piano terra, oltre ad alcune unità alloggio, sono presenti i seguenti locali (Fig. III.2.30) : zona bar (1), cucina (2), sala comune polivalente (3), sala d'attesa ambulatorio (4), ambulatorio e locale bagni (5), atrio (6).

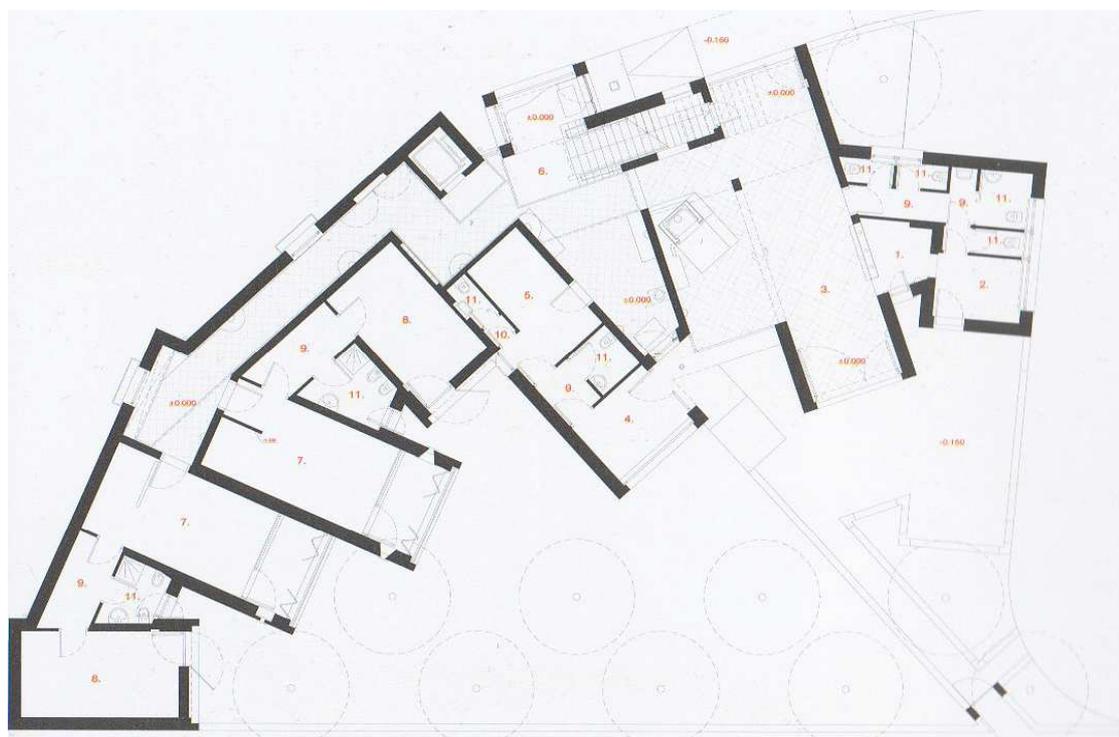


Fig. III.2.31 Mini alloggi e servizi per anziani a Collebeato, Brescia, pianta piano terra

L'AF *Spazi esterni* privati o comuni in piccoli gruppi è auspicabile e deve essere di preferenza in rapporto diretto con le unità alloggio: "gli spazi aperti dovrebbero costituire una parte

essenziale della struttura ed essere progettati insieme agli ambienti costruiti” (Iaconi, 2009, pag. 17); tali spazi possono diventare sede di attività come il giardinaggio o l’orto.



Fig. III.2.32 Mini alloggi per anziani a Castenedolo

L’AF *Distribuzione interna ed esterna* deve essere oggetto di particolare attenzione, sia per la praticabilità di connessioni e percorsi che per l’orientamento dell’anziano all’interno della struttura (Iaconi, 2009). “Nelle strutture a più edifici inoltre i percorsi di collegamento devono essere accessibili, protetti, riconoscibili e coperti” (Iaconi, 2009, pag. 17).

Per quanto riguarda l’AF *Parcheggio e vani tecnologici*, i parcheggi (di dimensioni non troppo elevate) vanno collocati nelle immediate vicinanze dell’edificio, ma in modo non troppo presente e invadente (Iaconi, 2009).

A livello tipologico, gli edifici possono essere organizzati a isolato urbano, oppure complessi articolati serialmente lungo un asse longitudinale, accomunati dalla presenza del percorso distributivo, sia esso esterno, a ballatoio, sia interno, a corridoio (Arbizzani, 2012). “La soluzione a nuclei permette orientamenti plurimi ed una articolazione degli spazi oltre una maggiore integrazione con il verde. Una impostazione ricorrente è quella di articolare gli spazi di uso privato (alloggi) in piccoli insiemi e connetterli attraverso ambienti semicollettivi (gli spazi di soggiorno) agli ambienti collettivi veri e propri quali i luoghi di svago, soggiorno, terapia e servizio. Pertanto una struttura ad unico livello è maggiormente fruibile, ma ciò non toglie di poter articolare l’edificio o parte di esso su più livelli (Iaconi, 2009, pag. 16).

III.2.6.6 Gli spazi e arredi dell’alloggio

L’unità alloggio consiste prevalentemente in mini appartamenti per una o due persone, in genere bilocali, sia per dividere la zona giorno dalla zona notte, consentendo una dimensione domestica più a misura di anziano, sia per consentire la visita di parenti e amici. La composizione dell’alloggio è simile a quella degli appartamenti dell’edilizia residenziale corrente, cioè soggiorno con angolo cottura (o cucina), camera, bagno attrezzato o

attrezzabile, eventuale spazio all'aperto (Iacomoni, 2009). La dimensione degli alloggi varia; si considera una metratura indicativa⁷³ di 45-55 m².



Fig. III.2.33 pianta degli alloggi bilocali a Castenedolo e pianta alloggi Wozoco, Paesi Bassi

III.2.7 |

Le residenze per immigrati in inserimento

L'immigrazione extra-comunitaria, fenomeno che sta investendo l'Italia negli ultimi anni, rappresenta uno dei molteplici fattori di trasformazione della società contemporanea, costituendo ormai un elemento strutturale, non più marginale e circoscritto solo a determinati ambiti spaziali ed economici, che si riflette sull'intero sistema sociale e produttivo (Pappalettere, 2011).

Come descritto precedentemente (paragrafo II.1.4.3) il percorso degli immigrati extra-comunitari può attraversare diverse fasi, che vanno dalla prima accoglienza, a forme di 'abitare precario' e quindi 'temporaneo'⁷⁴, fino, ad integrazione avvenuta, a soluzioni di edilizia sociale o sul libero mercato. Secondo Roda, il passaggio dall'abitare precario o temporaneo all'abitazione sociale è uno degli snodi sociali più delicati, poiché sancisce il raggiungimento di fondamentali condizioni di stabilità sociale e occupazionale della popolazione immigrata, in un mercato degli affitti molto spesso ostile al cittadino immigrato, più facilmente escluso o che vi entra con prezzi più alti rispetto agli altri (Roda 2011, e Biagioli, 2011). Per quanto riguarda la categoria degli immigrati, l'attenzione della ricerca è stata volta sulla situazione dell'*immigrato e della famiglia immigrata* proprio in quella fascia temporanea che segna il passaggio tra l'abitare dei centri di accoglienza e l'abitazione sociale/libero mercato; si prendono quindi in considerazione quelle soluzioni abitative temporanee che consistono nell'accompagnare gli immigrati verso una più stabile autonomia abitativa: le Residenze di Inserimento.

73 Si è preso a riferimento il già citato progetto B.I.R.D. di Brescia, realizzato tramite Linee Guida di indirizzo alla progettazione messe a punto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano (professori Scudo e Fontana e arch. Mosca), in cui sono stati individuati e analizzati i bisogni e le esigenze dei fruitori dell'intervento, utenti anziani autosufficienti, messi in relazione con i requisiti dei sistemi ambientale e tecnologico (Motolese, 2010).

74 Come quello dei Centri di prima e seconda accoglienza.

Le Residenze di Inserimento non sono ancora molto diffuse in Italia e si hanno poche esperienze significative: sono stati comunque individuati due casi di queste ‘residenze speciali’ in base ai quali prevalentemente è stata incentrata l’analisi. Il primo è la *Residenza di Primo Inserimento a Calenzano*, progetto di Casa S.p.A.⁷⁵ per una nuova struttura (realizzazione 2010) nata in sostituzione di un Centro di seconda accoglienza dismesso (Fig. III.2.33).



Fig. III.2.34 *Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, fotografie*

Tale struttura per cittadini non comunitari, improntata all’integrazione più che all’accoglienza, viene dichiaratamente destinata a bisogni di carattere temporaneo: “si considera il bisogno abitativo come temporaneo: ti accolgo, ti accompagno, ti inserisco, paghi un contributo (affitto) equo, e dopo sei pronto per camminare con le tue gambe” (Biagioli, 2011, pag. 7). Secondo Esposito:

“è questa una delle scommesse più intriganti del programma, cioè quello di garantire una effettiva mobilità degli inquilini, che maturano un percorso di crescita economica, di stabilizzazione e di integrazione, valendosi anche delle agevolazioni abitative della Residenza di Inserimento, per poi camminare con le loro gambe, lasciando il posto nella Residenza di Inserimento ad altri cittadini non comunitari che iniziano a loro volta il percorso di emancipazione e di stabilizzazione” (Esposito, 2011, pag. 14).

Il secondo caso considerato è quello della *Casa Mario Pettoello per lavoratori immigrati a Verona*⁷⁶, realizzato dallo studio AcMe di Giovanni Castiglioni (realizzazione 2005-2010) e commissionato dal CESTIM onlus-Centro Studi Immigrazione. Il progetto consiste in sei appartamenti per famiglie di lavoratori immigrati “in un gruppo di volumi costituito da due parallelepipedi a base quadrata, allineati sulla via, e uno a base rettangolare, inclinato a seguire l’andamento dell’edificio adiacente. La distribuzione interna si basa su un’articolazione volumetrica semplice: i due corpi quadrati ospitano la zona giorno dei vari appartamenti, la zona notte è ricavata nel volume rettangolare che si innesta parzialmente negli altri due. Le scale si inseriscono nella spazio lasciato libero al centro della composizione. Il risultato è un

75 Casa S.p.A., società di servizi per le politiche abitative dei 33 Comuni toscani dell’area di Firenze, Toscana.

76 Progetto selezionato per la seconda fase per premio Ugo Rivolta 2007 sull’edilizia sociale.

prisma sfaccettato generato dalla compenetrazione di tre solidi semplici. I volumi di base poggiano su slanciati pilastri e pilotis” (Castiglioni, 2008, pag. 49).



Fig. III.2.35 Casa per lavoratori immigrati M. Pettoello, Verona, fotografie

III.2.6.1 Gli utenti

Le Residenze di inserimento prendono in considerazione i bisogni temporanei di quegli immigrati che cercano una stabilizzazione sul territorio. Se “è vero che il lavoratore immigrato non è sempre stabile sul territorio e molto spesso si muove in base alla disponibilità di lavoro, [...] nella maggior parte dei casi sono anche persone che grazie a una stabilizzazione lavorativa realizzano un progetto familiare di vita sul territorio.” (Biagioli, 2011, pag. 7): un abitare temporaneo a permanenza non brevissima o breve, dunque, ma tendente al medio-lungo periodo.

III.2.6.2 La normativa nazionale

Il quadro normativo nazionale sulle varie forme di residenzialità per immigrati vede i principali generici riferimenti nel Testo unico sull'immigrazione⁷⁷, aggiornato al 24 Luglio 2011, e nel già citato Decreto n. 308 del 2001, che regola i Requisiti Minimi Strutturali e Organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale⁷⁸. Per quanto riguarda le Residenze di Inserimento, tuttavia, non sembra essere presente una normativa specifica; prendendo ad esempio il primo caso considerato, cioè la Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, si specifica che si “consentono coabitazioni con standard non inferiori a quelli utilizzati per le residenze universitarie” (Roda, 2011, pag. 22).

77 Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286, Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero.

78 Altri riferimenti sono: il Manuale operativo per l'attivazione e la gestione di servizi di accoglienza e integrazione per richiedenti asilo, rifugiati e beneficiari di protezione umanitaria, 2004 (informazioni generali sulle procedure di accoglienza, servizi da offrire, tipologia dei centri); le Linee Guida antincendio ed altri rischi per i centri polifunzionali per gli immigrati, 2005 (disposizioni particolareggiate riguardanti la distribuzione e la progettazione a fini di sicurezza), le Linee Guida per la gestione di centri di permanenza temporanea e d'assistenza (cpt) e di centri d'identificazione, 2005 (individuazione dei servizi forniti dal Ministero dell'Interno).

Relativamente alla permanenza del soggiorno, gli inquilini degli alloggi stipulano contratti di affitto secondo la formula 3 + 2 (anni), per cui l'orizzonte temporale è al massimo quello di 5 anni. Come sottolineato da Esposito⁷⁹, gli affitti rientrano nella fascia del canone calmierato e il progetto non rientra nel campo dell'assistenza ma dell'agevolazione (Esposito, 2011).

III.2.6.4 I servizi offerti

Trattandosi di residenze in cui l'immigrato viene *accolto, accompagnato, e inserito*, servizi caratteristici di questo tipo di residenze sono quello di accoglienza e accompagnamento: "l'accompagnamento e il lavoro del gestore della residenza è utile alla stabilizzazione del soggetto immigrato e alla sua integrazione" (Biagioli, 2011, pag. 7).

III.2.6.4 I requisiti connotanti

Manutenibilità e durabilità

La Residenze di inserimento, in quanto alloggi ad uso temporaneo, quindi a rotazione, devono garantire una certa durabilità e manutenibilità del manufatto edilizio e degli arredi.

Economicità di gestione

Altro requisito importante è quello dell'*economicità di gestione*. Secondo Biagioli⁸⁰ il progetto della residenza si basa su due elementi positivi che andrebbero esportati nella generalità delle politiche abitative: uno è la temporaneità del bisogno abitativo, prendendo in considerazione un percorso a termine che va dall'accoglienza all'inserimento sul territorio; l'altro è il fatto che la residenza si sostiene con i proventi degli affitti, "responsabilizzando i soggetti assegnatari e consentendo di non pesare sulle casse comunali e non determinare la riduzione di altre forme di intervento sociale" (Biagioli, 2010, pag. 7).

Integrazione con la città

Devono, inoltre, potersi inserire nel contesto urbano, senza creare soluzioni di marginalità, permettendo l'inserimento degli immigrati residenti.

Flessibilità d'uso

Le unità alloggio sono concepite per essere fruite da famiglie oppure da persone singole in condivisione.

III.2.6.5 L'organizzazione funzionale

In base ai due casi selezionati, sono state individuate le seguenti aree funzionali che possono dirsi caratteristiche di una Residenza di Inserimento:

- AF1 Accoglienza e accompagnamento;
- AF2 Residenza temporanea:
 - AF2.1 Appartamenti
 - AF2.2 Spazi comuni;

79 Direttore Generale di Casa S.p.A., R.U.P. dell'intervento della Residenza di Primo Inserimento a Calenzano.

80 Sindaco del Comune di Calenzano, Toscana.

- AF Cantine/Deposito;
- Distribuzione;
- Parcheggio e servizi tecnologici.

L'area funzionale *Accoglienza e accompagnamento* (AF1), è presente nel progetto di Residenza di Inserimento a Calenzano al piano terra, dove "sono presenti i locali destinati all'accoglienza e ai servizi alle abitazioni (hall, sala riunioni, ecc.)" (Pappalettere, 2011, pag. 40).



Fig. III.2.36 Residenza di primo Inserimento a Calenzano, pianta del piano terra

L'area funzionale *Residenza temporanea* (AF2) consiste di un'AF *Appartamenti*, in cui le unità alloggio sono autonome, quindi dotate di zona cottura, e destinate sia a nuclei familiari (singoli, coppie, o famiglie), sia a immigrati singoli che condividono un appartamento. Quindi il modello abitativo è quello ad appartamenti di varia metratura, di cui quelli più grandi possono essere convertiti in appartamenti per inquilini singoli in condivisione. L'area funzionale *Spazi comuni* nel caso di Calenzano diventa il fulcro del progetto: la zona-servizi al piano terra, "integrata con l'ampio giardino, [...] consente di svolgere una pluralità di funzioni (riunioni, feste, pranzi, etc. ..) che sostengono gli obiettivi di socialità allargata che il centro intende perseguire" (Roda, 2011, pag. 22).

L'area funzionale *Cantine/Deposito*, individuata nel progetto di Calenzano al piano terra, potrebbe essere utile a depositare temporaneamente materiale di proprietà degli inquilini.

L'area funzionale *Distribuzione*, intesa come distribuzione verticale si pone come altro fulcro per entrambi i progetti. Nel progetto di Calenzano la distribuzione verticale costituisce una vera e propria 'cerniera' nei confronti dei corpi edilizi e delle funzioni interne ed esterne al centro (Pappalettere, 2011), mentre la distribuzione orizzontale avviene su ballatoio localizzato sul lato nord. Nel progetto di Casa Pettoello per lavoratori immigrati la distribuzione interna è affidata ad una scalinata centrale alla quale si accede tramite piano terra libero su pilotis: "in fondo, abbiamo costruito un 'anti-ghetto', una casa aperta al vicinato. Porticato e giardino sono stati pensati come spazi che non escludono, ma nel gioco possono includere i bambini italiani e stranieri delle case che stanno intorno" – C. Melegari, Direttore del CESTIM (Cerpelloni, 2007).



Fig. III.2.37 Casa per lavoratori immigrati M. Pettoello, Verona, fotografia p.t e pianta piano tipo

III.2.6.6 Gli spazi e arredi dell'alloggio

Per gli spazi e gli arredi dell'alloggio ci si riferisce in particolare alle Residenza Temporanea di Calenzano: per tale progetto “le condizioni abitative funzionali ad una permanenza dell’immigrato per un periodo di medio termine si concretizzano nella realizzazione di un centro per 15 residenze, di cui 9 unità abitative per 1/2 persone, 3 unità per 3 persone e 3 unità per 4 persone, queste ultime destinate principalmente ad accogliere famiglie, al fine di garantire le condizioni necessarie al ricongiungimento” (Pappalettere, 2011, pag. 40). Le unità alloggio sono, quindi, appartamenti dotati di una cucina e un bagno di pertinenza, oltre che un’ampia terrazza o resede: “tali scelte, condivise con gli attori del processo partecipativo, permettono condizioni di convivenza e di sicurezza elevate, oltre che una maggiore dignità di sistemazione” (Pappalettere, 2011, pag. 40). Le unità alloggio vanno da 1 a 4 posti letto; le stanze da letto sono singole o a 2 letti, e consentono coabitazioni con standard non inferiori a quelli utilizzati per le residenze universitarie” (Roda, 2011, pag. 22).

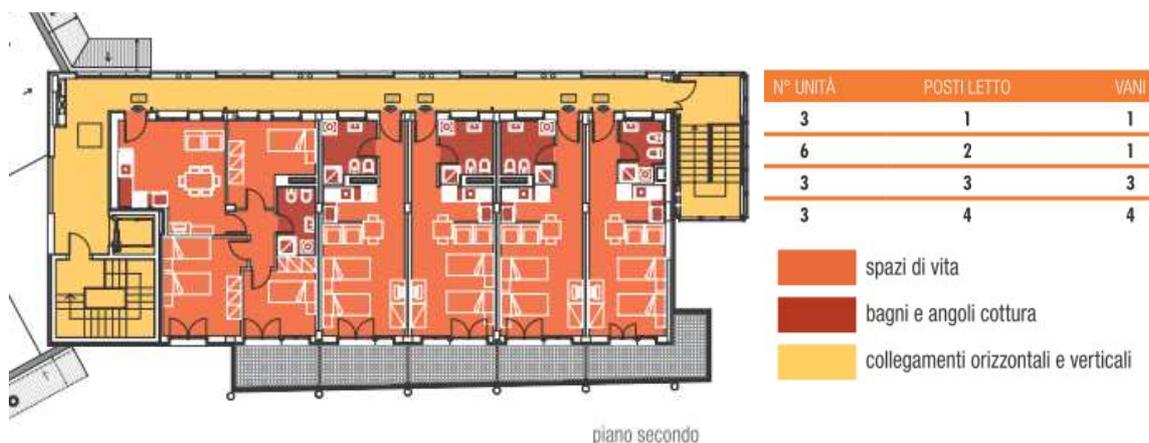


Fig. III.2.38 Residenza di primo Inserimento a Calenzano, piano secondo e tabella destinazioni residenziali

III.2.8|

Caratteristiche comuni e differenze delle tipologie analizzate

Confrontando le tipologie descritte in base agli indicatori selezionati, si vogliono individuare elementi comuni e differenze, operando una sintesi conclusiva al fine di determinare caratteristiche generali comuni a tutte le tipologie.

III.2.8.1 Confronto dei risultati dell'analisi

In un discorso generale sulle *residenze speciali*, a prescindere dalla categoria di utenti, dallo scopo, dall'impianto spaziale e dai criteri di gestione, Ottolini (2008) identifica quattro caratteristiche comuni:

- la presenza di un 'letto pubblico', cioè di un posto alloggio fornito di arredo, fisso e mobile, predisposto da un operatore istituzionale⁸¹;
- la temporaneità del posto alloggio, cioè il fatto che sia 'a termine', e "quindi a rotazione, per un tempo che può essere brevissimo (come nei dormitori notturni, da lasciare liberi ogni giorno alle prime ore del mattino) o relativamente breve (come nelle case per studenti universitari, relazionate alla durata ufficiale degli studi) o relativamente lungo (come in certe residenze per anziani in buone condizioni di salute)" (Ottolini, 2008, pag. 6);
- la forte bipolarità privato-comune dell'impianto spaziale degli edifici, poiché parti più private e personali⁸², siano esse camere, alloggi familiari o comunitari, sono sempre accompagnate da estese parti comuni e di servizio rivolte a tutti i residenti, e a volte anche agli esterni e alla città, e da spazi intermedi, come i 'servizi di piano' sfruttabili dai residenti a piccoli gruppi;
- infine, il tentativo nelle recenti realizzazioni di stabilire un rapporto tra queste strutture e l'intorno urbano e territoriale (Ottolini, 2008).

Confrontando queste caratteristiche con quelle delle *strutture turistico-ricettive* analizzate, esclusa la presenza di un letto pubblico che non è obiettivo di tali strutture proporre, emerge come anche in questo caso sia presente:

- un posto alloggio completamente fornito di arredo e attrezzature;
- la temporaneità del posto alloggio;
- la bipolarità privato-comune dell'impianto spaziale degli edifici, in cui parti più private e personali (camere, camere con angolo cottura, appartamenti) sono accompagnate da parti comuni e di servizio rivolte a tutti i clienti, e a volte anche agli esterni e alla città, con la possibilità di formare spazi intermedi sfruttabili a piccoli gruppi; questa caratteristica è maggiore negli alberghi, mentre è molto ridotta nei *residence*.

81 Non necessariamente si tratta di Edilizia Residenziale Pubblica.

82 Nelle residenze 'tradizionali' le parti private e personali costituiscono la quasi totalità degli spazi abitabili.

Entrando più nello specifico, per le tipologie prese in considerazione si opera un confronto diretto della temporaneità minima e massima del soggiorno, dei requisiti connotanti, dei servizi offerti, dell'organizzazione funzionale (presenza di aree funzionali analoghe), e del modello abitativo in cui gioca un ruolo particolare il tipo di unità alloggio e il livello di appropriazione dello spazio abitativo nelle attività elementari dell'abitare. Tale confronto è supportato da una serie di Tabelle⁸³ al fine di valutare elementi comuni a tutte le tipologie ed elementi comuni solo ad alcune tipologie.

Riguardo alla *temporaneità del soggiorno* (Tab. III.2.20), questa è in genere più breve nelle strutture turistico-ricettive rispetto alle residenze speciali, come indicato nella tabella sottostante.

TEMPORANEITÀ SOGGIORNO	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
<i>media indicativa</i>	1 giorno 2 settimane	1 settimana 1 mese	1 mese 1 anno	3 mesi 3 anni	–	3 anni 5 anni
<i>minimo per legge</i>	minimo 1 notte	minimo 1 settimana	minimo 3 giorni	minimo 3 mesi*	–	–

Tab. III.2.20 Temporaneità di soggiorno nelle tipologie analizzate (*eccetto per la foresteria)

Per quanto riguarda i *requisiti individuati* (Tab. III.2.21), ordinati secondo le classi esigenti di appartenenza⁸⁴, alcuni considerati 'di base' sono caratteristici di tutte le tipologie, per esempio i requisiti di *sicurezza, fruibilità e compatibilità ambientale*. Anche il requisito di *durabilità* si considera di base per tutte le tipologie, in quanto, in base al ragionamento effettuato sulla temporaneità dell'abitare, l'organismo edilizio, ai fini della ricerca, viene considerato come permanente e non temporaneo nella costruzione. Il requisito di *funzionalità*, presente in tutte le tipologie, si è considerato maggiore in base alla complessità dell'organizzazione funzionale, che in genere è maggiore negli alberghi, nelle Residenze turistico alberghiere e nelle residenze per studenti per la presenza dei molti servizi offerti e della varietà degli utenti finali.

In tutte le tipologie sono presenti *livelli di socialità e individualità nella fruizione*, anche per i *residence* in cui, nonostante si predilige la *massimizzazione del riserbo*, la tendenza odierna è

83 Nelle tabelle le varie terminologie utilizzate nei paragrafi precedenti per descrivere servizi, requisiti, aree funzionali, ecc. vengono ulteriormente uniformate al fine di individuare elementi comuni.

84 Considerando la Norma UNI 8289: 1981 *Esigenze utenza finale – Classificazione*.

Sicurezza: insieme delle condizioni relative alla incolumità degli utenti, nonché alla difesa e prevenzione di danni in dipendenza da fattori accidentali, nell'esercizio del sistema edilizio; *benessere*: insieme delle condizioni relative a stati del sistema edilizio adeguati alla vita, alla salute ed allo svolgimento dell'attività degli utenti; *fruibilità*: insieme delle condizioni relative all'attitudine del sistema edilizio ad essere adeguatamente usato dagli utenti nello svolgimento delle attività; *aspetto*: insieme delle condizioni relative alla fruizione percettiva del sistema edilizio da parte degli utenti; *gestione*: insieme delle condizioni relative all'economia di esercizio del sistema edilizio; *integrabilità*: insieme delle condizioni relative all'attitudine delle unità e degli elementi del sistema edilizio a connettersi funzionalmente tra di loro; *salvaguardia dell'ambiente*: insieme delle condizioni relative al mantenimento e miglioramento degli stati dei sovrasistemi di cui il sistema edilizio fa parte.

quella di aggiungere alcuni spazi di uso comune; tale requisito è massimo nelle residenze per studenti, dove deve essere soddisfatta la duplice esigenza di socializzare e mantenere privacy e autonomia, come anche in alcuni tipi di albergo forniti di molti servizi, dove gli unici spazi privati sono le camere da letto. Il requisito di *differenziazione delle unità alloggio* è massimo nelle residenze per studenti, dove è preferibile avere una varietà di soluzioni abitative, anche in condivisione; tale requisito è connotante anche per le Residenze turistico alberghiere e per gli alloggi per immigrati in inserimento, dove la variabilità e a volte la solitudine delle situazioni dell'immigrato consentono di proporre anche soluzioni di alloggio in condivisione. Per quanto riguarda gli alberghi, i *residence* e residenze per anziani autosufficienti, la differenziazione è inferiore, in quanto negli alberghi si tratta di soluzioni-camera private di cui al massimo varia la dimensione (o la possibilità di aggiungere posti letto o mantenere camere comunicanti); nel *residence* e negli alloggi per anziani si privilegiano mini-alloggi privati.

REQUISITI	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
SICUREZZA	sicurezza	•	•	•	•	•
	fruibilità	•	•	•	•	•
	funzionalità	•	•	•	•	•
	flessibilità d'uso				••	
	flessibilità tempo				•	
FRUIBILITÀ	privacy		•			
	individualità e socialità fruizione	••	•		•	•
	differenziazione unità alloggio		••		••	•
	benessere e comfort	••	••	••	•	•
BENESSERE	riconoscibilità	••	••	•	••	•
	attrattività	••	••	••	•	•
ASPETTO	formale	••	••	••	•	•
	caratterizzazione domestica			•	••	••
	Integrazione con città e servizi			•	••	••
GESTIONE	Informazione e comunicazione	••	••	•	••	•
	durabilità	•	•	•	•	•
	manutenibilità	•	•	•	••	••
	sostituibilità	•	•	•	••	••
AMBIENTE	compatibilità ambientale	••	••	••	••	••

Tab. III.2.21 Attribuzione peso requisiti nelle tipologie analizzate;

legenda: livello zero (requisito non connotante o assente), livello base •, livello alto ••.

Altri requisiti caratterizzano in modo differente le tipologie turistico-ricettive da quelle delle residenze speciali, a seconda del livello in cui essi possono considerarsi presenti. Per esempio, i *requisiti di benessere e comfort* si considerano più elevati nelle strutture della categoria turistico-ricettiva in vista di attrarre o mantenere soddisfatta la clientela, come anche *l'aspetto accattivante* della struttura; al contrario una caratterizzazione domestica degli ambienti deve essere garantita principalmente nelle residenze speciali, come anche *l'integrazione con la città e i servizi*. I requisiti di *manutenibilità e sostituibilità* si considerano estremamente importanti per le residenze speciali, in quanto il fatto di fornire, come precedentemente dichiarato, un 'letto pubblico', presuppone un più elevato bisogno di economia di gestione e probabilmente minori spese per rinnovo di edifici e attrezzature.

Per quanto riguarda la *flessibilità d'uso*, essa è maggiore in quelle tipologie dove la temporaneità del soggiorno è legata a vere e proprie esigenze abitative, caratterizzate da soggiorni di media durata, mentre è minore negli alberghi e nelle Residenze turistico alberghiere; la *flessibilità nel tempo*, invece, si lega a periodi più lunghi di permanenza.

Per quanto riguarda *i servizi offerti* (Tab. III.2.22), oltre quello di alloggio, un servizio comune a tutte le tipologie al fine di rispondere alle esigenze degli utenti temporanei è quello di accettazione-portineria; tutte le strutture, inoltre, devono poter garantire una mirata ed efficace gestione, garantendo quindi servizi gestionali e amministrativi.

SERVIZI	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
alloggio	•	•	•	•	•	•
accettazione-portineria	•	•	•	•	•	•
ristorazione	•	•		•		
prima colazione	•	•				
servizio bar	•	•				
internet	(•)	(•)	(•)	•		
pulizia-cambio biancheria	•	•	•	(•)		
servizi alberghieri*	•	•	(•)			
assistenza**					•	(•)
accompagnamento culturali e didattici				•		•
lavorativi	(•)	(•)				
benessere fisico	(•)	(•)	(•)	(•)		
gestionali	•	•	•	•	•	•

(*Fax-fotocopiatrice, prenotazioni, noleggio autovetture, Informazioni turistiche, fornitura di giornali e riviste)

(**Economica, domiciliare, abitativa, nella vita di relazione)

Tab. III.2.22 Confronto dei servizi offerti nelle tipologie analizzate. Legenda: obbligatorio •, opzionale (•)

Servizi comuni ad alcune tipologie sono quello di ristorazione, soprattutto dove le unità alloggio sono camere senza angolo cottura, anche se il servizio può qualificarsi come opzionale, considerando che in alcuni casi, in particolare nell'albergo dove i soggiorni sono molto brevi, l'utenza può servirsi di strutture esterne. Il tipo di servizi sembra essere legato in parte alla temporaneità del soggiorno oltre che al tipo di utenti; nelle tipologie l'abitare è brevissimo o breve si hanno servizi di pulizia e cambio biancheria, mentre nelle tipologie in cui l'abitare è caratterizzato da soggiorni più lunghi, tale servizio non è fornito (vedasi Tab. III.2.22).

Per quanto riguarda l'organizzazione funzionale (Tab. III.2.23), in tutte le tipologie è presente un'area ricevimento-accoglienza per gli utenti temporanei, che in genere è situata nei pressi dell'ingresso e può anche costituire un'unica unità ambientale a seconda della grandezza del complesso edilizio. L'area funzionale Residenza Temporanea si declina diversamente in spazi privati e comuni a seconda del modello abitativo.

AREE FUNZIONALI	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
AF INGRESSO e RICEVIMENTO	•	•	•	•	•	•
MAF RESIDENZA TEMPORANEA						
AF unità alloggio	•	•	•	•	•	•
AF soggiorno comune	•	•	(•)	•	(•)	(•)
AF ristoro comune	•	•		(•)		
AF CANTINE-DEPOSITO						•
MAF SERVIZI QUALIFICANTI						
AF culturali-didattici				•		
AF lavorativi	(•)	(•)				
AF ricreativi	(•)	(•)		•	•	
AF benessere	(•)	(•)	(•)			
AF salute					•	
AF accompagnamento						•
AF GESTIONE E AMMINISTRAZIONE	•	•	•	•	•	•
AF SERVIZI PER IL PERSONALE	•	•		(•)		
<i>Distribuzione</i>	•	•	•	•	•	•
<i>Parcheggio</i>	(•)	(•)	(•)	•	(•)	(•)
<i>Servizi tecnologici</i>	•	•	•	•	•	•

Tab. III.2.23 Aree funzionali individuate nelle tipologie analizzate. Legenda: obbligatoria •, opzionale (•).

Per quanto riguarda le *unità alloggio* (Tab. III.2.24), se ne individuano tre tipi principali che caratterizzano l'una o l'altra tipologia:

- *camere private o in condivisione*⁸⁵ (singole e doppie, con bagno privato o bagno comune a piccoli gruppi⁸⁶);
- *appartamenti privati* (monolocali e bilocali per singoli o coppie⁸⁷, altri appartamenti di vario taglio);
- *appartamenti in condivisione* (con camere singole o doppie e condivisione di cucina-soggiorno a piccoli gruppi).

UNITÀ ALLOGGIO	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
camere	singole doppie triple ecc.	-	-	singole doppie	-	-
appartamenti privati	-	-	mini alloggi	mini alloggi	mini alloggi	-
appartamenti in condivisione	-	appartamenti vario taglio	-	-	-	appartamenti vario taglio
	-	(appartamenti vario taglio)	-	nuclei integrati	-	appartamenti vario taglio

Tab. III.2.24 Tipi di unità alloggio caratterizzanti le tipologie analizzate

Si distinguono, inoltre, quattro livelli di appropriazione dello spazio da parte degli utenti temporanei, secondo le modalità di svolgimento delle attività fondamentali dell'abitare nelle tipologie analizzate (Tab. III.2.25):

- *spazi privati*, quando sono fruibili da un solo utente o da più utenti che si propongono come gruppo (non necessariamente costituenti un nucleo familiare);
- *spazi semi privati*, quando sono fruibili da un ristretto gruppo di utenti nella stessa unità alloggio in condivisione (coincidono generalmente con le unità ambientali bagno, cucina e soggiorno);
- *spazi semi-comuni*, quando sono fruibili da un gruppo di utenti all'esterno delle unità alloggio (coincidono generalmente con unità ambientali cucine di piano e soggiorni di piano, posti in prossimità delle unità alloggio);
- *spazi comuni*, quando sono fruibili dalla totalità degli utenti temporanei (in genere posti in prossimità degli ingressi, nei piani inferiori dell'organismo edilizio, in posizione centrale e facilmente raggiungibili).

85 Con l'espressione 'in condivisione' si intende quando lo spazio abitativo considerato può essere utilizzato anche da utenti che non si conoscono.

86 Per gli alberghi dipende dalle stelle (ogni 8 camere, ogni 6 camere, ogni camera); per le residenze per studenti il bagno è condivisibile da un massimo di tre persone.

87 Nel caso delle Residenze turistiche alberghiere, i bilocali possono ospitare anche più di due persone, grazie alla possibilità di inserire posti letto nel soggiorno-cucina.

FRUIZIONE SPAZIO / ATTIVITÀ	CATEGORIA TURISTICO-RICETTIVA			CATEGORIA RESIDENZE SPECIALI		
	Alberghi	Residenze turistico alberghiere	Residence	Residenze studenti	Residenze anziani autosufficienti	Residenze immigrati inserimento
riposarsi igiene	privata	privata	privata	privata semi-privata	privata	privata semi-privata
soggiornare	comune semi-comune	privata semi-comune comune	privata (comune)	privata semi-privata semi-comune comune	privata comune	privata semi-privata comune
cucinare	-	privata	privata	privata semi-privata semi-comune	privata	privata semi-privata
mangiare	(comune)	privata (comune)	privata	privata semi-privata semi-comune (comune)	privata	privata semi-privata

Tab. III.2.25 Livello di appropriazione dello spazio abitativo secondo le attività elementari (opzionale)

Per quanto riguarda gli spazi e arredi delle unità alloggio, è interessante in particolare confrontare gli standard dimensionali delle unità ambientali camera. Negli alberghi e nelle Residenze turistico alberghiere la dimensione minima ammessa per la camera singola è di 8 m², 1 m² in meno rispetto all'edilizia residenziale (considerando che la ricerca è volta a residenze temporanee sociali si prende in considerazione lo standard negli alberghi a 1, 2, e 3 stelle); nei residence, essendo strutture extralberghiere, valgono in genere gli standard per l'edilizia residenziale (9 m²); nelle residenze per studenti lo standard minimo per camera singola è superiore (11 m²); nelle residenze per anziani autosufficienti non c'è uno standard definito, ma la ricerca ha evidenziato una tendenza ad ampliare gli spazi minimi della camere in vista di facilitarne la fruibilità da parte delle persone anziane; nelle residenze per immigrati in inserimento, i casi di edifici selezionati sembrano utilizzare la normativa relativa all'edilizia residenziale o alle residenze per studenti.

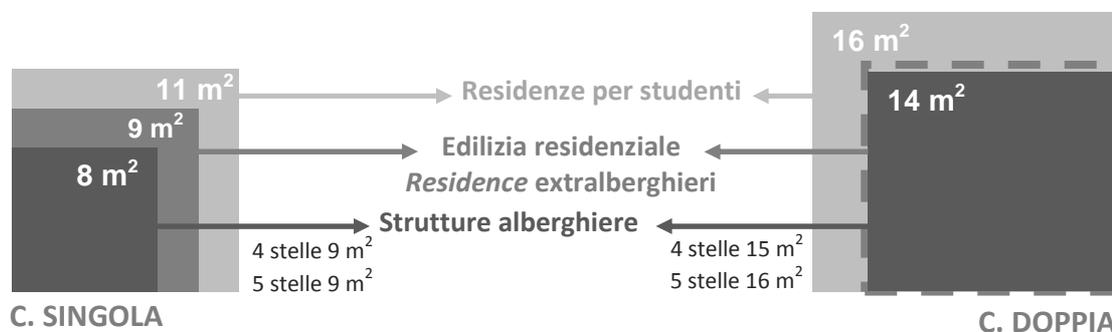


Fig. III.2.39 Standard dimensionali minimi per le camere per le tipologie analizzate secondo normativa.

III.2.8.2 Caratteristiche comuni generali a tutte le tipologie

Riassumendo, le *caratteristiche generali comuni* a tutte le tipologie, oltre alla temporaneità dell'abitare considerata come ovvia in quanto facente parte dei criteri di selezione, sono individuabili in:

- *compresenza della funzione Residenza Temporanea e Servizi all'abitare;*
- *compresenza di spazi privati e spazi comuni nella funzione Residenza Temporanea, con la possibilità di essere declinati in spazi semi-privati e semi-comuni fruibili a piccoli gruppi di utenti. Come scrive Turchini: "se osserviamo [...] le realizzazioni esistenti, o se ragioniamo su di esse in termini di analisi tipologica, si può cogliere un carattere che è comune a tutte le residenze speciali e che è così forte e significativo da improntare l'intera concezione dell'opera architettonica: è il rapporto di tipo costitutivo che si instaura tra spazi collettivi e spazi privati destinati a convivere nello stesso organismo edilizio" (Turchini, 2008, pag. 43);*
- *tendenza a una riduzione degli spazi privati, in virtù del fatto che alcune funzioni sono condivise; "I locali di uso privato sono dotati di dimensioni tendenzialmente piccole, al contrario di quelli di uso collettivo; ma devono comunque integrarsi gli uni negli altri, nello spazio che gli edifici mettono a disposizione nel piano terra o nei vari livelli superiori e inferiori nei quali si articolano" (Turchini, 2008, pag. 43);*
- *variabilità della dimensione dell'unità ambientale privata camera, per la quale sembra emergere una duplice logica: nelle strutture alberghiere si evidenzia una diminuzione dello standard dimensionale rispetto all'edilizia residenziale, in virtù dell'estrema temporaneità e del veloce ricambio di utenti; nelle residenze speciali, dove la temporaneità di permanenza è più lunga, si valutano standard maggiori, che possono essere imputabili, oltre al tipo di utenza e alle attività che devono essere svolte privatamente, al fatto che il resto degli spazi siano spesso comuni, soprattutto nelle residenze per studenti;*
- *possibile presenza di spazi o servizi pubblici aperti al territorio, come bar e ristoranti.*



Fig. III.2.40 Schema riassuntivo delle caratteristiche generali delle tipologie analizzate

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- ARBIZZANI E., Residenze per anziani, Editoriale in COSTRUIRE IN LATERIZIO, Residenze per Anziani, n. 145, Faenza: Il Sole 24 Ore, gennaio/febbraio 2012, pp: 14-15.
- BECHERI E., Introduzione – Ospitalità e mutamenti delle attività turistiche, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar, Torino: UTET, 2007, pp: XIII-XXII.
- BIAGIOLI A., Governare fuori dall'emergenza, in PAPPALETTERE S., (a cura di), Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pp: 6-7.
- BOGONI B., Abitare da Studenti. Progetti per l'età della transizione, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2001.
- BOGONI B., Case per frammenti di vita, in Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003b, pp: 39-60.
- BOLOGNA R., Residenze universitarie: un campo di sperimentazione progettuale, Editoriale in Costruire in laterizio n. 130, Residenze Universitarie, Faenza: Il Sole 24 Ore, Luglio/Agosto 2009, pp: 2-3.
- COSTA G., LEMBI P., L'abitare in età avanzata, in MULTIPLICITY.LAB (a cura di), Milano. Cronache dell'abitare, Milano: Paravia Bruno Mondadori Editori, 2007, pp: 184-191.
- CARRER S., Elementi economico-valutativi, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar, Torino: UTET, 2007, pp: 19-24.
- CASA SPA INFORMA, Politiche e soluzioni abitative innovative per l'immigrazione. La residenza di primo inserimento a Calenzano, Quadrimestrale di Casa S.p.A., Direttore responsabile: Franco Dardanelli, anno X, numero 1, Aprile 2012.
- CASOLO M. C. (a cura di), Edilizia sociale in Europa. Premio Ugo Rivolta 2007, Milano: Abitare Segesta, 2008.
- CASTIGLIONI G., Casa Mario Pettoello per lavoratori immigrati, in Architettiverona n. 81, Rivista quadrimestrale sulla professione di Architetto fondata nel 1959, gennaio/aprile 2008, pp: 48-52.
- CERVINI R., La residenza universitaria, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 78-79.
- COLLINA L., Architettura e design nel progetto dell'ospitalità, cit. in GUERRINI L. (a cura di), Design degli interni. Contributi al progetto per l'abitare contemporaneo, Milano: Franco Angeli, 2006, pp: 145-152.
- ESPOSITO V., Si può fare! La ricerca della fattibilità economica e sociale, in PAPPALETTERE S., (a cura di), Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pp: 10-15.

- GAMBA R., Alloggi e servizi per anziani a Collebeato, Bs, Pierluigi Bianchetti e Paolo Greppi, in *COSTRUIRE IN LATERIZIO*, Residenze per Anziani, n. 145, Faenza: Il Sole 24 Ore, gennaio/febbraio 2012, pp: 38-41.
- GIUSTINO G., L'abitazione temporanea nella normativa nazionale e regionale, in CORNOLDI A., VIOLA F. (a cura di), *Nuove forme dell'abitare*, Napoli: CLEAN, 1999, pp: 41-54.
- IACOMONI, A., *Architetture per anziani*, Firenze: Alinea Editrice, 2009.
- MORABITO S., Gli alberghi, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), *Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar*, Torino: UTET, 2007a, pp: 3-10.
- MORABITO S., Evoluzione recente e criteri progettuali, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), *Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar*, Torino: UTET, 2007b, pp: 11-18.
- MORABITO S., Aspetti tipologici distributivi, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), *Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar*, Torino: UTET, 2007c, pp: 31-36.
- MORABITO S., DE LISIO E., Specifiche tipologie, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), *Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar*, Torino: UTET, 2007, pp: 89-102.
- MORABITO S., BARATTA A. F. L., Elementi costitutivi del progetto, Parte 01 – Alberghi e altre tipologie ricettive, in LATINA C., TORRICELLI M. C. (a cura di), *Edilizia per il turismo e la ristorazione: alberghi, motel, villaggi turistici, agriturismo, ristoranti, bar*, Torino: UTET, 2007, pp: 37-54.
- MOTOLESE M. R., "BIRD" a Brescia. Residenze di qualità ad alta efficienza energetica, in *ASSISTENZA ANZIANI*, sezione Progettazione e nuove tecnologie, Bologna: KDM International, marzo-aprile, 2010.
- OTTOLINI G., Spazi e arredi per le residenze speciali, in OTTOLINI G. (a cura di), *Il progetto delle residenze speciali: spazi e arredi*, Milano: Unicopli, 2008, pp: 5-14.
- PAPPALETTERE S., Residenza di primo inserimento a Dietropoggio, in PAPPALETTERE S., (a cura di), *Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano*, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pp: 36-59.
- RABAIOTTI G., L'edilizia sociale: un servizio come e per chi, in AA. VV. *Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture*, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 18-23.
- RIZZO A., *Abitare nella città moderna. La casa temporanea per studenti*, Palermo: Edizione Grafill, 2004.
- RODA R., Il percorso progettuale, in PAPPALETTERE S., (a cura di), *Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano*, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pp: 16-23.
- SCULLICA F., DEL ZANNA G., FOSSATI M. R., *Human hotel design*, Milano: Franco Angeli, 2012.

- TURCHINI G., Nuove utenze e nuovi modelli nell'abitare, in ARKETIPO n. 22, Residenze speciali, Milano: Il Sole 24 Ore, Aprile 2008: pp: 42-43.

Documenti, Dossier, Normativa

- CENTRO STUDI CONFINDUSTRIA, I settori. L'industria turistica in Italia, Note Economiche n.3 - luglio 2007 di Confindustria, Guidonia-Montecelio (Roma): Failli Grafica S.r.l., 2007
- CERPELLONI E., Premio di architettura alle case per immigrati, Il commento, L'Arena- Il Giornale di Verona, Martedì 27 Novembre 2007.
- CODICE DEL TURISMO, Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79, Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.
- DECRETO 21 MAGGIO 2001 N. 308, Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per la solidarietà sociale, Regolamento concernente "Requisiti Minimi Strutturali e Organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell'articolo 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1° AGOSTO 2011, N. 1, Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.
- DECRETO DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI, Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del territorio 21 ottobre 2008, Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera.
- DECRETO MINISTERIALE 6 OTTOBRE 2003 - Approvazione della regola tecnica recante l'aggiornamento delle disposizioni di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico-alberghiere esistenti di cui al decreto 9 aprile 1994
- LEGGE 14 NOVEMBRE 2000 N. 338, Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari, Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 novembre 2000 n.274.
- MIUR- Ministero dell'Università e della Ricerca, Allegato B) AL DM n. 43 del 2007, "Linee guida relativi ai parametri tecnici ed economici".
- MIUR- Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, Allegato A) al D.M. n. 27/2011 "Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici".
- MODESTI B., Dal "dare le cure" al "prendersi cura". Guida all'accesso ai servizi residenziali per anziani e anziane, Dipartimento politiche socio-sanitarie e ambientali, Dicembre 2006.
- REGIONE TOSCANA GIUNTA REGIONALE, Estratto dal verbale della seduta del 23-04-2007, Circolare recante chiarimenti in ordine alle strutture ricettive di Residenza Turistico Alberghiera (RTA) e Case Appartamenti per Vacanze (CAV).
- Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione con altezza antincendio uguale o superiore a mt 12, D.M. 246/1987

Sitografia

- A.C.M.E. STUDIO, Casa M. Pettoello, Social Housing, Verona - 2005-2010, http://www.acme-studio.it/pro-architettura/casa_pettoello.html, accesso 13 Marzo 2013.
- ANDREANI G., L'albergo non è una casa. Nuove forme di speculazione edilizia, Convegno Nazionale Fattoria La Principina – Principina Terra (GR), sabato 19 gennaio 2008, http://www.comitatopercampiglia.it/blog/wpcontent/uploads/2011/06/Andreani_Giulio.pdf, accesso 4 febbraio 2013.
- FARE IMPRESA, Residenze turistico alberghiere, Requisiti oggettivi, Schede informative requisiti igienico-sanitari ASL Milano, http://fareimpresa.comune.milano.it/joomla/index.php?option=com_content&view=article&id=52&Itemid=104, accesso 4 febbraio 2013.
- FEDERTURISMO, La legislazione del turismo, <http://www.federturismo.it/it/i-servizi-per-i-soci/normativa-e-legislazione>, accesso 30 gennaio 2013.
- FIGINI M., Le locazioni transitorie negli usi abitativi e negli usi diversi, Le locazioni atipiche - il *bed&breakfast*, Abitare Expo, Nuovo Spazio Guicciardini, Milano 13 dicembre 2011, <http://www.anaci.it/files/contenuti/1323708125.pdf>, accesso 15 Gennaio 2013.
- RECENSIONE su rivista L'Albergo 2011, <http://www.planethotel.net/database/planet/ph.nsf/pagine/E050C16BE004496BC1257964003384B8?OpenDocument&lng=ita>, accesso 28 gennaio 2013
- REGIONE PIEMONTE TURISMO, Strutture ricettive: Residenze turistico-alberghiere, <http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/turismo/strutture-ricettive/rta.html>, accesso 7 Marzo 2013.
- PROVINCIA DI MILANO, Tipologia Strutture Ricettive, Visita Milano, http://www.visitamilano.it/turismo/benvenuti/dormire/tipologia_strutture.html, accesso 11 febbraio 2013.
- TURISMO E CONSUMATORI, Contratti turistici, Il Contratto di albergo, <http://www.consumatori.info/turismo/index1.php?aid=28&sfondo=EDFFB9>, accesso 20 Marzo 2013.

CAPITOLO III.3 |

Casi studio di residenze collettive ad uso temporaneo

Introduzione

Lo stato dell'arte come caso studio

Lo scopo della ricerca è di fornire soluzioni progettuali per la nuova costruzione o il recupero di edifici da adibire a residenze collettive ad uso temporaneo secondo la modalità attuativa dell'Housing Sociale, essendo questa oggi una delle principali modalità di intervento in ambito di edilizia abitativa sociale in Italia, ed essendo il bisogno sociale di abitazioni uno degli ambiti che oggi si esprime maggiormente con i connotati della temporaneità.

A tal fine risulta importante approfondire i casi che si qualificano come residenze ad uso temporaneo in Italia, cioè quegli stessi progetti grazie ai quali, attraverso una prima fase conoscitiva di identificazione e descrizione, è stato possibile astrarre e riassumere alcune prime sintetiche caratteristiche che distinguono l'Housing Sociale Temporaneo (vedasi paragrafo I.3.5).

L'approfondimento europeo sulla situazione olandese, inoltre, fornisce un altro esempio di uso temporaneo¹ di edificio residenziale collettivo per un mix di categorie di utenza direttamente visitato² dall'autore, del quale si ritiene utile valutarne le soluzioni progettuali seppur appartenenti a un contesto normativo e culturale differente.

III.3.1 |

Metodologia di selezione e di analisi

III.3.1.1 Criteri di selezione dei casi studio

I casi studio per la ricerca sono corrispondenti agli edifici presentati (al capitolo I.3) come stato dell'arte in Italia di Housing Sociale Temporaneo per un mix di utenti differenti. I criteri per la selezione sono quindi quelli indicati al paragrafo I.3.3, cioè il fatto di essere considerati progetti sperimentali di Housing Sociale rivolti ad un'utenza variegata per risolvere bisogni temporanei. Si è ritenuto di approfondire, e quindi considerare come caso studio per la ricerca, anche un progetto olandese di *Short Stay Housing* (paragrafo I.3.4.1.) che risponde ad un mix di categorie di utenza temporanea.

1 Massimo sei mesi o massimo un anno (rinnovabile a due) nei progetti olandesi.

2 Nella residenza *DUWO Short Stay Housing* di Delft rivolta a studenti e ricercatori in mobilità internazionale, l'autore ha soggiornato per due mesi (novembre e dicembre 2011) durante lo stage all'*OTB Research Institute*.

Si riporta l'elenco delle schede dei casi studio di Housing Sociale Temporaneo in Italia e di *Short Stay Housing* nei Paesi Bassi, le quali sono restituite alle pagine seguenti:

CASI STUDIO

- Scheda 1-IT:** Casa Albergo Sharing in via Ivrea, Torino;
- Scheda 2-IT:** Residenza Temporanea in piazza della Repubblica, Torino;
- Scheda 3-IT:** Residenza temporanea in via San Pio, Torino;
- Scheda 4-IT:** Residenza Temporanea in via Monneret de Villard, Milano;
- Scheda 5-IT:** Residenza Temporanea in via Ferrari, Milano;
- Scheda 6-NL:** Short Stay Facility, Dordrecht.

III.3.1.2 Criteri di analisi dei casi studio

L'analisi degli edifici di residenze collettive ad uso temporaneo assunte a caso studio mira principalmente ad individuare, attraverso indicatori selezionati, come tali interventi rispondono, in termini progettuali, al quadro esigenziale individuato nella Parte II, cioè ai bisogni dell'utenza temporanea cui sono destinati, alle esigenze dall'investitore e del gestore.

Premesso lo scopo fondamentale, l'analisi è volta a una conoscenza approfondita dei progetti, a seconda delle informazioni e del materiale che è stato possibile reperire³ per ognuno, strutturata sotto forma di schede, attraverso la predisposizione di alcuni indicatori, che appartengono a tre differenti ambiti di analisi:

- (C) CONTESTO DELL'INTERVENTO;
- (O) ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE;
- (M) MODELLO GESTIONALE.

Rispetto all'analisi effettuata al capitolo precedente per le tipologie appartenenti alla categoria turistico-ricettiva o a quella delle residenze speciali, la struttura dell'analisi dei casi studio riprende alcuni indicatori (*utenti temporanei, normativa, servizi offerti, organizzazione funzionale, spazi e arredi delle unità alloggio*), ma si descrivono anche il *contesto specifico dell'intervento* e il *modello gestionale*, trattandosi in questo caso di progetti specifici costruiti, o in via di costruzione, e non di una trattazione generica che cerca di astrarre l'essenza di una tipologia edilizia, come nel capitolo precedente. È da tenere presente, tra l'altro, che i progetti presentati, almeno quelli italiani, fanno *già* parte di una delle suddette tipologie (Residenza turistico alberghiera, edificio residenziale⁴, residenza per studenti), ma si vogliono in questo caso individuare i connotati specifici dei singoli progetti, segnalando l'eventuale presenza di *deroghe alle normative* esistenti nella progettazione o di soluzioni da tenere in considerazione per i *progetti di recupero*.

³ Oltre al materiale disponibile in alcuni articoli, nei siti internet ufficiali delle iniziative e nei siti internet ufficiali dei progettisti, si è proceduto a una richiesta diretta ai progettisti e ai promotori di informazioni e di materiale per tutti i casi studio selezionati (tavole di progetto, immagini, foto), la quale non sempre però ha avuto esito positivo.

⁴ I cui standard sono descritti nella PARTE I, al Capitolo I.3.

Accanto alla descrizione delle soluzioni progettuali e gestionali secondo gli indicatori individuati, si valutano infine:

- la rispondenza delle soluzioni ai *10 criteri relativi all'organismo edilizio* individuati dall'autore tra quelli predisposti dall'investitore per la verifica delle proposte (Capitolo II.2);
- la rispondenza alle esigenze del Gestore sociale, in termini di gestione efficace delle tre componenti della gestione: *gestione patrimoniale, sociale, tecnico-manutentiva* (Capitolo II.2).

Per quanto riguarda i criteri dell'investitore Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr è da tenere presente che i progetti italiani selezionati, seppur si qualificano come Housing Sociale, sono antecedenti all'affidamento a CDPI Sgr della gestione del Sistema Integrato dei Fondi (attualmente costituito dal fondo nazionale FIA); CDPI, tuttavia, aveva già precedentemente valutato la possibilità di investire in alcuni fondi locali, come il *Fondo Abitare Sostenibile 1 (Fas 1)*, fondo immobiliare etico promosso e gestito da *Polaris Investment Sgr*, con cui sono stati sviluppati i progetti di Residenze Temporanee di Milano (in via Monneret de Villard e in via Ferrari), per il quale “nel dicembre 2010, Cdpi Sgr ha deliberato una prima sottoscrizione di quote” (CDPI, 2011, pag. 17).

L'intento di considerare i criteri predisposti dall'investitore nell'analisi dei casi studio (anche di quelli olandesi per i quali ovviamente tali criteri non sono stati considerati in fase di progettazione), deriva dal fatto di voler fare dell'analisi un mezzo operativo per la costituzione delle linee guida risultato della ricerca, volte a fornire uno strumento per l'Housing Sociale; il fine è quindi quello di individuare strategie progettuali (tecnologiche e tipologiche) con cui tali progetti di abitazioni sociali rispondono alle esigenze di un'utenza temporanea e di una gestione mirata efficiente all'interno dell'Housing Sociale, per poter valutare potenziali soluzioni *best practice*.

III.3.1.3 Struttura della scheda di analisi

Le schede di analisi vengono strutturate secondo tre sezioni principali (vedasi Fig. III.3.40):

- *sezione identificativa*: corrisponde alla prima pagina della scheda con titolo e codice alfanumerico identificativo, dati di identificazione e *mission* del progetto per avere un quadro generale del progetto direttamente confrontabile con gli altri analizzati;
- *sezione di analisi*: corrisponde alle pagine successive dove si analizzano, attraverso immagini e disegni del progetto, i vari indicatori individuati appartenenti ai tre gruppi (C-Caratteri generali, O-Organizzazione funzionale, M-Modello gestionale);
- *sezione fonti informazioni*: dove si riportano tutti i riferimenti per la compilazione delle schede.

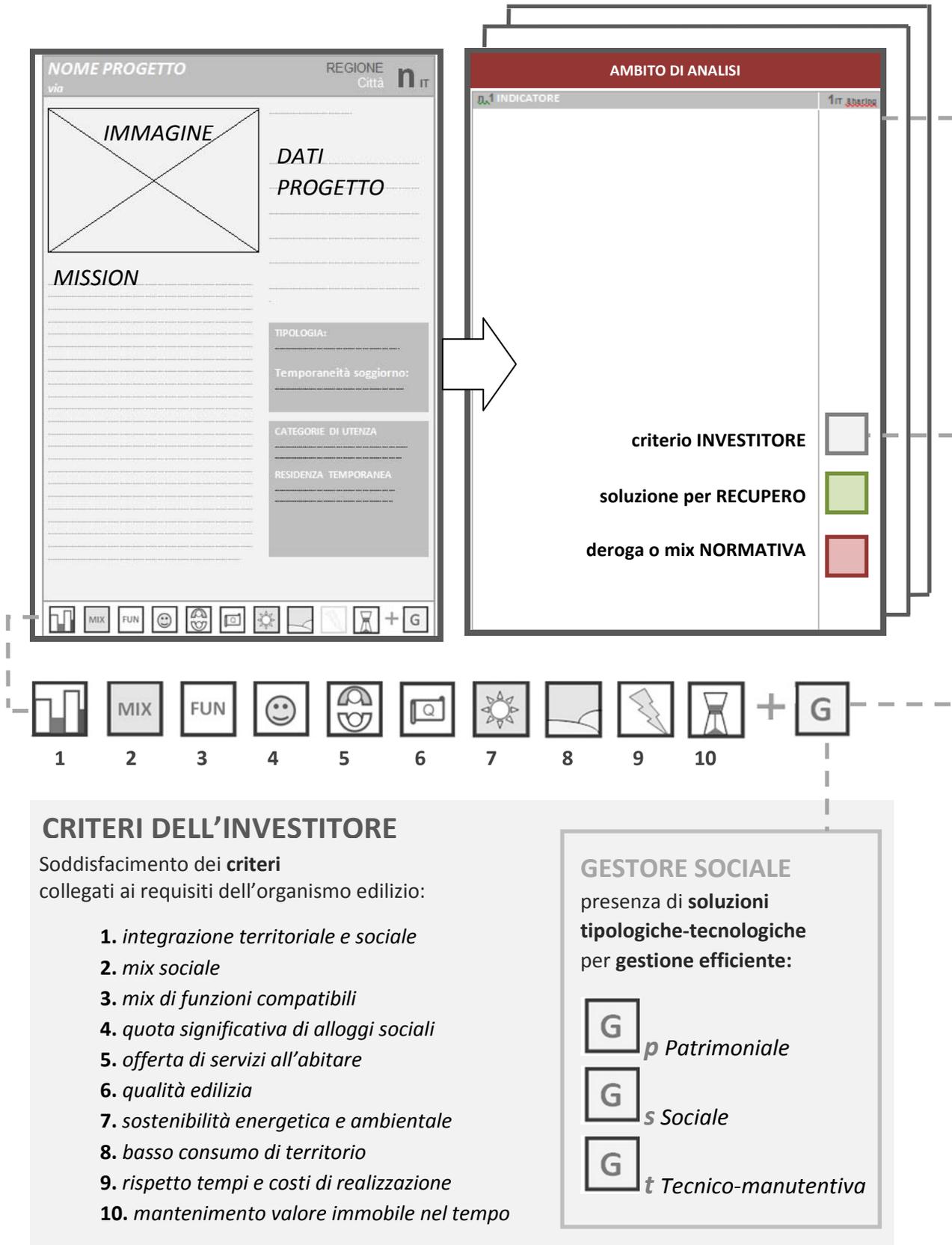


Fig.I III.3.41 Struttura della scheda di analisi dei casi studio

AMBITO DI ANALISI

X.1 INDICATORE	n. progetto
<p>X.1.a connotati dell'intervento Descrizione del connotato dell'intervento individuato rispetto al campo d'indagine (indicatore) con immagini esplicative.</p>	<p>REQUISITO presenza di requisito connotante</p>

Si riporta l'elenco degli ambiti di analisi e dei relativi indicatori, con una lista delle principali informazioni che verranno analizzate in ogni indicatore.

AMBITO: CONTESTO DELL'INTERVENTO (C)

- **C.1 LOCALIZZAZIONE**, città, caratteristiche del quartiere;
- **C.2 CATEGORIE DI UTENZA TEMPORANEA**, a quali categorie di utenza temporanea si rivolge, presenza dichiarata di *target* diversificati, presenza di *target* sociali;
- **C.3 NORMATIVA TECNICA DI RIFERIMENTO** di riferimento per la costruzione, una descrizione più approfondita si effettua ove rilevata una specifica normativa regionale non precedentemente analizzata al capitolo precedente (III.2);
- **C.4 SERVIZI OFFERTI**, tipo di servizi materiali e immateriali, a chi sono aperti i servizi (aperti ai residenti temporanei o pubblici).

AMBITO: ORGANISMO EDILIZIO (O)

- **O.1 ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE**, aree funzionali, collocazione nell'edificio e relazioni tra le aree funzionali, indicazioni dimensionali aree funzionali, spazi privati-comuni-pubblici);
- **O.2 UNITÀ ALLOGGIO**: dimensione unità alloggio, tipo e unità spaziali unità alloggio, arredi ove indicati;

AMBITO: MODELLO GESTIONALE (M)

- **M.1. MODALITÀ DI ACCESSO E USCITA**, per esempio accesso su prenotazione;
- **M.2 TEMPORANEITÀ DEL SOGGIORNO**, durata del soggiorno temporaneo degli utenti, presenza di formule di soggiorno ed eventuale legame con le unità abitative;
- **M.2 SOLUZIONI PER UNA GESTIONE EFFICIENTE**, elementi progettuali (del sistema ambientale o tecnologico) che si legano ad una gestione efficace dell'utenza temporanea.

III.3.2 |

Casi studio di Housing Sociale Temporaneo

CASA ALBERGO SHARING

Via Ivrea, 24

PIEMONTE
Torino1
IT**MISSION**

Il progetto nasce per rispondere alle esigenze di affitti temporanei in città a costi calmierati secondo obiettivi di accoglienza, condivisione di idee e di spazi, incontro di culture, sostenibilità ambientale (Sharing, 2012). “Il progetto intende proporsi come un innovativo percorso per poter offrire una concreta risposta ad un disagio abitativo sempre più crescente nel panorama nazionale, proponendo un modello flessibile che possa venire incontro a bisogni diversi di specifici possibili utenti. La strategia dei promotori prevede la creazione di una rete di scambio con Associazioni ed Enti Pubblici e Privati per promuovere uno spazio dove la transitorietà non viene vista come situazione al limite del disagio sociale e abitativo, ma bensì occasione di nuova progettualità personale ed incremento del proprio patrimonio personale” (EIRE, 2010).

promotore:

SHARING Srl

CRT, Oltre Venture, Doc S.C.S.

intervento:

RECUPERO*ex. Casa-albergo dipendenti Poste ('70)*

cronologia:

progetto 2009- realizzazione 2011

proprietà immobiliare:

Sharing Srl

investitore/fondo locale:

Fondazione Sviluppo e Crescita CRT

gestore sociale:

Oltredoc – Housing & Management

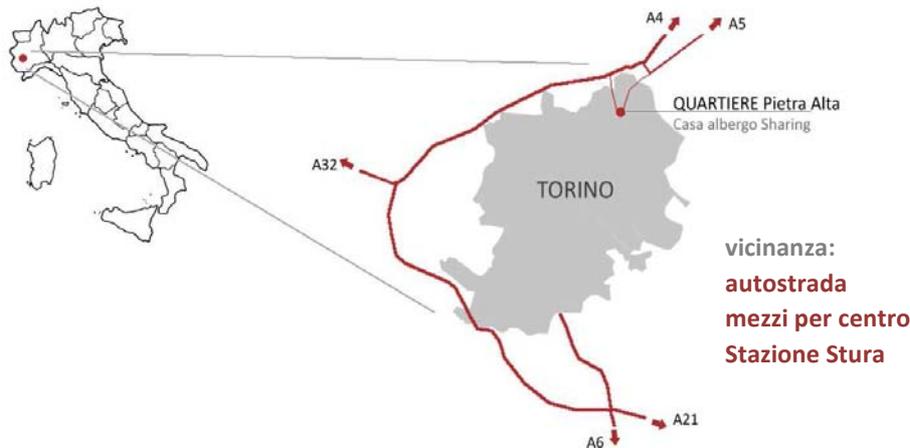
progetto architettonico:

Costa & Partners, Roma**TIPOLOGIA:****RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA****Temporaneità soggiorno:****1 giorno-18 mesi****CATEGORIE DI UTENZA**

**lavoratori temporanei, studenti,
giovani coppie, immigrati, madri
single con bambini, persone iscritte in
liste per l'Edilizia Residenziale
Pubblica, disabili**

RESIDENZA TEMPORANEA**122 appartamenti** (diverso taglio)**58 camere****spazi comuni**

CONTESTO DELL'INTERVENTO

C.1 LOCALIZZAZIONE	1 IT Sharing
<p>C.1.a grande città Il Progetto Sharing si trova a Torino, città universitaria e sede di numerosi servizi. Le attrattività anche saltuarie di una grande città e, in genere, le maggiori opportunità lavorative influiscono sulla presenza di utenti temporanei (maggior presenza di <i>city user</i>, lavoratori occasionali ecc.).</p> <p>C.1.b area accessibile Il quartiere di Pietra Alta è situato nella zona Nord della Città di Torino. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze dell'imbocco dell'autostrada Torino-Milano, Torino-Aosta, della Tangenziale Nord di Torino e del raccordo autostradale che collega Torino all'Aeroporto di Caselle "Sandro Pertini". Nelle immediate vicinanze si trova la alla Stazione Stura e il centro storico di Torino risulta facilmente raggiungibile da questa zona e ben collegato dalla rete di mezzi pubblici, tra cui la linea 4 di metropolitana leggera.</p> 	 <p>Integrazione territoriale e sociale</p>
<p>C.1.c quartiere da riqualificare Pietra Alta è uno dei quartieri dove da anni le amministrazioni locali, la società civile e le imprese sociali sono impegnate in azioni di riqualificazione urbana e di sostegno al tessuto economico e sociale locale.</p> <p>La trasformazione della ex-casa albergo per dipendenti delle poste in una "residenza sociale a carattere turistico alberghiero" (Mandolesi, 2009, pag. 93) rientra nei programmi di Housing Sociale del Comune di Torino, in particolare era contenuta nel Piano Casa 2007/2008 approvato dal Consiglio comunale il 28 maggio 2007.</p>  <p>Vista dall'alto (fonte Google maps)</p>	 <p>Integrazione territoriale e sociale</p>

<p>C.1.d riqualificazione esistente</p> <p>Il progetto consiste in un intervento di restauro, risanamento e messa a norma di un'ex casa albergo per dipendenti delle Poste, ormai abbandonata da tempo; il progetto è stato realizzato in un anno e mezzo.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Immagine prima della riqualificazione</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Immagine dopo la riqualificazione</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Immagine prima della riqualificazione (fonte M. Petacchiola)</p> <p style="margin-top: 20px;">Foto esterno (fonte Mandolesi, 2012, pag. 115)</p>	<div style="text-align: center;">  <p>Basso consumo territorio</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Velocità di costruzione</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Qualità edilizia</p> </div>
---	---

C.2 CATEGORIE UTENZA TEMPORANEA		1 IT Sharing
<p>C.2.a mix categorie di utenza</p> <p>Il progetto Sharing si propone come <i>condominio solidale aperto a tutti</i>, ma rivolto in particolare a quella fascia di popolazione che per ragioni di carattere sociale, familiare, economico e professionale vivono in una fase di transizione o momentanea difficoltà, esclusi dall'edilizia pubblica o dal mercato, anche per particolari situazioni che necessitano di una sistemazione temporanea, comprendendo anche persone in situazione di disabilità fisica e psicofisica.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>lavoratori in trasferta e precari, studenti, turisti, padri single, giovani coppie, madri single con bambini, famiglie sfrattate in attesa di un alloggio pubblico, anziani soli, immigrati regolari, parenti di degenti ospedalieri, disabili</p> <p>Le percentuali della popolazione ad oggi ospitata (articolo URLSDSIGN, 2011):</p> <ul style="list-style-type: none"> 58%: la percentuale di studenti; 1%: la percentuale dedicata ad un progetto sociale/privato; 21% : la percentuale del Comune di Torino (19%) assieme a quella del Comune di Settimo; 13%: la percentuale di lavoratori in trasferta; 7%: la percentuale di giovani coppie <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> studio e lavoro ● attrazioni della città ● difficoltà economica ● difficoltà sociale ● salute ● </div>	<div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  <p>MIX</p> <p>Mix sociale</p> </div>	
<p>C.2.b mix target di utenza</p> <p>L'apertura della struttura a una moltitudine di categorie di utenza garantisce la possibilità di mantenere prezzi di mercato e operare una riduzione dei prezzi (tariffe calmierate) per alcune categorie, a seconda del reddito, dell'età,</p>	<div style="text-align: center;">  <p>Gp</p> <p>Gestione Patrimoniale</p> </div>	

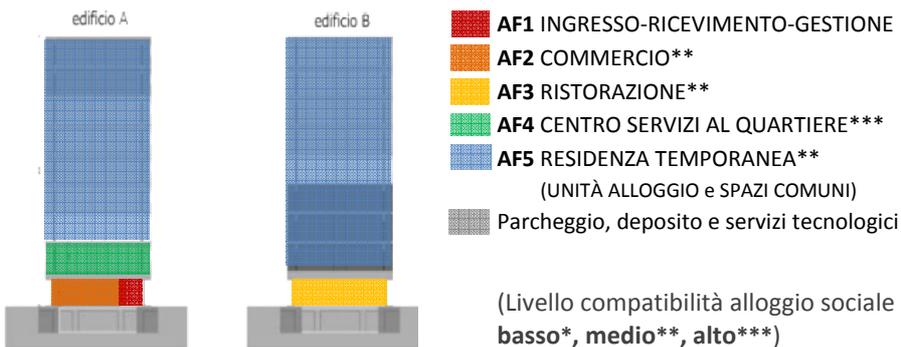
<p>dello status di studenti, di partecipazione a programmi di assistenza o iniziative di formazione professionale.</p> <p>C.2.c soggetti e famiglie in emergenza abitativa</p> <p>In base ad una convenzione con il Comune, una percentuale di alloggi, pari a circa il 20%, sono atti ad ospitare famiglie in emergenza abitativa inviate dall'Amministrazione locale.</p>	 <p>Alloggi sociali</p>
---	--

C.3 NORMATIVA TECNICA DI RIFERIMENTO	1 IT Sharing
<p>C.3.a normativa turistico-ricettiva</p> <p>Per il recupero dell'immobile, che consiste in camere uso hotel e appartamenti, la normativa di riferimento è quella per la <i>Residenza turistico alberghiera</i> (Legge regionale 24 gennaio 1995, n. 14, Legge regionale 14 luglio 1988, n. 34 Testo coordinato). Si riportano gli standard minimi di riferimento secondo le norme citate:</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p>camere da letto singola $\geq 8 \text{ m}^2$</p> <p>camere da letto doppia $\geq 14 \text{ m}^2$ max. 4 posti letto $\geq 26 \text{ m}^2$</p> <p>monolocale per 1 persona $\geq 12 \text{ m}^2$ al netto del bagno</p> <p>monolocale per 2 persone $\geq 18 \text{ m}^2$ al netto del bagno max. 4 posti letto $\geq 30 \text{ m}^2$</p> <p>appartamenti vario taglio</p> <p>soggiorno/cucina no posti letto $\geq 8 \text{ m}^2$ (fino a due posti letto in camera), $\geq 9 \text{ m}^2$ (fino a tre posti letto in camere), $\geq 10 \text{ m}^2$ (fino a quattro posti letto in camere),</p> <p>soggiorno/cucina con posti letto $\geq 13 \text{ m}^2$ (con un posto letto), $\geq 20 \text{ m}^2$ (con due posti letto), $\geq 27 \text{ m}^2$ (con tre posti letto), aggiunta di 1 m^2 per ogni posto letto in camera</p> </div> <p>Per la normativa antincendio il progetto fa riferimento alla normativa per gli alberghi Decreto Ministeriale 9 aprile 1994 (Testo coordinato con il DM 6 ottobre 2003).</p> <p>C.3.a standard residenziali</p> <p>Secondo l'ASL gli alloggi con angolo cottura (appartamenti) sono delle residenze, per cui i progettisti hanno riferimento anche alle normative igienico sanitarie per le residenze.</p>	 <p>Mix normativo</p>

C.4 SERVIZI OFFERTI	1 IT Sharing
<p>C.4.a servizi aperti al quartiere</p> <p>La struttura offre una varietà di servizi aperti non solo agli inquilini, ma anche alla città e al quartiere di Pietra Alta. Di fatto grazie ai servizi offerti il progetto si propone anche come piattaforma di servizi al pubblico, ovvero:</p>	 <p>Integrazione territoriale e sociale</p>

<ul style="list-style-type: none"> servizi di promozione e integrazione sociale: <ul style="list-style-type: none"> lavoro (possibilità di attività lavorativa presso l'Albergo Sociale, accompagnamento e inserimento al lavoro, sostegno all'imprenditorialità individuale), formazione (corsi di formazione), mediazione sociale e culturale, micro-credito, consulenza legale, attività per bambini e ragazzi, Banca del tempo. Poli-ambulatorio a tariffe calmierate servizi commerciali: Bar, Ristorante, Bio-market, Lavanderia 	 <p>Offerta di servizi all'abitare</p>
<p>C.4.b servizi accessori per i residenti temporanei</p> <ul style="list-style-type: none"> Internet e servizi di connettività Garage posti auto biciclette Piccola officina e bricolage Car Sharing <p>C.4.c servizi di supporto gestionali e amministrativi</p> <ul style="list-style-type: none"> servizio di sorveglianza/portineria/informazioni 	 <p>Offerta di servizi all'abitare</p>

ORGANISMO EDILIZIO

<p>O.1 ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE</p>	<p>1 IT Sharing</p>
<p>O.1.a integrazione tra Residenza Temporanea e altre funzioni</p> <p>Il cattivo stato di conservazione dell'edificio, la necessità di un consistente intervento di bonifica delle coperture in Eternit e di messa a norma degli impianti ha portato ad un <i>totale ripensamento del complesso abitativo attraverso la riorganizzazione funzionale dei collegamenti verticali, orizzontali e dei suoi spazi interni</i>, al fine di convertire l'ex casa-albergo per i dipendenti della Posta in un edificio da destinare a diverse forme di residenza sociale temporanea (foresteria, residenza, campus e albergo) e che offre parallelamente al suo interno una serie di servizi socio-relazionali, sanitari, e commerciali aperti a tutto il territorio per evitare i possibili rischi dell'effetto-ghetto. Il complesso, situato in un'area di circa 10.000 m² di superficie, è composto da due corpi di fabbrica di 9 piani ciascuno.</p>  <p>(Livello compatibilità alloggio sociale basso*, medio**, alto***)</p>	 <p>Mix funzioni compatibili</p>

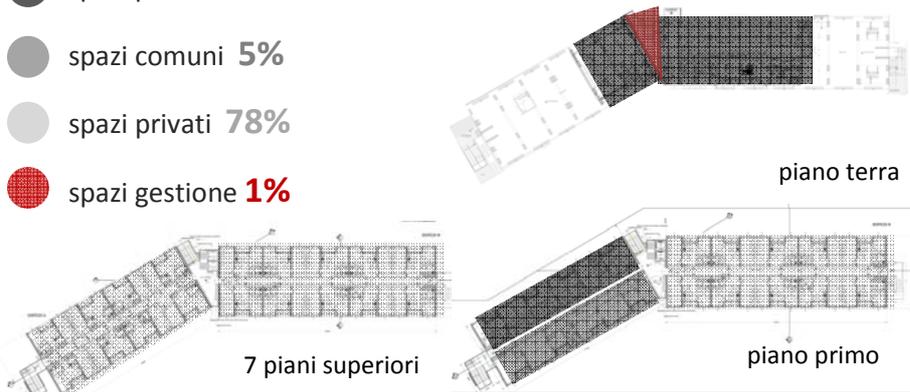


O.1.b presenza di spazi pubblici

O.1.c presenza di spazi comuni e privati

L'organizzazione funzionale prevede una serie di spazi pubblici *al piano terra*, coincidenti con i servizi aperti al pubblico (commerciali, bar e ristorazione, lavanderia, bio-market) e al primo piano dell'edificio (Centro Servizi al Quartiere).

- spazi pubblici **16%**
- spazi comuni **5%**
- spazi privati **78%**
- spazi gestione **1%**



AF.1 INGRESSO-RICEVIMENTO-GESTIONE

L'ingresso principale, con unità spaziale ricevimento, si trova al centro tra i due corpi di fabbrica, ed è direttamente connesso con i collegamenti verticali verso l'AF Residenza Temporanea.

REQUISITO Riconoscibilità

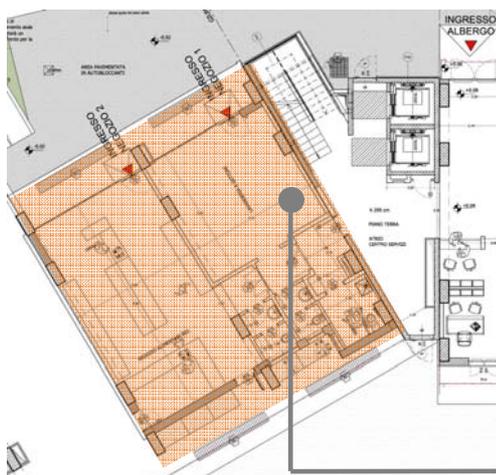


Foto dell'ingresso (fonte www.sharing.to.it)

REQUISITO Informazione

AF.2 COMMERCIO

L'Area Funzionale commercio si colloca al piano terra nei pressi dell'AF Ingresso e accoglienza; è composta di due unità ambientali con ingresso indipendente dall'esterno:



- bio-market (e servizi igienici)
- lavanderia a gettoni



Lavanderia a gettoni (fonte Mandolesi, 2012, pag. 114)



p

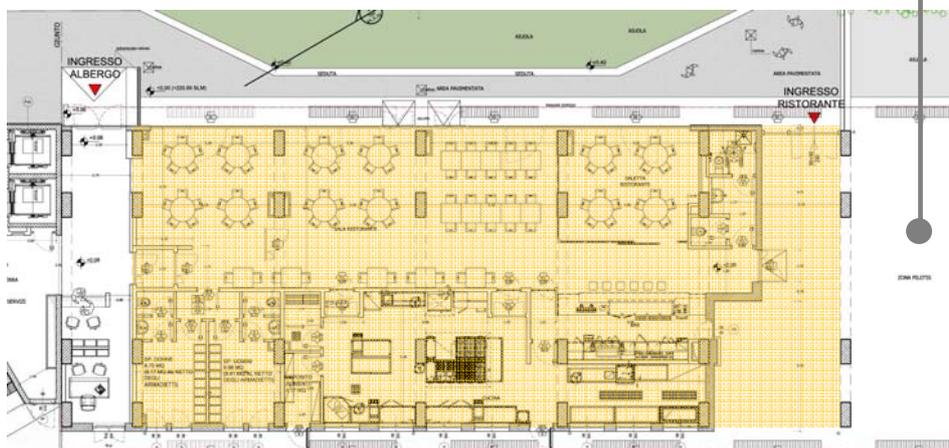
Gestione
Patrimoniale

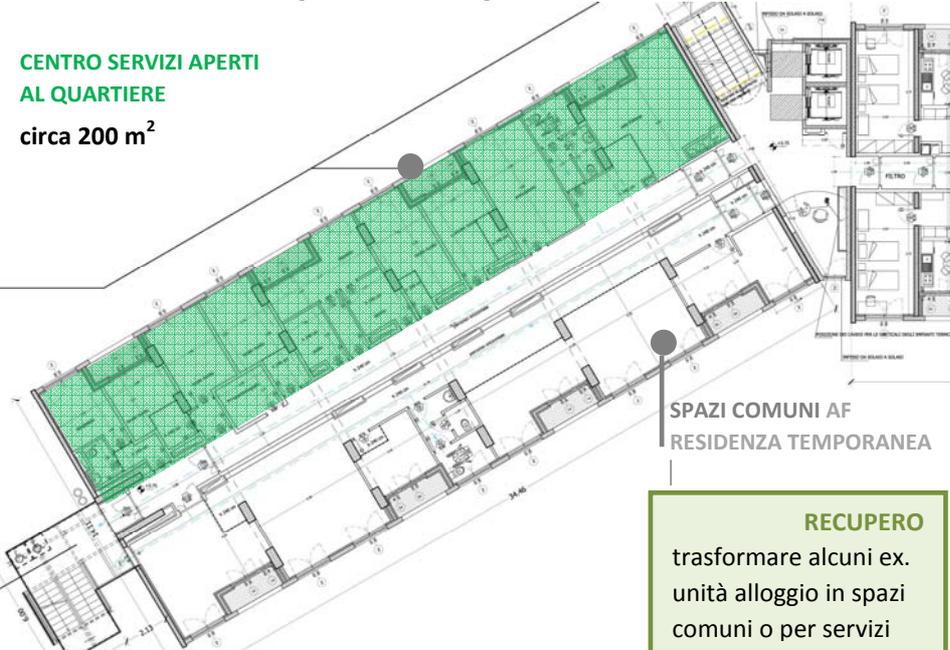
AF.3 RISTORAZIONE

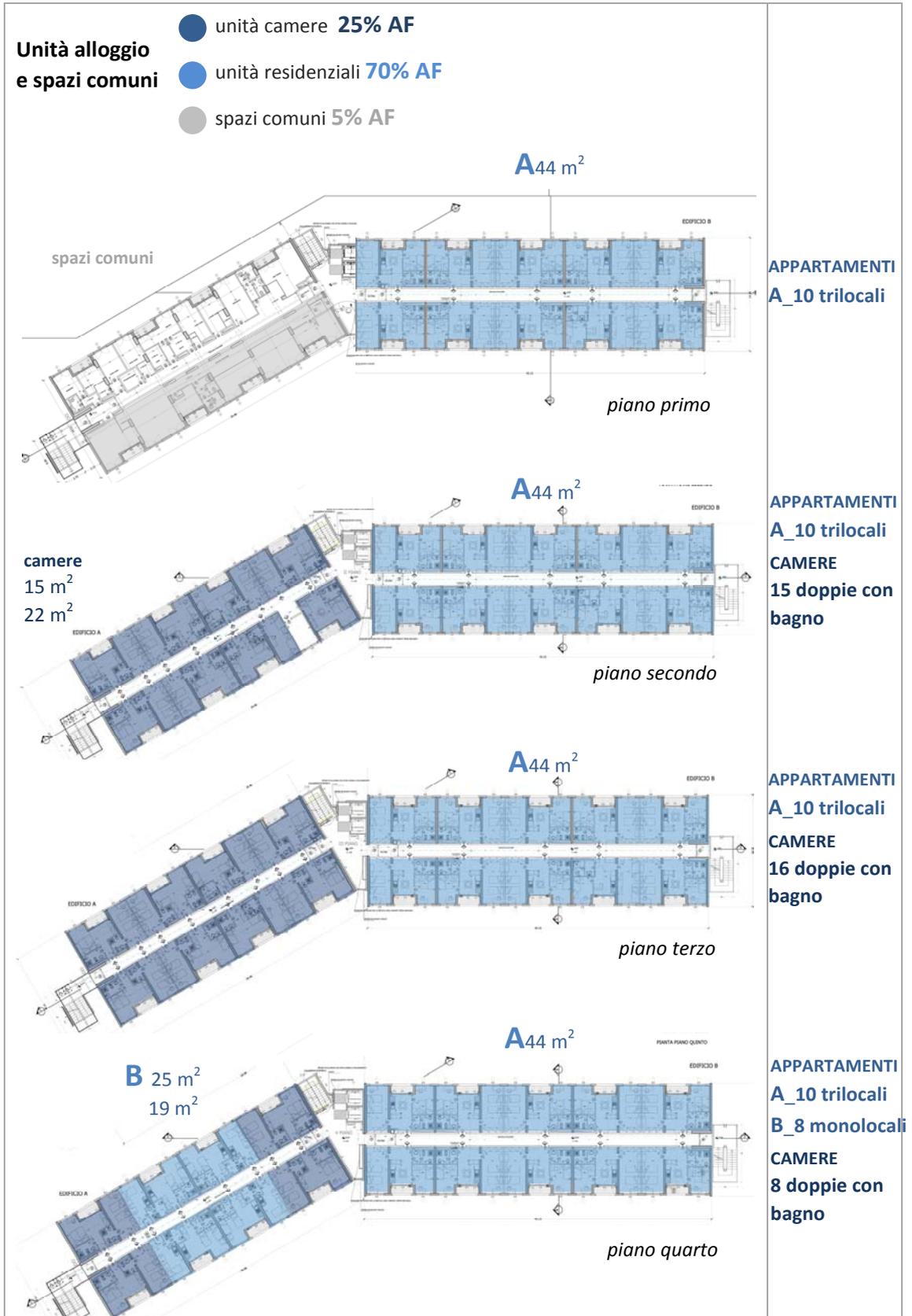
L'Area funzionale, contenente un Bar-Ristorante e uno spazio esterno annesso, si colloca al piano terra ed è aperta al pubblico. L'area funzionale ha due ingressi: uno diretto dalla strada e uno indiretto, attraverso l'AF Ingresso e ricevimento.

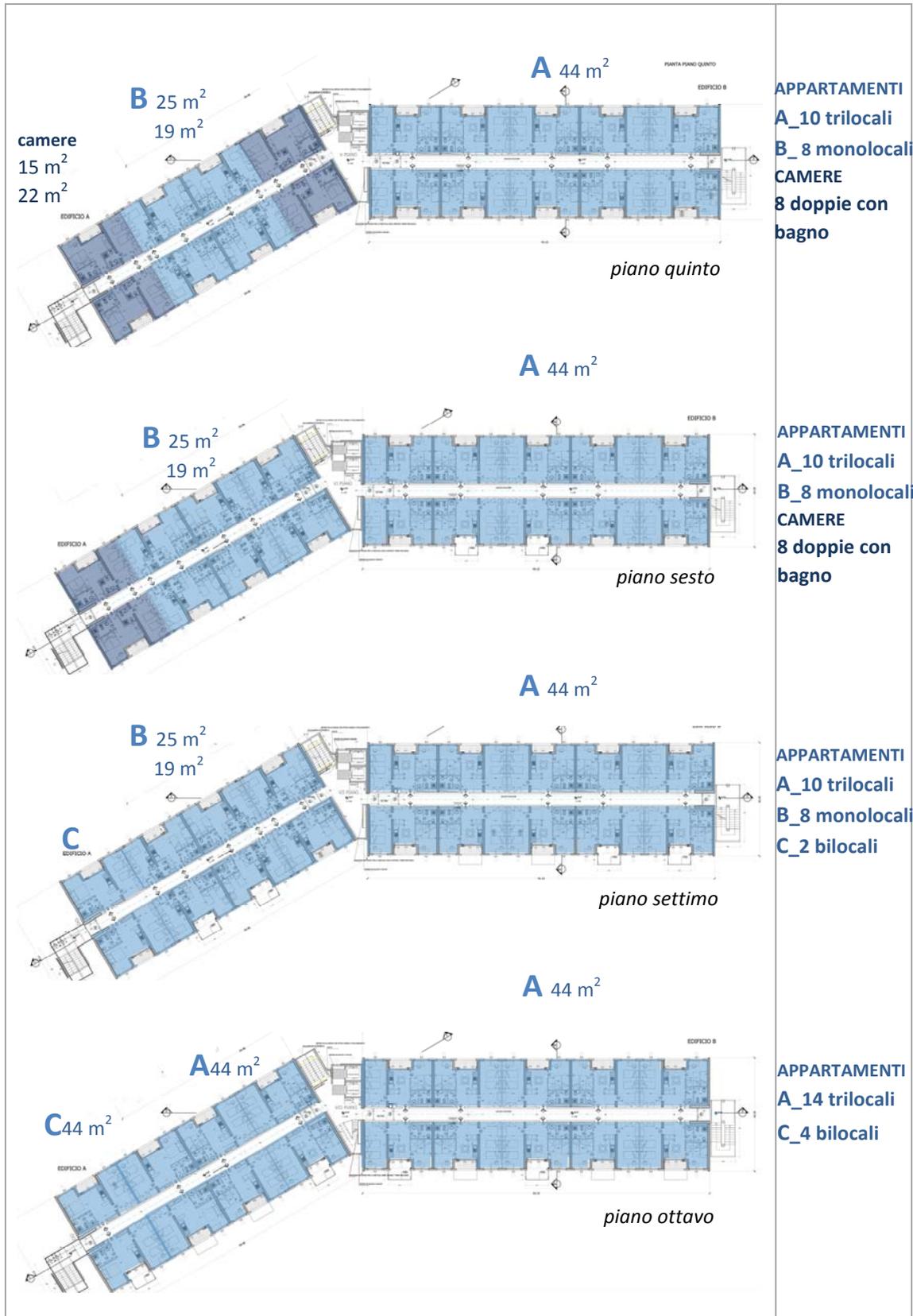


Bar e spazio coperto esterno (fonte www.sharing.to.it)



<p>AF.4 SERVIZI AL QUARTIERE L'AF è situata al piano primo cui si accede dall'atrio del Centro Servizi al piano terra, direttamente collegato con l'AF Ingresso e Ricevimento.</p> <p>CENTRO SERVIZI APERTI AL QUARTIERE circa 200 m²</p>  <p>RECUPERO trasformare alcuni ex. unità alloggio in spazi comuni o per servizi</p>	<p>G_S Gestione sociale</p> <p>R</p>
<p>AF.5 RESIDENZA TEMPORANEA Nell'AF Residenza temporanea si compone di unità alloggio e di alcuni spazi comuni ai residenti temporanei, per un totale di massimo di 442 persone, più ulteriori 84 minori di 15 anni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • unità alloggio: 122 unità residenziali (appartamenti con angolo cottura) 58 camere di albergo • sale comuni: Internet Point e connessione wi-fi, Sala Riunioni, Sala Relax con divani e schermo al plasma.  <p>Interni: percorsi di collegamento alle unità alloggio e spazio comune (fonte Mandolesi, 2012, pag. 114)</p>	<p>REQUISITO Riconoscibilità</p>





O.2 UNITÀ ALLOGGIO

1 IT Sharing

O.2.a diversificazione unità alloggio

Le unità alloggio sono composte *sette tipologie* in camere doppie, monocalci di diversa metratura, bilocali di diversa metratura, trilocali per tre o quattro persone. Alcuni monocalci o stanze in trilocali sono completamente accessibili in spazi e arredi per i diversamente abili.



due camere doppie



due monocalci

1 trilocale per 3 persone
(4 p.a. se minore 12 anni)

1 trilocale per 4 persone



2 monocalci diversamente abili

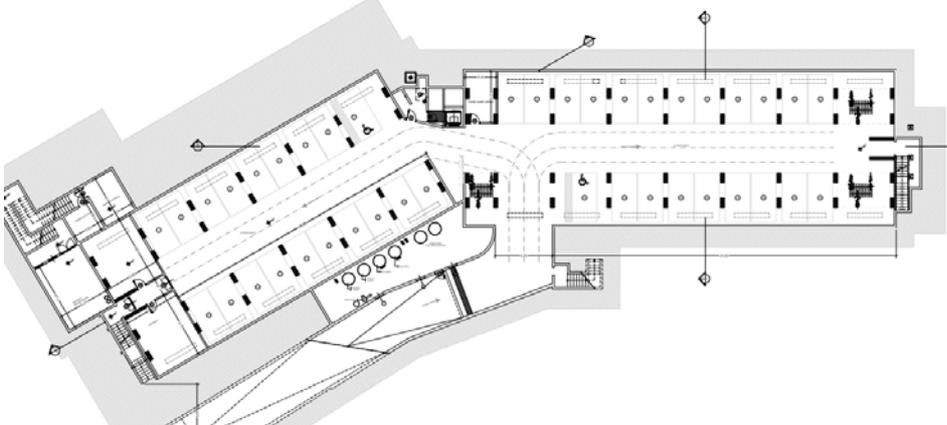


1 bilocale

RECUPERO

Rispetto ai precedenti alloggi ripetitivi della casa-albergo, durante l'intervento di riqualificazione sono state create unità alloggio diversificate per rispondere ad un'utenza varia

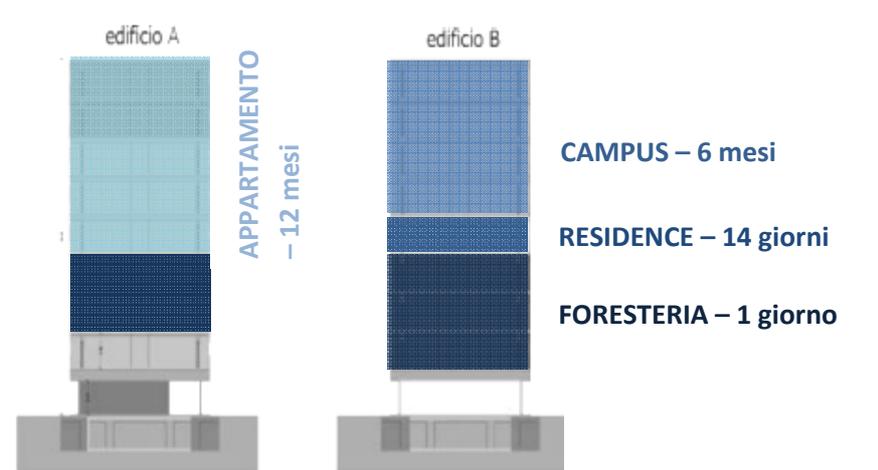
R

<p>O.2.b alloggi completamente arredati Ogni unità abitativa è completamente arredata; eccetto le unità alloggio camera, tutte le altre unità sono dotate di cucina a induzione con tutto il necessario per cucinare e consumare i pasti.</p>  <ul style="list-style-type: none"> • tavolo, sedie, frigorifero, forno • cassetta di sicurezza • TV 19" LCD • scrivania (una per camera) • telefono / citofono <p>Nelle unità abitative sono stati installati <i>infissi in legno</i> per conferire agli ambienti maggiore calore domestico .</p> <p>Foto di un'unità alloggio (fonte www.sharing.to.it)</p>	<p>REQUISITO Carattere domestico</p>
<p>Parcheggio, deposito e servizi tecnologici Al piano interrato il parcheggio per autovetture e biciclette è destinato anche a servizio di <i>car sharing</i> e <i>bike sharing</i>.</p> 	

MODELLO GESTIONALE

<p>M.1 MODALITÀ DI INGRESSO E USCITA</p>	<p>1IT Sharing</p>
<p>M.1.a accesso su prenotazione L'accesso avviene su prenotazione e non tramite liste. L'utente è libero di scegliere l'unità alloggio, anche se la scelta è limitata ad alcune tipologie in quanto dipende dalla durata minima richiesta.</p> <p>M.1.b accesso su segnalazione del Comune Ad oggi, circa il 20% delle unità abitative sono assegnate al Comune di Torino, al fine di alloggiare individui e famiglie iscritte alle liste pubbliche di attesa.</p>	 <p><i>Gestione Patrimoniale</i></p>

<p>M.1.c accesso con tariffe calmierate</p> <p>L'accesso alle tariffe calmierate (riduzione 10%) viene garantito ad un'ampia fascia di persone e famiglie che vivono una situazione momentanea precaria, dietro presentazione di autocertificazione, secondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basso reddito • basso reddito e altro (separati con figli a carico, immigrati con permesso di soggiorno, età superiore 65 anni, portatori di handicap psico-fisici) • convenzioni con partecipanti a progetti di Coabitazione, a programmi di assistenza rivolti a parenti di persone degenti, a programmi di assistenza promossi da amministrazioni di altri Comuni, partecipanti a manifestazioni ed eventi, iniziative culturali e di promozione turistica organizzate con il patrocinio di ente pubblico territoriale. • studenti universitari regolarmente (fino a 30 anni o 35 anni se lavoratori) • partecipanti ad iniziative di formazione professionale non residenti 	
<p>M.2 TEMPORANEITÀ DEL SOGGIORNO</p>	<p>1 IT Sharing</p>
<p>M.2.a uso di contratti turistico-ricettivi di offerta servizi</p> <p>Nella struttura vengono stipulati i contratti si offerta servizi tipici delle strutture turistico ricettive, tramite i quali è possibile abitare per un massimo di 18 mesi, ma con possibilità di rinnovo. Essendo una struttura alberghiera, non è possibile prendere la residenza.</p> <p>M.2.b Formule di soggiorno temporaneo diversificate</p> <p>Sharing offre diverse tipologie di soggiorno, attraverso distinte formule di ospitalità e permanenza, che prevedono tariffe convenzionate, calmierate e di mercato in base a specifici criteri di ingresso e selezione al fine di offrire una significativa occasione di rilancio personale e un nuovo stile di vita basato sulla condivisione di saperi e competenze personali oltre a spazi e servizi.</p> <div data-bbox="325 1368 496 1458" style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>minimo 1 GIORNO</p> </div> <p>FORMULA FORESTERIA progettata per soggiorni di brevissima durata; comprende pulizia e riassetto camera, e biancheria da camera. È applicata tendenzialmente alle camere.</p> <div data-bbox="325 1547 496 1637" style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>minimo 14 GIORNI</p> </div> <p>FORMULA RESIDENCE progettata per soggiorni di breve-media durata; comprende pulizia e riassetto camera, e biancheria da camera. È applicata tendenzialmente ai monolocali con cucina.</p> <div data-bbox="325 1720 496 1809" style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>minimo 6 MESI</p> </div> <p>FORMULA CAMPUS progettata per studenti, ma adeguata anche a tutte le persone che privilegiano la forma della coabitazione (giovani professionisti, ricercatori, ecc.). È applicata tendenzialmente ai trilocali</p> <div data-bbox="325 1883 496 1973" style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px;"> <p>minimo 12 MESI</p> </div> <p>FORMULA APPARTAMENTO progettata per soggiorni di medio periodo, prevede una permanenza di massimo 18 mesi, eventualmente rinnovabili, nei bilocali e trilocali. Il conteggio dei consumi è a fine mese.</p>	<div data-bbox="1326 1323 1433 1402" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto;"> <p>G</p> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;"><i>p</i></p> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;"><i>Gestione Patrimoniale</i></p>

<p>M.2.c corrispondenza unità alloggio- temporaneità di soggiorno</p> <p>La corrispondenza tra unità alloggio e temporaneità di soggiorno è riferita principalmente alla temporaneità <i>minima</i> di soggiorno, come indicato al punto precedente. I bilocali non vengono esclusi dalla formula CAMPUS.</p> 	
---	--

M.3 SOLUZIONI GESTIONE EFFICIENTE		1IT Sharing
<p>M.3.a Risparmio energetico</p> <p>Il progetto Sharing è improntato ad una spiccata attenzione all’ambiente e sostenibilità, al fine di proporre una gestione sostenibile delle risorse praticata non solo come slogan ma come reale prassi quotidiana, che si traduce nella dotazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • presenza di impianto fotovoltaico • presenza di un impianto solare termico • sistema di recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione del giardino e dello spazio bimbi • caldaia a condensazione a basso consumo • miglioramento dell'isolamento termico dell'edificio con la realizzazione di cappotto interno • uso di impianti di illuminazione a basso consumo • uso di riduttori di flusso per il consumo dell'acqua  <p>Nel complesso edilizio saranno inoltre impiegati sistemi solari passivi, serre solari e giardini d’inverno, con l’utilizzo di vetri selettivi per sfruttare al massimo l’irraggiamento del sole d’inverno e garantire il confort interno anche nella stagione estiva.</p> <p>Prospetto con aggetti per serra (fonte Mandolesi, 2012, pag. 113)</p>	 <p>Gestione tecnico-manutentiva</p>  <p>Sostenibilità energetica ambientale</p>	

<p>M.3.b Eco-compatibilità</p> <p>Il progetto impiega materiali ecocompatibili e a bassa manutenzione improntati a criteri di durata e di riduzione della manutenzione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • utilizzo di pittura fotocatalitica per gli intonaci esterni con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della qualità dell'aria interno al palazzo • raccolta differenziata praticata negli spazi comuni e in tutte le camere e appartamenti • utilizzo di prodotti di pulizia ecologici  <p>Prospetto NORD</p>	 <p><i>Sostenibilità energetica ambientale</i></p>  <p><i>Qualità edilizia</i></p>  <p><i>Valore nel tempo</i></p>
<p>M.3.c dispositivi tecnologici per controllo consumi</p> <p>Ogni unità alloggio ha possibilità di accesso al <i>sistema di domotica</i> per il controllo delle spese relative ai consumi.</p>	 <p><i>Gestione tecnico-manutentiva</i></p>
<p>M.3.d flessibilità nel tempo</p> <p>Tra le strategie del progetto rientra quella di ottenere la massima flessibilità dell'organismo edilizio mediante l'utilizzo di strutture di base modulari e la presenza di partizioni interne sostituibili per consentire la configurazione di differenti tipologie abitative (Mandolesi, 2009).</p>	 <p><i>Gestione tecnico-manutentiva</i></p>

FONTI DELLE INFORMAZIONI

- **Dialogo con Arch. Manuel Petacchiola**, responsabile del progetto Sharing (*Dialoghi 03*).
- **Incontro personale stand progetto Sharing** al Convegno EIRE 2011 (*Dialoghi 02*) e materiale informativo Sharing al Convegno EIRE 2011.

- MANDOLESI D., Housing Sociale: un intervento sperimentale a Torino, in *L'Industria delle costruzioni* n. 407, Housing Sociale, EdilStampa: Roma, maggio/giugno 2009, pp: 91-92
- PETTENA G., Sharing. Condividere idee e abitazioni: un esempio di housing sociale, in *L'Industria delle costruzioni* n. 423, Made in Italy 1, EdilStampa: Roma, gennaio/febbraio 2012, pp: 112-115.
- CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE, Legge regionale 14 luglio 1988, n. 34 (Testo Coordinato), Modifiche ed integrazioni alle norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, L.R. 15 aprile 1985, n. 31.
- CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE, Legge regionale 24 gennaio 1995, n. 14 (Testo Coordinato), Nuova classificazione delle aziende alberghiere.

- SHARING, Condividere idee e abitazioni, sito web ufficiale, <http://www.sharing.to.it/index.php/it/home.html>, accesso 16 maggio 2011
- STUDIO COSTA&PARTNERS, sito web, Locandina Social Housing 2009, Torino IT, <http://www.sc-p.it/>, accesso 16 maggio 2011
- EIRE, Sh Sharing, Condividere idee e abitazioni, Social Housing Exhibition 2010 a Expo Italian Real Estate, <http://www.italiarealestate.it/web/public/sondaggio/44.pdf>, accesso 3 Maggio 2011.
- ARCHILOVERS, Progetto Sharing, Condividere idee e abitazioni, Casa Albergo Residenza Sociale, Scheda di progetto, Maurizio Costa, <http://www.archilovers.com/p25680/Progetto-Sharing-Condividere-IDEE-e-ABITAZIONI#lovers>, accesso 5 maggio 2012.
- URLSDSIGN, Studio Costa & Partners | Progetto Sharing, condividere idee e abitazioni, 25 novembre 2011, <http://www.urdesign.it/index.php/2011/11/25/studio-costa-partners-progetto-sharing-condividere-idee-e-abitazioni/>, accesso 5 maggio 2012.
- COMUNE DI TORINO, Informa Casa, Progetto di Casa Albergo Residenza Sociale, presentazione Sharing- Condividere Idee e Abitazioni, www.comune.torino.it/informacasa/notizie/pdf/viaivrea_231008.pdf, accesso 2 settembre 2012

RICONOSCIMENTI

- Il progetto ha ricevuto una menzione speciale ai Social Housing Awards per l'impiego di soluzioni creative e a basso costo che coniugano la riqualificazione edilizia ed urbana con l'innovazione tecnologica ed energetica.
- IQ8- Premio Innovazione e Qualità Urbana (Ottava Edizione), secondo premio.