

I casi studio illustrano le due principali modalità con cui oggi in Inghilterra si producono alloggi a costi accessibili. Nel caso del New river village, la quota di social housing è prodotta nell'ambito delle norme urbanistiche e a seguito del processo di negoziazione che il soggetto pubblico avvia con il privato. La quota di alloggi sociali concordata, aggiuntiva all'edificabilità prevista dal piano urbanistico vigente, è affidata dal municipio alle housing associations che la gestiscono garantendo il perseguimento delle finalità sociali. Al costruttore o, in genere, all'investitore privato, diversamente da quanto avviene in Italia con l'edilizia convenzionata, non viene dato alcun ruolo nella gestione degli alloggi sociali.

Nel secondo caso invece, quello di Raines Court, si tratta di un intervento diretto condotto da una Housing association, la Peabody Trust, con risorse pubbliche provenienti dall'Housing corporation e integrate con risorse private. L'intervento è realizzato su un'area dismessa concessa dal municipio.

Un intervento integrato, New river village

Hornsey, Londra

Un terreno di circa 6 Ha di proprietà della Thames water, l'agenzia che gestisce l'acqua a Londra, situato nel borough di Haringey, accoglie uno degli interventi residenziali più importanti in corso di realizzazione nella città. Il sito, utilizzato per il trattamento dell'acqua fin dal 1613, è parte dell'ampio processo di riuso di ex aree industriali in corso nel nord della città. L'intervento prevede 622 nuovi alloggi ed è realizzato da una impresa di costruzioni, la St. James, che, sulla base dell'accordo siglato con il borough e con la Thames water, realizza alloggi destinati al libero mercato, all'edilizia sociale nonché interventi di utilità pubblica. Oltre al verde pubblico e alle aree pedonali è prevista la realizzazione di attrezzature per la comunità (palestra e museo) e il recupero dell'antico edificio realizzato nel 1903 che ospitava la stazione di pompaggio.

Gli alloggi sociali previsti sono 188, il 29% del totale, e sono affidati a due housing associations: la Circle Anglian e la Metropolitan Housing Trust (MHT). La Circle Anglian è una housing association costituita nel 2005 dalla fusione della Circle 33 e della Anglia, due associazioni che gestiscono circa 27 mila unità abitative composte da abitazioni per il libero mercato e da un numero consistente di abitazioni per lavoratori e alloggi in proprietà condivisa. La MHT invece, gestisce circa 13.500 alloggi in tre diverse zone di Londra. Come nel caso di altre associazioni, anche la MHT si caratterizza per il complesso dei servizi offerti che vanno ben oltre la messa a disposizione dell'alloggio e che prevedono l'assistenza ai residenti sotto molteplici aspetti con l'obiettivo di costruire un più forte senso di comunità tra i residenti.

La localizzazione degli alloggi di *social housing* è suddivisa in tre blocchi ma integrati con quelli destinati al libero mercato per evitare la separazione e la ghettizzazione di questo tipo di alloggi e favorire la compresenza della molteplicità dei ceti sociali. Differenze si possono cogliere in alcuni dettagli delle finiture esterne, che risultano più semplici ed essenziali. Altre differenze riguardano la dotazione di spazi privati: gli alloggi destinati alla proprietà condivisa hanno dei balconi, quelli destinati all'affitto invece dei piccoli giardini, mentre le abitazioni destinate al libero mercato

dispongono di un giardino privato. La pluralità di tipologie corrisponde ad un pluralità di soggetti e ad una maggiore mixité sociale che rappresenta uno degli obiettivi dell'intervento. Pluralità che è tenuta insieme dalla corte interna nella quale le diverse tipologie si affacciano contribuendo a realizzare uno spazio integrato. I parcheggi interrati sono destinati agli alloggi in vendita sul libero mercato mentre gli alloggi gestiti dalle housing associations dispongono di posti macchina scoperti lungo le strade interne.

Uno dei principali elementi di qualità urbana conseguiti dal progetto è il parco lineare che, lungo 400 metri, attraversa l'area e integra gli spazi pedonali, la pista ciclabile e i percorsi che collegano l'intervento con la stazione della rete ferroviaria regionale di Wood Green e la zona adiacente di Alexandra Palace.

Il New river willage è un esempio di come il bisogno di realizzazione di case a costo accessibile, che possiamo indicare come domanda di un mercato immobiliare intermedio tra quello sociale e quello di mercato, si accompagna all'alta densità edilizia degli interventi. L'incremento della densità, grazie al quale è stato possibile prevedere una quota di alloggi sociali, è l'esito della negoziazione tra i soggetti attuatori e il municipio. L'area dismessa su cui sta sorgendo il New river village è da tempo oggetto di proposte, nel 1990 fu presentato un primo progetto che prevedeva la costruzione di 200 alloggi, il piano del 2002 prevedeva una capacità edificatoria di 463 unità che sono diventate, a conclusione del processo di negoziazione, 622. La densità finale ottenuta è di 178 alloggi per ettaro. La negoziazione avviene secondo una procedura, prevista dalle leggi urbanistiche nazionali e conosciuta come procedura 106 (one o six), che dà la possibilità di modificare il contenuto del piano attraverso un accordo tra le parti per conseguire finalità sociali. Attraverso questa procedura la municipalità ha la possibilità di conseguire la realizzazione di case a costo accessibile nella misura che è attribuita ai singoli municipi dal "piano casa" della città di Londra. Piano che nel 2004 prevedeva la realizzazione di circa 25 mila alloggi l'anno, obiettivo che è stato incrementato nel novembre del 2006 portandolo a 30 mila alloggi ogni anno.

Riepilogo dati essenziali del progetto:

Localizzazione: Hornsey, London

Numero di alloggi: 622

Di cui alloggi di Social Housing: 188

Realizzazione: inizio lavori 2004, in corso di realizzazione, ultimazione prevista 2008

Soggetti attuatori: St James Homes (impresa di costruzione), Circle Anglia, and

Metropolitan Housing Trust (Housing association)

Municipalità e responsabile del piano: Haringey Borough Council

Case low cost per lavoratori, Raines Court

Hackney, Londra

L'intervento di Raines Court è stato completato nel 2003 ed è localizzato nella zona di Hackney, a nord ovest di Londra, in Stoke Newington. La zona di Hackney

presenta una rassegna quasi completa, delle diverse modalità con cui negli anni si è risposto al bisogno di case popolari a Londra. E' considerata per questo una sorta di enciclopedia a cielo aperto del council housing inglese. E' in questo contesto che si inserisce questo nuovo intervento la cui natura tipologica, costruttiva e gestionale sancisce una forte differenza rispetto agli esempi che si trovano nell'intorno. Una differenza che muove dall'esigenza di rispondere alle mutate condizioni del social housing determinatesi con le politiche della Thatcher e con quelle dei governi laburisti degli ultimi dieci anni.

L'intervento consta di 53 alloggi in proprietà condivisa destinati ad abitanti della zona di Hackney con un basso reddito e di otto alloggi sono destinati invece al libero mercato.

Gli edifici sono realizzati dalla Peabody trust, una housing association di lunga storia, fondata come ente caritatevole già nel 1860.

I destinatari degli alloggi sono lavoratori e professionisti a basso reddito ai quali viene offerta la possibilità di comprare anche solo una quota dell'alloggio mentre il resto rimane di proprietà della Peabody Trust. La quota che viene acquistata dipende dalla capacità di indebitamento dell'inquilino e quindi dal suo reddito. Gli inquilini/proprietari pagano un canone di affitto commisurato alla quota di alloggio del quale non risultano proprietari. E' previsto che nel tempo gli inquilini possano procedere all'acquisto di ulteriori quote fino a divenire unici proprietari.

La proprietà condivisa, *sharing properties*, è un'offerta di social housing molto diversa da quella del tradizionale council housing inglese che prevedeva l'affitto sociale così come è diversa dalla concezione che abbiamo noi in Italia di edilizia residenziale pubblica. L'intervento è realizzato a totale carico del soggetto attuatore, la Peabody Trust, nell'ambito di una strategia pubblica, formulata dal municipio, con la quale si intendono offrire case a costo accessibile. Più importante ancora degli aspetti economici sono però le condizioni che vanno oltre la disponibilità dell'alloggio. E' convinzione, infatti, che solo l'alloggio non sia sufficiente a contrastare le condizioni di marginalità ma è necessario inserire comunità differenziate e ricercare una maggiore integrazione. Obiettivi perseguiti con la differenziazione dei soggetti (inquilini in proprietà condivisa, alloggi offerti al libero mercato), con il progetto architettonico, in questo caso nel rapporto che si crea con la strada, e con la gestione del complesso che prevede la partecipazione degli inquilini.

L'intervento è composto da 41 alloggi con due camere da letto, 11 alloggi con tre camere da letto, e un alloggio da una sola camera da letto. Il prezzo di vendita degli alloggi, venduti in sole tre settimane, è di 160 mila sterline per l'alloggio di una camera, 210 mila sterline per quello di due camere e 230 mila sterline per quello di tre camere. Al piano terra ci sono otto unità abitative con studio, vendute a 195 mila sterline. Rispetto ai prezzi di mercato della stessa zona, il risparmio è valutato nell'ordine del 30%.

L'intervento si colloca all'interno della strategia portata avanti dal Borough di Hackney per assicurare anche ai ceti sociali intermedi la possibilità di rimanere nel municipio offrendo loro case a costi accessibili. In questo quadro è stato firmato un accordo di programma tra il Municipio e la Peabody Trust che prevede il trasferimento di proprietà di sette aree dismesse sulle quali realizzare gli alloggi a costi

accessibili. L'area sulla quale è stato realizzato l'intervento di Raines court ospitava magazzini e depositi.

Il contenimento dei costi di realizzazione è stato ottenuto anche con la riduzione dei costi di costruzione e di gestione. Raines Court, infatti, è uno dei primi interventi promossi dalla Peabody Trust nel quale si è fatto un ampio ricorso a tecniche di costruzione che prevedono l'uso della prefabbricazione fuori dal sito, la cosiddetta prefabbricazione a secco, e il successivo montaggio in cantiere. Oltre il 50% degli elementi costruttivi sono pensati con un sistema di prefabbricazione e di montaggio a secco. Il modulo costruttivo basato su una ampiezza di 3,6 metri consente di poter trasportare gli elementi prefabbricati su strada con normali mezzi di trasporto senza ricorrere a quelli eccezionali. Il sistema di prefabbricazione è chiamato MoMo (Mobile Module) ed è stato assemblato in gran parte in uno stabilimento nella città di York e trasportato in sito. Nonostante l'attenzione data alla composizione dei moduli e alla riduzione delle attività di costruzione in sito e in umido, il risparmio conseguito, anche a seguito delle ridotte dimensioni dell'intervento, non si può ancora considerare rilevante.

Al progetto è stato riconosciuto un valore di eccellenza e gli è stato assegnato l'Housing Design Award nel 2004 e nello stesso anno anche il premio del Royal Institute of British Architect, RIBA.

Riepilogo dati essenziali del progetto:

Localizzazione: Hackney, London

Numero di alloggi: 61

Di cui alloggi di Social Housing: 53

Realizzazione: completato nel 2003

Soggetti attuatori: Peabody Trust (Housing association)

Municipalità e responsabile del piano: Hackney Borough Council