

crocevia

46

PROGETTO DI HOUSING SOCIALE CORSO DANTE 46

Committente

Don Giovanni Battista Riberi
legale rappresentante Diocesi di Cuneo
Via Roma 7
12100 Cuneo

Progettazione architettonica

ing. Sergio Amedeo - ing. Stefano Lavagna
via Bartoli 17R
17100 Savona (SV)
tel+fax +39 019 2054597

Oggetto:

Relazione tecnica

Elab.	Scala	Data consegna	Nome file		
A		Luglio 2015			
Rev.	Data	Oggetto revisione	Redatto	Corretto	Approvato
0	07/15	Prima consegna			
1					
2					
3					
4					
5					

Relazione descrittiva dell'intervento

La struttura di C.so Dante è stata costruita nel 1904 dai coniugi Angelo e Bice Caviglia come loro abitazione, in stile liberty, nella zona degli "Orti" nel circondario dell'allora nuova Chiesa del Sacro Cuore. Con testamento la Sig.ra Bice Caviglia destina la struttura alla Congregazione delle Suore di San Giuseppe.

Nel 1955 la Congregazione entra in possesso della casa e si impegna ad attuare le volontà testamentarie che prevedono l'utilizzo della struttura a Casa di Riposo e ad opere di bene.

La Congregazione ha gestito la struttura per anziani dal 1955 fino alla sua donazione alla Diocesi di Cuneo. Le Suore Giuseppine hanno condiviso la scelta del Vescovo di individuare nella Caritas Diocesana l'Ente che per sua specifica missione potesse maggiormente tradurre i valori evangelici in progetti sociali e di attenzione agli ultimi, in adesione a quanto espresso nel lascito testamentario dei coniugi Caviglia.

Dal 2010 Caritas ha iniziato a lavorare al progetto elaborando dapprima il progetto "Oasi della prossimità" che prevedeva un'articolazione della struttura in grado di rispondere prioritariamente a bisogni di accoglienza e/o sostegno psicologico di persone con fragilità psichica, mamme sole con figli e/o donne maltrattate, persone portatrici di disabilità mentale, persone in emergenza abitativa. L'impostazione organizzativa e il conseguente progetto di ristrutturazione prevedeva la gestione indipendente dei servizi di accoglienza e sostegno da parte delle organizzazioni interessate.

Nel 2013 Caritas ha ripreso il progetto sulla base di una serie di nuovi e più solidi presupposti, a partire dal mandato e dalle linee guida del Vescovo sviluppando l'idea progettuale a partire da :

1. una lettura aggiornata dei bisogni che si sono manifestati come prevalenti, anche a causa della crisi economica di questi ultimi anni che ha colpito in particolare le famiglie.
2. contatti con organizzazioni che hanno già in essere esperienze e buone prassi a livello nazionale e che hanno sperimentato diverse formule di progettazione e realizzazione di strutture con finalità analoghe (Condominio solidale "A casa di Jessy" dell'Associazione AGS per il territorio a Torino – Cooperativa LABINS di Torino -Sociale Club del Gruppo Abele – Luoghi Comuni di Piazza della Repubblica, Oltre Venture di Milano)

In questi ultimi anni sono cresciute notevolmente le situazioni di famiglie con problematiche abitative, sfrattate e/o senza punti di riferimento (dati e analisi Centro Ascolto Caritas –Osservatorio Povertà e Risorse Caritas -Piani di Zona Consorzio Socio Assistenziale Cuneese- Comune di Cuneo).

La crescita dei costi delle abitazioni e degli affitti rispetto alla minore crescita dei redditi delle famiglie, la precarizzazione del lavoro, i cambiamenti delle strutture familiari, hanno reso impraticabili per alcune frange della popolazione sempre più numerose ed eterogenee le tradizionali soluzioni utilizzate nel nostro paese per soddisfare il bisogno abitativo.

E' questa la cosiddetta "area grigia" che accomuna prevalentemente famiglie, giovani coppie e mamme sole con bambini che, oltre non avere le risorse per accedere al mercato abitativo, non hanno nemmeno le caratteristiche per accedere all'edilizia residenziale pubblica.

La domanda di casa spesso non si accompagna a un bisogno strutturale e a una situazione di marginalità ed esclusione sociale, ma a difficoltà contingenti che, se non incontrano soluzioni e sostegni adeguati, rischiano di trasformarsi in disagio e/o nell'impossibilità di intraprendere percorsi di crescita personale, formativa, professionale e di vita autonoma .

Pensiamo ad esempio a giovani maggiorenni, studenti universitari che frequentano facoltà a Cuneo lontano dalla propria residenza o lavoratori che faticano o non riescono a sostenere costi di affitto eccessivamente alti.

Per non parlare dell'aumentata difficoltà per le giovani coppie o delle mamme sole con bambini di acquistarsi una casa o di pagare un affitto, vista la precarietà che caratterizza l'accesso al mercato del lavoro.

Dai dati rilevati dall'Osservatorio Povertà e Risorse di Caritas diocesana rispetto al complesso delle richieste pervenute al Centro di Ascolto (punto di riferimento per un numero crescente di cittadini cuneesi in situazione di difficoltà) emerge come "il problema della casa" è in questi ultimi tre anni cresciuto esponenzialmente.

"Non si tratta solo di "non avere" casa, ma anche e di più, di non riuscire a mantenere la casa e questo anche per fasce sociali non abituate a vivere in passato disagi rilevanti.

"Si evidenzia una grande difficoltà a mantenere la propria abitazione, anche da soggetti appartenenti a fasce sociali che non ci si aspetterebbe di incontrare. Notiamo infatti che le persone con un proprio domicilio salgono al 59% contro il 49% dell'anno

precedente e si tratta in gran parte (quasi il 46%) di affitti da privati, case di proprietà, case acquistate con mutuo. Rimanendo sul problema casa la coabitazione con conoscenti e/o parenti, inizia ad essere un fenomeno rilevante che si colloca intorno al 10%.”

E' a questa tipologia di famiglie e cittadini che si intende offrire un'opportunità, un punto di riferimento abitativo accompagnato da un progetto di sostegno volto alla progressiva emancipazione economica e sociale e alla costruzione di legami e scambi tra il Centro e la comunità locale.

La caratteristica di fondo che si intende sviluppare nella struttura di C.So Dante si radica nel compito originario affidato da Dio all'uomo: abita coltivando e custodendo.

Progettare e dare vita al Centro di C.so Dante racchiude questo valore di fondo rispetto all'abitare che abbiamo nello specifico così declinato: “custodire” offrendo, con delicatezza e solidità, sostegno e protezione agli abitanti del Centro; “coltivare” lavorando per rendere fertile il terreno delle relazioni e degli scambi dentro e fuori il Centro; porre attenzione continua al contesto nel quale è inserita la struttura di C.so Dante (in una zona centrale della città); creare un sapere condiviso e pratiche di lavoro partecipate; puntare sulla prevenzione di forme di emarginazione e disagio dovute alla mancanza anche provvisoria di una casa; affinare modalità di raccordo con le realtà ecclesiali e civili, del volontariato e del terzo settore, del sistema socio assistenziale, formativo, culturale e del tempo libero, pubblico e del privato sociale interessate al progetto.

Sentirsi dentro ad una comunità è “sentirsi a casa”. Poter disporre di un alloggio è certamente una condizione indispensabile per vivere, ma è altresì necessario abitare in un contesto accogliente e aperto.

E' per questo che si intende promuovere con gli abitanti del Centro e con il quartiere quello che siamo soliti attribuire allo spazio privato familiare: sicurezza, calore, solidarietà, relazioni significative in una logica di reciproco scambio.

Questa creazione di legame vale, forse ancora maggiormente, per coloro che non hanno reti a livello familiare e che sentono ancora di più il bisogno di “far parte”, di “essere parte” di un luogo che li riconosce come abitanti e che li fa sentire appartenenti a una rete di relazioni.

In questa direzione, gli obiettivi principali saranno quindi:

1. “Coltivare e custodire” un contesto abitativo e di integrazione sociale che risponda a persone con bisogni omogenei caratterizzati dalla comune necessità abitativa:

famiglie in situazioni di fragilità (rischio di sfratto – basso reddito – disoccupazione...), giovani con fabbisogni di alloggio per motivi di studio o di lavoro, giovani coppie, mamme con bisogni di accoglienza temporanea su progetti di inserimento sociale.

2. Attivare processi partecipativi locali che coinvolgano soggetti formali e informali al fine di condividere le linee e gli obiettivi del Centro Multifunzionale dell'abitare;
3. Facilitare la costruzione del consenso intorno al progetto in modo da porre le basi per la sua sostenibilità nel tempo.
4. Valorizzare gli spazi comuni del Centro e il contributo che la struttura può offrire al quartiere nel quale è inserita in una logica di sviluppo di comunità.
5. Individuare un modello di housing sociale aderente agli obiettivi, al contesto cittadino nel quale è inserita la struttura, ai bisogni individuati, ai vincoli presenti e alle risorse a disposizione.
6. Garantire la sostenibilità nel tempo individuando azioni specifiche finalizzate ad assicurare la disponibilità reale dei finanziamenti necessari alla realizzazione della struttura e un coerente modello organizzativo per la gestione del Centro.

L'immobile è catastalmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 90, mappale 1011 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, ed è urbanisticamente inserito nella zona TS4 (Tessuti di espansione novecentesca) con specifica destinazione AF (Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati) e nella zona Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale – Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

Il complesso edilizio è formato da una palazzina di quattro piani fuori terra con sottotetto non abitabile e piano interrato, da un basso fabbricato a delimitazione del lato Sud-Ovest e Nord-Ovest del lotto catastalmente formante con la palazzina una corte interna adibita a giardino privato.

I fronti prospettici sono caratterizzati da decorazioni di tipo eclettico riconducibili all' Art Nouveau, con due bovindi in aggetto sul fronte interno e il manto di copertura in lamiera preverniciata.

L'intervento verrà attuato mediante un sistema organico di opere di ristrutturazione, comprendenti la demolizione e ricostruzione di murature divisorie interne e tavolati per la riorganizzazione funzionale degli spazi e l'ammodernamento impiantistico, il tutto

improntato alla conservazione e manutenzione di tutti gli elementi costituenti il complesso edilizio che risultino in buono stato di conservazione, intervenendo solamente su quanto non più idoneo o non in linea con la vigente normativa.

Nello specifico il progetto prevede interventi a tutti i piani come di seguito analizzato.

Piano seminterrato

Il livello è caratterizzato oggi dai locali cucine, refettorio e cantine per i quali si prevede una manutenzione ordinaria degli ambienti ed una verifica di congruità impiantistica. Il progetto sociale non prevede ad oggi l'utilizzo delle cucine ma si intende mantenere la potenzialità edilizia in previsione di successivi utilizzi e opportunità.

Il locale con accesso dal cortile interno destinato a centrale termica verrà completamente ristrutturato sostituendo le componenti impiantistiche della caldaia trasformandola da centrale a gasolio in una di nuova generazione a gpl con caldaie modulanti a condensazione in modo da migliorare considerevolmente le prestazioni dell'impianto dimensionato con potenzialità termica inferiore a 116 Kw e pertanto classificato quale categoria A ai sensi del D.P.R. 151/11.

Piano terra

Il piano terreno della palazzina rappresenterà lo spazio comune delle unità abitative in progetto, da adibirsi a spazi comuni di accoglienza, servizi amministrativi oltre che a servizi per gli abitanti e le persone/gruppi del territorio che accederanno alle iniziative organizzate dal Centro.

A questo piano verrà realizzato, in prossimità dell'ingresso principale su Corso Dante, un efficiente locale accoglienza / portineria nel quale verranno accentrati tutti i controlli impiantistici centralizzati degli locali soprastanti. I friutori dei soprastanti piani avranno la possibilità di accedere solamente ai piani a loro destinati tramite l'installazione di chiavi elettroniche su porte di piano e pulsantiere dell'ascensore condominiale.

Piano primo e secondo

Il progetto prevede il collegamento tra alcuni dei locali precedentemente adibiti a camere per la realizzazione di tre unità abitative per piano oltre a bagni comuni e lavanderia. Gli alloggi avranno diversa dimensione in modo da poter ospitare tutte le tipologie di utenti differendo per il numero delle camere da letto ed avendo locali cucina / soggiorno di dimensione minima 14 mq oltre a bagno privato. Tutti gli alloggi saranno dotati delle medesime dotazioni impiantistiche che faranno riferimento ad un sistema

domotico centralizzato con comando esclusivo presso la portineria.

Piano terzo

Il livello è stato progettato per offrire un spazio a studenti o lavoratori provenienti da fuori della Città di Cuneo, pensato per fornire ambienti privati e spazi comuni. E' prevista la realizzazione di 7 camere da letto, 3 bagni completi di un grande ambiente comune destinato a cucina, sala da pranzo e zona ludico – ricreativa.

Piano sottotetto

Il piano sottotetto conserverà le caratteristiche e le destinazioni di oggi, si prevede solamente un intervento di pulizia e manutenzione dell'ambiente.

Bassi fabbricati del cortile

Gli edifici monopiano con accesso dal cortile formano una corte interna per la loro forma ad L. I volumi sono esclusi dalla zona urbanistica “Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale”. La porzione parallela all'edificio principale ha destinazione autorimessa e magazzino ed il progetto prevede un semplice intervento di pulizia e manutenzione degli ambienti.

La restante parte, in precedenza utilizzata quale lavanderia e sala mortuaria della casa di riposo, verrà trasformata in locale commerciale per una superficie agibile complessiva pari a 30,2 mq. Si prevede la realizzazione di un unico ambiente con un bagno di servizio all'attività.

Cortile interno

Il giardino esistente verrà conservato nelle sue caratteristiche principali, destinandone una parte ad un esperimento di orto sociale e la restante a spazio pubblico polivalente a servizio del centro e aperto alle esigenze della città.

Si prevede inoltre una manutenzione dei prospetti tramite pulizia e ripristini degli infissi, delle ringhiere dei terrazzi e delle grate a protezione delle finestre del piano terra.