

UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

uah.polimi.it

UAH!

ATLAS

RETHINKING

UAH!

UAH!

RECOMMENDATIONS

TRIESTE

Posta sul confine italo-sloveno, Trieste è una città di medie dimensioni (oggi conta poco più di 200.000 abitanti) le cui tendenze e sfide sociali, demografiche ed economiche sono comuni a molte altre realtà urbane italiane ed europee.

La struttura demografica della città è in transizione, con un forte calo della popolazione sul lungo periodo (-3,8% dal 2011 al 2023; fonte: Osservatorio RUPA - Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative del Comune di Trieste - rupa.comune.trieste.it) e un tasso di invecchiamento al di sopra della media nazionale (indice di vecchiaia: 271,7 dato comunale; 199,8 dato nazionale; fonti: Portale statistica del Comune di Trieste; ISTAT, 2024). Di recente, l'intensificarsi dei flussi migratori sulla rotta balcanica ha comportato un aumento delle presenze di persone straniere "in transito". Inoltre, un numero rilevante di studenti e ricercatori fuori sede si somma al progressivo aumento dei flussi turistici.

Per quanto riguarda l'offerta abitativa, la quota di alloggi sfitti pubblici e privati è elevata (103.435 unità occupate su 125.422 unità registrate nel 2021; fonte: ISTAT, 2021). Il vasto patrimonio di edilizia pubblica sovvenzionata presente in città è in larga parte vetusto (circa il 47% ha più di 50 anni; fonte: Bilancio Sociale ATER, 2021), segnato da forti criticità in termini di efficienza energetica, adeguatezza spaziale e dalla diffusa presenza di barriere architettoniche.

Per quanto attiene alla domanda, molte e in costante aumento sono le richieste inevase nella graduatoria dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Trieste (ATER); si stima che siano quasi 3.000. Parallelamente, il costo degli affitti sul mercato privato è sempre più proibitivo (+22,9% dei canoni di locazione dal 2016 al 2022; fonte: Osservatorio RUPA), a causa dei processi di turistificazione e del significativo spostamento dell'offerta sulle locazioni a breve termine. A ciò si aggiunge un aumento dei costi della vita, che riducono ulteriormente la capacità di spesa impattando sull'autonomia abitativa di fasce sempre più ampie di popolazione.

Queste condizioni tracciano i contorni di una questione abitativa che, sebbene non abbia ancora raggiunto livelli critici, è sempre più grave e complessa. Nel tentativo di fornire delle risposte, una variegata rete di attori locali pubblici e del terzo settore ha attivato una serie di progettualità e sperimentazioni nel campo dell'abitare nel corso degli anni. Queste esperienze, ricostruite in stretto dialogo con gli *stakeholder* locali durante le prime fasi della ricerca, rimangono tuttavia puntuali, laddove gli attori coinvolti faticano a fare rete a causa della mancanza di politiche per la casa e l'abitare, strutturate e a regia pubblica.

Dal lavoro di dialogo è stato altresì possibile individuare un'area della "periferia interna" di Trieste, il rione storico "Barriera Vecchia", ritenuta rilevante per la sperimentazione di nuovi approcci e soluzioni per un abitare abbordabile.



Al fine di far emergere riflessioni a misura del contesto e dei bisogni specifici delle comunità, il gruppo di ricerca ha adottato un approccio di ascolto e condivisione di conoscenze con gli attori locali, sia al livello urbano che alla scala più minuta del quartiere individuato come area di progetto. Parallelamente, guardare a nuovi approcci, come *Housing First*, ha offerto importanti spunti per lavorare in modo olistico e in un'ottica di prevenzione del rischio della *homelessness*. In questo modo, sono state enucleate le questioni cruciali che ruotano attorno al tema dell'abitare abbordabile in città, indagati i bisogni e mappate le risorse dell'area di progetto. Questi passaggi sono stati fondamentali per tracciare alcune prospettive di lavoro.

Versatilità di tempi e spazi

Una domanda abitativa sempre più mutevole e diversificata chiede di ripensare le soluzioni spaziali e le progettualità tradizionali, attraverso la costruzione di politiche di *housing* personalizzate e versatili, sia da un punto di vista temporale (durata dell'affitto) che spaziale (configurazione di alloggi e parti comuni).

Percorsi personalizzati e operatori di prossimità

L'integrazione di alloggi e servizi attraverso una gestione sociale, economica e di convivenza attenta e personalizzata consente di promuovere l'autonomia abitativa. Questo attraverso progetti incentrati sulla persona, connessi a una serie di servizi per l'accompagnamento, il benessere e l'integrazione nelle comunità. Una strategia di questo tipo può anche prevedere l'offerta agli inquilini di nuove opportunità lavorative, ad esempio attraverso la promozione di processi di auto-recupero degli alloggi e autogestione di attività sociali ed economiche (attività ricettive e/o ristorative).

Dal condominio solidale al quartiere solidale

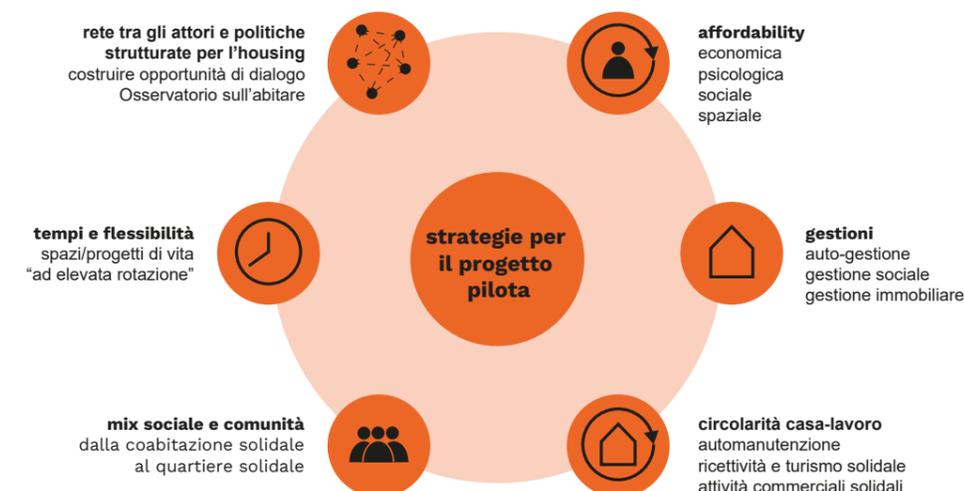
Lavorare alla scala di quartiere permette di concepire un'abbordabilità a 360°, nelle sue dimensioni economica, sociale e spaziale. Questo approccio consente di creare un mix sociale (all'interno di un singolo fabbricato o mettendo in rete più edifici tra loro prossimi), organizzare attività di *community-building*, unire un ampio insieme di risorse materiali e immateriali e gestire una varietà di attrezzature e strutture necessarie all'implementazione di soluzioni abitative complesse, versatili e personalizzate, esportabili anche in altri contesti urbani secondo una logica incrementale.

Patrimonio pubblico come driver nei processi di rigenerazione e definizione di un sistema integrato di casa e servizi

La valorizzazione del patrimonio pubblico, inteso come rete di singoli edifici sottoutilizzati o dismessi da valorizzare, di spazi e servizi pubblici, può darsi come un volano per la costruzione di progetti abitativi più articolati, in un'ottica di integrazione tra casa, servizi e lavoro.

Patrimonio sfitto come risorsa da rimettere in gioco

Fornire incentivi fiscali e garanzie soprattutto ai proprietari privati, per poter adeguare e affittare i propri alloggi, sottraendoli al mercato delle locazioni brevi, è un nodo cruciale, in cui Agenzie solidali per l'affitto e intermediari del terzo settore possono avere un ruolo determinante.



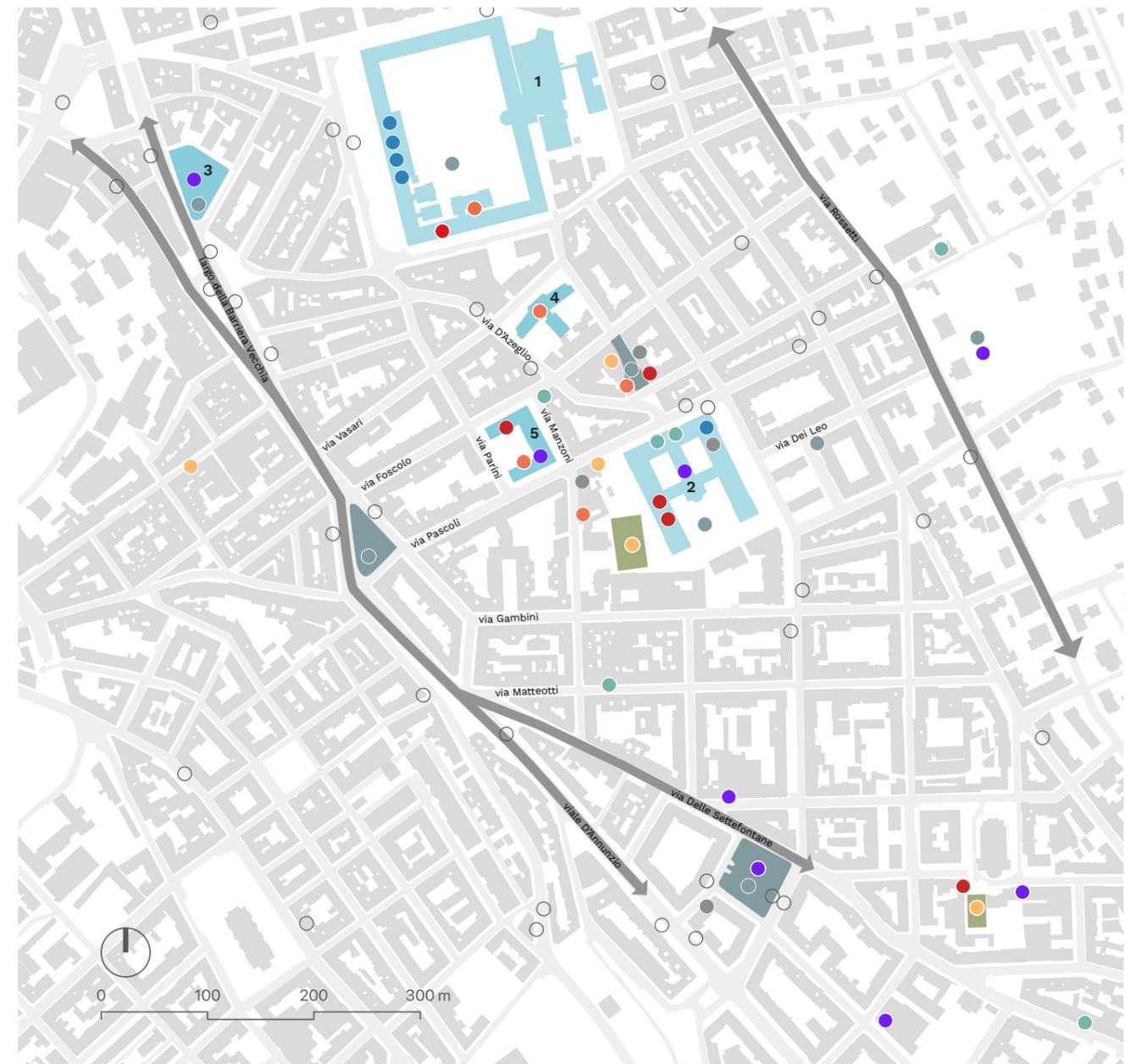
Il sito di progetto: Barriera Vecchia

Barriera Vecchia è parte della Circoscrizione V, la più popolosa e densamente abitata della città, caratterizzata da una prevalenza di nuclei familiari di dimensioni ridotte e da una significativa presenza di popolazione con background migratorio. Sono frequenti situazioni di isolamento, solitudine e marginalità e la presenza di un mix sociale recente pone problemi di integrazione e conflitti tra abitanti.

Nel suo complesso, l'area è ben servita e collegata al centro storico dal trasporto pubblico e dal tessuto urbano; la rete di percorsi e spazi pubblici esistenti costituisce una potenziale buona base di supporto alla mobilità pedonale. Gli edifici spesso presentano problemi di accessibilità dovuti a barriere architettoniche di diverso tipo, tra cui l'assenza di ascensori. Il quartiere è ricco di risorse materiali e immateriali: diverse forme di coabitazione, edifici sfitti pubblici e privati, spazi aperti sottoutilizzati, attrezzature e attività commerciali diversificate, servizi socio-sanitari e culturali e, in particolare, un insieme di attori pubblici e del terzo settore, pronti a collaborare e a mettere in comune risorse, competenze ed esperienze nei settori dell'abitare in affitto "sociale e molto sociale". All'interno dell'area di progetto sono stati individuati quattro "immobili pilota", gestiti dagli attori locali partner del progetto di ricerca, in cui poter sperimentare nuove soluzioni spaziali per esplorare i temi emersi, verso un abitare *affordable*, tra casa e servizi.



Largo Niccolini e facciata principale di ITIS



- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> — viabilità principale — viabilità secondaria ○ fermate trasporto pubblico — verde — attrezzature sportive all'aria aperta | <ul style="list-style-type: none"> ■ servizi principali 1 Ospedale "Maggiore" 2 ITIS (Azienda pubblica servizi alla persona) 3 Mercato coperto 4 Scuola primaria "Pittoni" 5 Scuola secondaria "Savio-Manzoni" | <ul style="list-style-type: none"> ● altri servizi ● sanitari ● sociali ● sociali / housing ● educativi ● sportivi ● aggregativi e ricreativi ● culturali |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Scuola primaria "A. Pittoni"



Ospedale "Maggiore"

UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

Gli immobili pilota

Immobile A

Superficie coperta: 220 mq circa

Piani: 6

Numero alloggi: 11

Anno di costruzione: 1906

Uso: residenziale e commerciale

Stato: parzialmente sfritto

Immobile B

Superficie coperta: 653 mq circa

Piani: 5

Anno approvazione progetto: 1849

Uso: residenziale + oratorio in disuso

Stato: parzialmente sfritto

Immobile C

Superficie area catastale: 480 mq

Piani: 5

Numero alloggi: 10

Anno approvazione progetto: 1897

Uso: residenziale

Stato: parzialmente sfritto

Immobile D

Superficie coperta: 330 mq circa

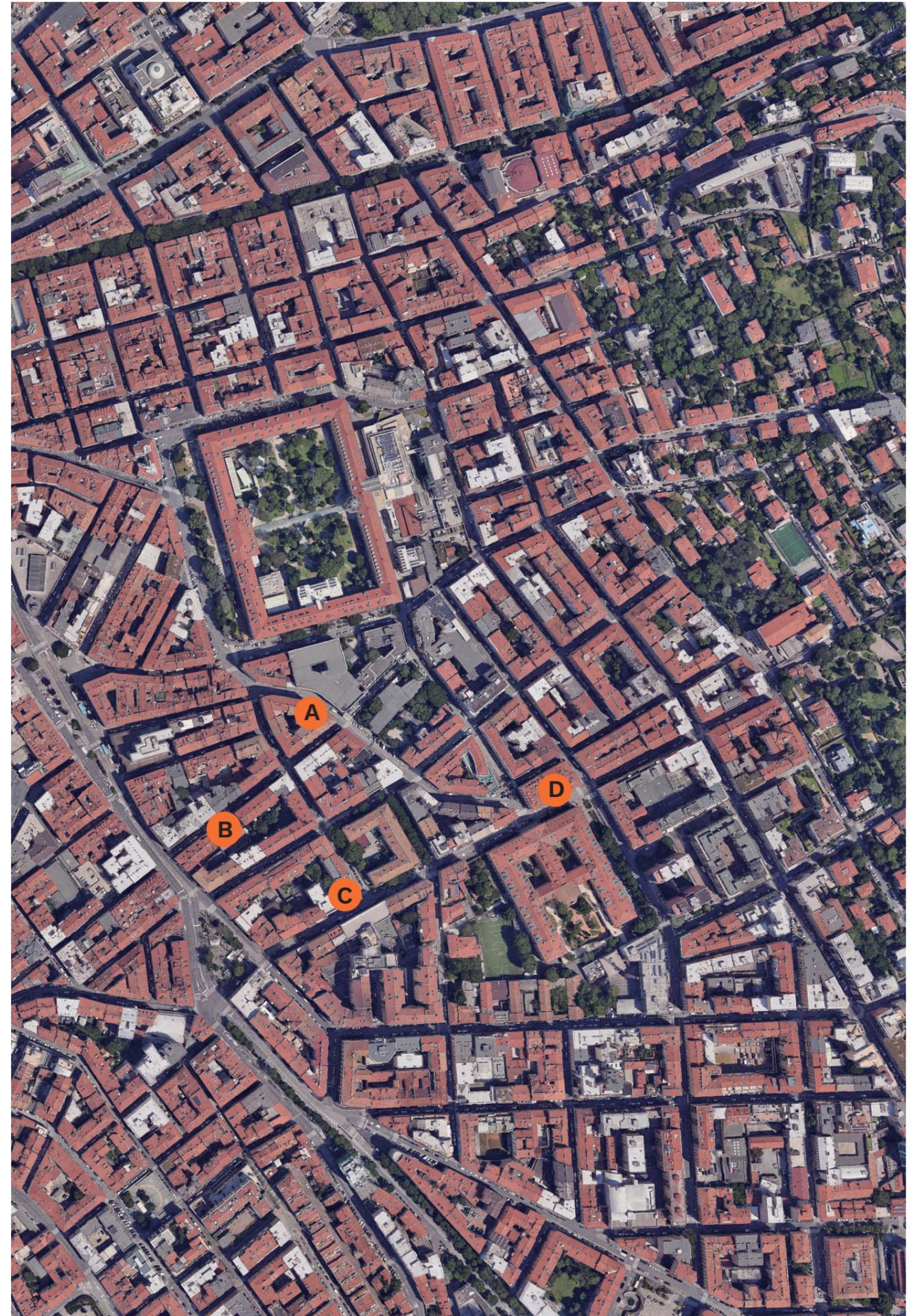
Piani: 5

Numero alloggi: 8

Anno approvazione progetto: 1885

Uso: residenziale e commerciale

Stato: abitato



UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

Immobile A



Immobile B



Fronte su via D'Azeglio. Interno di un alloggio. Vista della corte interna.



Fronte su via Vasari. Interno dell'oratorio in disuso al piano terra. Atrio di ingresso.

Immobile C



Immobile D



Fronte su via Pascoli. Atrio di ingresso. Facciata su corte interna.

Fronte su via Pascoli. Ingresso e fori commerciali al piano terra.