



*“Non c’è per nessuna comunità
investimento migliore del mettere
latte dentro ai bambini.”*

Wiston Churchill

COSTRUIRE INSIEME

GLI INTERVENTI

I numeri del costruito

Progettare, costruire e crescere anno dopo anno significa saper leggere il contesto in cui si opera ma soprattutto interpretare il cambiamento e anticipare le tendenze in atto.

In oltre trent'anni di storia la Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" ha saputo fare questo: rispondere alle esigenze di una società in continua trasformazione e programmare il futuro intercettando le necessità che non solo a Torino, ma in tutta la prima e seconda cintura metropolitana stavano emergendo, predisponendo volta dopo volta interventi secondo le caratteristiche, le possibilità e le richieste dei soci.

Lo sforzo prodotto ha permesso così a circa 12.000 persone, tra soci e familiari, di godere del bene casa e a circa 1800 di queste famiglie di ottenere in proprietà l'alloggio, avuto prima in godimento, ad un prezzo estremamente favorevole, pari al valore storico.

La Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" ha promosso 105 interventi in poco più di trent'anni in tutta l'area metropolitana, costruendo oltre 4600 alloggi, per un totale di oltre 305 mila metri quadrati di superficie abitabile. Le figure 15 e 16 ritraggono in modo chiaro il cambiamento che ha attraversato il modo di costruire lungo questi decenni. Nei primi cinque anni gli interventi si caratterizzano per ampie metrature e un numero elevato di alloggi costruiti; sono gli anni in cui Torino, nonostante avesse raggiunto il picco di residenti a metà anni Settanta, era ancora alle prese con la ferita di una forte immi-

grazione dal Sud Italia cui non era stata grado di corrispondere un'adeguata offerta di politiche sociali per la casa. La nascita della Di Vittorio riproduce la condizione metropolitana di quegli anni; l'unione tra le piccole cooperative di abitazione sorte nelle fabbriche è stato il segnale della saldatura di un fronte comune, e la risposta di tanti giovani lavoratori immigrati che a Torino cercavano un alloggio per progettare il proprio futuro.



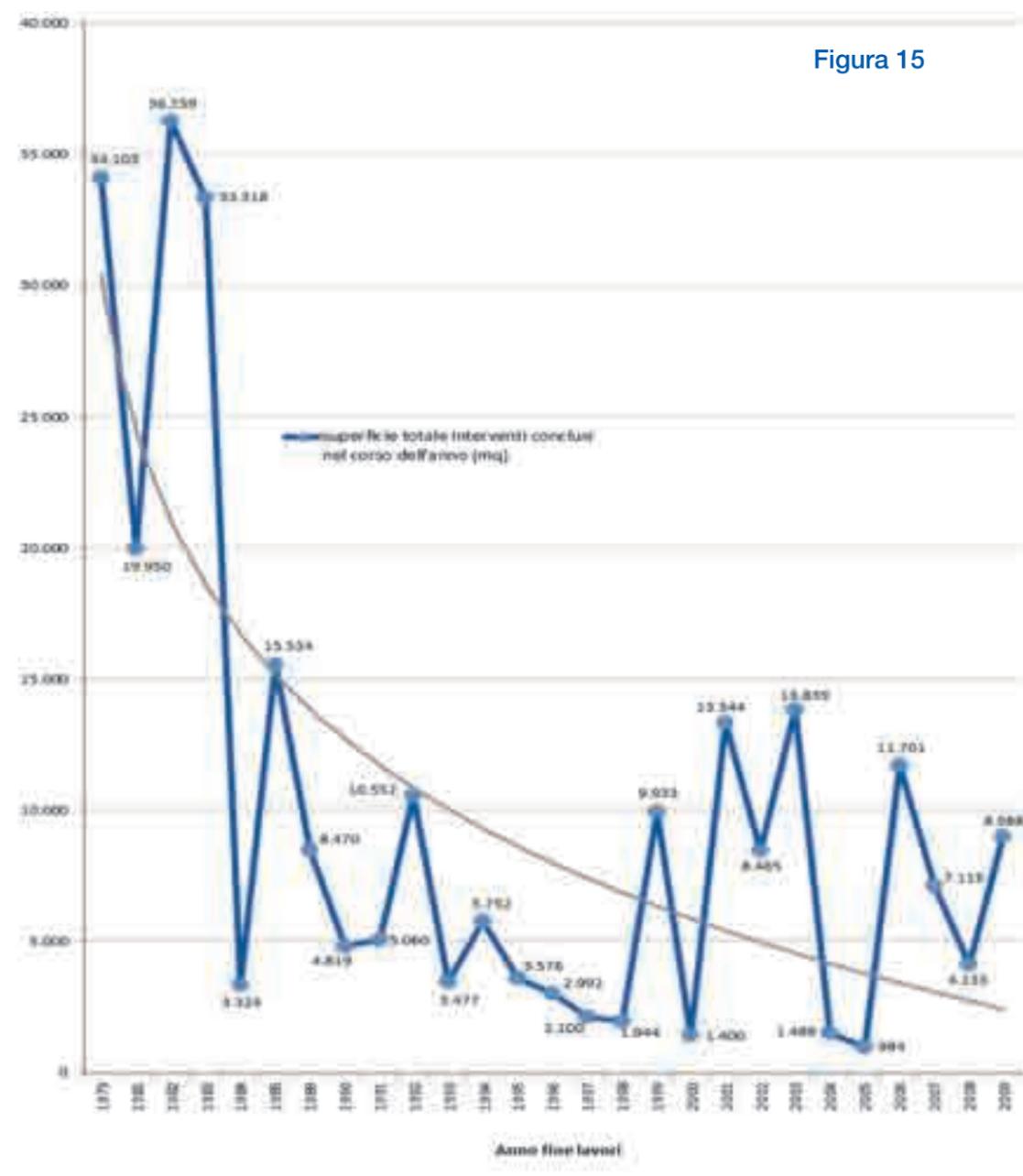
Le prime grandi realizzazioni erano progettate per famiglie numerose; gli alloggi offrivano spazi generosi abbinati, tuttavia, ad un livello qualitativo inferiore a quello che negli anni è stato in seguito raggiunto, grazie ad un progressivo consolidamento finanziario della Cooperativa.

Quando alla fine degli anni Settanta i primi soci coronarono il sogno di vedere realizzati i primi due interventi, le caratteristiche architettoniche delle costruzioni, il tipo di alloggi, la localizzazione degli interventi rispondevano ai vincoli di urgenza imposti dall'emergenza casa.

Da metà degli anni Ottanta in poi diminuiscono progressivamente, tanto il numero di alloggi costruiti, quanto la superficie media degli stessi; se tra il 1979 e il 1983 la Di Vittorio realizza oltre 400 alloggi l'anno con metrature superiori agli 83 mq, lungo la restante parte del decennio e negli anni Novanta gli interventi si riducono a

circa 100 l'anno e l'alloggio medio si attesta intorno ai 70 mq.

Lungo gli anni Ottanta il processo di gentrificazione verso il capoluogo stava lasciando il passo all'urbanizzazione delle periferie e più in generale, alla sub urbanizzazione di ampi centri di primi e seconda cintura metropolitana.



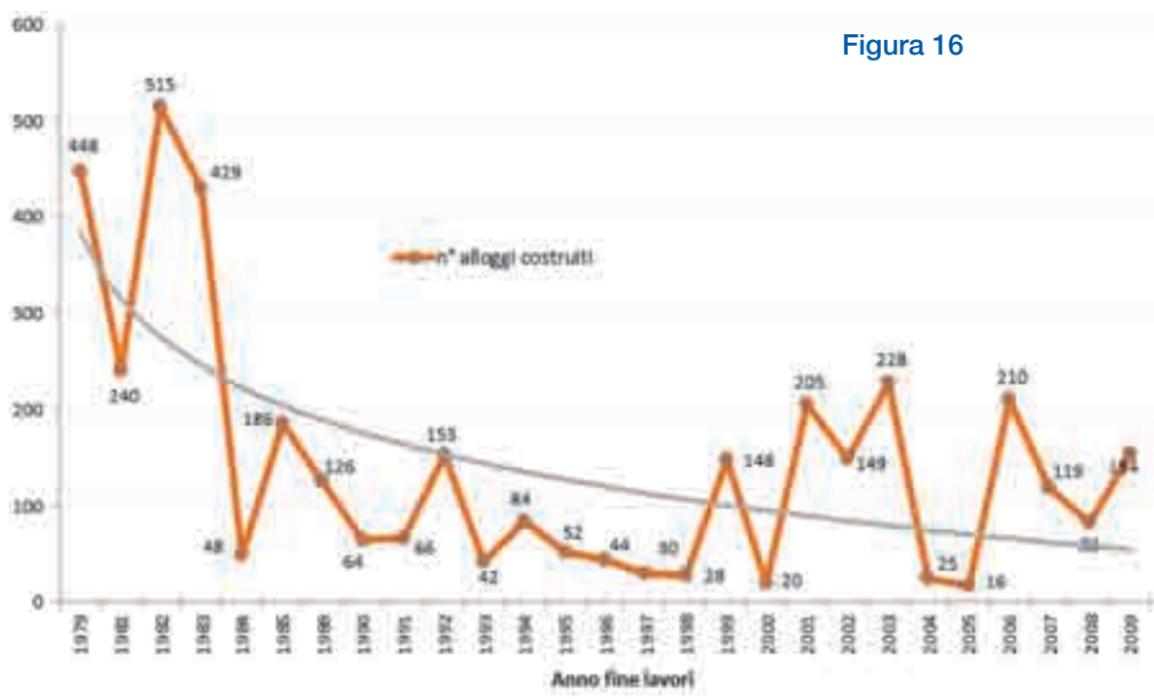
Superficie totale degli interventi conclusi tra il 1979 e il 2009

GLI INTERVENTI



Questa dinamica sociale, abbinata alla presenza dei tanti soci della Di Vittorio che lavoravano nelle fabbriche dell'area metropolitana, aveva spinto la Cooperativa ad allargare il perimetro di intervento. Fuori da Torino era, inoltre, più semplice individuare le aree, acquisirle ed implementare gli interventi; i Comuni delle cinture, alle prese con i processi di espansione, erano fortemente interessati ad attrarre investimenti in grado di soddisfare la domanda di abitazioni a canoni calmierati. Al di là delle fluttuazioni annuali, determinate principalmente dalle differenti date di ultimazioni di interventi pluriennali, è riscontrabile una tendenza di fondo alla progressiva riduzione degli spazi abitativi, in linea con quanto regi-

strano le rilevazioni nazionali Nomisma e Gabetti. Dall'altra parte la diminuzione, in valori assoluti, del numero di interventi è in parte giustificata dall'evoluzione delle politiche pubbliche di incentivazione all'edilizia a proprietà indivisa. Lungo gli anni Ottanta si esauriscono gli effetti del Piano Casa, progetto regionale per l'edilizia sociale; negli anni a seguire, in assenza di progetti di sistema, gli investimenti seguono le differenti linee di finanziamento nazionali ed europee. In parallelo, le innovazioni introdotte nelle tecniche costruttive e l'impiego di nuovi materiali migliorano sensibilmente il livello qualitativo degli alloggi.

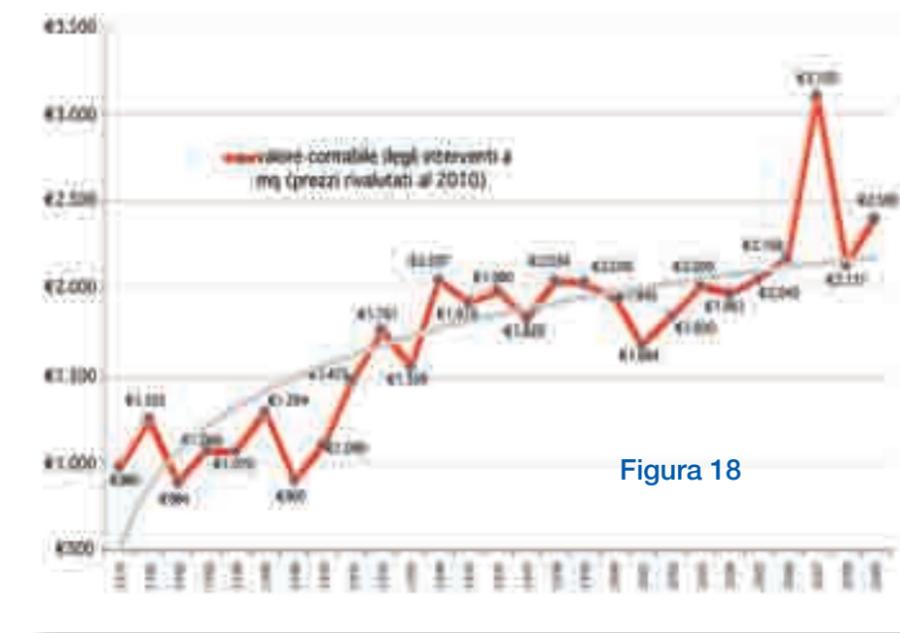


In risposta alle crescenti esigenze dei soci che avevano negli anni progressivamente migliorato il proprio tenore di vita, la Cooperativa investe in innovazione, aumentando il valore delle sue realizzazioni. La figura 18 esprime in maniera chiara l'incremento costante che hanno fatto registra-

re le realizzazioni della Cooperativa. Dal 1979 in avanti il valore contabile atualizzato degli interventi è cresciuto di oltre il 230%. I diversi modelli che attraversano la storia della Di Vittorio riflettono un cambiamento più generale della società italiana e delle aspettative relative alla



Il 2001 è l'anno in cui terminano i programmi della Legge 457/78 e subentrano nuove leggi di finanziamento che, in funzione delle mutate esigenze della società, è premiante per alloggi di metratura inferiore.



Considerando anche gli interventi non ancora conclusi, tra il 1979 e il 2010 la cooperativa ha costruito alloggi per un valore pari ad euro 273.6 milioni (risultante dallo stato patrimoniale al 31/12/2009, prezzi atualizzati al 2010).

casa: dalla generale domanda di nuove case, alla richiesta di uno spazio qualitativamente sempre migliore, all'importanza di unire questo aspetto ad un'attenzione crescente alla qualità dell'abita-

re più in generale: la qualità del contesto urbano di riferimento e il miglioramento dell'accesso ai servizi.

GLI INTERVENTI

Alloggi per gli anziani

Un recente convegno organizzato dallo Spi CGIL Torino ha evidenziato che il 15% degli anziani ha problemi legati alla mobilità anche in casa e che il 44% che ha più di 65 anni vive da solo. Il 46% degli anziani lamenta, inoltre, la presenza di barriere architettoniche negli edifici che abita. Dal punto di vista economico, sempre i dati, evidenziano che un anziano su tre spende per l'affitto circa la metà della pensione.

L'impegno della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" in questi ultimi anni è stato indirizzato a rispondere alle esigenze di una fascia di popolazione ad alto livello di vulnerabilità che esprime specifiche esigenze sia in termini di caratteristiche dell'abitazione che più in generale di qualità dell'abitare.

Il lavoro dei progettisti ha seguito due criteri principali: innanzitutto, realizzare interventi in zone urbanizzate, possibilmente centrali, opportunamente dotate di servizi di mobilità pubblica e in prossimità dei servizi sanitari locali; in secondo luogo, costruire alloggi piccoli, funzionali ed in parte già arredati, inseriti all'interno di complessi dotati di numerosi spazi comuni e zone verdi all'esterno per favorire la socializza-

zione, le relazioni di prossimità, il senso di appartenenza.

Gli alloggi dedicati agli anziani sono soprattutto il prodotto di una politica rivolta a migliorare la qualità dell'abitare.

Una progettazione virtuosa ha consentito di ottenere un canone molto contenuto che permette, anche a chi ha la pensione minima, di poter vivere dignitosamente.

All'interno dei mono e bilocali realizzati gli spazi sono studiati per migliorare l'accesso e la mobilità anche per i soci costretti sulla sedia a rotelle; le prese elettriche sono posizionate in modo da favorirne la fruibilità e l'attenzione ai dispositivi per la salvaguardia degli inquilini è ai massimi livelli. In particolare gli alloggi sono dotati di dispositivi "salva la vita" per i casi di emergenza e le cucine vengono fornite di piastre elettriche per la cottura, allo scopo di ridurre gli inconvenienti e i pericoli degli impianti a gas.

La medesima cura è stata dedicata a valorizzare l'incontro, la condivisione e lo scambio tra i soci. La socialità è un elemento cruciale per la qualità della vita, specie per soggetti anziani che spesso lamentano situazioni di marginalità. Ecco perchè la progettazione ha individuato negli spazi comuni l'elemento in grado di favorire questi processi;



Pianta piani tipo, Nichelino



Alloggio tipo anziani in Nichelino

a Nichelino, Chieri, Torino, sono nate biblioteche, sale gioco, spazi di incontro a disposizione dei residenti; gli spazi verdi intorno agli interventi sono studiati per rinsaldare il tessuto sociale tra i nuovi e i vecchi residenti.

Carattere distintivo degli interventi della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" è inoltre l'attenzione al mix sociale. Costruire residenze per gli anziani non significa organizzare condomini abitati solo dalla medesima categoria sociale; al contrario, l'incontro tra anziani, giovani e famiglie è un tratto qualificante di questa politica perchè arricchisce il bagaglio sociale dei soci e favorisce forme di solidarietà, assistenza domestica e mutuo sostegno.



Nichelino, piazza Dalla Chiesa

GLI INTERVENTI

Torino, via Reiss Romoli, 81
via Scialoia, 4

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1979
durata dei lavori	1080 giorni
numero alloggi	448
tipologia alloggio	soggiorno, cucina, 2/3 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 81,50 a 97 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Res Coop
progettisti	COAR Collettivo di Architettura
caratteristiche specifiche dell'intervento	Architettura a tunnel, elementi di prefabbricazione, riscaldamento centralizzato
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Nuova urbanizzazione alla periferia della città
legge di finanziamento	leggi 166/75 e 492/75
costo medio della locazione nel 2010	euro 117,00



via Reiss Romoli



GLI INTERVENTI

Torino, via Pietro Cossa, 293

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1993
durata dei lavori	600 giorni
numero alloggi	42
tipologia alloggio	2 camere soggiorno, cucina, servizi e box di pertinenza
metratura media	82,78 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Studio Archides
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Parco pubblico all'interno dei complessi residenziali, servizi sociali di zona, collegamenti con mezzi pubblici, zona commerciale
legge di finanziamento	legge 457/78 - 5° biennio legge regionale 28/76
costo medio della locazione nel 2010	euro 290,00



GLI INTERVENTI

Torino, via Tasca, 15/19/23A/23B/25

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	2003
durata dei lavori	560 giorni
numero alloggi	77
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 1/2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 47,50 a 76,80 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Studio Almirante
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona di recupero urbano, mix sociale, verde pubblico di nuova concezione
legge di finanziamento	Articolo 9 legge 493/93 FIP '99
costo medio della locazione nel 2010	euro 278,00



via Tasca

GLI INTERVENTI

Orbassano, via Riesi, 6

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1992
durata dei lavori	510 giorni
numero alloggi	30
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 93,00 a 104,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Atalgi s.r.l.
progettisti	Studio Archides Ing. Colosi
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona centrale e commerciale servizi di mobilità e socialità
legge di finanziamento	legge 457/78 - 5° biennio legge regionale 28/76
costo medio della locazione nel 2010	euro 279,00



via Riesi



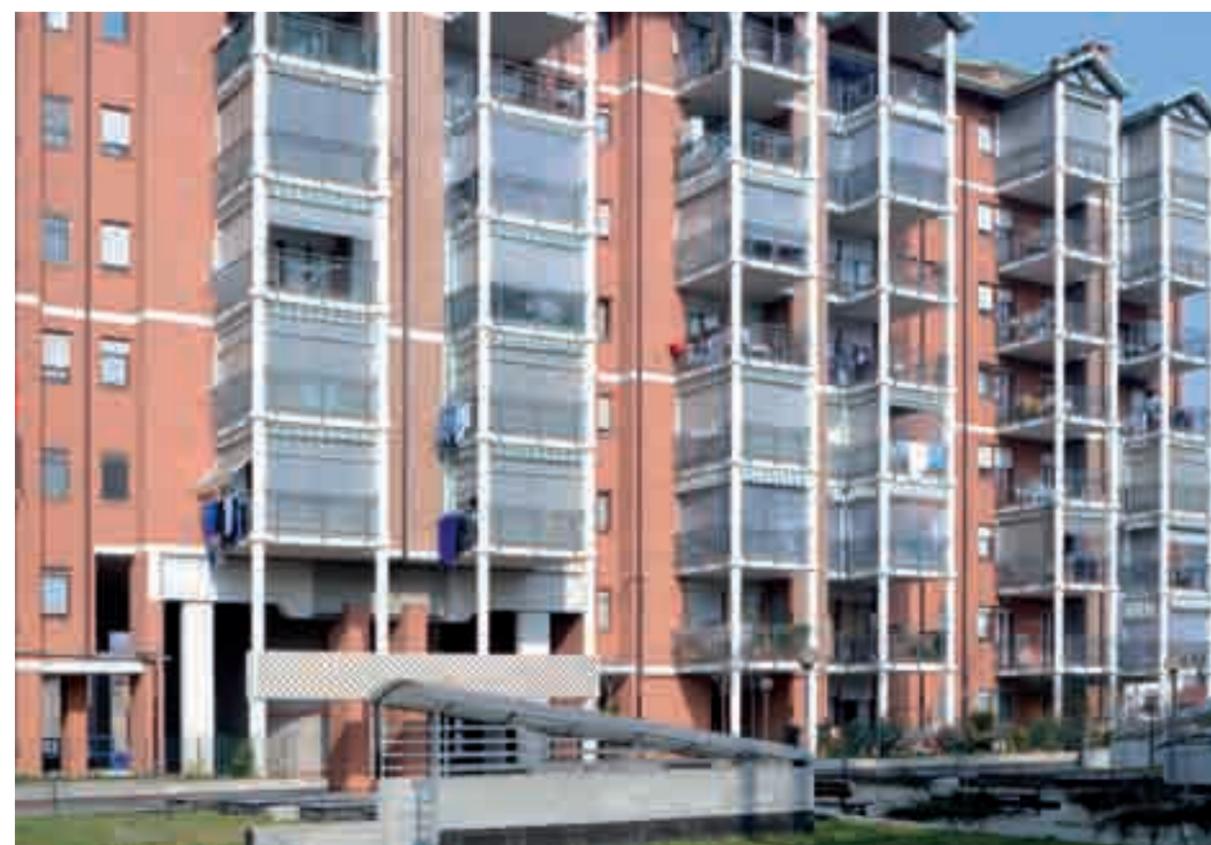
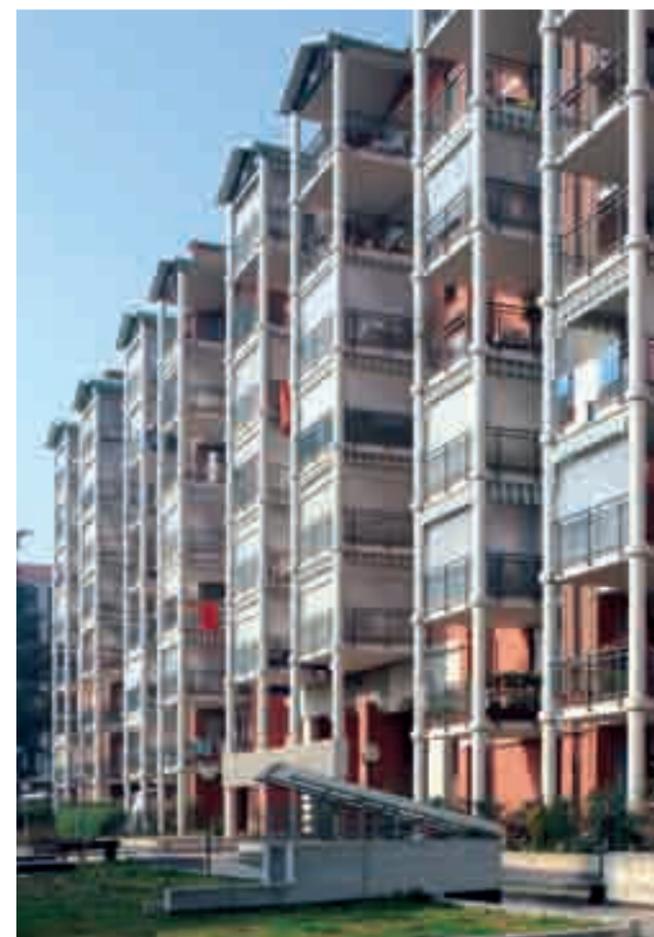
GLI INTERVENTI

Collegno, corso Francia, 129/131/133/135
via Fiume, 12

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1999
durata dei lavori	540 giorni
numero alloggi	43
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	70,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Studio Archides
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo. ampi terrazzi
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona già urbanizzata servizi di mobilità, mix sociale
legge di finanziamento	legge regionale 28/76 FIP '96
costo medio della locazione nel 2010	euro 288,00

corso Francia



GLI INTERVENTI

Torino, via F.lli Garrone, 79 (ang. via Artom)

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	2009
durata dei lavori	650 giorni
numero alloggi	39
tipologia alloggio	soggiorno con parete cottura, 1/2/3 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 48,50 a 85,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Studio Archides Arch. E. Cisero
caratteristiche specifiche dell'intervento	Coibentazioni con pareti ventilate riscaldamento centralizzato con contabilizzatori individuali e pannelli radianti, ampi terrazzi
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Primo esempio in Italia di intervento realizzato a seguito di abbattimento di palazzi, parco pubblico, zona commerciale
legge di finanziamento	Articolo 9 legge 493/93
costo medio della locazione nel 2010	euro 360,00



Via Artom

Il 28 ottobre 1996, il Consiglio Comunale di Torino ha approvato il Programma di Recupero Urbano di via Artom, che prevedeva l'abbattimento di tutti e otto gli edifici di edilizia residenziale pubblica e la successiva realizzazione di nuovi interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata. Questa proposta, troppo onerosa, è stata riformulata nel 2000 prevedendo la demolizione di due stabili e la successiva realizzazione di uno stabile che garantisse una quota di alloggi in locazione permanente, una quota per la vendita ed un centro commerciale. La cooperativa Di Vittorio insieme alla Cooperativa San Pancrazio e all'Associazione di commercianti ed artigiani "Mirafiori 2000" hanno realizzato il nuovo edificio che per caratteristiche di sostenibilità, di scelte architettoniche e di risparmio energetico si pone all'avanguardia in Torino e non solo.



GLI INTERVENTI

Settimo Torinese, via Ariosto, 30

SCHEDA INTERVENTO

anno di consegna	1997
durata dei lavori	480 giorni
numero alloggi	30
tipologia alloggio	cucina, soggiorno, 2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	70,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	impresa Piotto
progettisti	Arch. Moscarello
caratteristiche specifiche dell'intervento	Costruzione in tradizionale, riscaldamento autonomo, verde condominiale
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Zona già urbanizzata servizi di mobilità, mix sociale
legge di finanziamento	legge 457/78 Piano Integrato
costo medio della locazione nel 2010	euro 241,00

via Ariosto

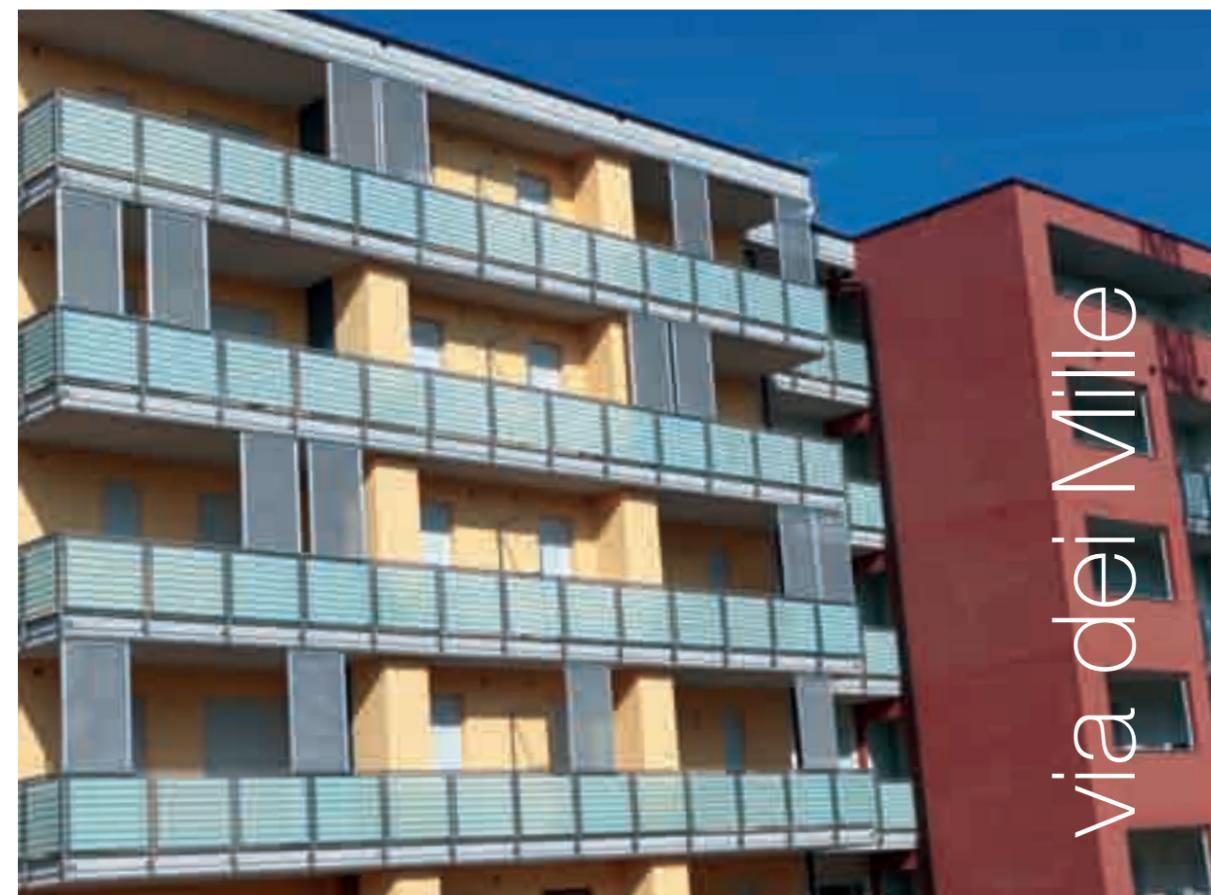


GLI INTERVENTI

Borgaro Torinese, via dei Mille, 8

SCHEDA INTERVENTO

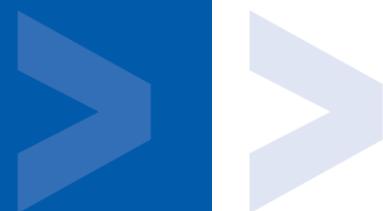
anno di consegna	2010
durata dei lavori	510 giorni
numero alloggi	28 + 8 a servizi sociali
tipologia alloggio	soggiorno, cucina o parete cottura, 1/2 camere, servizi e box di pertinenza
metratura media	da 45,00 a 75,00 mq di superficie utile
impresa realizzatrice	Area Costruzioni s.r.l.
progettisti	Al Studio Arch. G. Pavoni
caratteristiche specifiche dell'intervento	Tetto e facciate esterne ventilate, serre bioclimatiche, isolamenti termici efficaci e completamente riciclabili, recupero acque piovane
caratteristiche del contesto all'interno del quale è inserito l'intervento	Recupero ex area industriale, zona centrale
legge di finanziamento	POR - contratto di quartiere 1
costo medio della locazione nel 2010	euro 320,00



GLI INTERVENTI

I numeri del costruito

La Cooperativa Di Vittorio ha realizzato **117 interventi** per complessivi **4.645 alloggi** nell'area metropolitana torinese concentrando la sua attenzione nei Comuni di:



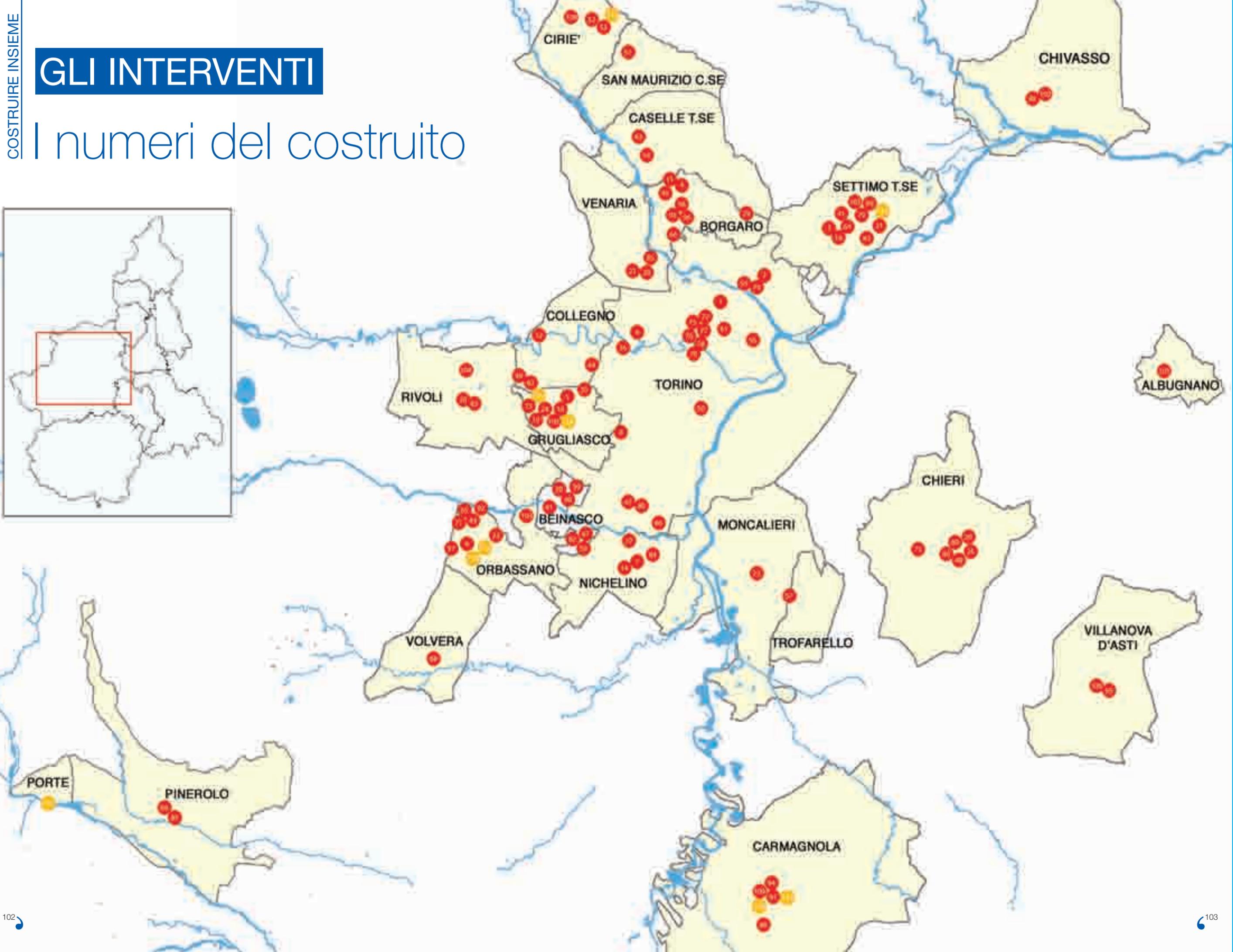
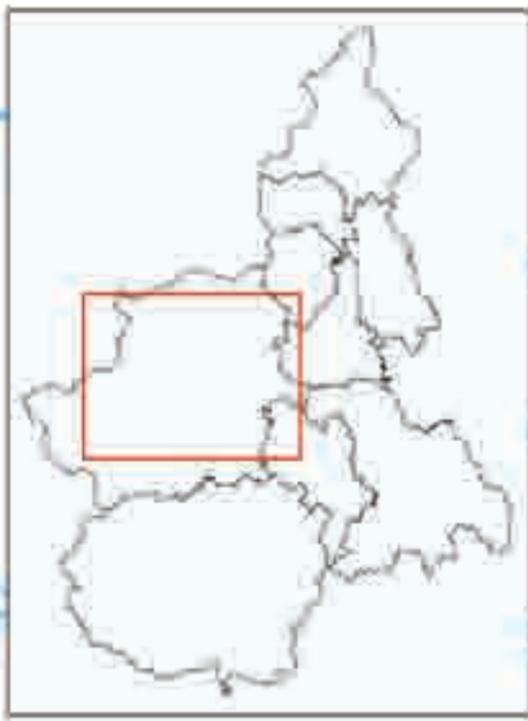
	interventi	n° alloggi	alloggi venduti
• Torino	19	1.508	735
• Albugnano (AT)	1	8	
• Beinasco	11	352	136
• Borgaro	8	267	111
• Caselle Torinese	2	32	
• Carmagnola	6	112	
• Chieri	6	154	15
• Chivasso	2	28	
• Cirié	4	83	14
• Collegno	4	199	79
• Grugliasco	10	391	144
• Moncalieri	1	36	
• Nichelino	4	231	155
• Orbassano	13	365	87
• Pinerolo	2	16	
• Porte	1	27	
• Rivoli	3	138	71
• San Maurizio Canavese	1	18	15
• Settimo Torinese	12	442	154
• Trofarello	1	77	
• Venaria	3	119	36
• Villanova d'Asti (AT)	2	30	
• Volvera	1	12	

• Totale alloggi 4.645

• Interventi 117

GLI INTERVENTI

I numeri del costruito





“ **AGIRE INSIEME** ”

“La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata.”

Costituzione Italiana - articolo 45

IL TERRITORIO

Il ruolo della cooperativa nella società

Nel perseguimento della propria mission la Cooperativa produce benefici che vanno al di là del patto mutualistico tra i soci e che ricadono su tutto il territorio locale. La storia degli ultimi trent'anni del sistema metropolitano torinese evidenzia il ruolo centrale che le cooperative edilizie e in particolare la Cooperativa "G. Di Vittorio", hanno svolto per permettere a migliaia di famiglie di trovare una casa.

La Cooperativa, ha intercettato e continua ad intercettare le esigenze di migliaia di famiglie portatrici di una domanda di abitazione che il mercato non è in grado di soddisfare e che, allo stesso modo, non ricade tra le maglie dell'edilizia pubblica.

Il ruolo della Cooperativa è stato e continua ad essere quello di "antenna" del mutamento della società locale, strumento di integrazione e inclusione sociale.

In parallelo la Cooperativa contribuisce ad alimentare un indotto che garantisce posti di lavoro e ricchezza a imprese e professionisti del territorio, assicurando risultati crescenti anno dopo anno. I continui investimenti e l'apertura di finestre di opportunità (come i programmi nazionali e regionali per l'edilizia convenzionata) offrono la possibilità di proseguire il cammino di crescita che ha caratterizzato la Cooperativa sin dai suoi esordi, estendendo così il numero di soci che beneficeranno di una casa, e sostenendo il volano economico che la Di Vittorio produce nel corso degli anni.

La cooperativa di abitanti, oltre a generare direttamente beni mutualistici per i soci, contribuisce alla creazione di beni collettivi o esternalità positive sull'ambiente sociale ed economico del territorio.



Questi ultimi sono da inquadrare nella peculiare situazione abitativa del paese. L'Italia è una delle Nazioni con la più elevata quota di famiglie proprietarie di abitazione (70% circa), ma la corsa all'acquisto della casa degli scorsi decenni ha ottenuto l'effetto d'incrementare il divario tra famiglie proprietarie e famiglie in affitto. Queste ultime sono oggi, comparativamente, molto più povere e a rischio di esclusione di quanto non fossero quarant'anni addietro. Parallelamente occorre ricordare come nel nostro Paese il disagio abitativo abbia costituito uno dei maggiori problemi delle aree urbane a partire dallo sviluppo industriale e, con maggiore intensità, dal secondo dopoguerra, con le grandi migrazioni trans-regionali. Le politiche abitative di prima generazione si caratterizzavano per un forte impegno dello Stato, oltre che delle maggiori aziende del territorio (vedi il patrimonio immobiliare Fiat), nell'offerta di abitazione.

A partire dagli anni '80 c'è stato un crollo dell'offerta pubblica di case popolari che ha spinto le famiglie a rivolgersi al mercato.

Fino alla fine degli anni '90 la crescita dei redditi ha consentito un deciso ampliamento della base proprietaria, ma il forte rallentamento degli anni successivi si è verificato nel contesto di un'esplosione dei prezzi delle case, una "bolla immobiliare" da più analisti considerata alla base della grande recessione globale aperta nel 2007 dalla crisi dei mutui subprime negli Usa.

La combinazione di questi processi è alla base dei fenomeni di nuovo disagio abitativo, che coinvolgono essenzialmente tre categorie di cittadini:

- la popolazione non regolare o in condizioni strutturali di forte disagio sociale;
- la popolazione che rientra nelle fasce aventi diritto alle abitazioni in Edilizia Residenziale Pubblica;

- le famiglie e le persone della "zona grigia", che non dispongono di sufficienti risorse per accedere al mercato privato, ma non rientrano tra gli aventi diritto alla casa popolare; questa fascia, in costante crescita, è quella che ha trovato nelle cooperative di abitazione a proprietà indivisa una soluzione sostenibile.

Secondo alcune recenti simulazioni una coppia con reddito superiore del 40% alla soglia di povertà non potrebbe oggi accedere al mercato delle locazioni in nessuna area della città di Torino; una coppia con reddito superiore dell'80% potrebbe affittare esclusivamente in pochissime zone a basso valore immobiliare, a meno di non destinare al canone oltre il 30% del proprio reddito (percentuale convenzionalmente adottata come soglia critica).



19 Dicembre 2009 consegna di 35 alloggi in Orbassano finanziati con "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" della Regione Piemonte

IL TERRITORIO

In conseguenza di ciò, molte famiglie optano per soluzioni abitative di standard inferiore (per spazio, qualità, condizioni igieniche) a quanto da esse ritenuto dignitoso; le cooperative di abitanti torinesi offrono una alternativa concreta proprio a questi nuclei familiari: abitazioni di qualità a prezzi accessibili.



In tutti i paesi europei, negli ultimi decenni, sono state attivate politiche abitative di seconda generazione basate sull'erogazione di sussidi per coprire parte dei costi abitativi (particolarmente di locazione) delle famiglie. Tali politiche tuttavia non hanno decretato negli stessi paesi la fine del social housing: l'edilizia economica e popolare è gestita sovente da enti non profit, in partenariato o meno con l'attore pubblico locale.

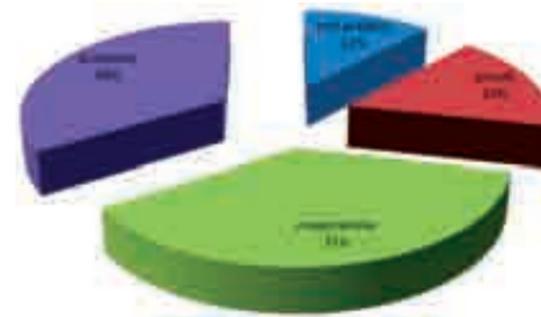
L'Italia, viceversa, appare in ritardo sia sul versante del sostegno alla domanda, sia nell'offerta di abitazioni a costi contenuti.

Nelle politiche abitative il nostro paese è in coda alla graduatoria europea ed investe appena lo 0,6 per mille (0,06%) della spesa sociale, a fronte di una media UE del 2% circa (dati Eurostat).

Torino presenta, rispetto al panorama nazionale, alcune caratteristiche in contro tendenza: l'edilizia residenziale pubblica ha un certo dinamismo e programmi più diffusi e incisivi che in altre città italiane che riguardano l'housing sociale e il sostegno all'affitto (con locazioni convenzionate e assistite). In particolare, il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", lanciato nel 2006 dalla Regione Piemonte, prevede principalmente la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto a canone sociale o calmierato. La Cooperativa G. Di Vittorio è stata, da subito, uno dei soggetti attuatori di primaria importanza (in ambito metropolitano e provinciale di Torino) degli obiettivi previsti dal Programma. Limitando l'osservazione al primo biennio di realizzazione degli interventi (2007-2008), si può infatti osservare che:

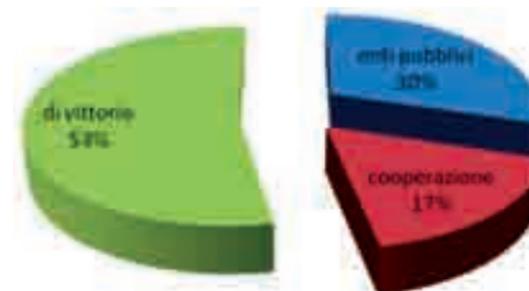


a) Il 71% della spesa complessiva in edilizia agevolata in area metropolitana è stata realizzata da cooperative di abitazione; il 34% nell'ambito metropolitano e il 32% nel resto della provincia è stato realizzato dalla Cooperativa G. Di Vittorio.



Distribuzione spesa per edilizia agevolata nell'Area Metropolitana di Torino per soggetto realizzatore - Biennio 2007-2008.

b) Il 70% della spesa complessiva in edilizia agevolata sperimentale in area metropolitana è stata realizzata da cooperative di abitazione; il 53% nell'ambito metropolitano e il 42% nel resto della provincia è stato realizzato dalla Cooperativa G. Di Vittorio.



In sintesi, in base a quanto detto finora, qual è il ruolo svolto dalla Cooperativa G. Di Vittorio nella società?

In quanto soggetto strategico per la realizzazione degli interventi di edilizia sociale previsti dalla programmazione regionale, la Cooperativa Di Vittorio è un'impresa mutualistica che produce beni pubblici, contribuendo a ricreare le condizioni di uno sviluppo urbano in equilibrio tra efficienza e coesione sociale. Tale prospettiva contribuisce al mantenimento di un mix sociale più ricco nelle aree interne della città e di trasformazione urbana, contrastando i fenomeni di segregazione e crescita di zone monocete. Contiene inoltre i fenomeni di espulsione dal tessuto urbano, lo sprawl residenziale e il confinamento in periferie slabbrate o nuovi quartieri che consumano territorio dei ceti meno abbienti. Tali benefici si riflettono anche nel contrasto al fenomeno della crescita dei city users quotidiani e del correlato sovraffollamento delle infrastrutture della mobilità periurbana. Il numero relativamente elevato di stranieri assegnatari di abitazione, infine, contribuisce a creare condizioni integrative e di promozione sociale, contrastando i fenomeni del sommerso e del degrado abitativo e dei soventi correlati fenomeni di insicurezza percepita dei cittadini.



SISTEMA LEGACOOP

I rapporti con il mondo della cooperazione

Il legame con il mondo di LEGACOOP

La genesi della Cooperativa G. Di Vittorio e il suo sviluppo devono molto al supporto organizzativo e strategico della Lega delle Cooperative. Furono, infatti, l'aiuto e la regia di Legacoop all'inizio degli anni Settanta a favorire la concentrazione di tutte le piccole cooperative di fabbrica, nate spontaneamente dalla fine degli anni Sessanta, all'interno della Cooperativa Giuseppe Di Vittorio. I soci cercarono in Legacoop un riferimento in grado di restituire una capacità organizzativa e strategica che mancava a tutte quelle iniziative e una prospettiva di crescita al movimento in ambito torinese.

All'interno della grande organizzazione nazionale la Cooperativa ha saputo nel tempo ricavare spazi di rappresentanza e partecipare così alle scelte di indirizzo. In particolare all'interno della struttura associativa la Di Vittorio si esprime attraverso l'associazione di settore: Legacoop Abitanti nazionale (ex A.N.C.Ab.) e la sua rappresentanza locale, LegaCoop Abitanti Piemonte (ex A.R.C.Ab Piemonte). Il rapporto che unisce la G. Di Vittorio al mondo di LegaCoop si esprime con particolare forza attraverso l'adesione ai valori costitutivi che guidano e orientano l'azione della Lega.



Condivisione, Parità, Equità, Solidarietà e Collaborazione, valori assoluti stabiliti dalla "Dichiarazione di identità cooperativa" sono i cardini che sorreggono la struttura di una cooperativa che fa della "proprietà indivisa" il suo carattere identitario.

Attraverso LegaCoop e le sue strutture territoriali la Cooperativa Di Vittorio promuove e diffonde la cultura e il movimento dell'edilizia cooperativa a proprietà indivisa.

Legacoop abitanti: associazione nazionale di cooperative la cui mission è quella di promuovere la cooperazione di abitanti come risposta ai bisogni abitativi delle fasce più deboli e emergenti dai processi economici e sociali. L'associazione si occupa di coordinare l'azione degli organismi associati, promuovere la formazione di programmi edilizi per consentire ai soci l'accesso alla casa in proprietà o in locazione. LegaCoop Abitanti si propone di:

- offrire prodotti immobiliari vantaggiosi per rapporto qualità/prezzo;
- gestire l'intero processo immobiliare e realizzarlo in condizioni di trasparenza e chiarezza tali da consentire la massima tutela del socio/acquirente;
- contribuire, attraverso le proprie realizzazioni, a rispettare e migliorare l'ambiente urbano e a produrre un valore durevole e incrementabile nel tempo del patrimonio.



è l'Associazione regionale di cooperative di abitanti che assiste le cooperative nelle relazioni con l'Assessorato regionale all'Edilizia e, in generale, con gli Enti locali; elabora politiche di sviluppo e cura i rapporti con le altre associazioni imprenditoriali.

Le cooperative di abitazione sono attualmente impegnate in progetti ad elevato contenuto sociale, come la realizzazione di case per anziani, giovani, famiglie a reddito medio-basso e immigrati; promuovono, inoltre, interventi di qualità con progetti mirati nel campo della bio-edilizia e della architettura sostenibile, contribuendo a rispettare e migliorare l'ambiente urbano, le risorse naturali e a tutelare la salute dell'uomo.

La Cooperativa G. Di Vittorio, in quanto la più grande cooperativa sul territorio, esprime oggi il Presidente dell'Associazione regionale.

Il forte contributo offerto dalla Di Vittorio all'interno dell'Associazione ha contribuito all'affermazione della cooperazione a proprietà indivisa in Piemonte, portando la nostra Regione in una posizione preminente a livello nazionale.

Cooperativa Edilizia San Pancrazio

La Di Vittorio opera in stretta collaborazione con altre imprese cooperative in cui direttamente partecipa o con cui ha stretto da tempo una profonda collaborazione. Innanzitutto la Cooperativa San Pancrazio, alter ego sul lato della proprietà divisa, nata anch'essa a metà anni Settanta dalla stessa base cooperativa, e cresciuta con forza lungo gli anni Ottanta per corrispondere al desiderio di molti soci di poter acquistare un alloggio. Sono anni in

cui molti lavoratori hanno raggiunto una maggior tranquillità economica ed iniziano a valutare con attenzione l'opportunità di investire sul bene casa. Grazie a prezzi concorrenziali rispetto al mercato e ad una qualità costruttiva comune al patrimonio della Di Vittorio, la Cooperativa San Pancrazio ha saputo crescere progressivamente ed è oggi un partner progettuale strategico che sviluppa interventi con la Cooperativa Di Vittorio provvedendo a soddisfare la domanda di assegnazione in proprietà che proviene dei soci. Intervenire insieme in un'area significa, tra l'altro, contribuire al mix-sociale e scongiurare la possibilità che alcuni cittadini vengano ghettizzati.

BiCoop: la società supporta la Cooperativa Di Vittorio e la Cooperativa San Pancrazio per l'acquisto delle aree sui cui saranno sviluppati gli interventi.

Intercoop: è service provider della sede della Cooperativa Di Vittorio e di altre strutture del mondo cooperativo.



Particolare del Palazzo della società Intercoop in Torino Via Perrone, 3 dove ha sede la Cooperativa G. Di Vittorio

SISTEMA LEGACOOOP

AssiPiemonte '96: società partecipata dalla Di Vittorio e dal mondo cooperativo piemontese è il soggetto di riferimento utilizzato per curare la copertura assicurativa. L'AssiPiemonte opera con un mandato del Gruppo UGF.

Coop Casa Piemonte: il Consorzio Coop Casa Piemonte riunisce tutte le Cooperative di abitanti della Regione in un unico soggetto, fornendo servizi fiscali, amministrativi, legali ed altre consulenze alle proprie associate; svolge per le stesse anche una funzione di interfaccia con i principali enti pubblici.

Legacoopsociali Piemonte

Il concetto di "qualità dell'abitare" non si limita all'attenzione nei confronti delle tecniche costruttive e all'organizzazione dello spazio domestico, né si completa con l'obiettivo di inserire le nuove costruzioni all'interno di interventi più complessi



che riguardano il rapporto con il contesto abitativo del quartiere, l'urbanizzazione degli spazi e la modifica della viabilità.

"Qualità dell'abitare" richiama l'idea del valore delle relazioni umane nello spazio, la costruzione di comunità, la valorizzazione dei rapporti umani di prossimità e il mix sociale.

In questo senso la Cooperativa Di Vittorio ha intrapreso da anni rapporti con cooperative sociali con le quali condividere e mettere in atto forme di animazione territoriale rivolte ai soci per recupera-



re forme di socialità, relazioni umane e solidarietà. Alle cooperative sociali vengono affidati i servizi socio-sanitari ed educativi, che alle volte vengono imposti dalle pubbliche amministrazioni, all'interno degli strumenti urbanistici, ed alle volte sono una scelta volontaria e condivisa tra la Di Vittorio e la cooperazione sociale per dare servizi e fare comunità.

L'Associazione Regionale Cooperative di Consumo

Con la cooperazione di consumo è ormai consolidata da diversi anni una collaborazione intercooperativa che serve a migliorare la qualità della vita delle persone e dei soci sui territori nei quali si opera.



A Torino, sull'asse di via Livorno da un lato insistono le Isole del parco, edifici di nuova costruzione della Di Vittorio e della San Pancrazio, e sul lato opposto il centro commerciale Dora che ospita al suo interno un Ipercoop; situazioni analoghe si ritrovano ad Orbassano nell'area ex Autocentro e a Collegno nell'area ex Elbi. Questa complementarietà serve a garantire ai soci un servizio a portata di mano ed alla comunità porta in dote meno inquinamento e minori costi generali.

I FORNITORI

Fidelizzazione e qualità

In oltre trent'anni di lavoro la Cooperativa è divenuta un soggetto economico di riferimento nel settore in cui opera. Operando in settore ad alto investimento di lavoro, soprattutto manuale, la Cooperativa ha garantito il lavoro ad un numero sempre maggiore di imprese e professionisti che hanno prestato i propri servizi per la progettazione, la realizzazione, la certificazione e la manutenzione degli interventi. La Di Vittorio è oggi un soggetto economico rilevante del contesto economico torinese, pertanto le scelte effettuate in materia di fornitori producono ricadute consistenti sulla capacità del sistema locale di produrre ricchezza. Un aspetto non secondario della responsabilità di impresa è dunque rappresentato dalle politiche di fidelizzazione dei fornitori, le pratiche di selezione delle imprese che contribuiscono alla realizzazione della missione della Cooperativa e ancora l'impostazione strategica degli investimenti. Nella sua storia la Di Vittorio ha sperimentato collaborazioni con un grande numero di soggetti selezionando, anno dopo anno, i partner più affidabili e capaci di tradurre in realtà la necessità di costruire alloggi dignitosi, funzionali e all'avanguardia dal punto di vista tecnologico.

La scelta di non affidare le opere solo attraverso procedure ad evidenza pubblica per selezionare il migliore offerente rimanda alla volontà di superare la logica del costo più basso.

Progettare e realizzare interventi complessi impone la necessità di padroneggiare elevate conoscenze e competenze tecniche, necessarie a mantenere alti gli standard qualitativi e la capacità di investire nelle nuove tecnologie, sul risparmio energetico e l'eco-sostenibilità.

In aggiunta a questo la Cooperativa pone da sempre grande attenzione sulla qualità della vita in can-

tiere e sul rispetto di tutte le norme sulla sicurezza dei lavoratori. In questo senso, la scelta di selezionare un gruppo privilegiato di fornitori con cui negli anni si sono consolidate prassi di collaborazione rappresenta una garanzia per tutti i soci sia sulla qualità del costruito, sia sulla tutela dei lavoratori impegnati nei vari interventi. Inoltre grazie alla continuità di rapporto, le imprese non possono permettersi di non intervenire nel caso in cui un manufatto presentasse, anche a distanza di anni, un difetto di costruzione o necessitasse di una miglioria.



Livio Piatto, Rinaldo Venneri e Antonio Candido insieme a Galliano Vagaggini, 3 impresari che lavorano con la Cooperativa

La Cooperativa affida alle imprese costruttrici la realizzazione degli interventi chiavi in mano con la consapevolezza che l'ufficio tecnico è sempre presente nelle scelte importanti di cantiere e di progettazione riportando anche, ai diversi soggetti legati alla costruzione, i malumori registrati dai soci che abitano in case costruite precedentemente, migliorando così la qualità dell'abitare oltre che con l'inventiva degli architetti anche con l'esperienza degli abitanti.

In particolare le innovazioni tecnologiche sono discusse e valutate in sede di progettazione, di concerto con le imprese ed i progettisti, per valutare gli obiettivi di efficienza e le caratteristiche ■ ■ ■

I FORNITORI

tecniche dell'intervento condividendo da subito le scelte più adeguate per raggiungere i parametri di sostenibilità e gli standard qualitativi richiesti.



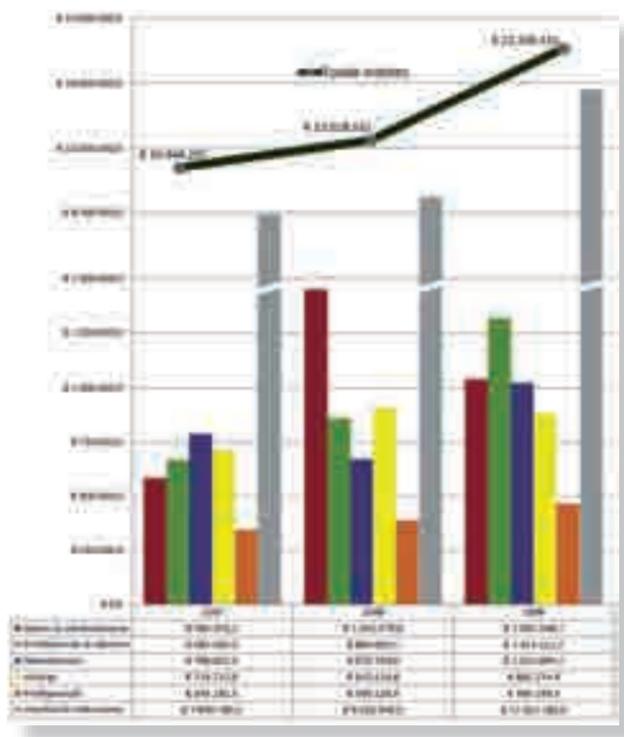
Gli investimenti sul territorio

Negli ultimi tre anni la Di Vittorio ha incrementato sensibilmente gli investimenti e di conseguenza accresciuto la quantità di risorse destinate ad alimentare il proprio indotto.

Nel 2009 la Cooperativa ha distribuito complessivamente circa 22,3 milioni di euro alle imprese del territorio torinese, registrando un incremento di oltre il 64% rispetto all'anno precedente e, a livello tendenziale, raddoppiando nei fatti il livello raggiunto nel corso del 2007 (prossimo agli 11 milioni di euro).

I beneficiari dello sviluppo della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" sono innanzitutto le imprese di costruzione che hanno raccolto in misura variabile nei diversi anni, tra il 68% e il 78% del totale delle risorse erogate; in seconda battuta un ruolo importante è ricoperto dai professionisti esterni, impegnati nella progettazione degli interventi e nella

realizzazione degli stessi: monitoraggio, certificazione e direzione dei lavori all'interno dei cantieri. La consulenza qualificata dei tecnici esterni incide in maniera rilevante (oltre 1,7 milioni di euro nel 2009 sommando le due categorie) a sottolineare l'attenzione nei confronti della qualità delle realizzazioni e della conseguente necessità di avvalersi di alti livelli di professionalità. In parallelo, con l'aumento del patrimonio immobiliare della Cooperativa sono cresciuti i costi connessi alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e in funzione delle caratteristiche delle nuove realizzazioni sono aumentate le risorse dovute agli enti locali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



Il rapporto con gli istituti di credito

Un ruolo importante va attribuito agli Istituti di credito che, negli anni, hanno accompagnato le scelte della Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" e finanziato gli investimenti. A partire dagli anni Settanta e dai bienni di attuazione del piano casa degli anni Ottanta il sostegno all'attività della Cooperativa è stato offerto principalmente dall'Istituto San Paolo di Torino (ora Banca IntesaSanpaolo) che accordava i mutui fondiari che la Regione Piemonte, grazie alla Legge Regionale 28 del 1976, abbattava ad una rata pari al 3% annuo dell'importo del mutuo garantendo al contempo il pagamento delle rate in caso di default delle cooperative.



Il cambiamento della normativa in materia di edilizia agevolata, unito alla volontà di evitare l'esposizione eccessiva nei confronti della stessa banca, ha determinato negli anni a seguire la necessità di diversificare il portafoglio dei finanziatori. La Cooperativa Edilizia "G. Di Vittorio" ha così iniziato a lavorare con la Cassa di Risparmio di Torino (ora UNICREDIT) e tra gli altri con: Mediocredito, Monte dei Paschi di Siena, UGF Banca, Cassa di Risparmio di Asti. Istituti di credito che hanno scommesso sulla capacità di crescita dell'impresa e che sono stati ripagati dalla solidità dimostrata dalla Cooperativa.

In tutti questi anni la Cooperativa Edilizia G. Di Vittorio non ha mai tardato a saldare il pagamento delle rate sui mutui contratti né ha mai visto respingere una sua richiesta di finanziamento.



Torino, via San Secondo 17 alloggi, consegnati nel 1999, edificio ristrutturato dalla Cooperativa "Rondine 92"

LA MUTUALITÀ ALLARGATA

Fondazione “Antonino Monaco”

La Fondazione Antonino Monaco nasce nel 2004 su iniziativa della Cooperativa Di Vittorio e della Cooperativa San Pancrazio allo scopo di perpetuare la memoria di un protagonista della cooperazione edilizia a Torino e per legare il suo nome ad un'iniziativa nel campo della cultura politica, amministrativa, sociale e per adempiere a finalità assistenziali.



“Il Professore”

Antonino Monaco nell'arco della sua vita è stato la perfetta incarnazione dei valori del mondo cooperativo, con il suo impegno ha sostenuto i diritti di cittadinanza degli individui, promuovendo forme di solidarietà e mutualismo che hanno spesso travalicato i confini della cooperativa e sostenuto un modello sociale che ponesse al centro la comunità e le reti sociali.

Coniugando questi valori con l'interesse ad interpretare il mutamento sociale e l'evoluzione dei bisogni della società la Fondazione Monaco ha avviato nel 2008 un percorso scientifico-culturale di ricerca diretto a comprendere, interpretare e, per quanto possibile, anticipare le linee del cambiamento e gli scenari futuri.

A tale obiettivo la Fondazione corrisponde attraverso l'organizzazione di un programma di incontri seminariali partecipati dai principali esponenti del mondo politico, scientifico ed economico locale e attraverso la redazione di un rapporto annuale sulla condizione socio economica dell'area metropolitana torinese.

La Fondazione, collocata nella prestigiosa sede all'attico della Torre Monaco, si affaccia sulla più grande zona di trasformazione della città e offre un'inedita visione del profilo urbano di Torino.

Nel corso del 2008 e del 2009 gli incontri coordinati dal professor Giuseppe Berta (Università L. Bocconi) e dal Sindaco di Torino Sergio Ciamparino hanno promosso il confronto sui temi della nuova politica economica nazionale e locale,

sull'evoluzione dei modelli di flessibilità nel mondo del lavoro, sulle trasformazioni fisiche della città e sul cambiamento della composizione sociale e sull'integrazione negli ultimi anni.

Il 21 aprile del 2010 è stato presentato “Post Torino - Rapporto 2010 sulla condizione metropolitana” primo rapporto annuale che ha approfondito le tematiche della crisi economica sul tessuto produttivo locale e ha analizzato il mutamento in corso della società torinese negli ultimi 20 anni.

La Fondazione, sempre nel 2010, ha consegnato le prime dieci borse di studio di cui abbiamo già parlato nella sezione Abitare Insieme.



LA MUTUALITÀ ALLARGATA

Scuola di Goriano Sicoli (AQ)

Goriano Sicoli, L'Aquila. Il 6 aprile del 2009 uno spaventoso terremoto ha cancellato in una notte il volto del piccolo paesino del Parco Velino Sirente abbattendo case e provocando il crollo parziale della scuola materna ed elementare. Questo piccolo Comune lontano dai riflettori ha organizzato la tendopoli per le famiglie e provato a ripartire grazie all'aiuto delle istituzioni e al desiderio delle persone di ricostruire il futuro.

Da Torino l'impegno del mondo della cooperazione non si è limitato ad una raccolta di fondi per la popolazione terremotata ma si è concretizzato in una grande iniziativa di solidarietà diretta a restituire a Goriano Sicoli una nuova scuola, il principale simbolo della rinascita e della speranza.

L'idea, immediatamente sostenuta da Legacoop che l'ha resa un simbolo dei valori della cooperazio-

ne, ha prodotto una delle più belle dimostrazioni di solidarietà del nostro movimento.

La ricostruzione è stata affidata a Legacoop Abitanti Piemonte e ha visto la partecipazione di 70 cooperative e società che hanno messo a disposizione le proprie competenze e il proprio lavoro, lottando contro il tempo per consentire ai bambini e ai ragazzi di ritornare a vivere una quotidianità che il terremoto aveva compromesso.

La scuola di Goriano Sicoli è il prodotto della solidarietà di migliaia di persone, che aderiscono agli ideali e ai valori di solidarietà e mutualità, il valore aggiunto di Legacoop.

È la dimostrazione concreta, reale ed emozionante di cosa può fare il movimento cooperativo: ricostruire una scuola all'avanguardia della tecnica per quanto riguarda il risparmio.



“Abbiamo voluto che fosse un edificio realizzabile in tempi rapidi, gradevole da vedere, ecosostenibile e ovviamente antisismico, presenta giochi di luce e colori con le facciate in legno, è caratterizzato da una serie di misure per il risparmio energetico e la sua struttura è molto flessibile; all'interno, le aule sono dotate di tutti i comfort e di tutti i servizi necessari per una moderna scuola materna e una elementare”
Pasquale Cifani

Gli sforzi prodotti da Legacoop Nazionale, Legacoop Abitanti, Legacoop Piemonte, Legacoop Abitanti Piemonte, Legacoop Abruzzo, Coop Consumatori Nordest hanno permesso di completare l'opera ed il 12 dicembre 2009 Legacoop ha consegnato la scuola all'interno di un'emozionante cerimonia di inaugurazione.



“Per noi è un simbolo di rinascita è una scuola moderna, funzionale, che vogliamo dotare di strumenti multimediali perché possa essere utilizzata dai nostri bambini e dai bambini del territorio circostante. Ma non solo. Nelle ore extra-scolastiche le aule possono essere usa-

te per laboratori, per corsi, per connessioni a Internet. Può diventare un importante punto di riferimento per tutti gli studenti di quest'area”.
Sandro Ciacchi (Sindaco di Goriano Sicoli)



La scuola è stata intitolata ad Antonino Monaco, uno degli animatori del movimento cooperativo piemontese, fino all'improvvisa morte, nel 2003:

“la cooperazione piemontese deve molto alle sue intuizioni e alle sue idee, avrebbe sicuramente appoggiato con entusiasmo il progetto della scuola e a noi piaceva l'idea che il suo nome rimanesse in Abruzzo, collegato a una delle più importanti opere di solidarietà realizzate dal nostro movimento.
Pasquale Cifani

A Torino la solidarietà ha coinvolto anche l'Associazione Artefatti, i cui artisti hanno partecipato al progetto “writer for abruzzo”, mettendo all'asta 40 quadri per partecipare al finanziamento della scuola e realizzando i murales del cortile e, soprattutto, i disegni delle coloratissime porte delle aule.

LA MUTUALITÀ ALLARGATA

“è stata una esperienza di grande valore personale: nessuno può rimanere indifferente davanti al dramma e al dolore prodotti dal terremoto e il calore con cui siamo stati accolti a Goriano è indimenticabile. Con il nostro lavoro abbiamo voluto testimoniare la nostra solidarietà e la nostra vicinanza ai bambini di Goriano Sicoli, ma abbiamo anche dimostrato come l’arte, libera e creativa, sappia essere al servizio di una grande causa”.

Karim Cherif (Presidente Associazione Artefatti)



Il progetto della scuola materna ed elementare di Goriano Sicoli è firmato dallo studio torinese Picco Architetti, già autore del Villaggio Media Mortara, realizzato dalle Cooperative San Pancrazio e Di Vittorio per Torino 2006.

Abbiamo voluto una scuola che avesse chiare trasparenze, come, ad esempio, le ampie vetrature dell’entrata, che fanno intravedere il giardino interno e i grandi murales, a cui hanno lavorato alcuni artisti torinesi. Le finestre delle aule sono come tagli nella facciata, che donano un’irregolarità cercata.

Abbiamo scelto il legno come materiale principale anche perché è un materiale anti-sismico, è caldo, ha importanti caratteristiche di isolamento, è adatto al luogo. È stata adottata la facciata ventilata, che protegge dall’umidità, il riscaldamento è fornito da una caldaia a condensazione e a bassa temperatura che permette di risparmiare fino al 70% rispetto al sistema precedente; il riscaldamento arriva nelle aule attraverso serpentine nel pavimento: è il sistema considerato attualmente più efficiente e a noi piace l’idea che i bambini possano giocare su un pavimento più caldo

Il progetto è stato trasformato in un modello matematico e quindi sono state simulate le onde telluriche, in questo modo sono stati individuati i punti di criticità, che abbiamo rafforzato con maggiori fissaggi. La scuola è costruita su una platea di cemento e ha un sistema di raccordo fissato con staffe di acciaio. In questo modo risulta flessibile e in grado di resistere alle scosse.

Cristiano Picco e Ingeborg Weichart



LA MUTUALITÀ ALLARGATA

Madre dell’Accoglienza

“Agape, Madre dell’Accoglienza” è una cooperativa sociale di tipo A attiva nella cura e nella riabilitazione di individui con storie di disagio attraverso percorsi di **“convivenza guidata”** in una prospettiva educativa e cognitivo-emozionale.

Agape gestisce piccoli nuclei abitativi in rete che condividono una metodologia terapeutica basata sul concetto della possibilità di affrontare esperienze emotivamente significative di convivenza fra pari portatori di un disagio esistenziale e l’avvio di esperienze lavorative e di gestione della quotidianità. Queste rappresentano un percorso fondamentale per soggetti con disturbi mentali o caratterizzati da disabilità fisica e psichica, nell’ottica di rafforzare **“l’empowerment”** personale e riaffermare il concetto di Valore delle Persone attraverso

la ricostruzione o creazione di strumenti d’aiuto che permettano una riabilitazione ad ampio raggio. La Cooperativa G. Di Vittorio ha sostenuto il lavoro di Agape recuperando e mettendo a disposizione una cascina presso il Monastero del Rul di Albugnano (Asti) consegnata a giugno del 2010. Negli spazi di Agape si persegue l’obiettivo di un pieno recupero dell’autonomia personale all’interno della costruzione di un welfare comunitario. L’ispirazione della Cooperativa nel suo progetto educativo e riabilitativo è tesa a valorizzare la ricchezza delle identità, delle pluralità e delle diversità, nell’ascolto dei singoli bisogni, nel rispetto e nella valorizzazione di tutte le opinioni e posizioni, purché rispettose della libertà altrui, ed in un orizzonte progettuale di fraternità responsabile.



La cascina, consegnata nel giugno 2010, può ospitare 20 ragazzi di cui 8 in posti letto in comunità alloggio e 12 in posti letto in 6 appartamenti dotati di bagno. Al piano terreno è stato costruito un giardino d’inverno di 45 mq e una grande cucina dove i ragazzi possono riunirsi e socializzare. Pannelli solari, coibentazioni, infissi di ultima generazione, caldaia ad alta efficienza riducono al minimo i consumi energetici ed il conseguente impatto sull’ambiente. La cascina ha in dote anche 700 mq di verde che la comunità potrà utilizzare al meglio.

LA MUTUALITÀ ALLARGATA

Dal cucchiaino alla città

Situato all'interno della più grande trasformazione urbana in ambito europeo degli ultimi anni: il nuovo quartiere torinese Spina 3, *Dal Cucchiaino alla città* è un esperimento di animazione e valorizzazione del territorio promosso dalla Cooperativa Di Vittorio e realizzato da Archiworld Channel, tramite il suo fondatore l'architetto Giorgio Scianca.

A seguito della straordinaria riqualificazione dell'area, la Cooperativa Di Vittorio ha sposato un progetto culturale di rivitalizzazione di un ambito urbano marginale allo sviluppo della città, assegnando uno spazio di oltre 400 metri quadrati ad iniziative di diffusione artistica legate al mondo dell'architettura, del design, dei modelli di vita.

Spina 3, nella percezione dei torinesi è storicamente lo spazio connotato dalla presenza delle ferriere, zona di industrie e dunque distante dalla città seppur a ridosso del centro. La riqualificazione ha restituito questo spazio alla città, alla residenzialità e alla fruizione della popolazione dopo decenni di deindustrializzazione e di abbandono. Tuttavia modificare la percezione dei residenti e favorire

una riappropriazione di questi spazi ha significato animare il territorio, invogliarlo a conoscere l'esito dei cambiamenti in corso, incuriosire i residenti e riportarli a camminare per le strade un tempo occupate dalle industrie.

Il concetto **"Dal Cucchiaino alla Città"** racchiude il significato di un mondo che a partire dagli elementi più semplici, come il cucchiaino, attraverso il design ridisegnano gli spazi complessi della città, modificano il profilo urbano, ricostruendo nuovi spazi, modificando le percezioni dei residenti. "Dal cucchiaino alla città" non identifica unicamente un programma culturale, è anche il nome di un negozio: nel senso etimologico del termine, nec otium, senza ozio. Un negozio dove non si vende nulla, né merci né idee: ma dove tutto circola. Uno spazio particolare, metaforico, simbolico, uno spunto originale per parlare di architettura e di design. Fino al 2010 ha ospitato numerose manifestazioni, dibattiti, mostre d'arte, rappresentazioni teatrali e sfilate di moda riportando sul territorio migliaia di cittadini e contribuendo a ricucire il tessuto urbano.



LA MUTUALITÀ ALLARGATA

River Mosso

La polisportiva River Mosso nasce come squadra di calcio nel 1951 su iniziativa di alcuni immigrati veneti che abitano nel Villaggio SNIA. Dal 1970 si trasforma in polisportiva unendo al calcio altre attività quali pallavolo, pallacanestro, nuoto, judo e tennis. Sin dai primi anni diventa centro di aggregazione per i ragazzi del quartiere e spazio di incontro in cui crescono gli scambi, l'integrazione e si accrescono le forme di scambio comunitario. Dagli Anni '60, con l'ondata di immigrazione del Sud, ad oggi la dirigenza è gradualmente passata ai nuovi residenti, a sottolineare la capacità della società di integrare i nuovi cittadini.

Oggi River Mosso è una realtà importante sul territorio torinese, le sue attività si sono moltiplica-

te e coprono non solo lo sport: organizza corsi di calcio, pallavolo, nuoto, danze e arti marziali; ma anche attività ricreative, culturali e formative. Assicura il sostegno scolastico e sportivo ai ragazzi in difficoltà e organizza progetti di prevenzione del disagio. Nel settembre 1995 si costituisce un nuovo settore: La Lokomotiva, il settore interculturale della Polisportiva.

Da molti anni la Cooperativa Di Vittorio offre un sostegno alla Polisportiva, mentre River Mosso inserisce i figli dei soci residenti in zona all'interno delle attività svolte. In tal modo si favorisce l'integrazione dei ragazzi e delle famiglie dei soci, offrendo uno spazio sia di ricreazione sia di formazione e maturazione.





“
PROGRAMMARE
INSIEME

“
*e se è una femmina
si chiamerà Futura.*”

Lucio Dalla

IL FUTURO DELLA COOPERATIVA

Looking back to look forward

“Conoscere il passato per scegliere il futuro” A. Gramsci

La spinta degli oltre 6000 soci in attesa di un alloggio e l'entusiasmo di chi oggi sceglie di associarsi affidando alla serietà e alla solidità della Cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” il sogno di ricevere una casa in assegnazione testimoniano il successo fino ad oggi raggiunto e impongono crescenti responsabilità nel programmare nuovi investimenti, progettare nuovi interventi per soddisfare i bisogni di una società in costante trasformazione.



Nel corso del 2011 saranno ultimati 9 interventi per un totale di 214 alloggi che si assommeranno al patrimonio fino ad oggi accumulato.

La programmazione prevede che nel biennio seguente (2012/2013) verranno consegnati altri 234 alloggi di cui sono già state rilasciate le concessioni che, sommati a quelli precedenti, consentono di dare una casa ad oltre 1350 persone corrispondenti

ad un piccolo comune. Questi nuovi interventi sorgono nella prima e seconda cintura di Torino.

Per soddisfare le richieste la Cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” ha già acquisito o opzionato altre aree edificabili dove far atterrare i contributi pubblici necessari per dare le case a canoni sostenibili, sperimentare nuove socialità e nuove tecnologie costruttive rivolte alla sostenibilità energetica ed ambientale. La mole di investimenti prevista, pari a circa 70 milioni di euro, è un ulteriore tassello di un percorso affascinante e difficile in cui l'attenzione alle esigenze del socio si coniuga con un crescente rispetto nei confronti dell'ambiente. Le costruzioni saranno sempre più eco-sostenibili, il risparmio energetico sarà garantito dall'implementazione di nuove tecniche progettuali e costruttive, la qualità dell'abitare risponderà in misura determinante alla necessità di ricostruire forme di socialità e a migliorare il tessuto relazionale urbano.

il ruolo propulsivo allo sviluppo dell'edilizia sociale interpretato dalla Cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” ha arricchito il sistema metropolitano offrendo opportunità ad ampie fasce di popolazione cui il sistema locale non garantiva il soddisfacimento di un bene primario quale la casa.

Le politiche statali e la programmazione regionale hanno sostenuto questo modello di housing offrendo le risorse necessarie ad innescare un circuito virtuoso, parallelo ed enormemente più rilevante rispetto alla progettualità dell'edilizia sovvenzionata.

Dai bienni del Piano Casa nazionale degli anni Ottanta, passando per il lungo interregno dell'edilizia finanziata dai diversi programmi regionali, nazionali e di matrice europea, per giungere oggi al nuovo Piano Casa della Regione Piemonte, si avverte con forza la necessità di una politica di sistema in grado di sostenere l'housing sociale favorendo il crescere e il maturare di esperienze dirette a dotare il sistema locale di alloggi a canoni calmierati e dunque più accessibili rispetto a quelli di mercato.

Il futuro della Cooperativa è dunque anche legato alle scelte che in tema di housing le Amministrazioni pubbliche, locali e nazionale, intenderanno compiere.

L'impatto della recessione degli ultimi anni ha inesorabilmente avvicinato un numero sempre maggiore di famiglie alla soglia di povertà. La Cassa Integrazione ha consentito a molti di non perdere il posto di lavoro, ma contemporaneamente ne ha ridotto il reddito e la capacità di sostenere il tenore di vita precedentemente conquistato.

Ripercussioni di questo genere si sono avvertite anche a livello del cosiddetto “ceto medio urbano”, i professionisti, i piccoli artigiani, i proprietari di botteghe e negozi hanno più di altri subito la contrazione dei consumi e la riduzione delle commesse. La società torinese ha sofferto in misura maggiore che in altri luoghi, lo testimoniano i dati sulla disoccupazione e le prospettive di sviluppo future. È a questa società che la Cooperativa intende dare una risposta, così come ha fatto lungo gli anni Settanta e Ottanta con l'onda di immigrazione dal Sud Italia, ed ha proseguito a fare negli anni Novanta e Duemila, con i nuovi immigrati e le famiglie monoreddito, i cassa integrati e i lavoratori precari. La Di Vittorio ha partecipato attivamente alla tessitura di una rete sociale, di cui migliaia di famiglie hanno potuto beneficiare, contribuendo con la propria esperienza e l'attenzione costante nei confronti del mutamento della società locale.

La Cooperativa deve crescere ampliando il proprio orizzonte di intervento, costruendo forme di collaborazione sempre più frequenti con altre cooperative e imprese del territorio. La Cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” si propone come punto di riferimento per l'aggregazione di tutte quelle realtà più piccole che faticano a dare risposte ai propri soci.

Anno dopo anno l'impegno e la responsabilità con cui opera la Cooperativa sono premiati dall'interesse manifestato da nuove famiglie che su consiglio di amici, soci, e delle stesse istituzioni

sposano la mission cooperativa chiedendo di diventare soci e di poter presto godere di una casa, di un ambiente in cui far crescere la propria famiglia, di uno spazio in cui realizzare il proprio progetto di vita.

È per offrire una risposta a questi soggetti che la Cooperativa Edilizia “G. Di Vittorio” è nata ed intende continuare a crescere.



Juemang Djandje Carine, consigliera di amministrazione dal giugno 2009

CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

Codice Concordato LegaCoop Abitanti per l'edilizia sostenibile

La Cooperativa Di Vittorio persegue gli obiettivi di minor impatto ambientale e di incremento dell'efficienza delle costruzioni in direzione di un maggior risparmio energetico, progettando, sperimentando e costruendo secondo le tecniche dell'architettura sostenibile.

L'impegno di LegaCoop Abitanti ha contribuito negli ultimi anni alla stipula dei principi alla base di un codice di autodisciplina per le cooperative di abitanti, contenente principi, indicazioni e raccomandazioni, cui attenersi per realizzare insediamenti sostenibili: il **"Codice Concordato LegaCoop Abitanti"**.

Si afferma con forza il ruolo del Movimento delle Cooperative di Abitanti come traino di un cambiamento nei modi di progettare, produrre e gestire abitazioni.

L'esperienza maturata negli anni e i valori che ne distinguono l'azione sono garanzia della capacità delle imprese di condividere con i Comuni le scelte realizzative integrando gli aspetti sociali ed economici nel più ampio quadro dell'utilizzo responsabile delle risorse ambientali

LegaCoop Abitanti ha coniato il termine di "approccio sostenibile" ad indicare una totale trasformazione del processo ideativo, progettuale e realizzativo; il riferimento è rivolto alla nascita di nuove prassi di conduzione del processo capaci di rinnovare i rapporti con le diverse categorie di operatori della Cooperazione, con le imprese fornitrici di opere e servizi, con i professionisti, con le diverse parti della pubblica amministrazione.

L'approccio sostenibile non si esaurisce con il mero rispetto di norme ma, si sostanzia di una visione complessiva multidisciplinare e multidisciplinare del progetto

Sotto il profilo ambientale, gli interventi edilizi devono essere realizzati nell'ambito degli obiettivi generali di salvaguardia dell'ambiente e dell'uso razionale delle risorse. In un'ottica di sostenibilità si deve tendere alla realizzazione di un organismo edilizio che deve

adattarsi al contesto in cui viene realizzato rispettando l'ambiente e contribuendo alla sua salvaguardia. In questo senso la corretta progettazione del complesso insediativo, nell'ottica della sostenibilità, rappresenta un presupposto importante su cui innestare successivamente l'intervento edilizio.

Le murature e le coperture andranno progettate in funzione del contesto in cui sarà realizzato l'intervento, ponendo attenzione al corretto bilanciamento fra "isolamento termico" ed "inerzia termica", allo stesso modo la dimensione, la forma e l'orientamento delle aperture finestrate dovrà essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti, al fine di favorire l'ingresso della luce naturale, per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale. Gli obiettivi sono legati alla volontà di realizzare uno spazio urbano coerente e

confortevole che tenga conto, in fase progettuale, delle condizioni naturali per valutare l'esposizione al sole o il rapporto con le correnti d'aria; che si preoccupi di difendere gli alloggi dal rumore e dagli inquinanti prodotti dal traffico veicolare, che favorisca la razionalizzazione dei consumi energetici, idrici e la corretta gestione della raccolta e smaltimento dei rifiuti, e soprattutto, uno spazio in grado di favorire l'incontro e la socializzazione tra gli abitanti.

A questo proposito l'attenzione all'uso dei materiali è funzionale al tentativo di ridurre l'impatto sull'ambiente e contemperare il costo di costruzione a quelli di futura manutenzione e gestione.

In altre parole l'evoluzione tecnica deve porsi al servizio di interventi destinati a durare nel tempo garantendo a soci alloggi confortevoli, efficienti, e sempre più rispettosi dell'ambiente.



CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

La ricerca della sostenibilità

Gli immobili rappresentano una delle principali cause di inquinamento all'interno della città, pertanto, una scelta responsabile in fase di progettazione e realizzazione delle unità abitative è lo strumento principe per migliorare la qualità della vita urbana e la riduzione dell'impatto delle attività umane sull'ambiente. Negli ultimi anni, spesso precorrendo le prescrizioni di legge, la Cooperativa Di Vittorio ha investito in direzione di un'architettura sempre più sostenibile promuovendo interventi edilizi capaci di coniugare le condizioni di benessere dell'abitare al rispetto degli ecosistemi e dell'ambiente; la salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici sono componenti essenziali dei recenti progetti di edilizia residenziale.

Rispettare l'ambiente migliorando la qualità degli interventi non si riduce però ad un esercizio tecnico sull'impiego di nuovi materiali o il semplice rispetto dei vincoli prodotti dagli enti pubblici (rif. Parametri ITACA)

La ricerca della sostenibilità richiama l'importanza di un nuovo approccio che unisca sia una diversa capacità nel progettare e realizzare gli interventi, sia la diffusione di una nuova cultura tra i soci

ai quali si chiede di contribuire, con responsabilità, al raggiungimento di obiettivi sempre più ambiziosi di eco-compatibilità e di sviluppo sostenibile.

La sperimentazione costante sulle nuove realizzazioni permette alla Cooperativa di consolidare esperienza, innovare periodicamente gli standard costruttivi, accrescere l'efficienza del suo patrimonio e insieme grazie alla qualità della progettazione e alle compe-

tenze maturate, ridurre la necessità di ricorrere alle opere di manutenzione.

L'impegno della Cooperativa produce sull'ambiente urbano un impatto positivo molto significativo perché è in grado di promuovere importanti economie di scala sia per quanto concerne la riduzione dei consumi energetici, sia per quanto attiene più specificatamente la riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera. Progettare e costruire grandi interventi residenziali secondo le più avanzate tecniche di bio-architettura costituisce per il territorio un vantaggio cumulato; decine di famiglie, in ognuno dei complessi residenziali costruiti negli ultimi anni, occupano case meno inquinanti, case ideate per ridurre drasticamente l'impatto dell'attività umana sull'ambiente.



Posa di ERACLIT sotto le murature in modo da impedire contatti tra la muratura ed il solaio. Isola e attenua la trasmissione del rumore

Un nuovo approccio nel costruire

Una sempre maggiore sostenibilità del patrimonio della Cooperativa può essere raggiunta applicando adeguate strategie progettuali che mirino ad integrare l'edificio nel suo contesto ambientale e a ottimizzare lo sfruttamento delle risorse rinnovabili.

L'obiettivo è quello di ridurre al minimo il fabbisogno energetico investendo sulle proprietà "passive" della casa.

La casa passiva è un edificio in grado di recuperare calore, irraggiamento, ventilazione il più possibile dalle risorse naturali in modo da ridurre l'utilizzo di impianti di riscaldamento o di condizionamento e il consumo di energie non rinnovabili.



Posa di fogli di Edilfiber che contribuisce a ridurre la dispersione del calore

Queste prestazioni si ottengono con una progettazione molto attenta, specie nei riguardi del sole, con l'adozione di isolamento termico ad altissime prestazioni su murature perimetrali, tetto e superfici vetrate e mediante l'adozione di sistemi di ventilazione controllata a recupero del calore.

Non sempre però è possibile raggiungere questi traguardi "estremi", specialmente quando si costruisce in contesti cittadini, in cui i piani urbanistici esecutivi impongono sagome ed esposizione degli edifici, che mal si conciliano con la più corretta teoria della esposizione per uno sfruttamento ottimale del sole. L'elemento più importante che condiziona il fabbisogno energetico di un edificio è senza dubbio l'involucro, composto da pareti perimetrali, superfici finestrate e tetto; la Cooperativa ha compiuto una scelta chiara oltre dieci anni fa, rafforzare lo spessore della muratura perimetrale investendo nelle proprietà isolanti dei sistemi "a cappotto", e curando con

la massima attenzione i cosiddetti "ponti termici", i punti critici dell'involucro in cui la presenza di elementi strutturali come travi e pilastri rende difficile la perfetta coibentazione.

A questa costante degli interventi della Cooperativa si sono aggiunte nel tempo una serie di innovazioni, nate dapprima in via sperimentale su alcune realizzazioni e oggi elementi di riferimento di una nuova filosofia di progettazione e costruzione: a titolo esemplificativo la scelta di realizzare serre solari nelle facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest risponde alla necessità di garantire i massimi guadagni solari nel periodo invernale riducendo così l'utilizzo del riscaldamento; in parallelo, per i ricambi d'aria si utilizzano sistemi automatizzati semplici come le bocchette di estrazione d'aria igro-regolabili dotate di sensore meccanico di umidità, in modo da garantire in ogni momento un'elevata qualità dell'aria negli ambienti indoor.



Serre solari

Intervento per intervento, in fase progettuale, i nodi problematici vengono valutati attraverso strumenti di analisi di dettaglio (software e simulazioni) in grado di restituire informazioni a supporto delle scelte dei progettisti. La progettazione, inoltre, è focalizzata sul risparmio in ogni sua connotazione: l'impatto dell'edificio sarà ridotto anche in relazione ai consumi idrici e all'auto-produzione di energia termica ed elettrica. La qualità complessiva va considerata, pertanto, non solo a livello del singolo alloggio, ma anche in relazione alla riduzione dell'inquinamento atmosferico dovuto ai nuovi edifici.

CRESCERE IN MODO SOSTENIBILE

La ricerca della sostenibilità

In ottica di un miglioramento costante degli interventi, e dunque di miglioramento della qualità del patrimonio della Cooperativa, è stata avviata una campagna di monitoraggio dei consumi per verificare la reale efficienza energetica delle nuove costruzioni e l'efficacia delle scelte tecnologiche previste.



La figura illustra la messa in cantiere dei Satelliti che contabilizzano la quantità di acqua calda necessaria per il riscaldamento e gli usi sanitari.

Un nuovo approccio per l'abitare

Le scelte tecnologiche ed impiantistiche complessive devono coniugarsi a comportamenti consapevoli da parte dei soci per poter ottimizzare fino in fondo le potenzialità di risparmio energetico e di riduzione di impatto sull'ambiente.

Chi occupa gli alloggi beneficia di tecnologie che garantiscano forti risparmi energetici rispetto alle abitazioni costruite in passato, ma il vantaggio si vanifica se non si instaura una nuova cultura dell'abitare responsabile in grado di valorizzare queste opportunità. Per questa ragione le scelte progettuali perseguono l'obiettivo di affidare ai soci alloggi che offrono la massima semplicità nella gestione degli impianti e degli elementi tecnologici ad esso connessi, sia per singola unità abitativa sia per l'edificio.

Obiettivo della Cooperativa è quello di sensibilizzare i soci assegnatari ad un uso responsabile degli alloggi e ad un'ottimizzazione delle tecnologie presenti.

Ogni socio, dal momento dell'assegnazione, viene accompagnato nel percorso di inserimento attraverso una serie di visite presso l'unità immobiliare.

Con l'aiuto del personale della Cooperativa, il supporto dell'amministratore del condominio e la consegna del "Libretto di uso e manutenzione dell'alloggio" vengono illustrate le caratteristiche specifiche dell'immobile che sarà occupato e la localizzazione degli impianti.

È in corso un progetto di revisione del Libretto di uso e manutenzione con l'obiettivo di accrescerne la completezza e trasformarlo in un vero e proprio vademecum sui comportamenti da adottare per ot-



timizzare la resa energetica degli immobili, ridurre i consumi e favorire la diffusione di comportamenti virtuosi nell'utilizzo delle fonti energetiche, idriche e nel riciclo dei rifiuti urbani.

IL FUTURO PROSSIMO

Interventi innovativi

Druento - Area T1

L'intervento di Druento si pone come obiettivo di garantire nel tempo condizioni di benessere dell'abitare sia degli ambienti esterni sia degli ambienti interni degli edifici, nel rispetto degli ecosistemi e dell'ambiente e assicurando un risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili. Lo sviluppo di un progetto di edilizia residenziale sperimentale in questo campo deve per tanto porre una particolare attenzione ad ottimizzare la qualità energetico ambientale delle costruzioni in termini di riduzione del consumo di risorse, di minimizzazione dei carichi ambientali e di qualità degli ambienti indoor.



Tale obiettivo può essere raggiunto applicando adeguate strategie progettuali che mirino ad integrare l'edificio nel suo contesto ambientale e a ottimizzare lo sfruttamento delle risorse rinnovabili.

La progettazione degli edifici seguirà le linee guida del Protocollo Itaca sintetico 2009 Regione Piemonte, strumento di valutazione della qualità energetico

ambientale degli edifici, con l'obiettivo del raggiungimento **punteggio 2,50**. L'approccio metodologico, con il quale si condurrà la progettazione consentirà di affrontare tematiche quali: la qualità del sito, il consumo di risorse, i carichi ambientali, la qualità ambientale indoor e la qualità del servizio.

Il progetto nel suo complesso non si limiterà, quindi, a garantire e incrementare la disponibilità di alloggi, anche in locazione a canone sostenibile, ma consentirà di ridurre l'impatto complessivo delle nuove costruzioni sull'ambiente.

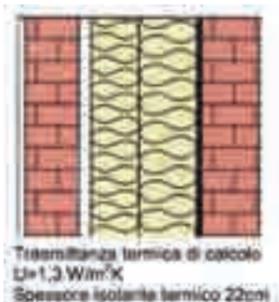
Tutto verrà comunque realizzato contenendo i costi di costruzione e garantendo una buona classe energetica regionale che connoterà il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico. Gli edifici, grazie all'utilizzo dei principi dell'edilizia bioclimatica garantiranno anche la realizzazione di ambienti confortevoli nel periodo estivo in modo da non rendere necessario l'inserimento di impianti di climatizzazione. Inoltre, verrà valutato l'inserimento di tecnologie volte a garantire la sicurezza sia negli alloggi sia negli spazi esterni.



IL FUTURO PROSSIMO

Interventi innovativi

A livello tecnologico, verranno valutati gli eventuali ponti termici irrisolti, non solo per la verifica del bilancio energetico dell'edificio nel suo complesso, ma utili a garantire durante la fase di esercizio dell'edificio che non si verifichino condense superficiali dovute a nodi non correttamente risolti in fase di progettazione. I nodi problematici, infatti, verranno valutati attraverso strumenti di analisi di dettaglio (software agli elementi finiti) che consentano di valutare la temperatura superficiale in punti critici e siano di supporto per la definizione di particolari costruttivi di dettaglio. L'immagine riportata a titolo esemplificativo chiarisce le procedure di calcolo ed i risultati attesi in fase di progettazione dell'involucro dell'edificio.



Le scelte tecnologiche ed impiantistiche complessive saranno effettuate sulla base della semplicità di conduzione che consentirà, a chi occuperà gli alloggi, di beneficiare di tecnologie che garantiscano il risparmio energetico anche grazie alla massima semplicità nella gestione, sia per singolo alloggio sia per l'edificio, degli impianti e degli elementi tecnologici ad esso connessi. A titolo esemplificativo di inseriranno serre solari nelle facciate esposte a sud, sud-est e sud-ovest in modo da garantire i massimi guadagni solari nel periodo invernale grazie alle quali si immetterà aria "pre-riscaldata" all'interno degli alloggi. Per garantire i ricambi d'aria previsti per legge verranno inseriti sistemi automatizzati semplici come le bocchette di estrazione d'aria igro-regolabili le quali, dotate di sensore meccanico di umidità, verranno installate nella parte superiore del cassetto

o sull'infilso e garantiranno in ogni momento un'elevata qualità dell'aria negli ambienti indoor. Il contenimento dei costi verrà garantito anche dalla semplicità di conduzione degli elementi tecnologici anche per coloro che abiteranno gli alloggi.

La progettazione, inoltre, sarà focalizzata sul risparmio in ogni sua connotazione: l'impatto dell'edificio sarà ridotto anche in relazione ai consumi idrici e all'auto-produzione di energia termica ed elettrica. La qualità complessiva sarà considerata, pertanto, non solo a livello del singolo alloggio ma anche in relazione alla riduzione dell'inquinamento atmosferico dovuto ai nuovi edifici. A edifici realizzati verrà condotta una campagna di monitoraggio dei consumi per verificare la reale efficienza energetica delle nuove costruzioni e l'efficacia delle scelte tecnologiche previste.

In conclusione l'approccio progettuale sarà centrato sull'importanza delle tematiche ambientali e del rispetto dell'ambiente, la salubrità dei materiali, lo sfruttamento degli aspetti climatici locali, l'impiego di energie rinnovabili, la riduzione dei rifiuti liquidi e la sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici che verranno realizzati.



Settimo Torinese - Area ex-siva

L'area di Settimo, identificata come ex-siva, è il luogo che abbiamo scelto per portare al massimo livello di sperimentazione le costruzioni della Cooperativa. In quest'area, con l'ausilio della Legacoop Abitanti, vogliamo sperimentare le nuove tecnologie del costruire industrializzato, che dovrebbero comportare diversi vantaggi.

Il primo vantaggio è sicuramente l'economicità del manufatto; tutte le imprese contattate assicurano un costo di realizzazione inferiore del 15-20% rispetto ad una costruzione in tradizionale.

Un secondo vantaggio è costituito dai minori tempi di realizzazione del manufatto e da procedure di cantiere standardizzate che dovrebbero consentire di ridurre sensibilmente il rischio di incidenti.

Il terzo vantaggio è la possibilità di costruire case a basso impatto ambientale e con forti connotazioni di risparmio energetico.

La Cooperativa intende quindi sperimentare in quest'area la costruzione di quattro interventi residenziali dove verranno sperimentate diverse tecnologie costruttive legate all'efficienza energetica e alle energie rinnovabili per realizzare architettura di elevata qualità.

Sarà un parco vetrina dove troveranno posto interventi diversi con il coinvolgimento di professionisti e imprese all'avanguardia e dove la Cooperativa potrà monitorare l'effettiva convenienza, qualitativa ed economica, ad adottare queste nuove tecnologie.

Chiaramente saranno i soci i principali giudici di questo nuovo modo di abitare e ad indicarci quale sarà la strada che dovremo seguire nel prossimo futuro.



I PARTNER TECNOLOGICI

La collaborazione con l'Environment Park



L'Environment Park nasce nel 1996 per iniziativa della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, del Comune di Torino e dell'Unione Europea e si configura anche come polo di eccellenza nello sviluppo della ricerca applicata e delle tecnologie innovative dal punto di vista dell'impatto ambientale, il trasferimento di know-how alle imprese, la divulgazione dell'informazione relativa all'evoluzione tecnologica e normativa in campo ambientale nella Unione Europea.

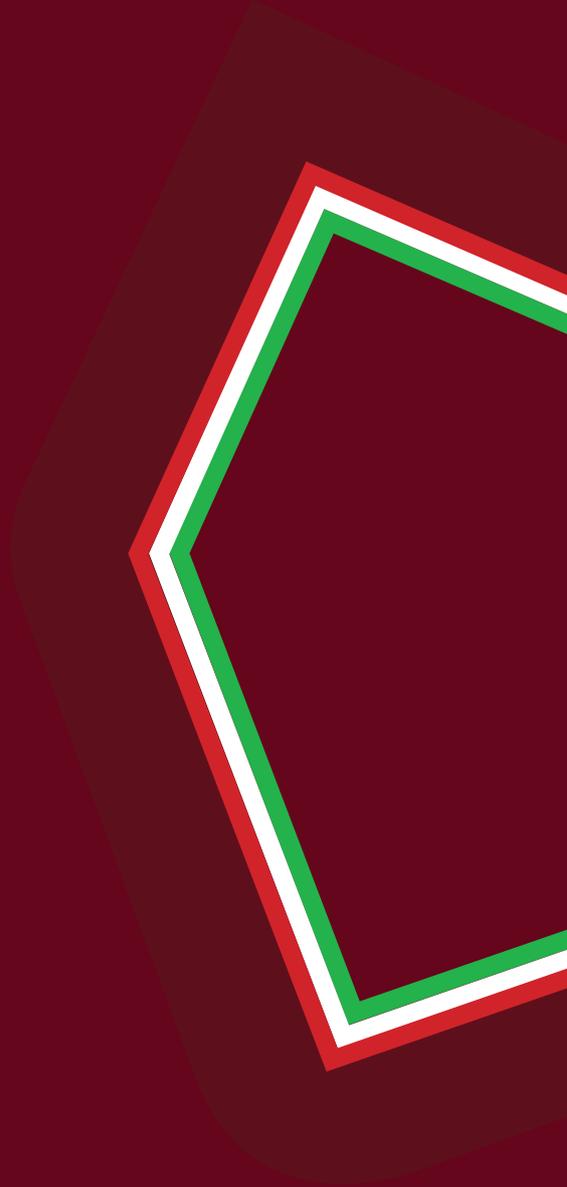
Environment Park opera in qualità di coordinatore, lavorando a stretto contatto con le imprese con l'obiettivo di trasferire, alle PMI localizzate nella regione, tecnologie innovative e buone prassi per la soluzione di problematiche ambientali rilevate sul territorio.

La collaborazione nasce a metà degli anni 2000 e si fonda sulla necessità di conseguire le certificazioni prevista nei dettami del Protocollo Itaca. Attraverso un supporto nella fase di progettazione esecutiva e l'accompagnamento passo passo ai lavori del cantiere, i consulenti dell'Environment Park veicolano

l'innovazione all'interno delle pratiche della Cooperativa, sostengono il suo progresso tecnologico e verificano l'efficienza conseguita nei vari interventi.

Il supporto di un centro di eccellenza costituisce una garanzia sulla qualità delle opere, sul conseguire importanti risparmi energetici e sul raggiungimento di alti livelli di sostenibilità. Oggi la Cooperativa Di Vittorio costruisce alloggi in classe B, un risultato eccezionale rispetto al panorama edilizio nazionale.





G. DI VITTORIO
Società Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa

Via Perrone, 3 - 10122 Torino
Tel. 011 564 86 66 - Fax 011 564 86 00

e.mail: divittorio@coopdivittorio.it
www.coopdivittorio.it