

PERIFERIE [?]: UNA PROPOSTA INTEGRATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE
PERIFERIE E LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

Eleonora GIOVENE DI GIRASOLE¹

¹ Dipartimento di conservazione dei beni architettonici ed ambientali, Facoltà di Architettura, Università degli Studi “Federico II”, Via Roma, 402, 80132 Napoli

SOMMARIO

Il *paper* si propone di indagare sulla riqualificazione sostenibile dei quartieri periferici, con riferimento alle condizioni ambientali, al patrimonio edilizio, alla struttura sociale ed economica, nell'intento di innalzare la qualità della vita in queste aree, spesso contraddistinte da nuovi (e vecchi) fenomeni di disagio abitativo. La ricerca ha cercato di definire un percorso metodologico - analizzando, secondo l'approccio *top-down*, alcuni recenti interventi di riqualificazione, che hanno sviluppato soluzioni integrate ed innovative in quartieri particolarmente difficili, e *bottom-up*, indagando sulle iniziative con le quali le associazioni *No Profit* hanno affrontato il problema dell'integrazione, della riqualificazione e dell'accesso ad una casa di qualità - per orientare i progetti di recupero verso soluzioni volte ad un miglioramento della qualità di vita urbana da attuarsi tramite una serie di interventi non solo *materiali* (ambientali, economici) ma anche *immateriali* (sociali). Ovvero, coniugando i due approcci, si è tentato di definire una proposta per una riqualificazione integrata delle periferie, tramite interventi condivisi, di buona qualità progettuale, dove gli aspetti edilizi, infrastrutturali, urbanistici, finanziari, gestionali si relazionino e si leghino alle azioni per la riduzione del disagio abitativo ed il diritto ad un alloggio di qualità.

Lavoro svolto nell'ambito della Tesi di Dottorato di Ricerca in “Metodi di Valutazione per la Conservazione Integrata del Patrimonio Architettonico, Urbano ed Ambientale”, Facoltà di Architettura “Federico II”. Diploma d'onore Premio di Dottorato “Giorgio Leonardi” 2007.

1 INTRODUZIONE

Le periferie vengono genericamente considerate come il male principale delle nostre realtà urbane, sociali ed economiche; esse però rappresentano la parte più considerevole delle nostre città, e, soprattutto, la nostra storia architettonica degli ultimi cinquanta anni.

Ormai le città non sono più solo il centro storico; il nuovo grande tema della città sono le periferie dove vive circa il 65% della popolazione: «le periferie sono la città che sarà o che non sarà» (Piano, 2005), sono il luogo dove si giocherà «la scommessa sul futuro della civiltà urbana» (Salzano, 2000, p.357).

Queste parti di città, realizzate per assolvere ad un unico specifico compito (l'abitare), stanno esaurendosi sia nel senso di appartenenza delle persone, sia nella loro capacità di soddisfare i bisogni per cui furono progettate. È cambiato lo stile di vita della popolazione italiana (frammentazione dei nuclei familiari, aumento della mobilità lavorativa, immigrazione, ecc.), e anche le sue necessità (standard qualitativi più elevati, nuove esigenze spaziali e tecnologiche, ecc.).

In Italia ed in Europa alcuni recenti interventi di riqualificazione sono interessanti per aver sviluppato soluzioni integrate ed innovative in quartieri particolarmente problematici, caratterizzati da un forte degrado sia fisico, che sociale ed economico, attuando interventi di “rimodellazione spinta” dell'esistente, in cui l'intervento di riqualificazione è stato considerato come occasione per adeguare, da un lato, il patrimonio abitativo agli standard qualitativi richiesti dall'attuale società (ridando importanza e centralità al progetto architettonico), dall'altro, rendere i quartieri più vivibili tramite un insieme sistematico di opere che vanno dal ridisegno dei quartieri stessi, alla definizione di servizi ed infrastrutture ed al completamento di quelle esistenti, all'integrazione della complessità delle relazioni interne (vecchie e nuove) con il circostante tessuto urbano e sociale, alla partecipazione della popolazione.

In Italia si avverte l'insufficienza dell'intervento pubblico e l'inadeguatezza generale delle politiche sociali rivolte all'alloggio per le fasce deboli. Le politiche per la casa non hanno individuato sistemi e strumenti efficaci (integrati e innovativi) per dar vita ad un'offerta abitativa in affitto differenziata, nella quale trovi una risposta adeguata, oltre alla domanda sociale, anche quella proveniente da chi, pur non essendo considerato povero, non può pagare gli affitti del libero mercato, anche se concertati. In questa direzione organizzazioni *No Profit* si sono impegnate in iniziative nel settore dell'accoglienza e dell'alloggio, cercando di realizzare un nuovo modello abitativo relazionale e, contestualmente, tramite interventi di riqualificazione, migliorare la qualità dell'edilizia residenziale esistente.

La tesi che si vuole sostenere è che l'approccio *bottom-up* del Terzo Settore non è assolutamente marginale, bensì forse tra quelli decisivi per facilitare i processi di

integrazione, di partecipazione e riqualificazione; potenzialità, quindi, da integrare nel classico procedimento *top-down* della disciplina urbanistica per realizzare processi di riqualificazione sostenibili.

In questo panorama si vuole definire un percorso metodologico per realizzare una riqualificazione integrata delle periferie, realizzando interventi condivisi, di buona qualità progettuale, dove gli aspetti edilizi, infrastrutturali, urbanistici, finanziari, gestionali si relazionino e si leghino alle azioni per la riduzione del disagio abitativo ed il diritto ad un alloggio di qualità. La ricerca ha tentato di dare una risposta estrapolando, dagli studi effettuati, spunti per realizzare interventi di trasformazione delle periferie, indicando delle *“Linee guida per una riqualificazione sostenibile”* e definendo delle *“Linee guida per un programma integrato di riqualificazione delle aree di edilizia contemporanea degradate e riduzione del disagio abitativo”*, come intreccio dei processi *top-down* e *bottom-up*.

2 LA PERIFERIA DA “PROBLEMA” A “RISORSA”

Le analisi degli ultimi anni, hanno illustrato le periferie secondo i principi descrittivi della distanza geografica e sociale, della marginalità, dell’incompletezza dei tessuti urbani, nonché di una generale mancanza di qualità. È forse utile chiedersi se queste categorie sono ancora valide, se sono in grado, come nel passato, di rappresentare nella loro complessità le periferie delle città italiane dei nostri giorni, oppure, superando i luoghi comuni, se emerge una nuova immagine delle periferie come aree non sempre marginali, aree di nuove centralità (embrionali o evidenti), aree di nuova identità e relazioni.

Il concetto di periferia è, infatti, ideale in quanto non esiste “la periferia”, ma “le periferie” (la periferia industriale milanese, le borgate romane, ecc.); luoghi con realtà molto differenti, così come le loro insufficienze. Luoghi dove forse manca qualcosa, in cui il carisma e l’attrattività sono attenuati, ma anche luoghi dove si trovano risorse sociali ed economiche che possono diventare il vero motore della riqualificazione. Oggi si è di fronte a due scenari limite: il primo vede il perdurare dell’attuale situazione di degrado, con tutte le conseguenze in termini di impatti sociali, ambientali ed economici; l’altro scenario, alternativo, implica la presa di coscienza della situazione e la volontà (politica) di dirigersi verso uno sviluppo che veda la questione periferia/riqualificazione al primo posto per lo sviluppo sostenibile della città.

2.1 Nuove identità periferiche

Nelle diverse descrizioni che si sono avvicendate negli anni, la periferia è stata considerata come «una “linea d’ombra”, qualcosa che sta aldilà, della ferrovia, del fiume, dell’autostrada; come una “soffitta” dove, a partire dallo sviluppo della città moderna, si è depositato in modo confuso ciò che la città ha scartato ed espulso; come “magazzino” di progetti e di idee che si

sono accostate senza mai consolidarsi e divenire pervasive e condivise; come un “posto di frontiera”, un “luogo di confine” tra città e campagna, senza radici e nemmeno prospettive» (Di Biagi, 2006, p.95).

Il rifiuto della periferia e la sua incomprensione hanno prodotto l’orientamento a contrapporre la qualità del centro storico come parametro di giudizio e modello d’intervento. Questa posizione, se aveva una sua ragione culturale alle origini della città moderna, oggi, di fronte a una espansione urbana che ha un suo spessore e una sua durata, non è più sostenibile. Soprattutto negli ultimi decenni la crescita urbana è divenuta diffusiva, realizzandosi in forme insediative originali e imprevedibili. Ormai le città non sono più solo il centro storico; il nuovo grande tema della città sono le periferie dove vive circa il 65% della popolazione.

Le periferie non possono più continuare ad essere considerate solo come il luogo dell’anonimato, dell’omologazione, dell’uniforme, ma come un territorio articolato con identità differenziate, comunità locali radicate e proprie specifiche regole insediative; questo comporta ripensare a questi *frammenti* di città come luoghi che con le loro storie possono essere investiti dal cambiamento.

Si sente l’esigenza di confrontarsi *positivamente* con le periferie che rappresentano il fatto urbano più importante del ‘900. La periferia degli anni 60-70-80, infatti, è invecchiata, «si è storicizzata», e invecchiando è cambiata, è diventata qualcosa di diverso; il tempo ha contribuito a creare nuove identità sociali e ha innescato nuovi processi dinamici, più forti o ancora più deboli, positivi o negativi, comunque di nuove o recuperate identità urbane, con i segni di un processo di stratificazione storico-sociale che è stato in grado di portare senso a molti di questi luoghi (Bellicini, 2003, p.39). La periferia italiana è spesso, oggi, caratterizzata da un mix sociale, funzionale ed economico in cui condizioni di esclusione sociale coesistono con situazioni di normalità (Tosi, 2001), anche se la scarsa qualità edilizia ed urbanistica dei luoghi, la loro mancanza di identità e la distanza non solo fisica dal centro della città fanno sì che queste aree siano in genere considerate luoghi simbolo del disagio diffuso “qualitativo” (Cremaschi, 1998).

Gli ambiti periferici, quindi, se, da un lato, sono luoghi realizzati ad “una dimensione”, dall’altro hanno un’anima, mille anime, che lo attraversano, quelle delle persone che ci vivono, che, anche se sopite, possono essere risvegliate e diventare il vero motore della rinascita. Al loro interno si trovano risorse ambientali, economiche ed umane, nonché potenzialità culturali e creative, anche inconsapevoli. Questo significa iniziare un processo di appropriazione e conquista della propria identità, aiutando gli abitanti prima di tutto a credere nella reale possibilità di attuare un processo di riscatto (Di Giovine, 2006).

2.2 Dimensione strategica della riqualificazione delle periferie nello sviluppo della città

In questi ultimi anni, in Italia ed in Europa è cresciuto l'interesse per il tema della trasformazione/riqualificazione delle periferie residenziali, in relazione al quale sono stati avviati in molte città europee programmi volti a reintervenire sul loro assetto fisico, migliorarne la dotazione di servizi e favorirne lo sviluppo socio-economico. In Italia il 15% della popolazione vive in case costruite prima del 1919, prevalentemente centrali, oltre il 75% in case che hanno meno di 50 anni di vita, progressivamente localizzate nelle zone periferiche; circa il 44% di questi abita in case che risalgono agli anni '50 o '60. Vi è quindi una effettiva esigenza di intervenire in queste aree che rappresentano la parte più sintomatica delle nostre città e dove vive circa il 65% della popolazione (CRESME, 2003).

La rigenerazione delle zone urbane periferiche e marginali si configura, quindi, come elemento centrale dello sviluppo dell'intera città, ed è pertanto necessario prevedere l'inclusione di ogni ambito urbano e di tutti i gruppi etnici e sociali che la compongono, sviluppando una "cultura delle periferie". Le periferie vanno riconosciute, nelle loro diverse identità, facendo riscoprire la loro storia, le loro forme insediative, facendo emergere le diverse comunità locali, le loro specificità economiche e le prospettive di sviluppo. Infatti, «da punti di osservazione diversi e con approcci diversi, emerge l'idea di una complessità culturale che è propria della periferia, che non concede semplificazioni nelle azioni di riqualificazione» (Giammarco e Isola, 1993, p.17).

Possiamo parlare di quartieri intesi come *neighbourhood*, ovvero come "vicinato", per meglio esprimere anche la connotazione sociale di spazio urbano vissuto e caratterizzato da reti di relazioni sociali (Grossi *et al.*, 2005). Ovvero considerare il quartiere come uno spazio vitale strategico nella definizione di politiche di sviluppo urbano sostenibile, in quanto espressione di una comunità e manifestazione dell'identificazione della popolazione con il proprio spazio. Nella scala di quartiere è importante la *vitalità*, ovvero la presenza di attività, servizi, spazi pubblici, l'*identità locale*, intesa come patrimonio naturale, fisico, culturale e civico degli abitanti, le *reti sociali*, (ovvero l'"eredità", ciò da cui si deve ripartire per innescare processi di riqualificazione). Per questo motivo è necessaria un'analisi del contesto in cui si interviene, dove bisogna tentare di «riconoscere la sopravvivenza dei valori urbani in nuove forme» (Ingersoll, 2001, p.11), individuando quali sono i fulcri sociali, economici e culturali su cui è possibile far leva; infatti, se è vero che è importante realizzare una complessità delle funzioni nelle periferie, ancora più importante ed essenziale risulta ridare fiducia e cittadinanza piena a chi ci vive, facendo nascere un senso di appartenenza.

Nel contesto metropolitano «i luoghi periferici possono acquisire centralità, in una corretta articolazione delle gerarchie di offerta di servizi e di opportunità» (Forte, 2006, p.175). Infatti oggi la tendenza è a non avere più un unico centro; i centri ed i punti di eccellenza si moltiplicano e si dislocano in modo differenziato. «La tendenza non è alla concentrazione in un unico punto (la città centrale) di tutte le funzioni principali (economiche, di servizio, culturali, ecc.) ma piuttosto di distribuire nel *territorio ampio* i punti di specializzazione,

diversificati ma integrati tra di loro, che fanno nell'insieme un *tutt'uno*, dove ciascuna è parte di questo tutto e questo tutto serve» (Indovina, 2006, p.39).

«Non esiste più una sola periferia, ma esiste un tema complesso che è la città della periferia che deve essere posta al centro di una nuova attenzione» (Bellicini, 2003, p.22), costruendo una nuova tipologia degli spazi periferici, che parta da una attenta rilettura del territorio e definisca allo stesso tempo caratteri, bisogni e opportunità, ripensando strategie di intervento potenziando ciò che ha funzionato e correggendo ciò che non ha funzionato, e considerando che il suo tessuto è oggi l'ambito principale di un processo di trasformazione urbana, una importante occasione di mercato che può veder potenziati investimenti privati e nuove occasioni create dalle decisioni e dalle risorse pubbliche.

3 DISAGIO ABITATIVO E NUOVE POVERTÀ

In Italia la questione abitativa ha origini lontane ed è stata sempre trattata con soluzioni caratterizzate dall'emergenza (dopoguerra, dopo terremoto, ecc), con attore principale il settore pubblico, che nel corso di questi ultimi cinquanta anni ha promosso interventi per contenere l'ampliarsi del disagio.

Oggigiorno le odierne problematiche legate al disagio abitativo non riguardano più le sole fasce deboli della popolazione, che continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria e, quindi, disporre di un alloggio con decenti condizioni qualitative, ma, accanto a queste, si sta sviluppando una nuova domanda abitativa caratterizzata dalla richiesta di maggiore qualità negli alloggi e nell'ambiente circostante, oggi caratterizzati, soprattutto nelle periferie, da diffusi fenomeni di degrado. «Una domanda sociale che non esprime più solo bisogni di quantità (di alloggi di attrezzature) ma anche di più nuove e complesse esigenze di qualità delle condizioni insediative» (Aprèda, 1989, p.185).

Inoltre circa l'80% delle famiglie italiane possiede una casa di proprietà, una quota tra le più alte d'Europa. Questo fenomeno è aumentato, nel corso dell'ultimo decennio sia per la facilità di accesso e le migliori condizioni dei mutui, sia per la crisi della Borsa che ha orientato i risparmiatori verso il mattone come bene di rifugio in questa condizione di incertezza. Questo boom delle compravendite è stato ampliato anche dalle procedure di dismissione del patrimonio edilizio pubblico e degli Enti, che ha eroso lo stock di edilizia destinata alla locazione, a cui fanno riferimento le fasce di utenza debole, che si ritrovano in diverse situazioni di disagio, mentre sono stati pochissimi i programmi di nuova edilizia pubblica.

In questo panorama le politiche abitative dovrebbero essere rivolte a realizzare una salvaguardia dell'offerta sociale di case per le famiglie in condizioni di disagio abitativo grave; ampliare il mercato dell'affitto per le famiglie in condizioni di disagio abitativo medio; intervenire per il miglioramento della qualità dell'edilizia e la riqualificazione delle periferie.

3.1 Ampliamento dell'area del disagio e segmentazione della domanda

Oggigiorno siamo in presenza non più solo di una domanda abitativa principale, bensì di una *molteplicità di domande* tutte rilevanti, che contemporaneamente premono su un'offerta abitativa spesso inadeguata.

Domande di tipo “tradizionale”, che vedono protagonista chi ha un immobile di proprietà e desidera migliorare la propria condizione abitativa (Martini e Toso, 2005).

Esigenze espresse dagli immigrati, ormai prossimi alla seconda generazione, regolari e con lavoro, spesso costretti a vivere in abitazioni di livello qualitativo inferiore rispetto ad utenti italiani a parità di reddito, che richiedono alloggi più dignitosi e condizioni di mercato maggiormente accessibili.

Mancanza di alloggi temporanei, per pendolari, studenti fuorisede, single o divorziati, che richiedono abitazioni di dimensioni più contenute in affitto o proprietà.

Inoltre, è ancora presente, una domanda sociale di abitazione primaria irrisolta di una consistente quota della popolazione, che accumula i suoi effetti con altre condizioni di disagio (lavorativo, familiare, relazionale), in difficoltà di fronte a canoni di affitto sempre più elevati, che assorbono sempre più alte quote del reddito, ed impossibilitati ad accedere ai mutui (Martini e Toso, 2005). Infatti, a fronte dei dati ufficiali (Istat, 1991), che segnalano come in Italia il rapporto abitazioni/famiglie sia superiore a 1,2 (24,8 milioni contro 19,7), permangono per alcune categorie sociali situazioni di disagio grave; inoltre, a fronte di un costante aumento del numero delle famiglie che vivono in un alloggio di proprietà (72%), la condizione degli inquilini delle categorie sociali più svantaggiate permane critica; circa tre milioni e mezzo di famiglie sono in affitto, una percentuale tra le più basse d'Europa (Sunia, 2003). A questa diminuzione degli alloggi in affitto si è aggiunta, nel corso degli ultimi 20 anni, anche una riduzione di quelli pubblici necessari per rispondere proprio alle esigenze delle fasce di popolazione più debole, mentre il settore in affitto risulta principalmente in mano ai privati¹. Quindi, oltre la popolazione che permane in una condizione di disagio abitativo grave e la vede iscritta di diritto negli elenchi per l'alloggio sociale, l'aumento considerevole dei fitti (e della vita in generale) porta una quota sempre più elevata di persone in una condizione di disagio abitativo medio, ovvero persone assolutamente non povere, che lavorano, che non hanno quindi il diritto all'alloggio sociale, ma che non riescono ad accedere ai fitti del libero mercato, anche se concertati².

La svendita Iacp (1993), la cartolarizzazione e dismissione del patrimonio degli Enti pubblici (1995, 2000, 2003) hanno contribuito non solo alla progressiva esclusione, per le fasce di

¹ Si possono individuare le seguenti tipologie fondamentali: singoli proprietari, che possiedono 2.993.000 unità abitative (70%); Società private con 267.000 unità (6%), Compagnie assicurative con 49.000 unità (1%), Enti previdenziali pubblici, con 80.000 unità (2%); IACP e Stato (Comuni, Regioni e altre Amministrazioni) con un patrimonio di 821.000 unità; altri proprietari con 60.000 unità (2%) (Sunia 2003).

² L'area del disagio viene individuata con l'attestazione del costo dell'affitto al di sopra del 30% del reddito disponibile; più della metà delle famiglie Italiane si trova in questa condizione.

utenza debole, dall'area tutelata, ma il governo ha scelto di disfarsi del proprio patrimonio nel momento in cui iniziava a sussistere maggiormente il problema della sua riqualificazione e degli eccessivi costi per intraprenderla. Questo però non risolve il problema: l'inadeguatezza dello spazio abitativo e la riqualificazione edilizia persistono e ricadranno sui nuovi proprietari; questi ultimi attraverso il riscatto sono sì diventati proprietari della propria abitazione (molto spesso contraendo mutui), ma non sempre sono in grado di affrontare ulteriori spese per la riqualificazione.

3.2 *La necessità degli interventi di recupero e la richiesta di qualità*

Il disagio abitativo si esprime nell'incapacità del mercato nel non riuscire a rispondere sia ai bisogni delle fasce di utenza debole, sia alle esigenze qualitative della popolazione contemporanea. In sostanza il disagio abitativo non emerge (solo) come carenza quantitativa assoluta di alloggi, ma come inadeguatezza prestazionale del patrimonio abitativo esistente, considerato in rapporto alla rinnovata struttura della popolazione e delle sue esigenze.

Negli ultimi decenni, infatti, la qualità dello spazio urbano ha assunto un peso sempre maggiore, i bisogni non fanno più riferimento a standard minimi, in quanto le aspettative abitative sono legate al desiderio di una maggiore qualità sia all'interno, con la richiesta di alloggi più grandi e confortevoli, che all'esterno, con maggiori dotazioni di servizi, verde e infrastrutture al loro intorno. Questo disagio può essere, quindi, definito come «il complesso delle condizioni abitative che determinano forme di insoddisfazione nei nuclei familiari» (Sunia, 1998), che si esprime, rispetto al passato, anche nella popolazione proprietaria, coinvolgendo, quindi, una porzione più ampia e rilevante delle famiglie italiane³. L'inadeguatezza dello spazio abitativo nel 2000 vede il 13,5% delle famiglie italiane, soprattutto nell'Italia Meridionale e insulare, considerare insufficiente la dimensione della propria abitazione soprattutto nelle aree metropolitane (18,6%) e nelle periferie (14,3%) dove si concentrano il maggior numero di abitazioni in fitto disponibili (Istat, 2001).

Questo significa che «il mercato della manutenzione vive [e vivrà] un momento di boom perché la storia edilizia del nostro paese, quella del secondo dopoguerra, trasforma il grande boom della nuova costruzione residenziale di quegli anni nel grande boom della manutenzione dei nostri» (Bellicini, 2001, p.25).

Se da un lato è impossibile pensare di poter riqualificare tutto il patrimonio edilizio e, dall'altro appare improbabile poterlo demolire e ricostruire, tra la demolizione e la conservazione totale di questi edifici o pezzi di città, esiste, però, un'altra strada. Si può scegliere la *démolition – remolition*, ovvero una attività di demolizione mirata e limitata che ne permette il rimodellamento (Cavallari, 2001). «La strategia deve essere qui chirurgica e

³ «Sono le famiglie non povere a lamentare maggiormente (le differenze sono dell'ordine di circa 10 punti percentuali assoluti) spese troppo alte (46,7%), abitazioni troppo piccole (87,6%), troppo distanti dai familiari (81,3%), in cattive condizioni (95,5%)» (Cies, 2003, p.89).

diffusa: una molteplicità di interventi mirati di media e piccola dimensione che privilegino le reti tecnologiche, gli spazi pubblici, i servizi, i tessuti edilizi e urbani» (Pavia, 2003, p.26). La logica che tende ad operare sul tessuto urbano esistente, rinnovandolo e modificandolo nelle funzioni e nell'immagine, anziché operare un ulteriore consumo di suolo, è un'occasione per adeguare le città alle nuove esigenze dotandole di quei servizi di cui spesso risultano carenti.

4 DALL'ESPANSIONE ALLA RIQUALIFICAZIONE: GLI APPROCCI TOP-DOWN E BOTTOM-UP

Nell'ambito della ricerca sono state analizzate esperienze, realizzate o in corso di realizzazione, in Italia ed in Europa, individuando *best practices*, ovvero interventi in cui si sono investite risorse per realizzare una riqualificazione integrata delle periferie ed interventi per la riduzione del disagio abitativo, ottenendo, nell'ottica di uno sviluppo urbano sostenibile, una correlazione tra *riqualificazione immateriale* (qualità sociale) e *riqualificazione materiale* (qualità ambientale e qualità economica).

La ricerca ha esaminato alcuni interventi ritenuti interessanti per aver sviluppato soluzioni integrate ed innovative in quartieri particolarmente problematici, caratterizzati da un forte degrado fisico, sociale ed economico, intervenendo per innalzarne la qualità architettonica ed urbana, tramite una rimodellazione dell'esistente, dando forza al progetto di architettura.

Contemporaneamente, negli ultimi decenni, a livello locale, sono state intraprese in tutta Europa diverse iniziative con le quali, in qualche misura, le organizzazioni *No profit* hanno cercato di affrontare il problema dell'integrazione e di trovare una soluzione alle forme di discriminazione ed esclusione abitativa che colpiscono le fasce di utenza debole, intercettando nuove domande abitative e mettendo a fuoco le diverse forme con cui si manifesta la domanda sociale di abitazione (Granata, 2004), riqualificando il patrimonio di edilizia residenziale, spesso in condizioni di forte degrado o abbandono.

Per questo motivo si sono analizzati gli interventi secondo l'approccio top-down⁴, esaminando un intervento di riqualificazione in Francia nel complesso residenziale Quai de Rohan a Lorient, che ha sviluppato soluzioni integrate ed innovative, proponendo una rimodellazione di qualità del quartiere e degli edifici, promuovendo la partecipazione degli abitanti.

In Italia, la ricerca si è soffermata sulle azioni *bottom-up* intraprese da alcune organizzazioni del Terzo Settore⁵, che hanno lavorato sul patrimonio marginale di edilizia pubblica, affrontando il problema dell'integrazione, della riqualificazione e dell'accesso ad una casa di qualità. In questo modo è stato possibile da un lato di recuperare un consistente patrimonio

⁴ Nella Tesi di Dottorato sono stati inoltre analizzati in Italia il Contratto di Quartiere Sant'Eusebio a Cinisello Balsamo ed il CdQ Il Savonarola a Padova, ed in Germania la riqualificazione del complesso residenziale in Lessingstrasse a Leinefelde-Thuringen.

⁵ Nella Tesi di Dottorato sono state indagate le azioni intraprese a Milano dalla "Fondazione S. Carlo" e dalla "Cooperativa Dar Casa".

sottoutilizzato, in condizioni spesso di forte degrado, e dall'altro di orientare tale segmento di patrimonio recuperato verso una domanda abitativa sociale. Queste iniziative sono state, nel corso degli anni, recepite dalle istituzioni e integrate in programmi di riqualificazione. È il caso del "Programma di Riqualificazione Urbana" del quartiere Stadera a Milano, in cui si è sperimentata una nuova gestione del patrimonio pubblico da parte del Comune con la collaborazione delle cooperative "Dar-Casa" e "La Famiglia", in un progetto di recupero e ristrutturazione di abitazioni pubbliche e di successiva assegnazione a famiglie immigrate o italiane con difficoltà di accesso alle case in fitto del libero mercato⁶.

4.1 L'approccio top-down: la riqualificazione del complesso residenziale Quai de Rohan a Lorient

Il complesso residenziale a Quai de Rohan, realizzato nei primi anni Sessanta con le tecnologie della prefabbricazione pesante, comprendeva 500 alloggi distribuiti in tre stecche di 11 piani, lunghe dagli 80 ai 160 metri, che si affacciavano incombendo sul porto turistico di Lorient, un'area molto pregiata al margine del centro storico. Nel quartiere al disagio economico e sociale si aggiunge, con il passare degli anni, il disagio causato dalle pessime condizioni del complesso architettonico.

Per quanto riguarda gli appartamenti erano di tipologie limitate (bilocali, trilocali e quadrilocali) e inadatte a soddisfare le esigenze degli abitanti, sia dal punto di vista dimensionale, a causa delle superfici ridotte ed un sottodimensionamento di bagni, cucine e zone giorno, sia qualitativo, con l'assenza di elementi di mediazione tra gli spazi interni e quelli esterni delle logge o dei terrazzi (Malighetti, 2004). L'amministrazione non sapeva né come poter riabilitare il complesso, né come gestire il trauma di una possibile demolizione. Per decidere il futuro del complesso fu bandito un concorso, vinto dall'arch. Roland Castro, che ha portato avanti l'ipotesi della "riqualificazione pesante" al posto dell'abbattimento.

I principi che hanno ispirato il progetto sono stati: preservare il tessuto sociale (evitando l'allontanamento degli abitanti dal quartiere), migliorare la vita quotidiana, rimodellare la maglia urbana e gli edifici e realizzare un rapporto tra il quartiere e l'Oceano ridisegnando il *water front* (Castro e Denisoff, 2006).

Nell'intervento è stata realizzata la rimodellazione, per aggiunta e sottrazione di volumi, degli enormi parallelepipedi originari, eliminando circa 100 appartamenti, e ricostruendoli in tre nuovi corpi posti trasversalmente ai volumi esistenti⁷, formando una serie di corti (Figura 1), con l'intento di dare nuova identità agli spazi esterni prima indifferenziati e monotoni.

⁶ Nella Tesi di Dottorato è stato inoltre analizzato il nuovo "Progetto di Autoriqualificazione per l'affitto", un intervento in via di attuazione dell'Aler di Milano.

⁷ Le nuove strutture accolgono nuove funzioni (centro medico sociale dipartimentale, residenza mista per studenti e giovani lavoratori, alloggi per portatori di handicap, nidi per bambini) disegnando delle isole di verde.

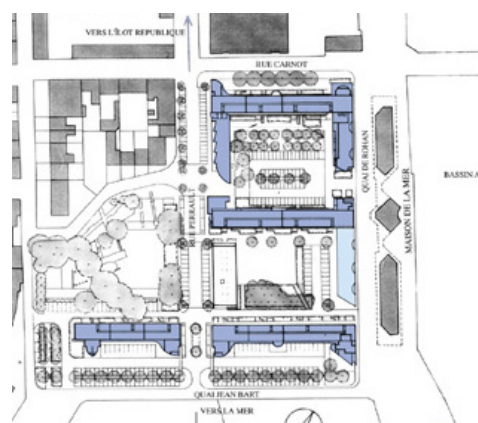
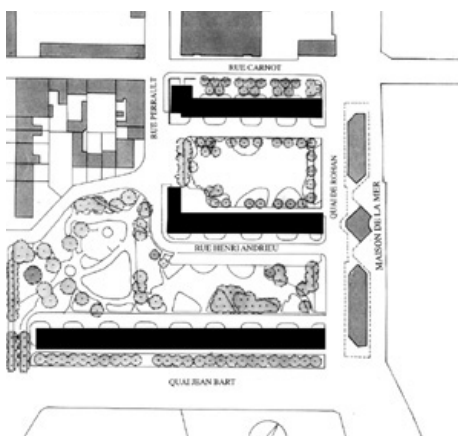


Figura 1 Il complesso residenziale Quai de Rohan a Lorient prima e dopo degli interventi di riqualificazione (fonte: Atelier Castro-Denisoff)

L'edificio lungo 160 m è stato diviso in due corpi, eliminando interamente la porzione centrale. Grazie a questa "rottura" viene prolungata la strada esistente e realizzata una apertura diretta sulla rada di Lorient, recuperando la vista e il rapporto con il mare. Con questo tipo di processo di rimodellazione si sono ottenuti due risultati: da un lato, si sono realizzati alloggi con tagli dimensionali diversificati e ampliati gli alloggi con superficie minima⁸, rispondendo, così, alle attuali esigenze degli utenti (Figura 2), dall'altro si è introdotto un nuovo ritmo tramite «pieghe, drappaggi e modulazioni (estensione in *bow-windows* e balconi, addizione di nuovi elementi per ampliare gli appartamenti e *rimodellazione* degli angoli degli edifici)» (Castro e Denisoff, 2001, p.57), che ispessiscono la facciata, valorizzando l'effetto urbano dell'intervento.

Il successo dell'intervento di riqualificazione è dovuto anche ad una forte volontà politica e alla partecipazione di architetti, sociologi e abitanti. Il gruppo di sociologi, "Antenne DSQ", ha svolto un importante ruolo di intermediazione organizzando incontri tra abitanti, tecnici, operai e gli altri partecipanti al progetto, così da instaurare un dialogo, che ha permesso una

⁸ L'aggiunta del volume curvilineo nella stecca ovest ha consentito di ampliare la zona giorno degli alloggi, trasformando il precedente monolocale in due unità: un appartamento con due camere da letto, cucina e balcone e tramite l'accorpamento di un vano dell'alloggio in testata è stato possibile recuperare un altro bilocale. Nella testata sud-ovest, tramite l'aggiunta di un volume sempre curvilineo, il bilocale è stato trasformato in un alloggio con due camere da letto, cucina, soggiorno e balcone, mentre l'appartamento di testa è stato ampliato per ospitare 5-6 persone e munito di ampio terrazzo, soddisfacendo la richiesta di appartamenti per famiglie numerose. Nella testata est l'aggiunta di un corpo diagonale ha permesso di trasformare il monolocale in un appartamento per 3-4 persone, e ampliare il trilocale per ospitare 4-5 persone.



Figura 2 Alcune tipologie di alloggio prima e dopo gli interventi di rimodellazione (fonte: Atelier Castro-Denisoff)

migliore comprensione e, quindi, realizzazione del progetto. Il coinvolgimento dei residenti è avvenuto mostrando il progetto di riqualificazione in diversi incontri pubblici, raccogliendone le osservazioni e individuando i loro bisogni recepiti poi nel progetto definitivo.

Tramite il processo conoscitivo degli abitanti è stato possibile rialloggiare o riattribuire gli appartamenti, in funzione della loro composizione familiare, della condizione economica e del loro modo di vivere. Al termine degli interventi di riqualificazione le persone che non sono tornate nel proprio appartamento sono risultate 120, mentre il 59% dei locatari sono rimasti. Il progetto ha riscosso successo anche tra chi non era del quartiere; infatti, i quaranta nuovi edifici realizzati sono stati occupati anche da classi sociali più elevate.

4.2 L'esperienza del Terzo Settore nel PRU Stadera di Milano

Il Programma di Riqualificazione Urbana del quartiere Stadera ha sperimentato una nuova modalità di intervento nella riqualificazione e gestione del patrimonio pubblico da parte del Comune con la collaborazione del Terzo Settore.

Stadera è un quartiere di edilizia popolare nel senso stretto del termine, dato che il 90% delle case appartiene all'Aler, situato alla periferia sud di Milano. Il quartiere, realizzato alla fine degli anni venti, in stile '900, su progetto dell'ufficio tecnico dell'Istituto case popolari di Milano, con 31 edifici di 4/5 piani per un totale di 1866 alloggi (532 erano monolocali al di sotto degli attuali standard abitativi) e circa 1150 famiglie residenti, si è caratterizzato nel corso degli anni per fenomeni di degrado ambientale e sociale. Il quartiere ha ospitato dagli anni Cinquanta in poi, moltissimi immigrati in cerca di lavoro: inizialmente meridionali poi, dalla fine degli anni Settanta, nordafricani, seguiti da albanesi, latinoamericani e più tardi cinesi. Stadera ha vissuto una fase di forte degrado, pagando il prezzo dei processi di emarginazione e abbandono legati alla crescita delle periferie metropolitane.

Le iniziative del programma sono di *riqualificazione ambientale* (risanamento degli immobili, diversificazione delle classi sociali e dei tipi di utenza, diversificazione delle destinazioni

d'uso); *completamento disegno urbano* (mercato coperto, arsenale d'arte); *isola residenziale* (zona centrale pedonale, arredo urbano e verde); *tavolo di concertazione* (soggetti pubblici e privati, sinergie operative). Il fine del PRU era anche di ridurre il livello di tensione sociale, cercando di inserire nel quartiere nuovi abitanti (giovani coppie, studenti, immigrati) capaci di modificare la concentrazione di problematiche sociali e svolgere un ruolo positivo e di rinnovamento⁹. Per questo motivo alcuni alloggi sono stati affidati fuori bando ad operatori del privato sociale, le cooperative “Dar Casa” e “La Famiglia”, che operavano nel campo del disagio abitativo, come partners nella gestione e realizzazione del processo di riqualificazione. Il complesso delle “Quattro Corti” comprendeva 4 blocchi abitativi, ciascuno formato da 100 appartamenti di 45 mq, sotto gli standard di legge. Il progetto di recupero prevede per gli esterni un recupero conservativo essendo gli edifici sottoposti a vincolo dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici. Per gli interni la ristrutturazione è stata, invece, effettuata accorpendo gli alloggi più piccoli per ottenere bilocali e trilocali di circa 60 mq, in modo che fossero idonei ad ospitare anche nuclei familiari. Al termine della ristrutturazione risultano 48 appartamenti per ogni blocco, la cui superficie varia tra 44 e 72 mq per i bilocali e tra 77 e 96 mq per i trilocali¹⁰ (Basso, 2005).

Il recupero della “Residenza Quattro Corti”, iniziato nel 2002 e terminato nel 2005, ha permesso di riqualificare 182 alloggi per la locazione a canone concordato. L'assegnazione finale degli alloggi prevedeva che i 2/3 fossero assegnati a famiglie straniere e gli alloggi rimanenti a famiglie italiane¹¹. Sono così inseriti nuclei di famiglie straniere, provenienti da 19 Paesi diversi, per un totale di circa 116 persone.

Successivamente all'assegnazione degli alloggi, Dar Casa ha realizzato un programma di accompagnamento per le famiglie inserite, sia per garantire assistenza in caso di problemi con la manutenzione dell'alloggio e per il pagamento puntuale del canone, sia per il rispetto dei rapporti di buon vicinato.

Nel PRU è stato sviluppato il progetto «Di Corte in Corte, percorso di progettazione partecipata per il rinnovamento del quartiere Stadera», per sostenere il processo di recupero fisico attraverso un percorso condiviso (Regione Lombardia, 2005). Il progetto aveva come obiettivi «la messa in rete e lo sviluppo delle risorse locali, la promozione di un clima di fiducia tra gli abitanti del quartiere e di accoglienza nei confronti dei nuovi, la promozione di un atteggiamento di appartenenza caratterizzato da una maggiore autonomia e responsabilità

⁹ La convenzione voleva aiutare persone che, anche in presenza di difficoltà ad accedere all'offerta di alloggi ai prezzi di mercato, avessero una condizione di reddito tale da potersi permettere il pagamento di un canone superiore a quello previsto per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, a cui non avevano i requisiti economici per accedere.

¹⁰ Gli appartamenti sono stati dotati di ascensori, impianto centralizzato di riscaldamento e fornitura acqua calda, videocitofoni, antenne satellitari, doppi vetri, porta blindata e cucina attrezzata

¹¹ Gli alloggi delle due corti di competenza Aler vengono assegnati interamente a famiglie italiane residenti nella zona che non hanno più diritto alla casa popolare a causa del reddito; per Dar la scelta (18 famiglie italiane e 30 straniere) è avvenuta tra i suoi soci in base all'anzianità d'iscrizione; gli alloggi gestiti dalla cooperativa “La Famiglia” vanno a nuclei (32 italiani e 14 stranieri) in gran parte già residenti nel quartiere (Marzi, 2006).

degli inquilini nella gestione dell'immobile e nella relazione con la proprietà Aler e i servizi all'intorno» (Regione Lombardia, 2005, p.30).

Precedentemente alla ristrutturazione degli immobili, tra il 2003 ed il 2005, è stato attuato il progetto "Abitare c/o", che ha accompagnato l'intero processo di rinnovamento delle "Quattro Corti", finanziato dal Comune di Milano e gestito dalla cooperativa sociale "ABCittà". L'obiettivo era di facilitare l'inserimento dei nuovi inquilini nel quartiere. Il progetto, partito per la sola componente immigrata, ha avuto una ricaduta più ampia preparando il quartiere all'accoglienza dei nuovi inquilini delle Quattro Corti, circa 200 famiglie, con i cambiamenti e le trasformazioni che questo avrebbe comportato (Dar-Casa, 2006)¹².

L'intervento a Stadera rappresenta il primo intervento di questo tipo su ampia scala a Milano. In un'epoca in cui la gestione degli immobili pubblici coincide sempre più con l'alienazione (vendita diretta, cartolarizzazione, ecc.), le Quattro Corti con la loro prospettiva multiculturale vestono i panni di una sperimentazione orientata al futuro. I nuovi inquilini, anche stranieri, da "potenziali nemici", sono diventati una "risorsa facilitante" per l'avvio di un processo di convivenza basato sul confronto e l'autodeterminazione» (Solci, 2005, p.7).

5 UNA PROPOSTA INTEGRATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE DEGRADATE E LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

La ricerca¹³ vuole individuare un percorso per recuperare ambiti periferici in modo da attuare una riqualificazione integrata dei quartieri di edilizia residenziale contemporanei, estrapolando dagli studi effettuati, spunti per realizzare interventi di trasformazione programmata e condivisa delle periferie, definendo delle "*Linee guida per la riqualificazione sostenibile*" e delle "*Linee guida per un programma integrato di riqualificazione delle aree di edilizia contemporanea degradate e riduzione del disagio abitativo*", come intreccio dei processi *top-down* e *bottom-up*.

«È del tutto evidente, infatti, che gli interventi di recupero edilizio e l'incremento delle dotazioni infrastrutturali nelle aree periferiche possono fornire un contributo determinante per la riduzione del disagio abitativo che, allo stato attuale, è conseguenza non soltanto di

¹² Il percorso di accompagnamento si è concluso con la costruzione di un "Patto di Convivenza" deciso e approvato dagli abitanti stessi: un insieme di regole, desideri e aspettative della comunità.

¹³ Nell'ambito della Tesi di Dottorato lo studio delle *best practices* ha permesso di individuarne i fattori trasferibili e utili per strutturare un nuovo processo integrato. I casi studio sono stati analizzati leggendoli su due piani: quello della *riqualificazione materiale* (*qualità ambientale ed economica*) e quello della *riqualificazione immateriale* (*qualità sociale*). Si è tentato di raccogliere esperienze, idee, approcci, sul tema della riqualificazione delle periferie e la riduzione del disagio abitativo, e come la modifica dei caratteri e delle forme dello spazio (pubblico e privato), può permettere di ridare senso e identità all'abitare. Le pratiche sono state analizzate con una valutazione multicriterio (il Logical Decision for Windows) tramite una "matrice degli impatti", che ha permesso di avere una lettura comparata dei due approcci dall'alto e quello dal basso. È stato, così, possibile aggregare i risultati delle pratiche, confrontarne le *performance* in modo da evidenziare analiticamente l'importanza dei diversi elementi per il raggiungimento della riqualificazione sostenibile e della riduzione del disagio abitativo.

condizioni inadeguate nell'uso del patrimonio residenziale, ma anche – ed in alcune realtà metropolitane soprattutto – di scarsa vivibilità del contesto urbano» (Storto, 2003, p.16). Questo significa realizzare la salvaguardia dell'offerta sociale di casa per le famiglie in condizioni di disagio abitativo grave; ampliare il mercato dell'affitto per le famiglie in condizioni di disagio abitativo medio; intervenire per il miglioramento della qualità dell'edilizia e la riqualificazione delle periferie residenziali.

5.1 Linee guida per la riqualificazione sostenibile: la riqualificazione materiale ed immateriale

La produzione edilizia realizzata negli anni dal dopoguerra in poi non è stata capace, a differenza delle architetture prodotte nel passato, di adeguarsi ai cambiamenti avvenuti nella società e negli stili di vita, creando un senso di insoddisfazione negli abitanti. Ci si ritrova con un patrimonio variegato, caratterizzato dalla monotonia e racchiuso tra superfici sorde, senza rapporto tra loro e con l'ambiente circostante.

Bisogna prendere atto e trattare questi ambiti periferici non come territori di risulta, passibili di interventi settoriali e di contenimento del danno, ma come *ecosistemi*, in cui i diversi elementi (il territorio, gli edifici, gli abitanti, ecc.) e, soprattutto, le loro relazioni (sociali, economiche, culturali, ecc.) diventano l'oggetto del processo di riqualificazione. Ovvero attivare processi di riqualificazione che massimizzino contemporaneamente i tre obiettivi propri dello sviluppo sostenibile: sociale, economico ed ambientale.

Le città hanno, infatti, una *materialità*, data dal loro tessuto antico e nuovo, da ciò che è tangibile sia fisicamente che visivamente, ma anche una *immaterialità* data dall'energia delle persone che la vivono e dalla loro sinergia; questo comporta necessariamente osservare e analizzare la città con la sue dinamiche entro una dimensione più ampia lavorando sulle proprietà dello spazio e su quello che questo rappresenta o dovrebbe rappresentare.

La ricerca è partita considerando due piani di intervento, quello della *riqualificazione materiale*, intesa come *qualità ambientale ed economica*, e quello della *riqualificazione immateriale*, intesa come *qualità sociale*.

Dal punto di vista *materiale* l'esigenza di una maggiore qualità dell'ambiente ed una migliore corrispondenza alle esigenze della società contemporanea, mettono in moto un processo che vede l'architettura ai primi posti richiamata a rispondere, tardivamente, a quelle richieste di qualità degli ambienti di vita, in passato messe in secondo piano rispetto ad esigenze quantitative.

L'intervento di riqualificazione deve essere considerato come occasione per adeguare da un lato, l'ambiente e il patrimonio abitativo agli standard qualitativi richiesti dell'attuale società, dall'altro, rendere i quartieri più vivibili tramite un insieme sistematico di opere che vanno dal ridisegno dei quartieri, all'inserimento di nuove funzioni e al completamento di quelle

esistenti; interventi di *riqualificazione ambientale e conservazione delle risorse* dovrebbero affiancare quelli di *riqualificazione urbana ed edilizia*.

Il potenziamento dei servizi necessari agli abitanti e la loro distribuzione nel territorio rappresenta uno dei fattori fondamentali per la riqualificazione degli ambiti periferici. I quartieri dovrebbero essere capaci di offrire una varietà di funzioni economiche, sociali e culturali interagenti tra loro. Per questo motivo si dovrebbero sviluppare e integrare *funzioni differenziate e centralità urbane*, individuando un equilibrato mix funzionale tra residenza, terziario e attrezzature pubbliche, nel quartiere e negli edifici stessi. La riconversione dei piani terra a funzione commerciale, artigianale, incubatori di impresa o sociale, ecc., favoriscono l'integrazione degli edifici con lo spazio circostante. La realizzazione di attrezzature o servizi e la loro sapiente collocazione (in modo che la fruizione aumenti la vitalità del quartiere in tutto l'arco della giornata), concorre alla riconnessione del quartiere al territorio circostante.

Nei processi di riqualificazione bisognerebbe riprendere contatto con l'impianto esistente, reinterprelandolo nelle sue peculiarità, *valorizzando l'identità e la cultura locale*. Questo significa lavorare sulle potenzialità locali, sulle testimonianze storico-architettonico-ambientali, sulle tipologie insediative. Questi elementi rappresentano il sistema di valori di una società, costituiscono l'anima intorno a cui si riconosce e si può ritrovare una comunità e, quindi, contribuiscono alla formazione del *capitale sociale*.

La ridefinizione morfologica, funzionale e la risignificazione degli ambiti periferici può essere attuata tramite demolizioni – diradamenti – densificazioni – discontinuità – eccezioni – deroghe - nuove geometrie e visuali – movimenti di terra, che rappresentano interventi essenziale per il miglioramento della qualità dello spazio, provvedendo a ridefinirne il carattere, ridandone identità e immagine, connettendo e ricucendo. I processi di rimodellazione dovrebbero esplorare e interpretare le geometrie dei luoghi, esplicitando i segni ordinatori dei tracciati urbani, le rotture, le interruzioni, le zone di frizione che si presentano. Bisogna ridare nuove identità agli insediamenti operando sulla loro forma (riduzione delle sezioni stradali, inserimento al centro di nuove strutture e funzioni, ecc.) e lavorando sulla caratterizzazione delle disposizioni lineari, che spesso si ritrovano in questi insediamenti, facendogli assumere eventi urbani molteplici e differenti, che determinano nuove gerarchie nel sistema delle relazioni spaziali (Giammarco e Isola, 1993). Questo influisce fisicamente e psicologicamente sulla società, determinando anche l'arrivo di nuovi abitanti e funzioni, così da aumentare la *mixité* del quartiere.

Le tradizionali operazioni di recupero sugli organismi edilizi, devono essere accompagnate da lavori più complessi cercando di realizzare una *tridimensionalizzazione* degli involucri, una rimodellazione delle coperture e degli attacchi a terra. Tendere, cioè, ad una caratterizzazione degli edifici in termini formali, tramite aggiunte o sottrazione di volumi, diradamenti orizzontali e/o verticali, la ridefinizione del sistema dei collegamenti e degli spazi di intermediazione (copertura corti interne, verde, ecc.), nonché intervenire sulle sezioni, tramite

svuotamenti e collegamenti di livelli (con la realizzazione di giardini, sale comuni con doppie altezze, pozzi di luce, ecc.). La ridefinizione delle tipologie abitative, tramite suddivisioni o accorpamenti (frazionamenti, ricomposizioni, duplex), nuove distribuzioni interne (doppio affaccio, loft, spazi multifunzionali, nuovi servizi, ecc.), ampliamenti con superfici o volumi aggiuntivi esterni, dovrebbe tendere alla realizzazione di spazi flessibili, capaci di adattarsi nel tempo e personalizzabili da chi ci andrà a vivere, e contemporaneamente trasformando l'immagine complessiva degli edifici. Il fine è quello di rompere la monotonia e la rigidità dei quartieri e degli edifici, che li hanno resi fisicamente inospitali e contribuito alla loro stigmatizzazione, tramite la progettazione di paesaggi complessi. Si tratta, quindi, di non accontentarsi più di "soluzioni non strabilianti", ma al contrario pretendere la qualità dell'ambiente e del costruito (ricorrendo a concorsi di progettazione e a standard qualitativi maggiori) iniziando un processo di "antropizzazione" di questi luoghi, per superare il loro senso di alienazione.

Questo approccio alla riqualificazione rappresenta, anche, l'occasione per adeguare energeticamente gli edifici, con interventi capaci di ottenere sia un diffuso benessere per gli abitanti, non in contrasto con il benessere dell'ambiente, sia consentire un uso più economico della casa, soprattutto per le utenze deboli.

Bisogna, inoltre, individuare le possibili strategie per poter realizzare gli interventi di riqualificazione con una elevata *qualità economica*, tramite un'*efficienza economico-finanziaria* (realizzando interventi con la partecipazione di capitali diversificati e attuando interventi che minimizzino i costi di gestione e manutenzione) e, contemporaneamente, definire *incentivi* per la riqualificazione ed il *sostegno* economico per le utenze deboli. Il fine dovrebbe essere da un lato, quello di iniziare una nuova stagione integrata di politiche per la casa, che si occupino di ampliare l'offerta di abitazioni a canone controllato, e dall'altro, riqualificare il patrimonio abitativo delle nostre città.

Questo significa considerare che esistono una molteplicità di situazioni: diverse sono le caratteristiche dei quartieri periferici di edilizia residenziale e, quindi, le azioni da intraprendere e, ancora, differenti sono i destinatari (privati, fasce di utenza debole, grave, IACP, Enti, ecc.), ognuno dei quali necessita di appositi finanziamenti e/o incentivi.

Per quanto riguarda le situazioni di disagio abitativo, queste richiedono risposte diversificate, ma che di base dovrebbero prevedere un più alto numero di alloggi in affitto. La reimmissione del patrimonio "fuori standard", il miglior utilizzo del patrimonio degli Enti e la loro riqualificazione richiedono la partecipazione anche di capitali diversi da quelli pubblici. In questo senso, appare importante il ruolo che il Terzo Settore, con le sue capacità di recuperare capitali ed i suoi fini sociali, può avere nei processi di riqualificazione e riduzione del disagio abitativo. Contemporaneamente devono essere promosse forme di finanziamento solidali per le fasce deboli, percorsi di sostegno per la regolarizzazione di situazioni di morosità o

abusivismo. Bisognerebbe, inoltre, prevedere incentivi a favore della riqualificazione sostenibile e di qualità per i privati.

Ruolo importante gioca anche l'economicità della gestione e dell'uso degli appartamenti; è, quindi, importante prevedere incentivi a favore dell'adozione di misure di risparmio energetico, per l'uso di tecnologie eco-compatibili e l'uso di energia da fonti energetiche alternative (fotovoltaico, solare termico, ecc.).

La sostenibilità economica deve essere perseguita, sia dal punto di vista attuativo che gestionale, promuovendo, affianco agli investimenti pubblici, una consistente partecipazione di capitali privati, attirando nel quartiere, nuovi attori, nuovi protagonisti, nuovi investimenti e nuove funzioni. La possibilità di realizzare densificazioni controllate, può richiamare l'interesse degli operatori privati e del Terzo Settore, dando loro la possibilità di realizzare servizi o alloggi (destinando una quota di alloggi a canone moderato o sociale).

Se, però, ogni realtà ha esigenze e problematiche diverse, non è sempre l'intervento fisico ad essere quello principale; la sostenibilità ha diverse sfaccettature e quella sociale è, forse, quella da tenere maggiormente in conto nei processi di riqualificazione. Infatti è un errore trattare la questione periferia solo come se fosse un problema dell'urbanistica o un problema urbano; è sicuramente questo, ma è anche un problema sociale.

La nascita delle periferie è coincisa con quella del dualismo centro/periferia e con i processi segregativi nei confronti delle fasce più deboli della popolazione, che si sono ritrovate abbandonate in luoghi "senza prospettive", in cui la loro situazione disagiata non poteva che peggiorare. Lo sviluppo delle periferie (fisico e sociale) prima di tutto è «stato soffocato dal giudizio unanime e negativo di una opinione pubblica che ha visto queste operazioni di incremento della città come moleste e dannose» (Gambino, 1993, p.218). Il "degrado delle periferie", forse, è dovuto «meno alla conseguenza della disastrosa situazione infrastrutturale che all'angosciante condizione esistenziale, meno alla fognatura mancante che alla sensazione di non saper più chi si è». Ciò che è mancato alle periferie è stato il «divenire comunità, ossia l'essere riconosciute, dagli "altri", dai cittadini residenziali, dalle istituzioni "centrali", dai "centri" di potere, come detentrici di una identità autonoma e distinta. Per lungo tempo l'abitante della periferia ha percepito tangibilmente la propria "inesistenza" in quanto non sentiva di appartenere a nessun tipo di comunità, se non, al limite, in opposizione estrema e negativa rispetto alla società nel suo complesso e alla cittadinanza urbana in particolare» (Senaldi, 2006, p.24).

Appare, quindi, necessario mettere in atto percorsi di riqualificazione individuando soluzioni adeguate alla complessità dei luoghi, creando le condizioni per permettere a queste zone urbane svantaggiate di essere adeguate ai nuovi fenomeni economici e sociali, diventando i luoghi strategici per lo sviluppo complessivo della città, lavorando sia sulla *qualità dei luoghi*, sia sulla *qualità delle relazioni*.

La *riqualificazione immateriale*, viene intesa come recupero sociale, sostegno dell'occupazione, valorizzazione delle pluralità etniche, integrazione sociale e sviluppo culturale. Fondamentale è l'analisi e comprensione delle esigenze dei residenti, l'analisi della realtà sociale, ambientale, economica, l'individuazione dei bisogni e dei desideri, tramite il lavoro di esperti (sociologi, architetti, ecc.), e la partecipazione attiva degli abitanti alla definizione degli spazi. Questo consente di realizzare interventi necessari, condivisi e, soprattutto, accettati e mantenuti nel tempo.

Per ottenere complessità bisogna agire sull'identità locale tramite la capacità di autorganizzazione dei soggetti locali, i quali devono trasformare i valori specifici locali in valori riconoscibili e riconosciuti all'esterno. La promozione di processi di autostima degli abitanti, tramite la ricostruzione dell'identità collettiva, è fondamentale per far cambiare la percezione di se stessi e del proprio quartiere.

Lavorare sull'*equità e l'inclusione sociale* significa, invece, lavorare sulla *mixité sociale* e sull'*integrazione dei gruppi sociali deboli*. Valorizzare la presenza delle persone con culture diverse aiutandole nell'inserimento lavorativo e nel reperimento di un alloggio e, contemporaneamente, promuovendo programmi di sostegno, sviluppando e sostenendo le loro attività. Considerare l'immigrazione con la loro diversità culturale una risorsa vitale e un fattore di arricchimento (per tutta la società sul piano economico, sociale e culturale) nei processi di ridefinizione delle periferie.

La qualità architettonica ed urbana si costruisce, quindi, con il processo continuo di confronto con tutti gli attori interessati, prima, durante e dopo, il processo di riqualificazione, in modo da legare il risultato finale (il quartiere, gli spazi pubblici, l'edificio) ad una memoria (storica o urbana), ad un valore (sociale o naturalistico), ad una coscienza (ambientale o cittadina).

La ricerca ha sviluppato delle *Linee guida per la riqualificazione sostenibile* (Figura 3) secondo i *principi della riqualificazione materiale ed immateriale*, definendo *obiettivi, sott'obiettivi, criteri, azioni e indicatori*¹⁴. Gli obiettivi legati alla *riqualificazione materiale* sono quelli della *qualità ambientale ed economica*, per la riqualificazione immateriale la *qualità sociale*. Per la *qualità ambientale* sono stati individuati, quindi, i sottobiettivi della *riqualificazione ambientale e conservazione delle risorse, riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia*, la *promozione della sostenibilità economico-finanziaria* ed il *sostegno economico-sociale*, invece, per la qualità economica. La promozione della *partecipazione, dell'equità ed integrazione*, rappresentano, invece, i sott'obiettivi per la qualità sociale. Le linee guida possono essere utilizzate come supporto nelle diverse *fasi* del processo di riqualificazione, in modo che siano: utili come elementi per la valutazione dello status quo e della sostenibilità del quartiere (analisi e diagnosi), di aiuto nella decisione degli interventi da realizzare (linee guida) e, infine, validi per valutare i risultati ottenuti.

¹⁴ I criteri individuati sono 21, 13 per la *qualità ambientale*, 5 per la *qualità economica* e 3 per la *qualità sociale*; a questi fanno riferimento delle azioni, rispettivamente 33, 13 e 5. Gli indicatori individuati sono in totale 129.

PRINCIPI	OBIETTIVI	SOTTOBIETTIVI	CRITERI	AZIONI
RIQUALIFICAZIONE MATERIALE	QUALITA' AMBIENTALE	Riqualificazione ambientale e conservazione delle risorse	ambiente naturale	conservare e valorizzare i caratteri geomorfologici, idrogeologici e paesaggistici
				proteggere e incrementare la biodiversità
			emissioni	controllare le attività e gli impianti inquinanti
				minimizzare i rifiuti
				ridurre e mitigare l'inquinamento acustico
				educare e sensibilizzare
		risorse ambientali	promuovere programmi di risparmio energetico	
			ridurre l'uso di acqua potabile	
			migliorare la gestione del suolo	
		Riqualificazione urbana	cultura della riqualificazione	sviluppare l'integrazione tra politiche, programmi, azioni e risorse
			paesaggi ed identità	migliorare la qualità del progetto di intervento
				valorizzare l'identità e la cultura locale
			reti urbane	migliorare il servizio dei trasporti pubblici
				migliorare il sistema delle reti pedonali e ciclabili
			fruibilità e accessibilità	ottimizzare la fruibilità pedonale
			rimodellazione del tessuto urbano	ridefinire l'immagine complessiva degli edifici
				ridisegnare il suolo ed i vuoti
			mixité funzionale	sviluppare e integrare funzioni differenziate e centralità urbane
				migliorare la gestione e la manutenzione
				garantire la sicurezza e la compatibilità dei cantieri della riqualificazione
			sicurezza e gestione dei rischi	ridurre i fenomeni di abusivismo
				ridurre i fenomeni di delinquenza
	supporto locale		sviluppare azioni di tutela	
	rimodellazione edilizia		caratterizzare gli edifici in termini formali	
	QUALITA' ECONOMICA		Riqualificazione edilizia	
				monitorare l'efficienza degli edifici
				ridurre i fabbisogni energetici e realizzare il comfort termico (raffrescamento e riscaldamento)
				promuovere il benessere acustico
		ridurre i consumi di acqua potabile		
ecoefficienza		contenere la produzione dei rifiuti e massimizzare il riciclo		
Efficienza economico-finanziaria			utilizzare materiali a basso impatto ambientale	
			rimuovere gli elementi degradati ed i fattori nocivi	
		gestione e manutenzione	promuovere la corretta gestione degli alloggi	
			promuovere la riduzione dei costi manutenzione	
		partnership	promuovere interventi di riqualificazione con investimenti di più soggetti Pubblici	
			promuovere interventi di riqualificazione con investimenti Pubblico-Terzo Settore	
RIQUALIFICAZIONE IMMATERIALE	QUALITA' SOCIALE	Good governance		promuovere interventi di riqualificazione con investimenti Pubblico-Privati
				promuovere interventi di riqualificazione con partecipazione Pubblico-Abitanti
				individuazione di agevolazioni e incentivi per il coinvolgimento di investitori
				sviluppare programmi di formazione e occupazione
				valorizzare l'economia locale
				promuovere incentivi e finanziamenti per l'uso di tecnologie eco-compatibili e per l'uso di fonti energetiche alternative (fotovoltaico, solare termico, ecc.)
	Incentivi e sostegno economico		sviluppare incentivi e finanziamenti per la riqualificazione dell'edilizia moderna	
			sviluppare finanziamenti, agevolazioni e fondi per fasce di utenza debole	
			promuovere percorsi di regolarizzazione delle morosità	
			comprendere la complessità locale	
	Equità ed inclusione sociale		processi partecipativi	rendere le trasformazioni socialmente accettate
				rafforzare l'identità collettiva
			mixité sociale	ampliare la diversità dell'offerta abitativa
			integrazione di gruppi sociali deboli	
				sostenere l'integrità

Figura 3 Linee guida per la riqualificazione sostenibile

5.2 “Linee guida per un programma integrato di riqualificazione delle aree di edilizia contemporanea degradate e la riduzione del disagio abitativo”

Il problema della casa è diventato di nuovo centrale, anche se in maniera diversa dal passato; infatti, l'ampliamento dell'area del disagio e la necessità di riqualificare i quartieri di edilizia residenziale contemporanea (siano essi quelli della città pubblica o privati) rendono necessari interventi integrati che riescano a risolvere le diverse sfaccettature del problema. Un approccio, che favorisca un rapporto di corresponsabilità tra i diversi attori coinvolti (Enti, privati, Comune, ecc.) e l'impegno, anche economico, vede la riduzione del problema del disagio abitativo strettamente legato a quello della riqualificazione delle periferie nell'ambito di strumenti di intervento, che considerino la riqualificazione sia dal punto di vista *materiale* che *immateriale*. Gli attori che si delineano sono il Terzo Settore, i privati, le Agenzie per l'edilizia residenziale e gli Enti Pubblici, che collaborando possono trovare soluzioni ai problemi di alloggio delle fasce di utenza debole.

Un possibile insieme di azioni che, integrando l'approccio *bottom-up* con quello *top-down*, possono concorrere alla definizione di un modello di riqualificazione, includente i temi dell'integrazione, dell'equità e del diritto ad una casa di qualità, potrebbero essere queste di seguito illustrate (Figura 4):

- Lo Stato predispone nuovi Fondi sociali di sostegno all'affitto, istituisce fondi per il recupero a fini sociali, attiva fondi di sostegno per l'affitto di edilizia privata e canone concordato, istituisce fondi nazionale per la riqualificazione delle periferie.
- I nuovi programmi di riqualificazione si basano sui principi di *riqualificazione materiale e immateriale*, e sui loro *obiettivi*, tenendo conto delle questioni del disagio abitativo e del diritto ad una casa di qualità.
- Il Terzo Settore, come detentore del patrimonio destinato alle fasce di utenza debole, potrebbe gestire, incrementare, ristrutturare questo patrimonio (ottenuto in comodato da Enti Pubblici e Privati, ecc.), svolgendo un'opera di mediazione e assumendo il ruolo di garante nel procedimento di affitto della casa. Potrebbero gestire anche nuovi alloggi, realizzati, con risorse pubbliche o private o acquisiti da associazioni e cooperative e coinvolgere gli abitanti, alloggiati nelle case o i futuri affittuari, in programmi di autorecupero. Inoltre potrebbero realizzare una rete di centri di informazione e consulenza sul tema della casa, svolgendo un'opera di mediazione nel procedimento di affitto, sottoscrivendo, in alcuni casi, il contratto di affitto e assumendosi il ruolo di garante nel compimento delle condizioni contrattuali.
- Il patrimonio edilizio dei privati riqualificato (con incentivi e fondi) potrebbe essere affittato direttamente ai futuri fruitori tramite canone concordato, oppure ceduto e gestito dal Terzo Settore o dal Comune a canone agevolato, che provvedono a subaffittare.
- I Comuni, singoli o associati, potrebbero incrementare il patrimonio iniziale attraverso investimenti, da realizzare con risorse provenienti dalla gestione, da contributi pubblici (Enti Locali, Regione, Stato), da donazioni e contributi volontari.
- I Comuni metterebbero a disposizione fondi di garanzia e di sostegno alla locazione e per la ristrutturazione di alloggi. Potrebbero predisporre mutui a tasso agevolato per proprietari che ristrutturano alloggi (con il vincolo di una successiva locazione di tipo sociale e prevedendo garanzie per la liberazione dell'alloggio al termine della locazione) ed incentivi (IVA, riduzione dell'Ici, ecc.).
- Un coordinamento a livello di quartiere per la riqualificazione, Laboratorio Urbano, cui aderiscono le organizzazioni impegnate sul fronte dell'accoglienza (Terzo Settore, Agenzie per l'edilizia residenziale, Circoscrizioni, privati, Associazioni), con il ruolo di coordinamento e come elemento mediatore e gestore del processo di riqualificazione, con funzione di promozione e congiunzione tra i diversi attori in gioco. I Laboratori potrebbero supportare un'apposita Agenzia per la casa, individuando con loro gli immobili disponibili, e predisporre centri di informazione, consulenza, formazione e lavoro.
- I privati o le cooperative potrebbero realizzare densificazioni, costruendo una quota di nuove abitazioni, con l'obbligo di destinare una quota parte all'edilizia sociale, o volumetrie per nuove funzioni, così da realizzare una *mixité* sociale e funzionale. Inoltre

potrebbero ricevere nelle ristrutturazioni agevolazioni tramite l'erogazione di un contributo del costo fatturato, con l'obbligo di destinare una quota parte all'edilizia sociale.

- La partecipazione di tutti gli stakeholders (abitanti, associazioni, ecc.) a tutte le fasi del processo di riqualificazione come elemento fondamentale, in quanto unico modo per rendere il processo condiviso e, quindi, attuabile e duraturo nel tempo.
- In tutti gli interventi deve essere previsto l'adeguamento energetico, sia per diminuire le forme di inquinamento, sia per permettere un uso più sano e d economico della casa per gli abitanti.

L'obiettivo, quindi, è quello di attivare un processo di riqualificazione che tenga conto dei mutamenti in atto nella nostra società, considerando prioritario il diritto ad una casa e a un ambiente di qualità, come elementi fondamentali per lo sviluppo delle nostre città.

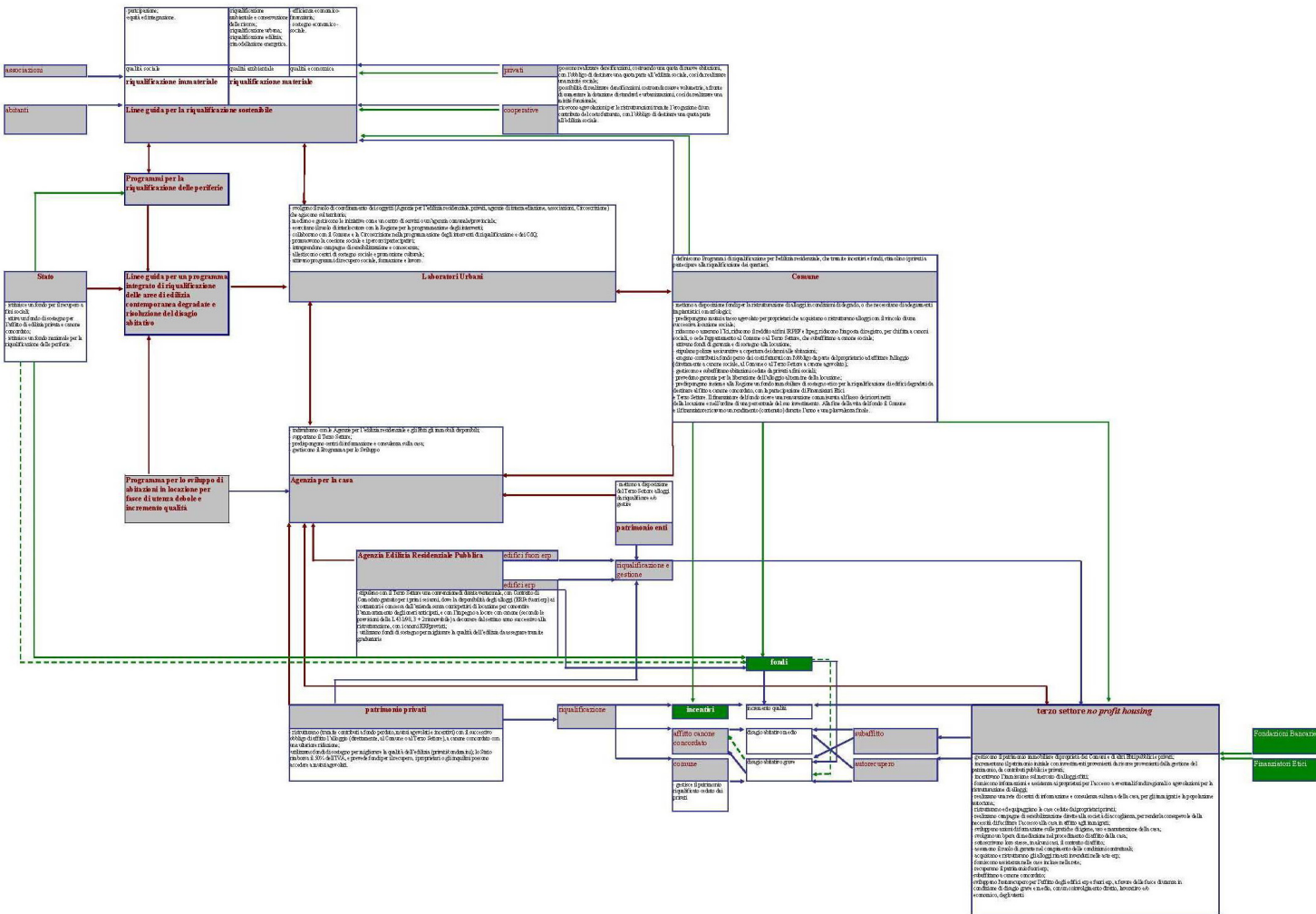


Figura 4 Linee guida per un programma integrato di riqualificazione delle aree di edilizia contemporanea degradate e la riduzione del disagio abitativo

6 Bibliografia

- Apreda I. (2003) *Urbanistica e domanda sociale*, Graffiti, Napoli, 105,185.
- Basso P. (2005) *Stadera un progetto diventato realtà*, Bine, Milano.
- Bellicini L., Ingersoll R. (2001) *Periferia italiana*, Meltemi, Roma, 25.
- Bellicini L. (2003) Geografie della periferia in Italia, in CRESME, *Scenari e strategie di intervento per la riqualificazione delle periferie*, Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale, Roma, 22, 39.
- Bricoccoli M. (2001) Il Contratto di Quartiere, *Una città*, 99, <http://www.unacitta.it>.
- Castro R., Denisoff S. (2001) *[Re] Modeler Métamorphoser*, Le Moniteur, Parigi, 57.
- Castro R., Denisoff S. (2006) Lorient - Quai de Rohan, <http://www.castrodenisoff.com>.
- Cavallari L. (2001) (a cura di) *Lucien Kroll. Ecologie urbaine*, Angeli, Milano.
- Commissione di indagine sull'esclusione sociale (2003) *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale*, <http://www.cies.it>, 20, 89.
- Cremaschi M. (1998) Sul disagio urbano, *Archivio di studi urbani e regionali*, 63, Angeli.
- CRESME (2003) *Scenari e strategie di intervento per la riqualificazione delle periferie*, Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale, Roma.
- Dar-Casa (2006) *DAR sei TU*, Milano.
- Di Biagi P. (2006) La periferia pubblica: da problema a risorsa per la città contemporanea, in Belli A., *Oltre la città. Pensare la periferia*, Cronopio, Napoli, 95.
- Di Giovine M. (2006) La creatività nella riqualificazione urbana, in Gennari Santori F., Pietromarchi B. *Osservatorio Nomade. Immaginare Corviale*, Mondadori, Milano.
- Forte F. (2006) *Politiche urbane, Napoli: storie, bisogni, opportunità*, INU edizioni, Roma, 175.
- Gambino R. (1993) Dal recupero edilizio alla riqualificazione urbana: nuove politiche, strumenti e strategie operative, in Giammarco C., Isola A., *Disegnare le periferie. Il progetto del limite*, La Nuova Italia Scientifica, Roma, 218.
- Giammarco C., Isola A. (1993) *Disegnare le periferie. Il progetto del limite*, La Nuova Italia Scientifica, Roma, 17.
- Granata E. (2004) Tradizione cooperativa, nuove domande e ricerca di soluzioni innovative, *Urbanistica Informazioni*, 194, INU Edizioni.
- Grossi A., Mattarozzi S., Ancona A. (2005) HQE²R Un approccio a scala di quartiere, *Il progetto sostenibile*, 5, Edicom.
- Indovina F. (2006) Periferie e nuova dimensione urbana, in Belli A., *Oltre la città. Pensare la periferia*, Cronopio, Napoli, 39.
- Ingersoll R. (2001) Periferia italiana '90, in Bellicini L., Ingersoll R., *Periferia italiana*, Meltemi, Roma, 11.

- Malighetti L. (2001) Recupero popolare, *Modulo*, 277, Be-ma.
- Martini A., Toso F. (2005) *Non Profit Housing. Il problema della casa ai nostri giorni*, [http:// www.cresme.com](http://www.cresme.com).
- Marzi A. (2006), Dateci un tetto popolare, *Altraeconomia. L'informazione per agire*, 61, [http:// www.altraeconomia.it](http://www.altraeconomia.it).
- Pavia R. (2003) Dal recupero edilizio alla riqualificazione urbana, in CRESME, *Scenari e strategie di intervento per la riqualificazione delle periferie*, Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale, Roma, 26.
- Regione Lombardia (2005) Approvazione dell'Accordo di Programma denominato: Programma di Recupero Urbano Stadera, *BURL*, 1, 30, [http:// www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it).
- Salzano (2000) Le periferie: errori, in Indovina F., Fregolent L., Savino M. (a cura di), *1950-1920. L'Italia è cambiata*, Angeli, Milano, 357.
- Senaldi M. (2006) Il Corviale immaginario, in Gennari Santori F., Pietromarchi B., *Osservatorio Nomade. Immaginare Corviale*, Mondadori, Milano, 24.
- Solci A. (2005) *Progettare l'accoglienza. Il coinvolgimento di bambini e ragazzi nel quartiere Stadera*, Elettta, Milano, 7.
- Storto G. (2003) Per una centralità delle periferie: linee di orientamento e modalità operative, in CRESME, *Scenari e strategie di intervento per la riqualificazione delle periferie*, Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale, Roma, 16.
- Sunia (1998) *Indagine sul territorio nazionale sulla situazione abitativa*, [http:// www.sunia.it](http://www.sunia.it).
- Sunia (2003) *L'offerta di abitazioni in affitto*, [http:// www.sunia.it](http://www.sunia.it).
- Tosi A. (2001) Urban e le politiche sociali in Ministero dei Lavori Pubblici, INU, Programma Urban-Italia, *Europa, nuove politiche urbane*, INU Edizioni, Roma.

ABSTRACT

Today, from a physical point of view, the cities are composed, for the most part, of suburbs that are 30/40 years old. This is the age of the “physiological decline” of the used technologies, and for this reason they need many interventions to adapt the standards to the changed qualitative pretensions of the new generations.

People life style changed (fragmented families, increasement of working mobility), and people pretensions changed too (demand for higher qualitative standards, new spatial and technological needs). Living discomfort reveals itself through the market incapacity of not satisfying with the needs of the weaker users (even because of the progressive dismantling of public and national insurance real estate), and with the qualitative demand of contemporary people.

The living discomfort doesn't emerge (only) like an absolute quantitative lack of lodgings, but like a performance inadequacy of the existing living estate, considered with reference to the renewed structure of people and their needs, both at building level and at environmental, territorial and services level.

The paper will try to define a methodological analysis that compares a *top-down approach*, related to some recent interventions of renovation in Italy and Europe, that developed integrated and innovative solutions in particularly problematic districts, with a *bottom-up approach*, that investigates the initiatives with which the No Profit companies faced the problem of integration, of renovation and access to a house of quality.

At the same time, by analysing the recovery projects taking into account of solutions directed to improve the urban life quality, the paper explores the role of an *immaterial upgrading* and of a *material upgrading*, and their relationship.

Combining the two approaches, it will be possible to define a proposal for an integrated renovation of suburbs, realizing shared interventions of good quality, where building, infrastructural, town-planning, financial, and management aspects are related and linked to the actions for the living discomfort reduction and for the right to a lodging of quality.