

**Gli appunti scritti da Giacomo Montanari e Lorenzo Spagnoli nel marzo del 2009 rappresentano la bozza di un articolo ancora in fase di scrittura ma offrono già una serie di spunti per riflettere sul tema dell'abitare nella città contemporanea**

## **RICREARE I LUOGHI DELL'ABITARE RIPENSANDO L'URBANISTICA**

Giacomo Montanari e Lorenzo Spagnoli

*Studiare le trasformazioni dell'habitat e dell'alloggio vuol dire studiare le trasformazioni della società e le trasformazioni della famiglia. Cambiare l'habitat e l'alloggio è impossibile in maniera durevole senza cambiare la società e la famiglia.*

*P. H. Chombart de Lauwe*

### **1. INTRODUZIONE**

A livello mondiale la condizione abitativa nelle grandi città, investite dal gigantismo insediativo, è drammaticamente esplosiva; esprime esigenze da grandi numeri. Nondimeno, questa condizione non ci esime dal guardare al problema casa oltre il dato quantitativo, ripensando ad un habitat che consenta a tutti gli uomini di dedicarsi, senza limitazioni, al proprio sviluppo umano. In quest'accezione, porsi oggi dal punto di vista dell'architettura e dell'urbanistica sotto il profilo politico, sociale, culturale ed economico, il problema della casa, impone di riaffrontare la questione alla luce di una nuova antropologia dell'abitare. I profondi mutamenti intervenuti in tutti i settori della società postmoderna, hanno inciso profondamente sulla vita delle città e sulle condizioni abitative, influenzando i comportamenti individuali e collettivi dell'intero corpo sociale. Ne sono espressione l'evolversi dei rapporti d'autorità e di gerarchia sociale, l'emergere di nuovi protagonismi, a cominciare dalla famiglia, in *primis* dal nuovo ruolo della donna, resosi concreto nella nuova condizione di maggior indipendenza, la perdita di ruolo degli anziani e, più in generale i cambiamenti degli stili di vita agenti sia:

- a) sulle relazioni interne alla cellula abitativa riguardo alle mansioni del fare domestico, ai nuovi rapporti di gerarchia intrafamiliare, alle funzioni affettive e psicologiche, alle scansioni spazio-temporali delle esperienze di vita, ai caratteri tipologici, dimensionali e distributivi dell'alloggio al variare dei fabbisogni esistenziali;
- b) sul sistema delle interdipendenze tra spazio pubblico e spazio privato, sulle estensioni dell'abitare dalla cellula ai tessuti connettivi dei luoghi collettivi che, pur non costituendo parte dell'alloggio, rappresentano, di fatto, momenti d'integrazione del vivere in comune la città.

Sullo sfondo di questa rappresentazione, le implicazioni abitative vanno oltre l'ordinarietà; si esprimono, infatti, in una multidimensionalità d'azioni spazio-temporali che non si esauriscono

nella sola realtà della cellula. Abbracciano una dimensione urbana molto più ampia che si svolge su diversi livelli interattivi, dai sistemi funzionali e di relazione spaziale ai caratteri simbolici ed identificativi della morfologia urbana, dai comportamenti individuali a quelli collettivi. I luoghi dell'abitare partecipano, così, ad un più generale sistema di valori; si configurano come elementi ordinatori e generatori della morfologia urbana. In questo sistema di relazioni che si svolge nella complessità della trama del reticolo urbano e territoriale, la casa rappresenta per ogni uomo, pur trascorrendovi solo una parte del suo tempo di vita, un'esigenza fondamentale che si pone al centro della sua esistenza; tuttavia, l'eccellenza del luogo della vita è, non meno della casa, la città (Chenut, 1968). Lo spazio urbano è struttura fondativa della qualità dell'abitare, si vive prima la città, poi l'abitazione; riscoprire il senso della città e del vivere insieme richiama un intreccio di relazioni d'ordine urbanistico, architettonico, culturale ed antropologico, ambientale ed economico.

## 2. ABITARE LA CITTÀ

La città nasce dalle esigenze degli uomini di vivere insieme. La funzione abitativa che ne deriva, per il carattere di servizio ad ogni uomo, appartiene alla vita stessa della città, fatta di relazioni e di valori urbani. Affrontare il tema dell'abitare impone, quindi, di ripartire dalla città, dai luoghi entro cui trovano risonanza i rapporti tra i cittadini e l'esperienza della loro vita quotidiana; la città, infatti, è luogo di promozione dei rapporti sociali, è vita di relazione e di scambio. Questi diventano leggibili nelle tessiture insediative e morfologiche della città, nella comunicazione sociale dell'architettura<sup>1</sup>, nei segni plasmati dalla sedimentazione storica, scolpiti nella fisicità materica dei manufatti, nell'impronta ecologica e paesaggistica dell'impianto urbano.

Le città, tuttavia, non sono fatte solo di manufatti edilizi e di residenze, d'infrastrutture e di reti tecnologiche. Sono luoghi pulsanti della modernità, ricche di capitale immateriale e di saperi, soprattutto perché sono fatte di vita vissuta di chi le abita e ci vive, e di chi, non residenti, le usa. Luoghi dunque in continua trasformazione, dove si produce in tutti i campi delle attività umane cultura e ricchezza economica, innovazioni tecnologiche e servizi avanzati al produttivo e alle persone. Ma le città sono anche luoghi d'interessi contrapposti, soggetti alla ferrea legge del mercato, generatori di conflitti, di disuguaglianze economiche e sociali e di crescenti criticità ambientali; Mitscherlich, nel suo pamphlet, "Il feticcio urbano", le ha definite luoghi inospitali, istigatrici di discordia<sup>2</sup>.

La piazza, la strada hanno perso sempre più il significato originario di spazi di relazione, trasformandosi in luoghi di passaggio. I tempi nella città, sempre più veloci, si sono contratti all'esistenziale del subito e dell'istante. Se ci si libera dalla tirannia dell'istante, si amplia il tempo della cura, della partecipazione, e del progetto. La città non è fatta solo di competizione e d'emergenze continue, di patologie della postmodernità, ma anche di momenti cooperativi; di scelte all'istante, ma anche di visioni strategiche e di progettazione nel futuro (Fusco Girard, 2006)<sup>3</sup>.

Effetti sull'abitare e sulle attività urbane sono poi indotti dalla gravitazione di crescenti flussi di popolazione non residente, cosiddetta «temporanea», legate al terziario avanzato e all'impiego del tempo libero; queste fanno largo uso dei recapiti centrali e dei servizi delle città, determinando una

---

<sup>1</sup> Riguardo alla comunicazione sociale dell'architettura, Gregotti osservava che «[ ...] i problemi di comunicazione, hanno subito negli ultimi cento anni, insieme ad una enorme dilatazione, un brusco cambiamento di canali riducendo fortemente l'interesse dell'architettura come mezzo di diffusione d'idee, di affermazione, di convincimento. Ciò che rimane dell'architettura è la qualità di persistenza dei suoi segni, come monumento formato dalle tracce e dagli strati con i quali il gruppo sociale ha trasformato l'ambiente fisico in cui abita». Gregotti V., 1972, *Il territorio dell'architettura*, Giangiacomo Feltrinelli Editore, Milano.

<sup>2</sup> Mitscherlich A., 1968, *Il Feticcio Urbano*, Einaudi Editore, Torino.

<sup>3</sup> Fusco Girard L., 2006, La città, luogo di ricostruzione della speranza, in Fabio Mazzocchio (a cura di), *Ripartire dalla Città*, Editrice A.V.E. Roma, p. 29.

domanda aggiuntiva di beni e servizi rispetto alla domanda delle popolazioni residenti. L'emergere d'interessi contrapposti, danno luogo a situazioni di maggior complessità nei ritmi d'uso, nel tempo e nello spazio, delle eccellenze urbane. Oggi, poi, più del passato, le città contemporanee sono diventate luoghi di cittadinanza per popolazioni con propri stili di vita ed esperienze comportamentali incidenti, con forme diverse, sull'antropologia dell'abitare. Le città sono quindi chiamate a sviluppare politiche inclusive, a contrastare la frammentazione sociale e le disparità economiche, a produrre, ad esempio, politiche per la casa interpretative del disagio sociale e, più in generale, delle criticità abitative indotte anche dai nuclei degli immigrati<sup>4</sup>. La qualità della vita e dall'abitare dipenderà sempre più dalle capacità e dalle risorse che le città, organizzate in reti, sapranno mettere in campo per assicurare a tutte le persone spazi di cittadinanza responsabile e concrete opportunità di vivere in piena libertà e sicurezza, la propria storia e le proprie vocazioni umane, culturali e sociali. L'idea di città sane e sicure, più vivibili, belle, solidali e coese, trasparenti nelle decisioni e partecipate, fatte di valori e di beni relazionali, non può che essere il frutto, a tutto campo, di nuove politiche abitative ed organizzative dello spazio urbano all'insegna dell'integrazione sociale.

## 2.1. Il nuovo delle trasformazioni urbane

Sul piano delle trasformazioni urbane le città, nel corso degli ultimi decenni, hanno sperimentato un'inversione della crescita rispetto alle tendenze espansive del passato. Prendono forma processi diffusivi degli insediamenti; i centri minori, un tempo dipendenti dalle città gerarchicamente più forti, sono diventati luoghi attrattivi di popolazione e di nuova edificazione. Dalla dispersione insediativa prendono corpo e consistenza configurazioni spaziali di "reti" di città e di sistemi urbani aperti mai sperimentati prima. Questi danno forma ad una nuova versione strutturale dell'insediamento contemporaneo, topologicamente definito dagli esperti di pianificazione «insediamento a nebulosa», circoscrivibile non da una aggregazione amministrativa, ma da un sistema di relazioni spazio temporali, riconoscibili dai caratteri interattivi e non gerarchici dei rapporti territoriali. L'elemento strategico, che da forma e vitalità nel tempo e nello spazio a queste configurazioni dagli assestamenti fuori dell'ordinarietà, è dato da una mobilità delle persone e delle merci regolata da nuove sequenze spazio temporali, lavoro/non lavoro e dalla continua flessibilizzazione degli orari di lavoro, dall'accessibilità ai servizi insediati in un territorio di scala vasta grazie all'uso del mezzo privato (Bonfiglioli, 2006). La lettura dei fenomeni urbani contemporanei, emergenti dal nuovo delle trasformazioni strutturali della città, sono resi più comprensibili se si parte dalla *rivoluzione degli statuti* del tempo e dello spazio, attuati dalla tecnologia telematica (Ib.1990)<sup>5</sup>.

## 3. SPAZIO E FORME DELL'ABITARE

La parola "abitare" «[...] evoca tutto ciò che va oltre la costruzione dell'alloggio misurabile e definibile con standard quantitativi e pone la questione, tanto per cominciare, di dove esso è collocato, in che rapporto sta con gli altri, e soprattutto chi è il suo abitante»<sup>6</sup>. L'abitare è, e rimane, una necessità antropologica, un tratto fondamentale delle forme più tangibili di frequentazione dello spazio, quello concreto della fruizione. In senso stretto lo spazio abitativo si esprime in

---

<sup>4</sup> In relazione a questo tema, Bauman scriveva: «É una scommessa epocale quella che abbiamo dinanzi. La globalizzazione sta mescolando etnie, culture, religioni, facendo delle nostre città una collezione di diaspore! O sappiamo avvantaggiarci di tale rimescolamento storico, valorizzando queste diversità e arricchendo così il vivere comune, o le nostre città negli anni a venire saranno il terreno di scontro di una guerra urbana infinita», in Bauman Z., 2002, *Modernità liquida*, Laterza, Roma.

<sup>5</sup> Bonfiglioli S., 1990, *L'architettura del tempo. La città multimediale*, Liguori, Napoli.

<sup>6</sup> Garofolo F., (a cura di), 2008, "*L'Italia cerca casa*". *Housing Italy*, p. 17, 11 Mostra Internazionale di Architettura. Biennale di Venezia, Mondadori Electa, Milano.

un'organizzazione urbana che si svolge su due livelli interdipendenti: quello dell'alloggio per soddisfare le esigenze d'isolamento del nucleo familiare, e quello dell'intorno urbano per corrispondere ai bisogni di socialità e di relazioni esterne dei singoli membri del gruppo familiare. Lo spazio dell'abitare e, più in generale lo spazio dello habitat umano, è stato oggetto, nell'arco temporale che va dagli anni 20 agli anni 70 del secolo scorso, ad approfondimenti teorici e a sperimentazioni urbane rilevanti, dando luogo ad eventi di straordinaria importanza. La ricerca, inizialmente promossa dal Movimento moderno, si è prodotta in una sistematica trattatistica sull'alloggio, sulla separazione razionale delle funzioni, in particolare della residenza, e sui caratteri distributivi delle attività nello spazio.

In Europa le forze riformatrici del primo novecento, partendo dalle teorizzazioni razionaliste, hanno posto una grande attenzione ai problemi dell'abitare; ne è derivato un complesso sistema di regole e prescrizioni che hanno inciso profondamente sull'organizzazione urbana. Le città sono state investite da complesse operazioni di «[...] "regolarizzazione" e "igienizzazione" non solo del tessuto urbano, ma anche e soprattutto dei comportamenti urbani nelle città [...]. È allora che si afferma il tipo di spazio prescrittivo in cui ancora viviamo. [...] anche l'abitare viene trasformato in un domicilio regolarizzato e disciplinato, [...]»<sup>7</sup>; la residenza, in quest'accezione, istituzionalizza la dimora dei cittadini.

Lo spazio non regolato e invadente, cioè quello di un «abitare fuori e dentro la porta», non trova più cittadinanza nel processo di razionalizzazione e specializzazione funzionale teorizzato dal Movimento moderno (La Cecla, 1993). Il rapporto diretto dell'edificio con la strada, luogo in passato dell'incontro e dello scambio sociale, è stato invalidato dal modificarsi dei comportamenti urbani, in particolare dall'uso dell'automobile. La povertà di spazi di relazione degni di questo nome è conseguenza anche di scelte progettuali che prevedono strade pensate solo per il traffico automobilistico e risultano quasi corpi estranei che si insinuano tra gli edifici residenziali senza rapporto con la vita degli abitanti. La mobilità, imposta dalla macchina, ha investito anche la ricerca di nuove tipologie edilizie nell'intento di recuperare un nuovo rapporto strada/abitazione, attraverso un connettivo di spazi a diversi gradienti di valori e di funzioni: da quelli privati, semiprivati a quelli semipubblici e pubblici, gestiti anche con l'ausilio diretto dei cittadini attraverso forme associative condivise.

### 3.1. Questioni dell'abitare: il novecento

Il primo novecento ha visto la mobilitazione di grandi energie culturali e sociali sui temi della casa e dell'abitare; nel 1929 viene fondato il CIAM (Congresso Internazionale di Architettura Moderna) e nel 1933 prende corpo la Carta di Atene che influenzò la pianificazione di tutte le nazioni. Fondamentale la ricerca sulla cellula condotta dai maestri del razionalismo (Gropius, Le Corbusier, Oud, May, Schmidt,....); questa ha rappresentato una tappa importantissima nella definizione dello spazio abitativo, pervenendo all'«esistenza minimum», ossia al «[...] minimo elementare di spazio, aria, luce, calore necessari all'uomo per non subire nell'alloggio impedimenti al completo sviluppo delle sue funzioni vitali, e cioè un "minimum vivendi" e non un "modus non moriendi"» (Gropius, 1929)<sup>8</sup>. Puntuali le analisi delle funzioni, delle attrezzature e dell'organizzazione interna dell'alloggio: «Le precise funzioni della vita domestica esigono spazi diversi la cui estensione minima può essere fissata con una certa esattezza; per ogni funzione occorre una "capacità minima tipo", standard, necessaria e sufficiente (scala umana). Il susseguirsi di queste funzioni viene stabilito secondo una logica che è di ordine biologico piuttosto che geometrico» (Le Corbusier, 1929)<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> La Cecla F., 1993, *"Mente Locale" per un'antropologia dell'abitare*, Elèuthera Editrice, Milano, p. 17.

<sup>8</sup> Così si esprimeva Gropius al Congresso del CIAM del 1929. Gropius W., 1929, I presupposti sociologici dell'alloggio minimo, in Aymonino C., 1971, *L'abitazione razionale*, ed. Marsilio, Padova, p. 108.

<sup>9</sup> Le Corbusier, 1929, Analisi degli elementi fondamentali del problema della "maison minimum", Congresso del CIAM 1929, in Aymonino C., 1971, *L'abitazione razionale*, ed. Marsilio, Padova, p. 114.

Va riconosciuto che la rivoluzione introdotta dal Movimento Moderno nel campo dell'urbanistica, dell'architettura e delle arti, ha prodotto una nuova qualità dell'abitare, migliorandone lo standard funzionale. Una progettazione, quindi, innovativa sul piano della qualità biologico-sanitaria e di tipizzazione tecnologica dei sistemi costruttivi, ma fortemente sbilanciata, avendo trascurato la «[...] complessità della dimensione culturale, che oggi non può ignorare tra le altre cose: gli “overlapping” funzionali; gli ambiti e le gerarchie di relazioni sociali; le interrelazioni fra comportamenti e strutture ambientali; i modelli culturali di riferimento; il valore simbolico dell'architettura; le istanze di identificazione dell'io con il proprio ambiente e in particolare con l'abitazione; lo spazio per la spontaneità e per la fantasia»<sup>10</sup>.

Non si può infatti ritenere soddisfacente una progettazione che, pur rispettando standard urbanistici ed architettonici di tipo igienico sanitario, anche se non irrilevanti dal punto di vista domestico, non assicura il soddisfacimento delle esigenze sociali e psicologiche dell'uomo. Mitscherlich nel suo best seller, “Il feticcio urbano”<sup>11</sup>, intravede nella pianificazione l'utilità dello psicologo e delle scienze umane. L'uomo ha la necessità esistenziale di isolarsi, di relazionarsi con i familiari e con i vicini; una necessità essenziale che la pianificazione ha spesso ignorato. Nella fattispecie sono diventati importanti i contributi che sono venuti, oltre che dall'architettura, anche da altre discipline, come l'antropologia, la storia, la sociologia, la psicologia ambientale, lo strutturalismo, la prossemica, l'ecologia, la geografia, ecc. Lo sviluppo di queste scienze ha introdotto nell'architettura e nell'urbanistica un nuovo approccio alla progettazione della città. «Al determinismo razionalista, come unico metro d'interpretazione dello spazio, si è sostituita l'interpretazione antropologica e culturale, meno imperativa e più possibilista; al posto della monastica istanza di chiarezza dei segni propugnata dal movimento si è fatta strada l'ipotesi della ricchezza e della pluralità di significati, [...] Alla separazione e suddivisione per funzioni, si è preferita la sovrapposizione e l'aggiustamento degli spazi »<sup>12</sup>.

La crisi della relazione semplice tra forma dello spazio e modi di fruizione, caratteristica del modello razionalista, ha posto in evidenza, all'interno di una serie di proposte progettuali, l'esistenza di una «cultura della complessità e della differenza» che si contrappone, nel campo della pianificazione e della progettazione urbana, ad ogni ricerca basata su una razionalità di carattere universale. Per la cultura della città, ciò ha corrisposto al venire meno della fiducia sia nel grande progetto urbano unitario, sia in qualsiasi tipo di modello urbano di valore generale, che implichi in altre parole il riferimento ad un progetto sociale universalmente riconosciuto e condivisibile. L'attenzione si è spostata sempre più a concentrarsi sul frammento – finito, descrivibile e controllabile spazialmente – piuttosto che sul “tutto”; sull'eccezione più che sulla regola (Golinelli, 1987)<sup>13</sup>. La rottura con l'esperienza del Movimento moderno pose le basi di una rilettura critica del razionalismo, stimolando la ricerca ad andare oltre all'*existenz minimum*. Così, all'inizio degli anni '60 assistiamo alla fine di un movimento e all'inizio di un altro (Crosby, 1967)<sup>14</sup>. Il dibattito e le esperienze più significative di quel periodo ad opera di architetti post razionalisti (Kahn, Venturi, Van Eyck, Stirling...) hanno fatto affiorare, sullo sfondo della ricerca architettonica, l'idea «[...] che nella storia è opportuno ricercare non definitivi superamenti, o la riduzione all'unità dei

<sup>10</sup> Coppola Pignatelli P., 1977, *I luoghi dell'abitare*, Officina edizioni, Roma. p. 56.

<sup>11</sup> Mitscherlich A., 1968, *Il Feticcio Urbano*, Einaudi Editore, Torino.

<sup>12</sup> Venturi R., 1966, *Complexity and contradiction in Architecture*, The Museum of Modern Art, New York, in Coppola Pignatelli P., 1977, (a cura di), *I luoghi dell'abitare*, Officina Edizioni, Roma, pp. 49-50.

<sup>13</sup> Golinelli C., 1987, *Le regole dello spazio pubblico nel progetto della residenza*, in *Housing*, n. 1, il progetto della residenza nei primi anni 80, Clup, Milano, pp. 122 – 123.

<sup>14</sup> Una prima incrinatura dell'impianto teoretico del razionalismo, emerse nel corso del Congresso del CIAM a Aix-en Provence del 1953; la Carta di Atene venne considerata superata per obsolescenza dei contenuti. Si costituì il Team 10 (Smithson, Candilis, Bakema, ecc.) che venne incaricato dal CIAM di preparare il programma per il 10° Congresso del 1956 a Dubrovnik. Il metodo assunto privilegiò il concetto di associazione umana, piuttosto che aspetti funzionali dell'organizzazione urbana, segnando così una rottura radicale nel pensiero architettonico. Il 10° Congresso si sciolse, lasciando il Team 10 padrone del campo. In Crosby T., 1967, in *Struttura Urbana, Studi di Alison e Peter Smithson*, Calderini, Bologna, pp. 7-8.

contrasti e delle divisioni, ma il persistere d'ipotesi che, messe in ombra per qualche tempo, agiscono in profondità nella cultura e riaffiorano successivamente»<sup>15</sup>.

### 3. 2. L'alloggio: unità base del tessuto residenziale

Il prendere forma e consistenza di un'architettura che punta a riconoscersi, più nell'eccezionalità delle performance formali e tecnologiche di grandi progetti dimostrativi, piuttosto che nella funzione primaria del suo essere guida nell'ordinarietà dei processi di trasformazione urbana, ha posto in secondo piano la residenza che non sembra più rappresentare, come lo era nel passato, il momento centrale nella costruzione della città. La dispersione residenziale e la monotonia delle periferie senza storia e identità, ne sono l'icona più evidente del mancato raccordo abitazione-residenza-connettivo-città. In una situazione certamente cambiata, la casa, in ogni modo, si ripropone, pur con accenti diversi, nella funzione di elemento generatore del tessuto residenziale, fondativo del connettivo urbano. Ne deriva che l'alloggio, nelle sue estensioni ed aggregazioni spaziali può dare forma, a partire dalle situazioni concrete, ad un'architettura della città e del suo essere struttura di comunicazione sociale. In questa accezione, ritrovare il senso della città nei prolungamenti urbani dell'alloggio, significa recuperare lo spazio abitazionale alla luce della considerazione che da sempre la città è fatta da chi la abita, è fatta per chi quotidianamente ci lavora e ci vive; per questo motivo anche la città di domani potrà integrare nella sua visibile struttura (nella sua architettura) la funzione e la forma dell'abitare (Prosperetti, 2008).

Recuperare nell'organizzazione delle funzioni urbane il tema dell'alloggio, occorre partire dalla considerazione che la sua tipologia, nelle soluzioni semplici e tradizionali, è data dall'aggregazione di stanze tipo; queste si caratterizzano per funzioni e sistemi di relazioni. In ragione dell'uso si determina una gerarchia in ordine alle funzioni ad esse attribuite: la stanza per soggiornare, per riposare, per lavorare, per studiare, per dormire ecc. Louis Kahn, dà dell'architettura un'immagine concreta, ponendo al centro della sua riflessione proprio la stanza: «Io penso che il punto più ricco di ispirazione da cui potremmo partire per tentare di comprendere l'architettura sia la stanza, la semplice stanza come principio dell'architettura. Io credo che un progetto sia una società di stanze. Un vero progetto è quello in cui le stanze conversano tra loro. In altre parole, il progetto potrebbe essere definito come una struttura di spazi nella loro luce»<sup>16</sup>.

Una ricerca sistematica sulla stanza e sull'alloggio, è stata condotta, come già ricordato nel precedente paragrafo, dal Movimento Moderno; l'operazione ha rappresentato una tappa fondamentale nell'organizzazione della cellula abitativa. La teorizzazione dell'uso razionale dello spazio, approdò all'*esistenza minimum* e allo sviluppo di tipologie edilizie da ripetere, per manifesta o presunta razionalità, ad ogni evenienza. Un'impostazione che, alla luce di successive acquisizioni disciplinari, ha posto in evidenza i limiti di quell'esperienza. Il concentrarsi poi della ricerca sulla tipologia edilizia e sulla tipologia insediativa, intesa spesso come somma di tipologie edilizie, fu sottovalutato, con risvolti negativi, il problema degli spazi legati alla residenza. Inoltre la standardizzazione e l'unificazione degli elementi, non valutando adeguatamente la pluralità dei comportamenti individuali e di gruppo nell'uso dell'alloggio, è venuta a mancare la visione antropologica dell'abitare, le cui esigenze non possono trovare riconoscimento nelle sole grandezze

---

<sup>15</sup> Spagnoli L., 1987, La ricerca tipologica come critica alla città esistente, in *Housing*, n. 1, Il progetto della residenza nei primi anni 80, Clup, Milano, p. 191.

<sup>16</sup> Kahn L., intervento alla Design Conference, Atene 1973. Riportato in Bottero B., 1987, L'abitazione dopo il modello razionalista, in *Housing*, n. 1, p. 153. La Bottero richiama per assonanza, un'altra famosa definizione dell'architettura, quella dovuta a Le Corbusier: "l'architettura è il gioco sapiente, corretto e magnifico delle forme riunite sotto la luce", ma, contemporaneamente, chiarisce l'ampiezza di rotazione d'ottica datane dal maestro americano. Mentre Le Corbusier vede infatti nell'architettura soprattutto la pura bellezza della forma compiuta, lo sguardo di Kahn è introspettivo, interessato al processo, alle relazioni, non derivato da una assunzione aprioristica, ma da una sorta di necessità, risultante dalla tensione contrapposta tra gli spazi interni e l'ambiente esterno.

geometriche o nei risvolti igienico sanitari, in assenza di attenzioni progettuali alle componenti sociologiche e psicologiche dell'abitare. «Una buona atmosfera “abitazionale”, per esempio familiare, si può raggiungere solo là dove è possibile soddisfare due bisogni: il *bisogno di contatto* di quanti abitano insieme – con una espressione ora impoverita, ma originariamente pregnante: il socievole stare in compagnia – e al tempo stesso il *bisogno di stare soli*. Ciò significa che un appartamento deve contenere delle zone d'incontro e un “territorio” particolare riservato al singolo e rispettato come tale da tutti i membri del gruppo. L'arte di stare a casa è dunque legata alla costituzione psichica degli abitanti quanto anche alla razionale distribuzione degli spazi» (Mitscherlich, 1968)<sup>17</sup>.

I modelli di abitazione, da quelli tradizionali a quelli più recenti, a cominciare dall'organizzazione domestica e dai servizi ausiliari, evidenziano una nozione di spazio largamente superata, rispetto ai comportamenti spazio temporali individuali e di gruppo espressi dall'agire contemporaneo. Questa condizione impone di ripensare l'abitazione sia in rapporto alle trasformazioni dei bisogni, sia all'evolvere delle situazioni sociali, culturali ed economiche delle popolazioni nelle loro distinte forme aggregative e individuali: famiglie poli e mononucleari, giovani coppie, anziani soli, popolazione temporanea, studenti non residenti, immigrati, gruppi sociali deboli, associazioni comunitarie, ecc. I bisogni esprimono poi valori differenziati in ordine alla cultura, alle categorie professionali, all'etnia, all'età e al sesso. L'offerta abitativa può inoltre essere progettata anche per soddisfare, se prevedibili, bisogni futuri accanto a quelli manifesti. Nasce così l'esigenza della trasformabilità dell'alloggio al variare delle condizioni sociali e della numerosità familiare, all'emergere di nuovi stili di vita e di valori che ne fanno da supporto al dispiegarsi di rinnovati rapporti tra spazio domestico e spazio urbano. Tutto questo richiede più flessibilità rispetto alle rigidità dello spazio tradizionale; tra gli utenti emerge tra l'altro l'esigenza, sempre più avvertita, di poter intervenire direttamente sullo spazio dell'alloggio per adattarlo alle loro personali necessità.

Nell'ambito di queste considerazioni, il progettista è chiamato ad interpretare uno spazio, apparentemente aperto, per organizzarlo con il minimo di tramezzature, oggi possibile grazie alle nuove tecnologie costruttive, (open space, controllo acustico, impiego di arredi divisorii, ecc.); ciò potrà consentire una maggiore libertà funzionale e organizzativa degli spazi. Uno spazio libero da delimitazioni divisorie fisse, codificato in sede di progetto, può portare, da un lato, a nuove sensazioni di libertà e di movimento, e a configurare uno spazio soggettivo e personalizzato, dall'altro a rendere meno familiare l'atmosfera di quiete e d'isolamento, che può invece essere assicurata con maggior efficacia da una stanza tradizionale<sup>18</sup>. Partendo da queste considerazioni, l'abitare contemporaneo esige modelli abitativi non convenzionali, capaci di favorire un più ricco sistema di relazioni, tra ambiente urbano, sociale e culturale, e ambiente dell'alloggio; un abitare, quindi, ricco di valenze emotive e di valori propri di un'abitare consapevole, capace di superare anche il crescente senso di insicurezza che pervade la grande città.

L'alloggio si qualifica non solo per una organizzazione dello spazio in sintonia con le esigenze antropologiche dell'abitare contemporaneo, ma anche per una più elevata qualità delle prestazioni tecnologiche oggi possibili, grazie al ricorso a tecniche costruttive sostenibili, a cominciare dalla sicurezza delle strutture e dalla durabilità dei materiali, dall'efficienza energetica dell'involucro edilizio, dallo zero emissioni di CO<sub>2</sub> e dalle maggior libertà spaziali interne all'abitazione. La sostenibilità in architettura e in urbanistica, va comunque interpretata come una grande opportunità per qualificare la città e dare valore aggiunto al gradimento dell'abitazione; nasce così la

---

<sup>17</sup> Mitscherlich A., 1968, *Il Feticcio Urbano*, Einaudi Editore, Torino, p. 120.

<sup>18</sup> Non vanno tuttavia sottovalutati possibili sensazioni di agorafobia che potrebbero generarsi in carenza di spazi per raccogliersi in isolamento in particolari momenti della giornata. «Non è semplicemente una opinione post-freudiana quella che sostiene l'analogia fra la stanza con il soffitto a volta – quella cioè che ci circonda, solida e piena di calore – e il ventre materno. Infatti questa analogia ha portato a forme realmente simili a ventri materni per le stanze; se non altro per il senso di sicurezza e di protezione che proviamo in questi ambienti». In Cook P., 1967, *Architettura: azione e progetto*, Calderini, Bologna, p. 55.

consapevolezza che l'uso sapiente delle nuove tecnologie e dei nuovi materiali, produrrà nuove forme e linguaggi architettonici.

#### 4. NUOVE TENDENZE

L'analisi della produzione residenziale corrente, raramente sembra dipendere da una ricerca orientata ad obiettivi culturali e sociali definiti e programmati nel tempo e nello spazio; prevalgono, piuttosto, strategie insediative indotte in larga misura dagli interessi immobiliari, più attenti agli imperativi del mercato che a futuri scenari. Una possibile esemplificazione può essere fatta partendo da una rilettura (e non solo) delle periferie urbane; queste si presentano come un aggregato molto vario di tipologie che sono state pensate come «oggetti isolati, inseriti nella migliore delle ipotesi in una rete di relazioni soprattutto funzionali, non in grado di contribuire a rendere più leggibile e a strutturare, sul piano delle relazioni visive, dei modi d'uso e dei valori simbolici, lo spazio urbano» (Spagnoli, 1987)<sup>19</sup>. Una condizione insediativa, dunque, che chiama in causa anche le discipline dell'architettura e dell'urbanistica, in altre parole di quel mondo specialissimo che sembra oggi prodursi più nella spettacolarità dei grandi interventi, anziché nella funzione del proprio ruolo progettuale degli assetti urbani ed abitativi. Recuperare questa funzione, significa far convivere, in una equilibrata configurazione urbana, la monumentalità con le funzioni primarie ed elementari dell'abitare.

Garofalo (2008)<sup>20</sup>, spiega che se l'abitare è una necessità antropologica, occorre una politica che, a fronte dell'eclisse della casa popolare e all'accentuarsi del disagio abitativo, incoraggi una produzione edilizia più accessibile, di migliore qualità e ambientalmente sostenibile. La riflessione trova indirettamente un riscontro nelle proposte, «La casa per ciascuno», presentate all'undicesima Mostra Internazionale dell'Architettura alla Biennale di Venezia (2008). Queste rappresentano, nel panorama della ricerca contemporanea sulle questioni abitative, un contributo importante rispetto alle criticità presenti e alle necessità di più attente riflessioni sull'attualità del problema casa e dell'housing sociale. Dalla rassegna emergono nuove consapevolezze e suggestioni progettuali, in vista di utilizzare al meglio, nel tempo e nello spazio dell'agire contemporaneo, la risorsa città. Nell'ambito di questa prospettiva, si arricchisce il dibattito sul ruolo dell'architettura e dell'urbanistica nella costruzione di una visione strategica di futuro dell'abitare. Gli autori pongono al centro delle loro proposte, un'idea di città basata sulla condivisione, su progetti pensati e concepiti nella logica e nella complessità del tessuto urbano; obiettivo dichiarato è di approdare ad una nuova fase di riqualificazione incrementale e partecipata dell'ambiente urbano. Un approccio, quindi, che non ambisce a cambiare la città, attraverso forme auliche dell'architettura, ma più semplicemente a “porsi al suo fianco”, in strategie di superamento dei meccanismi speculativi e a prodursi in abitazioni di qualità a costi accessibili, a coltivare una nuova cultura popolare dell'abitare non convenzionale, a suggerire utopie abitative che potrebbero anche tradursi in sperimentazioni concrete.

I progetti presentati vengono di seguito riportati; offrono spunti significativi per una rivisitazione del tema della residenza nella città contemporanea.

**Studio Albori, Ecomostro addomesticato. Milano, San Cristoforo.** Riutilizzo di struttura incompiuta di stazione ferroviaria progettata da Aldo Rossi. Lo scheletro edilizio abbandonato diventa casa, un aggregato di abitazioni di varia natura, dal canone sociale alla residenza in vendita libera, nel rispetto scrupoloso delle normative vigenti.

**Baukuh, 50.000 case per Milano.** Lo spazio per realizzare la case deve essere trovato dentro la città esistente, osservando i luoghi, decifrando la struttura giuridica a essi sovrapposta, riconoscendo le reti in cui possono essere inseriti; una strategia d'intervento, per nulla radicale, se non per le quantità ipotizzate.

<sup>19</sup> Spagnoli L., 1987, La ricerca tipologica come critica alla città esistente, in *Housing*, n. 1, Il progetto della residenza nei primi anni 80, Clup, Milano, p. 191.

<sup>20</sup> Garofolo F., 2008, (a cura di), “L'Italia cerca casa”. *Housing Italy*, Mondadori Electa, Milano.

**Andrea Branzi. Facoltà del Design, Politecnico di Milano, “Casa Madre”. Modello di cohousing integrale.** Il progetto fa riferimento ad un'idea di convivenza molto ampia che si può definire cosmica, tra la specie umana e quella animale, tra la tecnologia e il sacro, tra la residenza e il lavoro. Il progetto non si propone di essere realizzato; fa parte di una strategia di ricerca volta a confrontare la nostra cultura del progetto con la complessità delle trasformazioni sociali e culturali in corso.

**Cliostraat.Ri-Abitare le Alpi.** Viene riportato un ipotetico colloquio svolto in occasione della discussione del progetto di recupero e reinsediamento del villaggio di San Grato, antico borgo in una valla alpina piemontese a 1600 metri di quota. Interessante il dialogo con spunti d'interesse sociologico dell'abitare e delle relazioni collettive.

**Mario Cucinella Architects: Huosing Evolution e la casa da 100K€. Evoluzione degli stili abitativi** È una risposta al tema dell'accesso alla casa e allo sviluppo di un nuovo rapporto tra chi costruisce e chi la abita. Una casa da 100.000 euro., a zero emissioni di CO<sub>2</sub>, in classe energetica A, e a misura di stili abitativi in evoluzione, rappresenta una nuova sfida nel tentativo di superare tra i diversi attori del settore la filiera speculativa: costruttore, agenzia, banca, acquirente.

**Luca Emanuelli: La casa essenziale.** È pensata per le occasioni in cui un aspetto del proprio vivere diventa preponderante; ha una suddivisione dello spazio fortemente selettiva, adattabile non flessibile. Preminente diventa uno spazio grande, riducendo al minimo gli altri, per soddisfare una esigenza ritenuta fondamentale per il proprio modo di abitare in un determinato arco temporale.

**IaN+ riabitare il centro.** I problemi dell'abitare non possono trovare adeguate soluzioni facendo leva soltanto sulla riqualificazione delle periferie, ma operando coinvolgendo il centro storico, contrastandone lo svuotamento residenziale a favore del settore direzionale terziario. Fermare lo svuotamento residenziale diventa un imperativo categorico necessario per avviare un processo di rigenerazione urbana. L'idea progettuale è di intervenire sugli edifici sottoutilizzati, lasciando intatte le facciate.

**Marco Navarra\_Nowa. Abitare straniero/01Mazara del Vallo.** La proposta affronta il tema: migranti e nuova cittadinanza. Le azioni informali esercitate sul patrimonio edilizio esistente, ripropongono all'architettura la questione delle abitazioni come elemento centrale per ripensare la città. In quest'ottica la casa assume la funzione di laboratorio privilegiato su cui rifondare, in una società sempre più multietnica e multiculturale, la pratica dell'architettura e la ridefinizione dei rapporti tra relazioni domestiche e relazioni urbane.

**Italo Rota. Mandala is a collective house is a mandala.** La gente non può vivere sola, ma è anche incapace di vivere insieme, ecco perché non si possono immaginare nuove case collettive. Se abiteremo con profitto e piacere insieme è perché lo abbiamo deciso. L'architettura si deve occupare di ciò che si osserva dalle finestre delle case; mercato e abitanti sono i migliori architetti di case singole e collettive.

**Salottobuono. Altri inquilini.** Consiste in un progetto relativo allo stato attuale del quartiere Sant'Elia di Cagliari e ai suoi possibili futuri scenari residenziali, interpretando le proposte e le intenzioni del masterplan sviluppato da OMA / Rem Koolhaas. La proposta riguarda la trasformazione di luoghi altri, a imitazione di come effettivamente essi sono stati già modificati e resi abitabili da flussi di inquilini non identificabili.

**Beniamino Servino. Obus incertum. Residenze sospese con adduzioni esterne.** Piloni e viadotti sostengono l'edificio staccandolo da terra. Le unità residenziali modulari formati da strutture scatolari autoportanti, vengono inserite nella struttura portante di un telaio. Un guscio copre lo scheletro e ricostruisce l'immagine di un caseggiato recuperandone il repertorio linguistico.

**Stalker / Osservatorio Nomade. Comunità del Casilino 900. Università degli studi “Roma tre”.**

**Savorengo Ker – la casa di tutti.** La casa di tutti è stata progettata e realizzata insieme da Rom e Gagè con l'idea di valorizzare le pratiche abitative e costruttive proprie dei Rom e di inserirle in una proposta comprensibile e ammissibile dai non Rom. Nasce da un lavoro di ricerca sugli stili di vita, le tipologie abitative e le tecniche costruttive adottate dai Rom. Savorengo Ker è una casa sperimentale di 70 mq, è il frutto dell'incontro tra due culture diverse che decidono di mettersi in gioco. Rappresenta un'idea abitativa che i Rom propongono per chi oggi in Italia cerca casa, ponendo a disposizione le loro strategie ecologiche ed economiche: i bassi livelli di consumo, il recupero e il riciclaggio di materiali costruttivi.

In questa prospettiva, se da una parte, la città – e soprattutto il suo sviluppo – sembra essere regolata dal processo individualistico che privilegia una città di singoli piuttosto che una città di comunità, dall'altra la città è anche teatro di fenomeni ispirati a ideali diversi, solidaristici, che si apre alla comune voglia di socialità. Reinventare il collettivo per costruire non soltanto nuovi stili di vita, ma nuove possibilità di vivere insieme nella città, contrastandone la frammentazione,

l'isolamento e la disgregazione sociale, passa anche attraverso forme organizzative diverse dell'abitare tradizionale: il cohousing, la coabitazione, i condomini solidali, gli ecovillaggi, le esperienze di autocostruzione, sono pratiche che alimentano le possibili risposte alla crescente pressione dell'emergenza abitativa (Caudo, 2008)<sup>21</sup>. La generale tendenza alla creazione d'insediamenti tipologicamente e socialmente molto diversi -- che vanno dall'abitare collettivo nella condivisione di un progetto di vita, all'abitare in associazioni comunitarie di tipo monoclasse<sup>22</sup> -- prendono corpo modi più articolati dell'abitare, aventi in comune una più generale tendenza al godimento di un proprio spazio privato, unitamente alla gestione partecipata di alcuni servizi pubblici e semipubblici.

#### **4.1. Casa e mercato immobiliare**

L'urbanistica ha davanti a sé nuove urgenze e criticità. In particolare l'emergere di nuove sacche del disagio abitativo, non intercettate dal mercato immobiliare e dalle politiche pubbliche per la casa, da troppo tempo assenti nel nostro paese. Dare risposte concrete a queste situazioni, richiede non solo di riposizionare casa e mercato nei rispettivi ruoli e interdipendenze, ma soprattutto di riformulare l'obiettivo casa in funzione dei bisogni reali degli utenti e dall'emergere di nuovi comportamenti indotti dalle condizioni di vita contemporanea. Oggi la produzione corrente dell'edilizia residenziale, nella maggioranza dei casi, esprime una relazione urbana ben lontana da obiettivi orientati ai fabbisogni sociali e culturali: prevalgono scelte dettate dagli interessi immobiliari, piuttosto che essere espressione di un progetto che si relazioni con i bisogni sociali dei cittadini.

La questione abitativa in questi ultimi anni si è infatti riproposta in tutta la sua drammaticità. Da un lato un mercato alimentato da spinte speculative, piuttosto orientato a soddisfare la domanda delle classi medio alte, che ha posto in crisi per l'ampiezza del fenomeno gli assetti urbanistici delle città, dall'altro una perdurante latitanza dell'operatore pubblico a fronte di una emergente domanda sociale di abitazioni, domanda indotta dalle condizioni di precarietà di numerosi nuclei familiari, ai quali si sono aggiunti i nuclei degli immigrati con i potenziali ricongiungimenti familiari. L'assenza poi di politiche urbanistiche adeguate per dare risposte efficaci non solo all'emergenza casa, ma anche alle insorgenti nuove forme dell'abitare, determinate dalle trasformazioni sociali e dai mutamenti degli stili di vita intervenuti negli anni più recenti, impongono a tutto campo un riesame del problema casa. Al crescere impetuoso dello stock di nuove abitazioni, sono aumentate le criticità. Una assurda contraddizione? Solo apparentemente; il crescente divario tra fabbisogni reali e mercato è da ricercarsi nell'espansione dell'offerta di edilizia privata, in assenza di precisi programmi di riforma delle politiche abitative pubbliche. Gli strumenti da porre in atto non possono poi ridursi a quelli del passato, ossia ai tradizionali interventi volti al solo soddisfacimento di un dato quantitativo; occorre andare oltre, qualificare standard per progettazioni residenziali integrate, orientate all'inclusione sociale; una città solidale, dunque, riconoscibile nel farsi carico delle esigenze comuni dell'abitare contemporaneo.

Per quanto riguarda l'housing sociale la scarsità di risorse pubbliche e il limitato rendimento economico di questo tipo di investimento, impongono la ricerca di nuovi e più avanzati strumenti, in grado di mobilitare risorse finanziarie a basso costo e di promuovere modalità gestionali efficaci per assicurare comportamenti virtuosi, consoni alla particolarità dell'intervento sociale. Fra gli strumenti venuti alla ribalta, sono senz'altro individuabili nelle procedure che si riallacciano ai metodi propri del social housing, ponendo insieme risorse, soggetti diversi in programmi condivisi.

---

<sup>21</sup> Caudo G., 2008, Dalla casa all'abitare, in Garofolo F. (a cura di), *"L'Italia cerca casa"*. Housing Italy, Mondadori Electa, Milano, pp. 46-47.

<sup>22</sup> Forme integrate di residenze e servizi fortemente autoprotette, alle quali possono liberamente accedere solo coloro che vi risiedono, rappresentano condizioni abitative che suscitano alcune perplessità per il loro isolarsi dal contesto urbano e, più in generale, per il formarsi di gruppi omogenei poco permeabili alla ricchezza del pluralismo sociale.

Il progetto si fonda sull'integrazione degli strumenti di partenariato e strumenti di pianificazione. Nello specifico si tratta di progetti i cui dispositivi si intersecano con il mercato finanziario non speculativo, attraverso fondi immobiliari d'investimento dell'edilizia sociale. L'originalità dell'impianto, volto anche a competere sul mercato, fonda la sua efficacia sul presupposto di un accordo di carattere etico finanziario, intrecciato con la pianificazione urbanistica, tra istituzioni, proprietari fondiari, imprese e nuovi soggetti portatori d'interessi solidali; il Social Housing si caratterizza infatti, in un progetto di edilizia residenziale con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato.

È compito senz'altro dell'azione pubblica, in attuazione dei principi di solidarietà e di coesione economica sociale, orientare l'attuazione degli interventi in funzione della domanda sociale non soddisfatta dal mercato, ampliandone l'offerta sia in locazione a canone ridotto, sia per l'acquisto della prima casa, non trascurando quella fascia di popolazione che è troppo ricca per la casa sociale, ma non lo è abbastanza per accedere all'offerta del libero mercato<sup>23</sup>.

#### 4. 2. Abitare luoghi sani e sicuri.

Migliorare la qualità della vita è diventato un imperativo di ogni comunità locale. Queste, pur differenziate per condizioni economiche e territoriali, ambientali e culturali, sono alle prese con criticità comuni e crescenti e con una molteplicità di problemi, fra i quali primeggia la sicurezza e la tutela della salute dei propri cittadini. Porre il tema della vivibilità urbana e delle condizioni di vita più salubri delle persone, significa introdurre nella pianificazione nuovi standard di urbanità; salute e sicurezza rappresentano parte costitutiva degli elementi fondativi della qualità urbana<sup>24</sup>. Appare quindi del tutto evidente l'importanza dell'ambiente costruito nell'incidere sui comportamenti delle persone. I luoghi capaci di suscitare emotività, ricchi di storia, di bellezza e di relazioni, determinano le condizioni del vivere sano e sicuro anche dal punto di vista psicologico, mentre la presenza di un ambiente urbano povero, senza storia ed identità, può determinare forme patologiche di comportamento, disagio sociale e psicofisico. Queste valutazioni si trovano al centro della Dichiarazione di Belfast per realizzare «Città Sane»<sup>25</sup>. La Dichiarazione esprime l'impegno a

---

<sup>23</sup> Le trasformazioni che hanno interessato negli ultimi quindici anni il mercato immobiliare, ne hanno comportato la scomposizione in tre comparti: ai due tradizionali, quello sociale a totale carico dello stato, e quello di libero mercato accessibile a chi ha le risorse economiche sufficienti, si è andato definendo un mercato intermedio, detto anche della casa a costo accessibile. Un'offerta intermedia rivolta a quella fascia sociale, ogni giorno sempre più nutrita, non così indigente da poter accedere alla graduatoria per la casa popolare e non così facoltosa da poter accedere al libero mercato. È qui che il soggetto pubblico può tornare a svolgere un ruolo preminente. Sviluppare e far crescere questo mercato rappresenta un obiettivo strategico delle politiche abitative. Caudo G., 2008, Dalla casa all'abitare, in Garofolo F. (a cura di), *“L'Italia cerca casa”*. Housing Italy, Electa, Milano, p. 45

<sup>24</sup> Del problema si è parlato al Meeting Nazionale di Modena “Ambiente costruito e città sane: salute e sicurezza un binomio possibile (Modena, dicembre 2008). Nel corso dei lavori sono emersi importanti contributi ponendo in evidenza il ruolo dell'ambiente costruito nel determinare comportamenti di vita incidenti sull'abitare la città. La salute e la sicurezza diventano, in tal modo, obiettivi strategici della progettazione urbana.

<sup>25</sup> La Dichiarazione di Belfast è stata adottata il 22 ottobre 2003 dai Sindaci e responsabili politici delle città d'Europa che hanno partecipato alla Conferenza Internazionale Città Sane. La dichiarazione impegna a:

- a) Ridurre le disuguaglianze e ad affrontare la povertà, il che richiede di valutare la situazione locale e informare con puntualità sui progressi nella via di riduzione dello svantaggio;
- b) Favorire la pianificazione dello sviluppo della salute della città, che dà alle nostre città uno strumento per costruire e mantenere partenariati strategici per la salute;
- c) Promuovere la buona governance e creare città inclusive, che permettono a tutti i cittadini di un ruolo chiave nella definizione dei servizi e nell'orientamento delle politiche e dei piani della città;
- d) Costruire città sicure e favorevoli capaci di interpretare i bisogni di tutti i cittadini, e di coinvolgere attivamente i settori dell'urbanistica e promuovere l'approccio della pianificazione urbana per la salute;

riconoscere alle città un ruolo propulsore per la difesa della salute e dello sviluppo sostenibile, e l'invito a contrastare i fenomeni d'esclusione sociale, pianificando strutture inclusive capaci d'interpretare i bisogni di tutti i cittadini. In questa prospettiva diventa strategica la valutazione d'impatto del piano sulla salute della popolazione. Affrontare queste sfide, impone di ripensare le strategie dell'abitare, ponendo al centro della pianificazione l'obiettivo di un habitat sano e sicuro, nella consapevolezza che i «determinanti chiave della salute sono fuori dal controllo diretto dell'area sanitaria». Questo significa che, per preservare i cittadini da alcune patologie correlate alle carenze di comunicazione dell'ambiente costruito, al disagio abitativo e psico-sociale, all'inquinamento e all'incidentalità da traffico, occorre costruire condizioni di vita degli insediamenti favorevoli, mediante l'uso sapiente dell'architettura e dell'urbanistica. In materia di sicurezza, una particolare attenzione va poi riservata ad alcune categorie del corpo sociale: i disabili, gli anziani, i bambini e, più in generale, la categoria dei pedoni, soprattutto nei luoghi carenti di spazi pedonalizzati per la fruizione dei servizi di vicinato e degli spazi pubblici.

In materia di salubrità del sistema insediativo, sembra utile dare rilievo alle funzioni del verde urbano e del verde territoriale agricolo; non si tratta semplicemente di assicurare standard quantitativi, ma di promuovere una progettazione integrata, recuperando, nel mix funzionale delle strutture urbane gli elementi naturali nella pienezza delle loro potenzialità ambientali, paesaggistiche e salutistiche. Il verde, infatti, esercita un'azione di miglioramento della qualità urbana, identificabile, in generale, nel benessere fisiologico e psicologico dato dalla qualità dell'aria dovuta alla funzione clorofilliana, dagli effetti termoregolatori prodotti dall'evapotraspirazione e dai processi fisico-biologici delle concentrazioni arboree e dei sistemi boschivi urbani e metropolitani, dalla mitigazione della temperatura e, più in generale, dall'accrescimento delle condizioni di vita dello habitat umano. Il verde ecologico-ambientale entra così non solo nella composizione urbanistica ed architettonica della città sana, ma partecipa come elemento determinante nella sua rinaturalizzazione, condizione necessaria per mitigare le tensioni tipiche delle agglomerazioni urbane.

## **5. ORIENTAMENTI PER UNA PIANIFICAZIONE STRATEGICA DELL'ABITARE**

### **5.1. Le criticità**

Dalla fine degli anni settanta, al declinare del processo di sviluppo dell'industrializzazione, si sono prodotti assetti territoriali radicalmente nuovi; si è affermato un modello di sviluppo nel quale l'elemento di assoluta novità è dato nello spostamento, in aree esterne ai centri esistenti, di attività prevalentemente non residenziali – commercio, uffici, industrie, centri d'intrattenimento ecc., di solito isolati all'interno di grandi contenitori circondati da parcheggi che hanno configurato vere e proprie galassie accessibili quasi esclusivamente attraverso l'uso dell'automobile, senza limiti amministrativi né rappresentanza municipale (Spagnoli, 2003)<sup>26</sup>. Questo cambiamento epocale, che vede lo spostamento di un gran numero di funzioni urbane al di fuori dei centri che prima le ospitavano, configurano una situazione nuova, notevolmente più complessa delle vecchie periferie. La «città dispersa» che n'è risultata è stata al centro di un dibattito che ha trovato anche estimatori, valutando positivamente alcuni aspetti legati a nuovi stili di vita (ad esempio il centro commerciale, indicato come la «piazza del terzo millennio».

Questo fenomeno è stato rilevato prima nella realtà nordamericana; successivamente queste tendenze hanno poi trovato cittadinanza in tutti i paesi economicamente avanzati. D'altra parte si è anche posto l'accento in modo crescente che l'accettazione acritica di questo modello di sviluppo,

---

e) Promuovere la valutazione di impatto sulla salute come un modo per tutti i settori di focalizzare la propria attività sulla salute e la qualità della vita. Partecipare attivamente alla elaborazione ed implementazione di strategie nazionali, europee e mondiali, contribuendo alla contestualizzazione locale degli Obiettivi di Sviluppo del Millennio proposti dalle Nazioni Unite.

<sup>26</sup> Spagnoli L., 2003, *Ripensare l'urbanistica*, Libreria Clup, Milano, p. 18.

ha comportato un assetto urbanistico spesso estraneo ai bisogni e alla cultura di quanti abitano la città e il territorio. All'interno del nuovo ambiente a misura d'automobile, infatti, molte nuove strade a scorrimento veloce sono state realizzate in base a logiche settoriali di ingegneria del traffico, sovrapponendosi al territorio in modo traumatico, collegando pochi e lontani punti, al di fuori di un bilancio complessivo del sistema insediativo, in *primis* del rapporto tra l'abitazione e le altre funzioni, in particolare la relazione casa-lavoro, casa servizi, casa tempo libero; anche la circolazione pedonale ciclistica incontra sempre più crescenti difficoltà. Il commercio in moltissimi casi non convive più in altre attività all'interno di uno spazio pedonale: ovunque, centri commerciali, complessi per uffici, alberghi, multisale sono quasi unicamente accessibili con l'auto privata, in presenza di una grave crisi del trasporto pubblico.

La diffusione del mezzo di trasporto privato, ha senz'altro reso possibile una libertà di movimento sul territorio senza precedenti e ha costituito un aspetto importantissimo della modernizzazione. In questa situazione, la dispersione degli insediamenti, in particolare di quelli residenziali, impoveriti del concentrarsi altrove del commercio e dei posti di lavoro, resa possibile grazie all'uso del mezzo privato, ha comportato una considerevole congestione del traffico, alti livelli di inquinamento e un forte consumo di energia, oltre, naturalmente, a condizioni di affaticamento e di stress per quanti sono obbligati a faticosi spostamenti. Nel quadro del dibattito sulla sostenibilità dello sviluppo, in molti paesi viene proposta, in positivo, una città dalla forma più «compatta», che implichi meno spostamenti, nella quale le attività non siano segregate, ma integrate in ampi contesti, accessibili al trasporto pubblico. Le politiche che hanno privilegiato soprattutto l'accessibilità automobilistica, conseguenza anche di politiche urbanistiche dispersive, hanno comportato modelli insediativi più diffusi ai quali non hanno potuto adeguarsi né il trasporto pubblico su ferro, né quello su gomma. In questo modo il trasporto pubblico, di pari passo con la perdita del suo ruolo, ha cessato di essere un catalizzatore per importanti aree urbane e per i principali punti di approdo ai recapiti centrali.

Le politiche urbanistiche dell'immediato dopoguerra, operarono nel quadro di una struttura urbana nella quale la periferia, quasi esclusivamente residenziale, era nettamente distinta da un centro nel quale si trovavano quasi tutti i servizi e i posti di lavoro. Negli ultimi decenni si è assistito ad un nuovo assetto territoriale: come detto prima, le funzioni terziarie e del produttivo avanzato, le funzioni commerciali, d'intrattenimento, ecc., si sono in gran parte localizzati nelle zone esterne. Il segno più evidente di questo cambiamento si registra nel campo della grande distribuzione commerciale. La separazione delle funzioni ha dato origine ad un nuovo tipo di discontinuità nello spazio, con effetti rilevanti sulla residenza. In questo campo molti interventi di nuova realizzazione risultano impoveriti dal concentrarsi delle funzioni commerciali e delle occasioni di occupazione in altri punti del territorio, e raramente presentano il necessario mix funzionale. Il tradizionale spazio pubblico, caratterizzato dalla pedonalità e da un ricco intreccio funzionale, caratteristica dei luoghi centrali, è invece del tutto inesistente nelle parti nuove delle città, nelle quali il disegno delle strade e la morfologia degli insediamenti sono funzionali soprattutto all'uso del trasporto privato, mentre le possibilità di incontro sono ridotte al minimo. Le stesse aree a verde pubblico, un tempo occasione per incontri informali, all'interno di questa logica insediativa solo in pochi casi riescono a svolgere questo importante ruolo; più spesso, invece di costituire un fattore di connessione, rappresentano elementi di ulteriore frattura all'interno del tessuto insediativo (Spagnoli, 2003).

L'urbanizzazione secondo l'attuale modello di sviluppo ha avuto come conseguenza un gran consumo di suolo, di aree agricole pregiate, di riduzione della permeabilità dei suoli, con riflessi molto negativi sul mantenimento del livello delle falde freatiche. Un modello insediativo spesso indifferente alle ragioni del clima, della topografia, delle presenze naturali, dei manufatti che testimoniano le radici e le vicende storiche di un territorio in molti casi gravemente compromessi e spesso irriconoscibili i limiti degli insediamenti e la struttura degli spazi aperti. Anche i problemi ambientali e della salute, riscontrabili oggi sul territorio, sono conseguenza di decisioni che hanno privilegiato le motivazioni di ordine economico e sociale dello sviluppo, al di fuori di più generali considerazioni sullo stato dell'ecosistema e della sua capacità di carico e di conservazione: si sono così aggravati molti problemi ambientali che già in precedenza avevano raggiunto una soglia

critica. Rilevanti sono pure i risvolti economici di tipo ambientale (congestione, spreco di energia, inquinamento, malattie provocate da emissioni inquinanti). Sul piano sociale, il nuovo paesaggio urbano a misura di automobile è spesso ben accetto a una popolazione costituita da adulti benestanti, in grado di muoversi agevolmente sul territorio e, grazie alle tecnologie della comunicazione a distanza, di entrare facilmente in rapporto con altri. Risulta invece, ovviamente, penalizzante per quel 30% della popolazione che è costituita da giovani, anziani e altre persone che non guidano, ma è stato anche messo in rilievo che, più in generale, la specializzazione in atto va di pari passo con diffusi processi di segregazione sociale per reddito, età, cultura, origine etnica.

## 5.2. Nuovi assetti territoriali: la “regione urbana”

Negli ultimi decenni si sono prodotti profondi mutamenti nello sviluppo urbano; le città e i loro territori si sono trovati (e si trovano tuttora) al centro di rilevanti trasformazioni economico-produttive, sociali, tecnologiche e telematiche che hanno generato assetti urbanistici e territoriali radicalmente nuovi, che poco hanno in comune con forme di diffusione insediativa sperimentate nel passato. Le discipline urbanistiche e territoriali e, in ambito più ampio, le scienze regionali, hanno preso atto, forse con un certo ritardo, dei grandi eventi di trasformazione economica e territoriale che hanno investito, con rilevanti effetti, il sistema insediativo; l'inadeguatezza della loro azione ad incidere sugli eventi, è anche la ragione della crisi profonda che le sta attraversando.

Molti hanno tentato di formulare un'interpretazione delle tendenze in atto: il problema di fondo non sarebbe lo spostamento di insediamenti all'esterno della città, ma l'incapacità di legare fra di loro le diverse funzioni, di creare insediamenti *mixed use* con una qualità della vita nettamente superiore a quella che si poteva ottenere nei quartieri dormitorio, unicamente residenziali, della vecchia periferia degli anni cinquanta e sessanta del novecento (Spagnoli 2003)<sup>27</sup>. Con lo spostamento all'esterno di un gran numero di funzioni non residenziali, il sistema insediativo tende a configurarsi come una costellazione di luoghi e funzioni, che prende corpo dalla sovrapposizione di sistemi funzionali diversamente caratterizzati sul piano fisico-ambientale, economico-sociale e culturale.

Nell'ambito di questa lettura, non sarebbe puro esercizio tentare di prefigurare futuri assetti delle città e del territorio a partire dal fatto che, al di là di corrette analisi, ci dobbiamo misurare con realtà spaziali di area vasta del tutto nuove: la “regione urbana”, riconoscibile non tanto dai confini amministrativi, come detto in precedenza, ma dai metri offerti dalla realtà delle cose, dalle vocazioni e dai potenziali d'innovazione localmente presenti e, più in generale dalle articolazioni spazio temporali di sistemi territoriali fortemente interattivi. Il modello cui si è fatto riferimento nel passato, che contrapponeva la città a una periferia quasi esclusivamente residenziale o all'area metropolitana, è stato radicalmente trasformato dai nuovi dinamismi economici, territoriali e tecnologici. Lo spostamento all'esterno di un rilevante numero di funzioni in prevalenza non residenziali, implica, di fatto, di considerare l'ipotetica “regione” come un sistema reticolare aperto, dai confini fluttuanti e spazialmente indefiniti, risultanti dalla sovrapposizione di reti e relazioni nodali, diversamente polarizzanti lo spazio.

Sulla base di queste considerazioni si può ipotizzare, a titolo esemplificativo, un modello insediativo di “regione urbana ideale”, formato da spazi aperti ben definiti, all'interno dei quali vi siano nuclei compatti, organizzati in reti, caratterizzati da un'ampia gamma di funzioni accessibili in prevalenza con mezzo pubblico. Gli orientamenti strategici da assumere per il governo dell'ipotetica “regione”, possono identificarsi nei punti che seguono.

- a) Contenere la diffusione insediativa lungo le direttrici del trasporto privato, e potenziare ovunque il trasporto pubblico.
- b) Localizzare, per quanto possibile, il commercio, gli uffici, la residenza, all'interno o a ridosso degli insediamenti esistenti, non lontano dai nodi del trasporto pubblico. Alcune funzioni che

---

<sup>27</sup> Spagnoli L., 2003, *Ripensare l'Urbanistica.*, Libreria Clup, Milano, pp. 40-41.

richiedono invece una forte specializzazione saranno disposte più liberamente nel rispetto dei vincoli imposti dalla tutela dell'ambiente naturale e antropizzato.

- c) Ridefinire la funzione dei centri esistenti, che assumeranno una forma più compatta, in modo da favorire gli spostamenti pedonali e di ridurre quelli veicolari.
- d) Delimitare chiaramente gli insediamenti, al di là dei quali si troverà il sistema degli spazi aperti a livello regionale, pensato come stabile a lungo termine. All'interno di questi spazi si troveranno i maggiori parchi e le aree agricole, che saranno preservate da un'indiscriminata diffusione dell'urbanizzazione;
- e) Promuovere lo sviluppo "regionale" innervato dal trasporto pubblico, puntando su un sistema di spazi aperti ben definito e stabile, basato su nuclei compatti e caratterizzati da un'ampia gamma di funzioni costituenti la base per una ridefinizione della struttura interna dei centri, nei quali:
  - alcune funzioni che tendono oggi a disperdersi sul territorio saranno ripensate nella loro forma in modo da renderle compatibili con uno spazio urbano continuo, caratterizzato da più attività e da una nuova importanza della circolazione pedonale. Uffici, commercio, servizi, sale cinematografiche e teatrali, non più isolate dal contesto da distese di parcheggi, che potranno avere una dimensione più ridotta per la maggior efficienza del trasporto pubblico;
  - la residenza non solo si legherà ad altre funzioni, ma al suo interno dovrà presentarsi in forme maggiormente integrate dal punto di vista dei tipi edilizi, delle densità e del profilo sociale degli abitanti (con la presenza di edilizia sociale e di edilizia privata in proprietà o in affitto);
  - in tutti i casi in cui si renda necessario, ma particolarmente le zone centrali delle città, si dovrà recuperare la funzione della strada, creando zone a traffico moderato, e riorganizzando le sedi stradali in modo da riservare più spazio ai pedoni. La circolazione pedonale acquisterà così di nuovo un ruolo importante nella definizione dello spazio pubblico urbano, e conviverà con quello veicolare all'interno di una struttura viaria accessibile anche a quanti non usano l'automobile. Si dovranno anche prendere misure che consentano ai ciclisti spostamenti sicuri: nelle zone a traffico moderato la bicicletta potrà convivere, senza particolari problemi con l'automobile, mentre nelle strade principali si dovranno realizzare apposite piste ciclabili;
  - l'elemento generatore dell'insediamento sarà costituito da uno spazio pubblico che l'intreccio delle funzioni permetterà di rendere vitale l'incontro fra i residenti e gli estranei. Gli spazi d'uso collettivo saranno disegnati accuratamente, con piazze organizzate per favorire la fruizione degli abitanti, e con strade dotate di sezioni conformi alle esigenze d'integrazione dei sistemi di mobilità. Dello spazio pubblico l'architettura sottolineerà i nodi e i percorsi principali;
  - alle zone di più antico insediamento dovrà essere assegnato un ruolo che incoraggi gli investimenti e la riorganizzazione urbanistica.
  - per la casa andranno riformulate radicalmente le vecchie politiche, prevedendo nei piani quote di aree da destinare ad edilizia pubblica in affitto o in proprietà, da acquisire attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica, coinvolgendo i proprietari delle aree per un'equa distribuzione dei valori fondiari assegnati dal Piano. La previsione di aree per le politiche sociali dell'abitare, dovrà assumere un carattere strutturale da tradurre, a tutti gli effetti, in un vero e proprio standard urbanistico di edilizia residenziale pubblica, alla stregua delle altre dotazioni territoriali, come, ad esempio, il verde e i servizi urbani.
- f) Assumere il verde ecologico-ambientale come invariante strategica per la tutela del paesaggio e della salute, nell'ambito di più generali obiettivi dello sviluppo sostenibile. Gli spazi a verde dovranno contribuire, alle diverse scale (dal verde degli agroecosistemi a quello urbano e di vicinato) a definire la struttura degli spazi aperti, puntando alla ricerca di elementi di connessione più che di separazione. Le linee guida, alle quali sembra auspicabile fare riferimento nella progettazione del verde, possono riassumersi nei punti seguenti:

- favorire concretamente alla scala urbana la creazione di una dotazione diffusa e diversificata di verde, concepito non più in forma di episodi singoli e casuali, frutto della distratta applicazione di standard urbanistici, ma come sistema urbano integrato, ponendo in relazione il verde urbano e il verde territoriale agricolo;
- sviluppare il concetto di movimento e di continuità nella progettazione del verde per favorire la mobilità sostenibile nell'organizzazione urbana dello spazio; questo attraverso percorsi verdi e sicuri che colleghino i luoghi dove si vive e si lavora con le risorse ricreative, culturali e paesaggistiche del territorio. Nello specifico si tratta di adottare nella progettazione la visione "greenways", prestando attenzione alla configurazione spaziale ed ai collegamenti tra le aree verdi urbane ed extraurbane, in modo che l'intero sistema possa essere inteso ed utilizzato anche come infrastruttura per la mobilità «dolce», attraverso la quale gli abitanti possono anche recuperare il senso di appartenenza ai luoghi;
- ripensare gli spazi del verde non solo come luoghi d'interazione tra valori urbani e naturali, ma soprattutto come occasione per promuovere processi di rinaturazione della città e per recuperare la qualità e la vivibilità dei luoghi, attraverso l'integrazione delle loro componenti ambientali, culturali ed insediative.

## 6. RIPENSARE LA PIANIFICAZIONE PER UN NUOVO ABITARE

Nell'arco temporale che va dagli anni ottanta del secolo scorso all'inizio del nuovo millennio, la strumentazione urbanistica e territoriale è stata oggetto di attente analisi e riflessioni da un vasto movimento di pensiero ad opera di studiosi e esperti di pianificazione (Balducci, 1991; Palermo, 1992; Spagnoli, 2006). Il risultato di questo lavoro ha dimostrato l'inadeguatezza della strumentazione urbanistica e territoriale nel governo delle trasformazioni strutturali della città e del territorio. La condizione emersa impedisce ogni resoconto trionfalistico, inteso a interpretare l'urbanistica come una disciplina dell'assoluta padronanza scientifica del proprio operare. L'esigenza di ammodernare strumenti e procedure in vista di una nuova governance, sposta i termini del problema da una presumibile neutralità della disciplina, ad una nuova intenzionalità che riconosce essere l'urbanistica un dominio del sociale, non riconducibile solo ad un operare strumentale autonomo in virtù di una propria oggettività disciplinare. Sancire la prerogativa sociale del piano nella sua accezione più ampia di «piano strategico», significa ravvisare nella pianificazione la centralità del processo comunicativo all'interno del quale, nelle diverse circostanze storiche, gli attori sociali ricercano, intorno ad un ideale tavolo di trattative, un'intesa preliminare a un intervento volontario sulla città e sul territorio; dei modi in cui le decisioni, prese in base a considerazioni relative a dati di fatto, morali, estetici, vengono formalizzate da un personale tecnico; delle condizioni economico-amministrative che consentono che le decisioni prese abbiano, o meno, conseguenze pratiche (Spagnoli, 2008)<sup>28</sup>.

Alla pianificazione oltre alla funzione comunicativa tra le reti degli attori sociali e istituzionali si riconosce ad essa anche la funzione organizzatrice dello spazio; il suo esercizio non può tuttavia ridursi ad un ruolo marginale di semplice gestione di regole e procedure. La disciplina è chiamata

---

<sup>28</sup> In parallelo al dispiegarsi del processo di modernizzazione si verificano sviluppi problematici nel campo della cultura, che registra l'affermarsi, al suo interno, di uno specialismo sempre più distaccato dal sapere ordinario e dall'esperienza quotidiana. Tuttavia, nel momento in cui si configurano strumenti meglio definiti per la pianificazione urbanistica, la sua subordinazione agli imperativi del mercato fa emergere una serie di problemi che sono, oggi, più che mai aperti. Il tentativo di utilizzare metodi scientifici di indagine si traduce spesso in schemi analitici semplificati, che isolano alcuni aspetti della vita della città e del territorio, il processo di messa a punto giuridico della disciplina comporta la creazione di norme sempre più burocratiche e astratte, estranee ai bisogni e agli interessi dei cittadini, mentre sul piano dell'estetica viene spesso sottovalutato il problema della forma urbana. Spagnoli L., 2008, "Storia dell'urbanistica moderna", Prima Parte, Zanichelli Editore, Bologna, pp. 12-13.

principalmente ad operare nella prospettiva di una pianificazione strategica<sup>29</sup> anticipatrice degli eventi, capace di futuro, di mostrare il lampo della creatività e a proporsi come strumento di continua innovazione nell'organizzazione dello spazio e dell'uso sapiente delle risorse (Indovina, 1994). Purtroppo è rimasta vincolata a politiche che rispondono ai diversi livelli decisionali, statali, regionali, locali e, in modo corrispondente, si avvale di strumenti di vario livello, che possono avere un carattere generale o essere relativi ad ambiti di intervento particolari. Ne risulta spesso un groviglio strumentale e burocratico che, alimentato di continuo dagli aggiornamenti nel tentativo di adeguarsi alla crescente complessità dei problemi, genera analisi e proposte di intervento che possono anche essere molto mirate, ma che presentano spesso il grave limite di avere un carattere settoriale, sovente subalterno agli imperativi del mercato.

Passare da una logica di tipo tecnico-burocratico-amministrativo, ad una pianificazione programmatica, intrecciata con i ritmi di vita spazio temporali della città e del territorio, significa coltivare un'idea di piano che si rafforza nel passaggio da una concezione di "urbanistica tradizionale" a "governo integrato del territorio" nella dimensione di una nuova *governance*, processuale e partecipata. Nell'attesa di una legge urbanistica nazionale di «Principi fondamentali»<sup>30</sup>, in sostituzione della vecchia Legge del 1942, le Regioni, a cavaliere tra la fine del novecento e l'inizio del duemila, all'emergere di nuove urgenze e criticità, si sono dotate di leggi e procedure, anticipatrici di forme avanzate di governo del territorio, in alternativa alla pianificazione tradizionale basata su dispositivi prescrittivi dai contenuti generali e normativi onnicomprensivi, praticamente immutabili nel tempo, sovente estranei ai bisogni e agli interessi dei cittadini.

Le più recenti innovazioni registrate in campo regionale, evidenziano una pianificazione distinta:

- nella componente strutturale per i piani generali, a valenza programmatica, quindi non prescrittiva e non conformativa dei diritti edificatori, senza effetto giuridico sui suoli, ad eccezione di quelli derivanti dall'applicazione dei vincoli ricognitivi. Un piano quindi per disegnare le scelte strategiche d'assetto territoriale e per tutelare l'integrità fisica, paesaggistica e l'identità culturale del territorio, che stabilisce con rigore e trasparenza le regole (indirizzi, obiettivi e performance prestazionali) e le condizioni di coerenza per la pianificazione operativa;
- nella componente operativa, con carattere prescrittivo e conformativo dei diritti edificatori, per i piani inerenti alle trasformazioni urbanistiche. SI articolata su procedure attuative di tipo perequativo; individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare in un determinato arco temporale. Il piano operativo, predisposto in conformità alle indicazioni del piano generale, permetterà poi di selezionare, fra le previsioni, la progettualità dei privati;

---

<sup>29</sup> La pianificazione strategica richiede una precisa programmazione degli interventi nel tempo e nello spazio da perseguire in piena compatibilità con la pianificazione territoriale ed urbana. Il processo si attua aggregando progettualità, reti della conoscenza, risorse economiche, eccellenze locali, qualità dell'abitare, decisioni condivise e autoregolate tra i vari soggetti coinvolti in un progetto di futuro.

<sup>30</sup> Una proposta di legge urbanistica, «Principi Fondamentali del governo del territorio», è stata recentemente presentata dall'INU, Istituto Nazionale di Urbanistica, agli organi competenti e alla società civile. I punti di maggior rilievo che vanno nella direzione auspicata per un rinnovo radicale della pratica pianificativa riguardano: la necessità che le innovazioni delle Leggi regionali riformiste siano consolidate giuridicamente, quando coinvolgono competenze che appartengono allo Stato; l'urgenza di superare, abrogandolo, il vecchio ordinamento, cioè il corpo legislativo assai consistente imperniato sulla vecchia Legge urbanistica del 1942; la consapevolezza, che il governo del territorio, fino ad oggi poco evidenziato anche nel ristretto dibattito disciplinare, non si identifica con la sola strumentazione pianificativa, che ne è solo una componente, seppure fondamentale; l'articolazione della pianificazione in un modello distinto nella componente strutturale e in quella operativa; le procedure di valutazione strategica ambientale (VAS) del piano; le dotazioni territoriali per un rinnovo della disciplina degli standard urbanistici; lo strumento della perequazione e le procedure per la cooperazione, il coordinamento e la co-pianificazione.

La pianificazione distinta nella componente strutturale e in quella operativa, associata all'istituto della perequazione urbanistica, introduce il principio del superamento delle contraddizioni sulla differenza di trattamento tra soggetti proprietari di aree in condizioni equivalenti. Con il Piano operativo viene, infatti, attribuito ai comparti di trasformazione, in misura perequata, gli usi pubblici e gli usi privati: le aree con destinazione pubblica saranno concesse gratuitamente al Comune dai privati, in cambio dei diritti edificatori attribuiti dal Piano alle loro proprietà per gli usi residenziali, produttivi e terziari<sup>31</sup>. Questa novità offre una grande possibilità all'organo pubblico per realizzare le opere necessarie alla riqualificazione della città e allo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale sulle aree cedute dal privato. L'istituto della perequazione e della compensazione diventa procedura ordinaria, fattore di sviluppo delle dotazioni pubbliche; alcune Regioni, ad esempio, sono orientate ad inserire nelle normative, una nuova tipologia di standard per l'edilizia pubblica.

Una procedura innovativa di grande rilievo, riconducibile alle metodologie proprie dell'analisi preventiva degli effetti, è da ritenersi quella rappresentata dalla valutazione strategica ambientale (VAS); l'obiettivo è di verificare la congruenza di sostenibilità rispetto alle scelte del piano. La VAS rappresenta di fatto la componente fondamentale del Piano strutturale e della pianificazione strategica; si attua attraverso una procedura interattiva che pone in relazione gli obiettivi della qualità economica e sociale del territorio con le condizioni di compatibilità delle risorse naturali. Assume la funzione, non solo di valutare preventivamente gli effetti che potranno essere prodotti dalle azioni previste dal piano o da un programma, ma anche quella di valutare le condizioni per la loro realizzabilità in tutti gli stadi intermedi e finale del processo attuativo. La procedura mira infine a fornire gli elementi conoscitivi per la formulazione delle decisioni strategiche, a documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte e della loro coerenza con le caratteristiche e lo stato di equilibrio dell'ecosistema urbano e paesaggistico.

## **6. 1. Osservatorio delle politiche urbane ed abitative**

Per rendere praticabile l'idea di una nuova pianificazione del tempo e dello spazio, diventa fondamentale rinnovare categorie di analisi e di lettura dei processi urbani. L'efficacia della pianificazione dipende, infatti, dalla consapevolezza e dalla capacità dei vari attori di formulare le strategie, le programmazioni degli interventi, di esercitare il controllo delle fasi attuative e di operare la regolazione del Piano al variare degli eventi; operazioni che si misurano dall'abilità dell'organo pubblico di percepire i problemi e di ricercare, sulla base della valutazione strategica di sostenibilità ambientale, territoriale ed economica, le soluzioni, fra le possibili, maggiormente rispondenti agli obiettivi prescelti. Il loro raggiungimento potrà poi essere verificato dal controllo sugli stadi intermedi e finali del processo attuativo, adottando, in presenza di scostamenti rispetto ai risultati attesi, le necessarie correzioni mediante procedure di retroazione o feedback.

Secondo questa procedura, il funzionamento di un sistema di pianificazione, fondato su modalità interattive di adattamento tra risorse, potenziali vincoli ed obiettivi sostenibili, richiede, per la natura dinamica dei processi urbani e territoriali, un sistematico lavoro di aggiornamento delle previsioni e il monitoraggio degli effetti che il piano produce nell'ambiente in cui opera. Ne consegue che per corrispondere adeguatamente a queste esigenze, è da ritenersi fondamentale la

---

<sup>31</sup> La procedura perequativa attribuisce a tutti i proprietari delle aree soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità inferiore a quello minimo fondiario. Il titolare di aree vincolate, da cedere gratuitamente all'ente pubblico, potrà vendere a terzi i diritti edificatori che non può utilizzare e che servono però agli altri proprietari per realizzare concretamente il proprio diritto alla edificazione. I proprietari non interessati da vincoli sulle loro proprietà, dovranno acquistare sul mercato (borsa dei diritti edificatori; luogo dove si assumono impegni vincolanti da trasferire in un atto) la volumetria necessaria per far acquisire alla propria area la misura volumetrica determinata dal limite fondiario. Il trasferimento dei diritti edificatori e del quanto si trasferisce (modulazione degli indici) e del dove si trasferisce (zone e aree di atterraggio), può avvenire tra proprietari di aree che non devono necessariamente essere adiacenti.

messa in atto di un “*Sistema Informativo*”, identificabile in un vero e proprio “*Osservatorio delle politiche urbane e territoriali*”; strumento che consentirà, più specificatamente, all’organo pubblico di:

- individuare, preventivamente, gli impatti indotti dall’attuazione del piano (effetti sulla salute, sulle questioni abitative, sull’ambiente, ecc.);
- selezionare, tra le possibili opzioni, quelle con più elevata compatibilità ambientale ed economica, rispetto agli obiettivi d’interesse pubblico;
- attuare il bilancio della pianificazione, la verifica e il controllo dei risultati attesi;
- costruire andamenti degli indicatori per la valutazione strategica della sostenibilità ambientale e territoriale (*Vas*);
- mettere a punto le misure per impedire, mitigare o compensare l’incremento di criticità già presenti o potenzialmente suscettibili di essere prodotte dalle scelte di pianificazione;
- fornire elementi informativi per l’aggiornamento della domanda e dell’offerta del sistema abitativo;
- assicurare ai gruppi organizzati e alla generalità dei cittadini, attraverso strutture avanzate di comunicazione, le informazioni necessarie allo sviluppo della partecipazione.

In quest’ottica, l’osservatorio diventa strumento di eccellenza per definire modelli interpretativi della dinamica urbana e territoriale, e per prefigurare scenari futuri in aiuto alle decisioni e alla costruzione di una governance fondata sulla conoscenza.

### **6. 3. Governance e partecipazione**

Le città, per loro natura, si trovano al centro di aspettative e d’interessi contrapposti, generatori di conflitti che la politica tenta di ricomporre, quando si pone al servizio del bene comune. Sorge così spontanea l’idea di una nuova alleanza fra cittadini e istituzioni, premiando visioni condivise all’altezza delle nuove sfide e complessità. Questa esigenza impone all’autorità pubblica l’assunzione di nuovi ruoli e responsabilità; in particolare sembra utile costruire, in un quadro negoziale condiviso e partecipato, un’efficace azione di governo degli interessi collettivi, a cominciare dal sistema abitativo e dai suoi prolungamenti urbani e territoriali. In primo luogo sarà utile dare rilievo e rappresentanza a tutti gli interessi coinvolti, facendo emergere energie culturali e scientifiche riposte nel corpo sociale, riconoscendo alla società civile specifiche competenze operative e capacità organizzative e tecnologiche, proprie delle attività d’impresa. Per l’operatore pubblico nasce l’urgenza di dotarsi di competenze e capacità negoziali più avanzate rispetto al passato e di una più forte assunzione di responsabilità politica in difesa degli interessi collettivi. In particolare, per dare corso ad una nuova governance, sembra utile:

- innovare il governo delle trasformazioni urbane, partendo da visioni condivise sul futuro;
- assicurare la trasparenza nelle procedure tecniche e amministrative, riguardo la congruenza degli interventi rispetto ai bisogni urbani e territoriali;
- migliorare la qualità multiforme dell’abitare puntando ad un riassetto condiviso del sistema insediativo;
- dare peso e cittadinanza a procedure riconducibili alle attività di cooperazione e concertazione fra gli attori del processo pianificativo;
- favorire il concorso di risorse private accanto a quelle pubbliche;
- promuovere un più articolato corpo di conoscenze che, grazie alle nuove tecnologie dell’informazione, favorisca l’accesso dei cittadini alle basi conoscitive della realtà urbana;
- assumere la partecipazione come una delle forme più avanzate per valorizzare al meglio l’apporto creativo della società civile.

Il governo delle trasformazioni urbane e territoriali, per essere correttamente praticato, non può contare solo sull'apporto e sull'efficienza della strumentazione tecnico-amministrativa; è una condizione necessaria, ma non sufficiente. Dare forma e rappresentanza ad una nuova governance, dipende dalla capacità dell'organo pubblico di porre in relazione i vari interlocutori per costruire, tra la pluralità delle posizioni sottese, progetti ottimali in vista di conseguire il beneficio massimo sociale. In questi anni si è assistito, nella generalità dei casi, ad una gestione dell'urbanistica e della casa senza progettualità, incapace di reinnestare progetti e visioni di futuri orizzonti, pur in presenza nella società civile di forze e dinamiche economiche, sociali e culturali in grado di confrontarsi su problemi complessi e di contribuire con apporti significativi alla soluzione. Favorire l'ascolto di queste sensibilità, sperimentando modi più avanzati di partecipazione, aiuta ad operare una giusta sintesi degli interessi in gioco, nel rispetto di quelli generali.

La partecipazione, per essere efficace, presuppone che gli attori sociali e, più in generale, i cittadini siano perfettamente informati sulle questioni aperte e posti in grado di esercitare una propria capacità di valutazione dei fatti e delle possibili alternative. Essa è resa difficile dalla scarsa informazione e dalla mancanza, salvo casi particolari, di una strategia d'insieme della pubblica amministrazione. La carenza di basi informative, isola di fatto il cittadino dai problemi e rende impraticabile un suo consapevole coinvolgimento. Per porre rimedio alla situazione, si rende necessario l'adozione di adeguate misure; fra queste è da ritenersi fondamentale l'allestimento di un vero e proprio "Progetto di comunicazione" imperniato sul sistema informativo, argomento già sviluppato in precedenza in uno specifico paragrafo. Un'informazione diffusa contribuirà, inoltre, ad una più generale trasparenza tra amministratori e amministrati e a più avanzate relazioni tra istituzioni e società civile; in quest'accezione, la partecipazione assume un carattere strutturale della pianificazione. Ovviamente il confronto e la negoziazione anche conflittuale, condotti in conformità a regole certe e condivise, non possono essere confinate nella fase conclusiva del momento decisionale, ma comprendere tutti i passaggi dell'intero processo pianificativo. È risaputo che la partecipazione non è un processo meccanico di comunicazione, che si traduce nella richiesta ai cittadini dei loro bisogni; è invece procedura complessa, di grande fatica, che impone di riconoscere conflitti e posizioni alternative, e un grande impegno politico e culturale. Promuoverla richiede specifiche competenze e preparazione, requisiti non sempre presenti nelle pubbliche amministrazioni. Sovente si assiste, salvo casi particolari, alla ricerca del consenso su scelte già definite, piuttosto che il confronto convinto ed aperto al contributo dei cittadini nelle loro articolate forme spontanee od organizzate. La partecipazione è molto più di così: si chiede, si dialoga, ma si "legge" anche quello che la vita quotidiana e il tempo hanno trascritto nello spazio fisico della città e del territorio, si progetta in "modo tentativo" per svelare le situazioni e aprire le nuove vie alla loro trasformazione. (De Carlo, 2002)<sup>32</sup>.

## **BIBLIOGRAFIA**

- Balducci A., 1991, *Disegnare il futuro*, Il Mulino, Bologna.
- Bauman Z., 2002, *Modernità liquida*, Laterza, Roma.
- Bonfiglioli S., 1990, *L'architettura del tempo. La città multimediale*, Liguori, Napoli.
- Bonfiglioli S., 2006, La Facoltà di Architettura a Piacenza. Il tempo nel progetto di trasformazione della città, in *Città controlloce*, n° 13-14, Casa Editrice Vicolo del Pavone, Piacenza.
- Brunetta G. e Moroni S., 2008, *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Mondadori, Milano.
- Coppola Pignatelli P., 1977, *I luoghi dell'abitare*, p. 56, Officina edizioni, Roma.
- Fusco Girard L., 2006, La città, luogo di ricostruzione della speranza, in Fabio Mazzocchio (a cura di), *Ripartire dalla Città*, Editrice A.V.E. Roma.

---

<sup>32</sup>De Carlo G., 2002, La progettazione partecipata, in Scavi M., 2002, "Avventure urbane" *Progettare la città con gli abitanti*, Elèuthera, Milano, pp.244-245.

Garofolo F., (a cura di), 2008, *“L’Italia cerca casa”*. *Housing Italy*, p. 17, 11 Mostra Internazionale di Architettura. Biennale di Venezia, Mondadori Electa, Milano.

Golinelli C., 1987, Le regole dello spazio pubblico nel progetto della residenza, in *Housing*, n. 1, il progetto della residenza nei primi anni 80, Clup, Milano, 1987.

Gregotti V., 1972, *Il territorio dell’architettura*, Giangiacomo Feltrinelli editore Milano.

Gropius, W., 1929, *I presupposti sociologici dell’alloggio minimo*. Congresso del CIAM del 1929, da C. Aymonino 1972, *L’abitazione razionale*, p. 108, Marsilio, Padova.

Kahn L., intervento alla Design Conference, Atene 1973.

Le Corbusier, 1929, *Analisi degli elementi fondamentali del problema della “maison minimum”*, Congresso CIAM, 1929, da Aymonino C., 1971, *L’abitazione Razionale*, Marsilio, Padova.

Mazzocchio F. (a cura di), 2006, *“Ripartire dalla Città”* Editrice A.V.E. Roma.

Mitscherlich A., 1968, *Il Feticcio Urbano*, Einaudi Editore, Torino.

Organizzazione Mondiale della Sanità, 2003, *“Belfast Declaration for Healthy Cities The power for local Action”*, Ufficio Regionale Europeo.

Palermo P., 1992, *Interpretazioni dell’analisi urbanistica*, Franco Angeli, Milano.

Sclavi M., 2002, *“Avventure urbane” Progettare la città con gli abitanti*, Elèuthera, Milano,

Smithson A. e P., 1967, *Struttura Urbana*, Calderini, Bologna.

Venturi R., 1966, Complexity and contradiction in Architecture, The Museum of Modern Art, New York, in Coppola Pignatelli P, 1977, *I luoghi dell’abitare*, Officina Edizioni, Roma, p.p. 49-50.