



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SASSARI  
**DIPARTIMENTO ARCHITETTURA, DESIGN, URBANISTICA**

Dottorato in Architettura e Ambiente  
XXXI Ciclo

# **URBANISMO TATTICO E STRATEGIE PER L'ABITARE**

NUOVI STRUMENTI PER INTEGRARE LA VISIONE DEI CITTADINI  
NEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ

Relatore:

Prof. Arnaldo Cecchini

Direttore Scuola di Dottorato:

Prof. Vincenzo Pascucci

Tesi di:

Paola Bazzu



# INDICE

INTRODUZIONE	1
<b>1. AZIONI DAL BASSO E URBANISMO TATTICO</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Rivendicazioni dal basso</b>	<b>8</b>
1.1.1 AZIONI DAL BASSO NON STRUTTURALI	9
1.1.2 AZIONI DAL BASSO STRUTTURALI	10
1.1.3 PRATICHE URBANE CHE FORNISCONO NUOVE STRATEGIE DI INTERVENTO	12
<b>1.2 Urbanismo tattico</b>	<b>15</b>
1.2.1 DEFINIZIONE "CLASSICA": ALCUNI ASPETTI SALIENTI	15
1.2.2 URBANISMO TATTICO IN ITALIA	18
<b>1.3 Oltre l'urbanismo tattico: una sua interpretazione critica</b>	<b>26</b>
1.3.1 LIMITI E RISCHI DELL'APPROCCIO	26
1.3.2 TATTICA E STRATEGIA	28
1.3.3 POSSIBILI VANTAGGI COME APPROCCIO IN GRADO DI CONTAMINARE TATTICA E STRATEGIA	30
<b>LINK</b>	<b>35</b>
CASI STUDIO AZIONI DAL BASSO + URBANISMO TATTICO	
<b>2. QUESTIONE CASA E STRATEGIE PER L'ABITARE</b>	<b>63</b>
<b>2.1 Crisi abitativa a livello globale</b>	<b>65</b>
2.1.1 CONFLITTO ORIGINARIO TRA ABITAZIONE COME CASA E ABITAZIONE COME BENE IMMOBILIARE	66

2.1.2	CONSEGUENZE DELLA IPER-MERCIFICAZIONE E POSSIBILI SOLUZIONI	67
<b>2.2</b>	<b>Questione casa in Italia</b>	<b>69</b>
2.2.1	CRISI ECONOMICA E QUESTIONE ABITATIVA	69
2.2.2	POLITICHE ABITATIVE NAZIONALI E GLI EFFETTI SUL TEMA DELLA CASA	71
2.2.3	TRASFORMAZIONI DEMOGRAFICA E NUOVA MAPPA DEI BISOGNI ABITATIVI	75
<b>2.3</b>	<b>Da strategie per la casa a “strategie per l’abitare”</b>	<b>77</b>
2.3.1	HOUSING SOCIALE	77
2.3.2	CO-HOUSING	81
2.3.3	HOUSING TEMPORANEO	85
2.3.4	STRUMENTI DI EMPOWERMENT PER IL CITTADINO	88
<b>3.</b>	<b>INTEGRARE TATTICA E STRATEGIA: IPOTESI DI SVILUPPO DI UN PIANO INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA USANDO LO STRUMENTO DELL’URBANISMO TATTICO</b>	<b>99</b>
<b>3.1</b>	<b>“Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari”</b>	<b>101</b>
3.1.1	COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	102
3.1.2	FORME DI ABITARE CONDIVISO E COLLABORATIVO COME POSSIBILE SCENARIO DI RIGENERAZIONE URBANA	103
<b>3.2</b>	<b>Ipotesi di applicazione del Piano secondo l’approccio dell’Urbanismo Tattico</b>	<b>125</b>
3.2.1	48 ORE	125
3.2.2	48 SETTIMANE	127
3.2.3	48 MESI	128
<b>3.3</b>	<b>Alcune riflessioni</b>	<b>133</b>
3.3.1	INTERVENTO IMMEDIATO CHE HA COME ORIZZONTE FUTURO IL PROGETTO PERMANENTE	133
3.3.2	COSTRUZIONE DI FIDUCIA ED ESERCIZIO DI CITTADINANZA ATTIVA	134

<b>3.3.3</b> TESTARE LE IDEE IN TEMPO REALE TRAMITE UNA LOGICA INCREMENTALE E GRADUALE	134
<b>3.3.4</b> TATTICA + STRATEGIA	135
<b>3.3.5</b> RIGENERAZIONE URBANA E SNATURAMENTO DEI LUOGHI	136

<b>Appendice 1</b>   IL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI: UNA PERIFERIA AL CENTRO	<b>141</b>
--	------------

<b>Appendice 2</b>   STRUMENTI, PROGRAMMI ED INTEVENTI A FAVORE DEL “PIANO INTEGRATO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO DI SASSARI”	<b>145</b>
---	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>153</b>
---------------------	------------



# INTRODUZIONE

## L'obiettivo

In un contesto come quello odierno, le politiche, i piani e i progetti per gestire la città ed il territorio hanno bisogno di un cambio radicale del punto di vista che consideri il coinvolgimento dei cittadini come un elemento necessario e utile nella gestione delle trasformazioni, in un'ottica di contrasto alla disegualianza e all'ingiustizia spaziale. Se integrassimo la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città, ad esempio, l'eliminazione del consumo di suolo non verrebbe vissuta come una sofferta rinuncia ma come una condizione necessaria per costruire una più prospera economia, così allo stesso modo le politiche e i progetti volti a rovesciare il privilegio dell'auto sul pedone non verrebbero ostacolate ma viste come condizione necessaria per una mobilità efficiente e sostenibile.

Integrare la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città significherebbe lavorare per un progetto di città condiviso e davvero democratico, poiché fondato da una parte su una partecipata comprensione - e non sofferta o passiva accettazione - delle scelte amministrative operata attraverso il coinvolgimento dei cittadini stessi nei processi di scelta, dall'altra su un'apertura degli amministratori a visioni altre, visioni dal basso, spunti inediti sulla città, basati sulle pratiche urbane.

Obiettivo della tesi è quello di trovare nuove modalità e nuovi strumenti che consentano di integrare la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.

## Il metodo

Per raggiungere tale obiettivo, la tesi ragiona su urbanismo tattico – un approccio al progetto della città di prossimità fatto di azioni a breve termine, basso costo e piccola scala capaci, in virtù dell'aspetto tattico, di ottenere non solo risultati a breve termine ma anche benefici nel lungo periodo - e social housing – una strategia per l'abitare che supera il concetto di offerta di alloggi proponendo un modello integrato che comprende anche l'offerta di servizi al cittadino, che ha nella formazione di una comunità e non nel progetto immobiliare gli obiettivi fondamentali.

Urbanismo tattico e social housing sono accomunati da macro obiettivi simili: riportare la centralità dei cittadini all'interno dei processi di trasformazione urbana e riattivare il legittimo ruolo che essi hanno come attori capaci di presidiare le stesse.

Il racconto dei due filoni tematici che compongono la tesi si avvale, oltre che della letteratura di riferimento esistente, anche dell'esperienza dell'autrice. Tale aspetto, nonostante l'attaccamento quasi "affettivo" in certi casi a tali esperienze, non ha

precluso ma anzi ha motivato uno sguardo oggettivo, lucido e critico nei confronti delle stesse.

Sebbene le pratiche dal basso abbiano caratterizzato il panorama urbano “informale” dell’ultimo secolo, l’approccio dell’urbanismo tattico è abbastanza recente, fatto che ha creato qualche difficoltà nella ricerca di una letteratura adeguata, non tanto a livello generale ma soprattutto nel contesto nazionale. Solo recentemente la ricerca in Italia sta studiando i possibili benefici di questo approccio in grado, attraverso la contaminazione di tattica e strategia, di apportare benefici ai cittadini (che vedono affrontati “qui ed ora” i propri bisogni a livello della qualità e dell’usabilità della città di prossimità), alle amministrazioni (che vedono aumentata la propria efficacia di azione tramite l’uso di soluzioni più rapide ed economiche), ai progettisti (che hanno a disposizione della loro “cassetta degli attrezzi” un innovativo strumento per la professione e la ricerca in campo urbano).

Per colmare questo “deficit” a livello di letteratura nel contesto italiano la tesi fa ricorso all’esperienza personale dell’autrice - mutuata in anni di collaborazione con il DADU (Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell’Università degli Studi di Sassari) e con gruppi di ricerca-azione come il più volte citato TaMaLaCà, spin-off, peraltro, dello stesso DADU -, descrivendo ed analizzando anche casi studio che l’hanno vista impegnata in prima persona<sup>1</sup> in progetti/processi che fanno della partecipazione cittadina, del progetto della città di prossimità, dell’auto-costruzione, dell’attivazione e riattivazione di reti sociali solidali e coese all’interno del contesto urbano, gli obiettivi principali.

Nella trattazione si descrivono i limiti di alcune di queste esperienze sottolineando come le stesse, talvolta, stentino ad ottenere risultati nel lungo periodo, rimanendo eccessivamente ancorate ad aspetti che sfiorano lo *short-terminism*.

Lo stesso ricorso all’esperienza, sebbene per ragioni diverse, è in parte caratteristico anche del secondo filone della tesi - le strategie per l’abitare ed in particolare modo il social housing - ed è spinto non dalla scarsità di letteratura a riguardo (di cui la trattazione cerca di descrivere i tratti salienti, sia a livello globale che nazionale), ma dalla volontà esplicita di “calarsi nella parte” di chi progetta, affrontando in prima persona le sfide, analizzando possibili soluzioni, ritornando sui propri passi e riconoscendone criticità e limiti.

La tesi descrive nel terzo capitolo la stesura del “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari” - nato da una convenzione tra il Settore Urbanistica del Comune di Sassari e il Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica di Alghero avviata nel 2016 e conclusasi nel 2018 - che vede nel recupero degli edifici fatiscenti abbandonati del centro storico cittadino un’occasione per portare avanti un progetto di abitare condiviso e collaborativo, costruito secondo un modello di social housing, uno strumento virtuoso e duraturo di rigenerazione urbana. Tale strumento è in grado

<sup>1</sup> In particolare i casi studio descritti in cui l’autrice ha avuto modo di partecipare in prima persona sono “Dispersione Zero” e “Parklet San Donato”, descritti nella sezione LINK al capitolo 1.



da una parte di alleviare la carenza di alloggi dignitosi ad un prezzo accessibile all'interno del centro storico, migliorando la qualità della vita dei cittadini, dall'altra di integrare l'offerta di servizi, sia a livello locale che urbano, creando dunque un contesto caratterizzato da mixità sociale e funzionale.

Sebbene lo strumento del social housing sia coerente sia con gli obiettivi generali del Piano - la formazione di una comunità coesa e solidare all'interno di un contesto abitativo adeguato ed efficiente che fornisca sia alloggi che servizi - che con alcune specifiche caratteristiche del contesto di riferimento - come le scarse risorse economiche dell'amministrazione pubblica, bypassate nell'ambito di un progetto di social housing grazie al ricorso a finanziamenti di tipo pubblico-privato - tale scelta mostra dei limiti.

L'housing sociale - concentrandosi su un profilo di destinatari in condizioni reddituali non gravi e prevedendo la corresponsione di canoni inferiori rispetto a quelli di mercato ma determinati in considerazione della sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative - si rivolge prevalentemente alla cosiddetta "fascia grigia" di popolazione e non a quella caratterizzata da un bisogno abitativo di tipo emergenziale, la cui domanda necessita di interventi più ampi e articolati e di politiche centrali e locali.

Ancora, la scelta di intervenire sul patrimonio immobiliare esistente potrebbe penalizzare la sostenibilità dell'intervento se questo non è strutturato secondo tecniche costruttive, materiali e forme innovative di collaborazione che non solo possono ridurre i costi per il recupero, ma anche costituire interessanti campi di sperimentazione e innovazione. Infine, l'immissione di nuova popolazione all'interno del contesto sociale del centro storico - prevista dal Piano allo scopo di creare un contesto sociale più articolato e dinamico, caratterizzato da fasce reddituali miste di popolazione - potrebbe, se non adeguatamente gestita, portare a processi di gentrificazione. Si pensa che l'integrazione della partecipazione cittadina all'interno dell'intero processo - in particolare integrando l'urbanismo tattico all'interno dello sviluppo del Piano come ipotizzato dalla sperimentazione oggetto della trattazione - possa essere uno strumento utile a gestire l'eventuale processo di gentrificazione, in grado di mitigarne i possibili effetti.

### **La struttura**

Il primo capitolo analizza come l'urbanismo tattico possa essere uno degli approcci possibili in grado di dar luogo a quel progetto urbano condiviso, a quella reciproca contaminazione tra bisogni dal basso e visioni dall'alto, tra azioni bottom-up e progetti top-down, tra tattica e strategia, descritta negli obiettivi, e come lo stesso possa essere uno strumento in grado di funzionare come interfaccia di dialogo tra cittadini e decisori.

Si descriverà come integrare tattica e strategia tramite un approccio come l'urbanismo tattico garantisca non solo il raggiungimento di obiettivi a lungo periodo delle tattiche - che se non inquadrate in un contesto strategico rischiano di rimanere eccessivamente

ancorate al qui ed ora - ma fornisca alle strategie modalità di intervento nuove, più immediate ed economiche – aspetto interessante in un periodo di forte contrazione delle risorse che rende difficile il dispiegarsi dei grandi piani strategici tradizionali - e meno rischiose - grazie all'uso di una logica incrementale di sviluppo dei processi - aumentando l'efficienza dell'azione pubblica. Le pratiche temporanee e alla piccola scala, che non sviliscono, non vogliono e non possono sostituire gli indirizzi strategici a lungo termine e a grande scala, offrono, inoltre, nuove e più efficaci modalità di coinvolgimento dei cittadini, necessarie per costruire una base di consenso solida che permetta la costruzione di un progetto di città davvero inclusivo e a misura di tutti.

Il secondo capitolo descrive alcune strategie che riguardano la tematica dell'abitare che, come l'urbanismo tattico, cercano di ritrovare e di mettere in luce la centralità dei cittadini e lavorano per la riscoperta del ruolo attivo degli stessi all'interno dei processi di trasformazione urbana.

Poiché tali strategie per la casa spostano il focus delle azioni dagli aspetti immobiliari a quelli sociali - attraverso la creazione di un'offerta integrata di alloggi e servizi condivisi e co-gestiti dai cittadini stessi - le stesse possono essere definite "strategie per l'abitare": uno degli obiettivi fondanti è la costruzione di un progetto di comunità coesa, solidale e sostenibile, che, peraltro, non è deciso ed imposto dall'alto ma viene costruito attraverso percorsi partecipati che coinvolgono attivamente i beneficiari delle azioni.

Social housing, co-housing, abitare temporaneo e alcuni strumenti di empowerment per la popolazione sono alcuni esempi di strategie per l'abitare diversi tra loro ma egualmente interessanti, che si distinguono per il grado di coinvolgimento dei cittadini nei processi e per il diverso ruolo degli stessi al loro interno, per il target sociale di riferimento e per la provenienza dei fondi usati per le realizzazioni.

Il terzo capitolo, in virtù della "vicinanza" di macro intenti tra urbanismo tattico e housing sociale, porta avanti una sperimentazione teorica che si prefigge, a partire da una strategia per l'abitare esistente – il "Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari" –, di ipotizzare la sua applicazione e sviluppo secondo gli strumenti dell'urbanismo tattico, non solo da un punto di vista puramente teorico ma anche metodologico e operativo.

Scopo di tale sperimentazione è quella di ragionare sui possibili effetti e potenziali vantaggi ottenuti tramite l'integrazione di tattica e strategia.

E' SOLO  
L'INIZIO...



Paola Bozzi  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

«There is a quality even meaner than outright ugliness or disorder, and this meaner quality is the dishonest mask of pretended order, achieved by ignoring or suppressing the real order that is struggling to exist and to be served.»

Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Book, 1961

## AZIONI DAL BASSO E URBANISMO TATTICO

Il termine *tactical urbanism* appare per la prima volta nel 2011 in una guida open-source ad opera di Street Plans Collaborative<sup>1</sup>. Si tratta del testo *Tactical Urbanism Vol.1 – Short Term Action, Long Term Change*, un compendio di esperienze dal basso, tutte statunitensi e recenti, che si distinguevano dalle solite esperienze “fai da te” per la volontà di ottenere non solo benefici immediati ma anche risultati nel lungo periodo. Tale obiettivo era raggiunto operando affinché le azioni aprissero e stimolassero un dialogo, talvolta anche conflittuale, con i decisori. Queste pratiche nascevano come risposta all’incapacità delle pubbliche amministrazioni di agire in modo tempestivo ed efficace alla scala locale, nella città di prossimità, ma a differenza di altre azioni dal basso riuscivano, tramite il dialogo con le pubbliche amministrazioni, a diventare la “fase zero” di progetti veri e propri.

A seguito di questa prima guida Street Plans ne pubblica altre cinque che segnano il diffondersi della pratica dell’urbanismo tattico anche a livello mondiale: nel 2012 viene pubblicato *Tactical Urbanism2. Short Term Action, Long Term Change*, un aggiornamento della prima guida sempre di casi statunitensi, nel 2013 esce *Urbanismo Táctico3. Casos Latinoamericanos*, scritto in collaborazione con Ciudad Emergente, nel 2014 *Tactical Urbanism4. Australia & New Zealand*, in collaborazione con CoDesign Studio - Community oriented Design, nel 2016 *Tactical Urbanism5. Italia* curato da TaMaLaCà – Tutta Mia La Città e alla fine dello stesso anno *Tactical Urbanist’s Guide To Materials and Design. - Version 1.0*, creato in collaborazione con The John s. and James L. Knight Foundation. Nel 2015 viene, inoltre, pubblicato il primo libro integrale, *Tactical Urbanism. Short-term Action for Long-term Change*, edito da Island Press e scritto da Mike Lydon e Antony Garcia, fondatori di Street Plans.

La definizione e la diffusione a scala mondiale della pratica dell’urbanismo tattico hanno portato ad una rilettura di esperienze dal basso, attuali e non, secondo quest’ottica. Tuttavia le esperienze di rivendicazione cittadina sono sempre esistite ed è lecito chiedersi se davvero l’urbanismo tattico si distingua da queste ultime e che tipo di apporto possa dare se davvero viene considerato come una pratica integrativa rispetto all’urbanistica tradizionale, come afferma chi ha coniato il termine.

In questo capitolo si intende fare un excursus delle più note e significative esperienze dal basso, sottolineandone gli aspetti salienti e il significato, riflettendo su quali siano potenzialità e limiti di tali rivendicazioni, le differenze rispetto all’approccio dell’urbanismo tattico e su cosa aggiunga l’invenzione di tale definizione a queste pratiche.

Immagine di apertura: “Dispersione Zero”, Tamalacà, Sassari, 2015. Fonte: [www.tamalaca.com](http://www.tamalaca.com)

<sup>1</sup> Nata a Miami Beach nel 2009, Street Plans è una premiata società di pianificazione urbana, design e ricerca-azione con uffici a Miami e New York City. Attraverso la pubblicazione delle guide open-source e di un libro integrale pubblicato da Island Press, i fondatori della società Mike Lydon e Antony Garcia sono diventati gli amministratori del movimento internazionale dell’urbanismo tattico.

## 1.1 Rivedicazioni dal basso

Il tradizionale iter burocratico che regola la gestione delle trasformazioni urbane rende difficile per le amministrazioni intervenire, in modo efficiente e tempestivo, alla scala locale per dare una risposta alle necessità dei cittadini in relazione al miglioramento della qualità e dell'usabilità della città di prossimità. Il sistema di norme che regolano la pianificazione urbana è ormai diventato talmente complesso da agire di per sé da ostacolo ad un'efficiente pianificazione. Il numero eccessivo di norme, il fatto che siano troppo dettagliate, che varino da comune a comune e che siano di facile modificazione, rallenta fortemente il processo di trasformazione e adattamento della città alle reali esigenze di chi la abita.<sup>2</sup>

Siamo sempre più assistendo, inoltre, ad un processo di espropriazione della capacità creativa del cittadino e dunque della sua capacità di intervenire sui luoghi. Oltre alla complessità del sistema normativo, la logica del controllo - spesso esercitata dalle pubbliche amministrazioni - e soprattutto la logica delle competenze - intesa come sapere esperto dei professionisti contro il saper fare dei cittadini - hanno portato a una globale espropriazione di un rapporto produttivo - e non passivo - tra gli abitanti e i luoghi dove vivono, sia nella dimensione individuale che in quella collettiva.<sup>3</sup>

A peggiorare il quadro, la contrazione delle risorse a disposizione degli enti locali rende ancor più ostica la prospettiva di intervenire sulla città.

Le rivendicazioni dal basso, le azioni *bottom-up*, sono una risposta adattiva ai bisogni e desideri dei cittadini<sup>4</sup> rispetto all'apparente immobilismo delle pubbliche amministrazioni, all'incapacità dei progetti dall'alto, i cosiddetti processi *top-down*, di agire alla piccola e piccolissima scala, nella città di prossimità dove si concentra ed espleta la vita quotidiana, le pratiche<sup>5</sup>, dei cittadini.

Sia quando portate avanti tramite l'azione autorganizzata dei cittadini, sia quando l'azione è mediata da terzi -quali ad esempio progettisti, artisti o associazioni - l'obiettivo è quello di rivendicare un diritto alla città negato, facendo appello alle energie individuali e collettive presenti nella città, a quella «riserva di potenzialità della comunità»<sup>6</sup>, che si alimenta del legame sociale creato dall'espletazione di queste pratiche di comunità e azione collettiva ed è al tempo stesso un'espressione di ricchezza sociale di una comunità.

Le pratiche urbane sono sintomo della vitalità della città e della comunità che la abita, del «carattere espansivo e creativo, *insurgent*, sovversivo»<sup>7</sup> della stessa e la partecipazione - processo attraverso il quale spesso vengono portate avanti tali azioni, soprattutto quando mediate da terzi - talvolta si rivela un processo particolarmente virtuoso ed efficace non solo perché in grado di costruire soluzioni collettivamente più vantaggiose perché espressione di un consenso collettivo, ma perché in essa in soggetti si «aprono all'interazione e all'interrogazione reciproca, mettono in gioco

<sup>2</sup> Stefano Moroni, *Libertà e innovazione nella città sostenibile. Ridurre lo spreco di energie umane*, Carocci Editore, 2015.

<sup>3</sup> Carlo Cellamare, *Fare città. Pratiche urbane e storie di luoghi*, Milano, Eléuthera, 2008.

<sup>4</sup> Paulo Silva, "Tactical Urbanism: Toward an evolutionary cities' approach?", *Environment and Planning B Planning and Design*, 2016.

<sup>5</sup> Michel De Certeau, *L'invenzione del quotidiano*, Roma, Edizioni Lavoro, 2001.

<sup>6</sup> Lewis Mumford, *Storia dell'utopia*, Calderini, Bologna, 1969.

<sup>7</sup> Giancarlo Paba, *Movimenti Urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*, FrancoAngeli, Milano, 2003.

le loro potenzialità e i loro desideri, attivano conoscenze e competenze, mobilitano energie e passioni» e allo stesso tempo «scoprono se stessi si costituiscono come risorsa, come cittadinanza attiva e influente»<sup>8</sup>

Le dinamiche di appropriazione degli spazi che riescono a svilupparsi nelle pieghe e nelle crepe lasciate libere dalle maglie della «città controllata»<sup>9</sup>, sono, dunque, una delle poche tracce dell'azione produttiva degli abitanti della possibilità che hanno di affermarsi e di esercitare il proprio ruolo di attori capaci di presidiare le trasformazioni urbane.

Ma non solo. Le pratiche urbane, sebbene spesso svalutate dagli approcci tradizionali, sono un veicolo forte di attribuzione di significati ai propri contesti di vita da parte degli abitanti, ed è proprio attraverso questa significazione, quest'attribuzione di valori simbolici – che talvolta variano in base ai soggetti che interagiscono con gli spazi stessi, portatori di differenti culture urbane – che gli spazi vengono trasformati in luoghi. Lo spazio diventa luogo perché si considera anche la sua valenza simbolica che si esplica e si costruisce attraverso le pratiche.

Questo aspetto fa sì che le pratiche urbane - sia le azioni collettive più o meno organizzate che le pratiche ordinarie quotidiane di uso e consumo della città - siano «intrise di progettualità»<sup>10</sup> perché esprimono visioni inedite della città da parte degli abitanti e sono lo specchio, la rappresentazione, dei significati che essi gli attribuiscono.

Esistono diverse modalità di azioni dal basso che sono per i cittadini la condizione e il tramite per esercitare il proprio diritto alla città e che sono espressione, più o meno tangibile, della città che essi desiderano, sia a livello materiale che a livello di valori e significati.

### 1.1.1 AZIONI DAL BASSO NON STRUTTURALI

Una prima modalità riguarda azioni di protesta, che non sono portate avanti tramite una modifica fisica dello spazio urbano, ma sono agite in esso con lo scopo di rivendicare un diritto alla città negato. Sono azioni temporanee, il cui impatto è pertanto effimero ma non per questo meno efficace, il cui intento è quello di attirare l'attenzione circa problematiche urgenti percepite dalla popolazione, in modo da aprire un dialogo circa le stesse o suscitare un tempestivo intervento dall'alto.

Il filone più numeroso di questo tipo di azioni riguarda la rivendicazione di usi alternativi e molteplici della strada che mettano in discussione la tradizionale supremazia dell'automobile sul pedone o dell'automobile sul ciclista, talvolta portata avanti con modalità decisamente sovversive e conflittuali, talvolta più aperte e partecipative.

Esempio di questo tipo di azioni sono quelle del gruppo *Reclaim the Street* (RTS)<sup>11</sup>, movimento di mobilitazione spontanea nato a Londra nel 1991 e oggi diffuso a livello mondiale, che si oppone alla mobilità meccanizzata, proponendosi di lottare contro

<sup>8</sup> Paba, op.cit.

<sup>9</sup> Cellamare, op. cit.

<sup>10</sup> Cellamare, op. cit.

<sup>11</sup> [www.rts.gn.apc.org](http://www.rts.gn.apc.org)

l'utilizzo incontrollato e spregiudicato delle automobili a favore dei diritti dei pedoni e dei ciclisti. Sostenendo l'idea che gli spazi pubblici, primo fra tutti la strada, siano di proprietà collettiva, RTS intende la strada come l'equivalente urbano dei beni comuni, che deve, pertanto, poter essere godibile da tutti, non solo dalle automobili.

Il movimento divenne famoso soprattutto per le sue "feste creative di strada", una sorta di carnevale di protesta, che serviva non solo come veicolo di ribellione contro la cultura automobilistica, ma anche come visione prefigurativa di cosa le strade cittadine potevano diventare in un sistema che privilegiava le persone rispetto al profitto, l'ecologia rispetto all'economia. Altre azioni tipiche del movimento erano l'occupazione totale delle carreggiate stradali che immobilizzava il traffico per diverse ore con modalità al limite della legalità. Nonostante nel 1994 il *Criminal Justice Act* condannò pubblicamente queste azioni, definite "fastidiose" e "trasgressive", il movimento crebbe, divenne più compatto e numeroso, grazie anche all'appoggio da parte di altri gruppi di mobilitazione urbana e partiti politici.

La prima protesta organizzata in strada e per la strada, anti auto e pro mobilità alternative, fu organizzata nell'autunno del 1993 a Londra, mentre tra le azioni più conosciute si ricordano l'occupazione di Camden High Street a Londra il 14 maggio 1995, bloccata al traffico per un pomeriggio intero, e Upper Street a Islington il 23 luglio 1995, azione alla quale parteciparono migliaia di persone. Un anno dopo, il 13 luglio 1996, ebbe, invece, luogo una delle più numerose manifestazioni del movimento, l'occupazione dell'autostrada M41 a Shepherds Bush, alla quale parteciparono circa seimila attivisti.

### 1.1.2 AZIONI DAL BASSO STRUTTURALI

Un altro tipo di azioni dal basso esprime la riappropriazione dello spazio urbano da parte della popolazione tramite una modifica fisica ed effettiva dello stesso. Si tratta di progetti strutturali, che hanno un impatto duraturo proprio in virtù di questa caratteristica, che possono avere una durata temporanea o permanente, in funzione anche del grado di manipolazione dello spazio fisico stesso. Possono essere azioni gestite in modo autonomo da cittadini attivisti o mediate da artisti, progettisti o associazioni, in cui i cittadini sono coinvolti nella fase di ideazione (progettazione partecipata) o a quella di realizzazione (autocostruzione) o in entrambe.

Uno dei più datati interventi di questo tipo, portato avanti in modo spontaneo ed autonomo dalla popolazione, è quello dei "Woonerf". Termine olandese per "cortile vivente", è una strada residenziale dove la tradizione gerarchia automobile-pedone viene ribaltata attraverso la manomissione del manto stradale e l'inserimento di oggetti sulla carreggiata - alberi, bitte, rastrelliere per biciclette - che costringono le auto a rallentare fino a una velocità vicina a quella di camminata.

Questa iniziativa fu creata all'inizio degli anni settanta da un gruppo di residenti della



città olandese di Delft in risposta al disinteresse dell'amministrazione cittadina rispetto alle condizioni in cui vertevano le strade residenziali. Frustrati dai crescenti problemi legati alla sicurezza, alla congestione del traffico e all'inquinamento, man mano che l'uso dell'automobile aumentava nella loro città compatta e altrimenti percorribile, un gruppo di vicini decise di strappare, nel mezzo della notte, parti del marciapiede della propria strada, in modo che le macchine fossero costrette a procedere a bassa velocità intorno all'ostruzione risultante dal loro intervento clandestino.

Dato che l'intervento non aveva dato segni tangibili di disturbo rispetto all'uso quotidiano della strada, l'amministrazione pubblica decise di ignorare l'iniziativa cittadina, dando modo ai sostenitori di perseguire con il loro operato, arrivando col tempo anche ad una accettazione formale di tali pratiche. Nel 1976 il parlamento olandese approvò alcune norme urbanistiche che incorporano i "Woonerven" (plurale di "Woonerf") negli standard nazionali di progettazione delle strade.

Questa rivendicazione cittadina, proponendo un modello di strada che permette ai cittadini di giocare, camminare e andare in bicicletta, senza eliminare del tutto il traffico veicolare ma operando una sua moderazione, è diventata oggi di ispirazione nella progettazione di spazi condivisi e ibridi internazionalmente riconosciuti e studiati.

L'opera portata avanti da *Receta Urbana*<sup>12</sup> - gruppo di progettazione con a capo l'architetto Santiago Cirugeda, attivo dalla metà degli anni novanta sul territorio spagnolo - è invece un esempio di un approccio dal basso, mediato da professionisti, che intende dare risposte a problematiche espresse dalla popolazione e che ha come risultato un progetto, estremamente partecipato, di riqualificazione di aree urbane marginali. Mettendo in atto strategie urbane di cooperazione e networking, il gruppo realizza nuove attrezzature collettive, attraverso la progettazione di architetture reversibili, che danno vita a nuovi spazi pubblici.

Ciò che risulta essere innovativo del loro lavoro non sono tanto le soluzioni formali adottate, quanto la volontà di definire dei processi di progettazione, vere e proprie "ricette urbane", pensate sia come rimedi in grado di "curare" disfunzioni urbanistiche ma anche come insieme di indicazioni operative che possono essere usate da chiunque per portare avanti progetti di questo tipo, altrettanto efficaci e virtuosi. Attraverso l'uso di strategie al limite della legalità amministrativa e normativa, i progetti del gruppo producono interventi innovativi, alternativi e rivoluzionari, espressione di un lavoro che si fa portavoce di un movimento architettonico di ribellione ai vincoli imposti dalla legge, sottolineandone in alcuni casi la ridondanza e la poca efficacia.

Tra le "ricette" più interessanti ed esplicative dell'approccio del gruppo vi è "Recuperar la calle" - redatta attraverso l'esperienza concreta del progetto denominato "KUVAS S.C." realizzato a Siviglia nel 1997 - nella quale viene spiegato, passo dopo passo, come fare per ottenere la concessione e la licenza per posizionare nuovi cassonetti dell'immondizia (al costo di diciotto euro ciascuno) all'interno dell'ambiente urbano e come poi trasformare gli stessi in nuovi playground in grado di assumere diverse

<sup>12</sup> [www.recetasurbanas.net](http://www.recetasurbanas.net)

configurazioni rispetto alle necessità di chi abita quei luoghi. Così come molti altri lavori del gruppo, "Recuperar la calle" sfrutta le pieghe della normativa e dei regolamenti urbani per ritagliare piccoli spazi collettivi, ad uso della popolazione, producendo nuovi significati e nuovi usi di oggetti e luoghi della città. Ancora altro punto di forza consta nel rapporto fruttuoso tra progettisti e cittadini che ha permesso la definizione e l'elaborazione di un progetto sviluppato da tutti i partecipanti e non solo dalle figure professionali.

### 1.1.3 PRATICHE URBANE CHE FORNISCONO NUOVE STRATEGIE DI INTERVENTO

Esistono poi dei progetti che interessano studi o riflessioni sugli usi reali, anche illeciti, dello spazio urbano, che sono espressione della significazione e ri-significazione dello stesso da parte di alcuni gruppi di cittadini, specialmente quelli particolarmente fragili ed emarginati. In alcuni casi questo tipo di analisi ha prodotto spunti operativi e punti di vista inediti, in grado di fornire nuove strategie di intervento, prova del latente carattere progettuale delle pratiche urbane di cui abbiamo discusso in apertura.

Esempio di questo tipo di analisi è il progetto "Bcn xuta", realizzato nelle città di Barcellona nel 2005, e risultato di una ricerca inclusa nella mostra "Post-it city. Ciutats Ocasionals", curata da Martí Peran e presentata per la prima volta nel 2008 al CCCB – Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.<sup>13</sup> Il lavoro è stato condotto congiuntamente da Gloria Sanfont-Tria e Laia Solè - due artiste visive impegnate in progetti di ricerca e creazione che esplorano le dinamiche dello spazio fisico, privilegiando spesso il punto di vista sociale - e si è concentrato sugli usi ludici, spontanei ed informali dello spazio pubblico di Barcellona, città nella quale spesso è proibito giocare per strada.

L'indagine ha come punto di partenza l'osservazione dell'attività di tre comunità - quella pakistana, quella ecuadoriana e quella composta dagli skateboarders locali - e documenta come la stessa modifichi lo spazio, colonizzandolo e adattandolo, per rendere possibile il gioco - cricket, pallavolo e skateboarding rispettivamente - all'interno dell'ambiente urbano. L'osservazione di queste pratiche, talvolta illegali in alcuni spazi, ha prodotto un campionario di tattiche, comuni a tutte e tre le comunità, utilizzate per la riappropriazione dello spazio pubblico e ha permesso di individuare i principali dispositivi fisici utilizzati per personalizzare lo stesso e renderlo il più simile possibile ad un campo da gioco.

Il lavoro, oltre a rendere visibili i limiti dello spazio pubblico e la capacità del gioco di incoraggiare l'interazione tra le diverse popolazioni che abitano uno stesso ambiente urbano, ha avuto come esito la costruzione di interessanti ed inediti spunti progettuali per lo stesso. La documentazione raccolta - principalmente composta da filmati e fotografie - è stata tradotta in un manuale per la definizione di nuove strategie di progettazione flessibile dello spazio pubblico.

<sup>13</sup> La mostra aveva come tema la città reale, occasionale ed effimera - la *Post-it city*, secondo un termine proposto da Giovanni La Varra - che si sovrappone alla città architettonica, allo spazio prestabilito, costantemente "infettato" da usi non pianificati a priori.

## RECLAIM THE STREET

Cittadini autorganizzati, Londra, dal 1991

### 1

Movimento di mobilitazione spontanea oggi diffuso a livello mondiale, che si oppone alla mobilità meccanizzata, proponendosi di lottare contro l'utilizzo incontrollato e spregiudicato delle automobili a favore dei diritti dei pedoni e dei ciclisti.

Fonte: [www.rts.gn.apc.org](http://www.rts.gn.apc.org)



## WOONERF

Cittadini autorganizzati, Delft, inizio anni '70

### 2

Strada residenziale dove la tradizione gerarchia automobile-pedone viene ribaltata attraverso la manomissione del manto stradale e l'inserimento di oggetti sulla carreggiata - alberi, bitte, rastrelliere per biciclette - che costringono le auto a rallentare fino a una velocità vicina a quella di camminata.

Foto: Dick van Veen



Paola Bozzo

Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.



## RECUPERAR LA CALLE

Receta Urbana Siviglia, 1997

### 1-6

Redatta attraverso l'esperienza concreta del progetto denominato "KUVAS S.C." realizzato a Siviglia nel 1997 – spiega come ottenere la concessione e la licenza per posizionare nuovi cassonetti dell'immondizia all'interno dell'ambiente urbano e come poi trasformare gli stessi in nuovi playground in grado di assumere diverse configurazioni rispetto alle necessità degli abitanti.

Fonte: [www.recetasurbanas.net](http://www.recetasurbanas.net)

Paola Boazu  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

## 1.2 Urbanismo tattico

Tutti gli aspetti caratteristici delle rivendicazioni dal basso – il fatto che nascano allo scopo di rivendicare un diritto alla città negato, che tramite il loro esercizio non solo i cittadini attribuiscono significati ai propri contesti di vita, che rendono le pratiche stesse portatrici di una progettualità latente, ma si affermino anche come attori capaci di presidiare le trasformazioni urbane - appartengono anche alle azioni di urbanismo tattico. Alcuni dei casi descritti nel paragrafo precedente possono, infatti, ricadere anche all'interno di questo approccio. Si tratta di quelle esperienze che, rispetto alle altre azioni dal basso, si arricchiscono dell'aspetto tattico, ovvero della capacità di ottenere risultati non solo a breve ma anche a lungo termine.

### 1.2.1 DEFINIZIONE "CLASSICA": ALCUNI ASPETTI SALIENTI

L'urbanismo tattico comprende tutti quegli interventi a breve termine a basso costo e alla piccola scala i cui benefici possono essere apprezzati anche nel lungo periodo.<sup>14</sup> La scelta di soluzioni a basso costo e temporanee permette di testare la validità delle idee senza sprechi di risorse e, eventualmente, di apportare modifiche quando il progetto verrà implementato in forma permanente. Le azioni alla piccola scala permettono di intervenire materialmente nella trasformazione della città di prossimità, dando voce alle reali necessità dei cittadini. Non soltanto le istanze dei cittadini sono alla base di queste azioni ma, talvolta, la stessa popolazione partecipa direttamente nella fase di ideazione o realizzazione dei progetti.

L'approccio è stato definito "tattico" perché questi interventi sono al servizio di un obiettivo a lungo termine. Agire in modo tattico significa precisamente trovare il modo di intervenire "qui e ora", nonostante gli evidenti limiti imposti dalla macchina burocratica. Il fine è quello di dare una risposta concreta a problemi tangibili, di offrire soluzioni chirurgiche che rispondano in modo mirato a problemi molto specifici. La risposta è un progetto non convenzionale, temporaneo, realizzato con materiali *low-cost*, ma non per questo meno efficace. Per arrivare a quest'obiettivo bisogna andare oltre il sistema di norme che regolano le trasformazioni della città. Gli approcci possibili sono due: il primo consiste nel trovare delle scappatoie nel sistema da usare a proprio favore per raggiungere l'obiettivo preposto; quando questo non è possibile si può scegliere di agire ugualmente aggirando le norme, con la volontà esplicita di intervenire su contenuti e forma delle norme stesse, soprattutto nel caso di interventi particolarmente rilevanti e supportati da un ampio consenso, entrambe condizioni utili per aprire un canale di dialogo con i decisori.

<sup>14</sup> Mike Lydon, Antony Garcia, *Tactical Urbanism. Short-term Action for Long-term Change*, Island Press, 2015.

Esempio emblematico di questo aspetto è il progetto "Park(ing) Day", realizzato a San Francisco (California) nel 2005 dallo studio Rebar<sup>15</sup>. Con l'intento di dotare la città di

piccoli spazi pubblici di prossimità, in alternativa ai grandi parchi urbani, i progettisti dello studio realizzarono un mini parco urbano in uno stallo dedicato al parcheggio delle auto: dopo aver pagato il parchimetro, durante la pausa pranzo, attrezzarono il piccolo spazio con un tappeto d'erba, un albero in vaso e una panchina. L'aspetto tattico di questo progetto è che i progettisti decidono di usare un'intelligente scappatoia del sistema – pagare il parchimetro avendo così diritto ad occupare lo stallo, non importa come - con l'intento esplicito di voler raggiungere il loro obiettivo sia senza aspettare i tempi lunghi dei permessi burocratici sia evitando di infrangere la legge. Ancora, questa apparentemente piccola azione, portò nel tempo a risultati anche nel lungo periodo. La città di San Francisco adottò l'iniziativa dando vita al programma "Pavement to Parks"<sup>16</sup> e pubblicò un manuale operativo per guidare la corretta progettazione di questi spazi in modo che potessero essere facilmente approvati dalla pubblica amministrazione. Ad oggi San Francisco ha più di 40 spazi di questo tipo realizzati e altri ancora che aspettano l'approvazione.

Non in tutti i casi, tuttavia, è possibile agire tramite espedienti, talvolta l'unico modo di farlo può essere quello di decidere di forzare le norme. Nel 2013 un gruppo di cittadini di Hamilton (Ontario), insieme allo studio Street Plans<sup>17</sup>, intervenne su un incrocio problematico della città, nell'ambito di un workshop organizzato da due associazioni di architetti locali<sup>18</sup>. L'intervento cambiò la geometria dell'incrocio avvicinando idealmente le sponde dei marciapiedi, tramite l'uso di coni stradali bullonati a terra, al fine di rallentare il traffico veicolare e rendere l'attraversamento più sicuro. Il municipio reagì rimuovendo i coni stradali perché "illegali" e "potenzialmente pericolosi". Tuttavia la situazione cambiò radicalmente quando le associazioni di architetti si fecero avanti reclamando la paternità dell'intervento e chiedendo un incontro con il municipio. Due settimane dopo l'incontro i coni stradali vennero sostituiti con dei paletti provvisori, vennero dipinti segnali e terra e realizzate strisce pedonali ad alta visibilità. Alcuni mesi dopo i paletti provvisori vennero sostituiti con soluzioni realizzate in calcestruzzo. Come nel caso precedente, il municipio adottò l'iniziativa denominata in seguito "Intersection Repair" e in meno di un anno la città realizzò circa settanta interventi su incroci problematici usando materiali temporanei e *low-cost* come preludio per soluzioni permanenti.

Qualunque sia la soluzione adottata, è chiaro che l'aspetto tattico è tratto unico e distintivo di questo tipo di approccio.

È questo aspetto, infatti, che rende impossibile confondere l'urbanismo tattico con l'urbanismo *Do It Yourself*: l'urbanismo "fai da te" apporta una certa dose di creatività nell'ambiente urbano ma gli interventi sono privi di ogni intenzionalità futura e non hanno la forza di apportare cambiamenti nel lungo periodo. L'aspetto tattico, inoltre, è ciò che marca la linea di separazione tra l'urbanismo tattico e la pianificazione urbana tradizionale: mentre le *strategies* sono gli strumenti formali del potere, e dunque caratterizzano tutti quei processi *top-down*, le *tactics* sono la risposta dei

<sup>15</sup> Rebar Art and Design Studio, fondato nel 2004, è uno studio interdisciplinare con sede a San Francisco, la cui filosofia progettuale sta a cavallo tra arte, design e attivismo. Il lavoro del gruppo comprende l'arte pubblica visiva e concettuale, la progettazione del paesaggio, l'intervento urbano, performance ed installazioni temporanee, il design grafico e digitale. I progetti dello studio spesso si intrecciano con l'ecologia urbana contemporanea, il nuovo urbanismo, le pratiche e la teoria della psico-geografia.

<sup>16</sup> Il programma "Pavement to Parks" ebbe inizio nel 2010, con l'obiettivo di convertire spazi inutilizzati della strada in piazze e parchi *low-cost*.

<sup>17</sup> [www.street-plans.com](http://www.street-plans.com)

<sup>18</sup> L'incrocio citato è quello tra Herkimer e Locke Streets, ed è solo uno dei cinque interventi su incroci problematici realizzati nel workshop.

cittadini e sono pertanto proprie dei processi *bottom-up*.<sup>19</sup>

Ancora, è l'agire tattico che permette non solo di realizzare progetti in modo immediato, ma anche e soprattutto di replicarli in un'ottica di rete o implementarli in modo permanente. Questo passaggio, da progetti nati in modo non normato e spontaneo a progetti sanciti a tutti gli effetti, che possono pertanto essere approvati dalla pubblica amministrazione, è il cosiddetto passaggio *unsanctioned to sanctioned*<sup>20</sup>. Le pubbliche amministrazioni, comprendendo la spinta innovatrice del progetto, talvolta dietro forte insistenza degli attivisti e dei soggetti coinvolti, decidono di farlo proprio e sono disposte a modificare l'iter di approvazione al fine di renderlo fattibile dal punto di vista normativo e, quindi, replicabile o implementabile in modo permanente. Questo passaggio è possibile non solo perché i progetti sono efficaci, ma perché pensati in modo tattico al fine di innescare una reazione, sbloccare una condizione di immobilismo, garantire un forte successo di pubblico che possa fare leva sulle amministrazioni, ma mai assumendo una posizione oppositiva. L'agire tattico consiste appunto nell'aggirare il sistema o nel forzarlo, ma lasciando aperto uno spiraglio che possa permettere un dialogo futuro, che garantisca ai progetti risultati nel lungo periodo.

Sebbene l'urbanismo tattico operi secondo logiche non convenzionali e apparentemente discordanti con la pianificazione tradizionale, è bene sottolineare come questi due approcci non siano in realtà antagonisti. L'urbanismo tattico può essere considerato come la "fase zero" della pianificazione tradizionale che permette di sperimentare le idee in tempo reale: una volta testata la validità dell'idea progettuale, attraverso interventi alla piccola scala, a breve termine e a basso costo, il progetto può essere implementato su vasta scala ed in modo permanente, utilizzando il linguaggio dell'urbanistica tradizionale. Tale processo è definito *temporary to permanent*<sup>21</sup> e caratterizza alcuni dei più significati casi studio dell'approccio.

Esempio di questi due processi è il "New York City Plaza Program" (o programma "Pavement to plazas"), iniziato nel 2007<sup>22</sup> e gestito dal New York City DOT<sup>23</sup>.

Uno dei primissimi interventi del programma, diventato ormai un famoso precedente dell'approccio dell'urbanismo tattico, è la trasformazione temporanea di Time Square che ha luogo nel 2009, durante il fine settimana del Memorial Day. Con lo scopo di dimostrare i benefici dell'allora recentissimo programma, il DOT, coadiuvato dal BID<sup>24</sup> locale, allestisce lo spazio urbano con centinaia di poltroncine pieghevoli in plastica, provando come anche un incrocio così altamente congestionato dal traffico veicolare, potesse diventare uno spazio pubblico ad uso misto con uno sforzo anche minimo.

Il successo di pubblico creato da questo precedente spinge la città di New York a istituire il "Greenlight for Midtown", un progetto pilota gestito dal DOT della durata di sei mesi (estate e autunno del 2009) che ha convertito più di 18.000 metri quadrati di

<sup>19</sup> De Certeau, op. cit.

<sup>20</sup> Lydon, Garcia, op. cit.

<sup>21</sup> Lydon, Garcia, op. cit.

<sup>22</sup> Il programma è iniziato ufficialmente nel 2007 ma prende le basi già dal 1997 quando Randy Wade, pianificatore del New York City DOT, viene incaricato di studiare strategie di intervento veloci e low cost per incrementare la pedonalizzazione della parte bassa di Manhattan. A partire da quel momento Wade porta avanti una serie di interventi (primo tra i quali il Whitehall Gardens) decidendo di usare materiali low cost, anche di riciclo, posizionati nello spazio urbano per creare spazio pubblico, piste ciclabili e strade pedonali.

<sup>23</sup> Department Of Transportation.

<sup>24</sup> I *Business Improvement Districts* sono aziende locali che, tramite l'istituzione di un fondo comune, gestiscono e programmano il settore pubblico al livello dei distretti cittadini.

asfalto in nuovi spazi pubblici<sup>25</sup>. Anche in questo caso si opta per interventi temporanei e a basso costo: gli spazi vengono allestiti con sedie, tavoli ed ombrelloni amovibili e piante in vasi di plastica economici ma resistenti per garantire una certa quota di verde urbano. La manutenzione di questi elementi di arredo temporaneo e l'organizzazione di eventi sociali, culturali e artistici, necessari per spronare l'attivazione degli spazi, viene affidata ai BID locali.

Realizzando che la sola realizzazione di questi interventi non sarebbe stata abbastanza per garantire un ampio supporto politico e pubblico a lungo termine, il DOT che aveva gestito l'intero processo, decide di misurare l'impatto del progetto pilota, scoprendo che la zona era meno congestionata a livello di traffico veicolare, che gli incidenti tra automobili e pedoni erano diminuiti del 63% mentre i soli incidenti pedonali erano scesi del 35%, che il traffico pedonale era aumentato del 11% a Time Square e 6% a Herald Square.

Grazie a questi dati concreti il sindaco Michael Bloomberg annunciò nel 2010 che il progetto sarebbe diventato permanente e che i lavori sarebbero iniziati nel 2012. Nell'estate del 2014 due dei cinque isolati interessati dal progetto pilota sono stati trasformati in piazze permanenti e i rimanenti tre sono stati completati nel 2015.

Questo successo permise al DOT di espandere l'approccio all'intera città, intervenendo su altri isolati cittadini (cinquantanove in tutto) con gli stessi strumenti temporanei e a basso costo, che hanno portato benefici immediati a livello di sicurezza e di qualità della vita urbana.

Ispirate dai successi del programma newyorkese, altre grandi città americane hanno cominciato ad adottare altre simili iniziative. San Francisco ha iniziato il "Pavement to Parks" nel 2010 e Los Angeles ha lanciato il programma "People St."<sup>26</sup> nel 2014 dopo una serie di svariati interventi pilota.

## 1.2.2 URBANISMO TATTICO IN ITALIA

Anche sul territorio nazionale sono molte le esperienze dal basso, ma solo alcune di queste possono essere definite a tutti gli effetti urbanismo tattico.

Un primo filone di urbanismo tattico italiano, che è anche il più vasto in termini quantitativi, riguarda la creazione di spazio pubblico di prossimità. Sono esperienze portate avanti per la maggior parte da collettivi di progettisti che vedono come protagonisti gli abitanti nella trasformazione, attraverso lo strumento del cantiere di auto-costruzione, di spazi residuali in spazi pubblici di prossimità. Nonostante la diversità degli obiettivi specifici che portano all'attivazione di ciascun progetto, si tratta comunque di esperienze orientate tutte a richiamare la necessità e l'urgenza di dotare la città, in particolare le aree più marginali, di luoghi significativi e di qualità che siano accessibili e usabili.

Un sottoinsieme di questo tipo di progetti che si rivela essere particolarmente interessante e efficace è quello delle trasformazioni tattiche volte a garantire e promuovere la

<sup>25</sup> Tramite questo programma due corsie di traffico lungo Broadway (da Central Park a Union Square) sono state convertite in piazze pubbliche e piste ciclabili separate dal traffico usando materiali temporanei e, dal maggio 2009, le porzioni del quartiere che attraversano Duffy Square, Times Square e Herald Square sono state chiuse al traffico automobilistico.

<sup>26</sup> [www.peoplest.lacity.org](http://www.peoplest.lacity.org)



qualità della vita urbana di bambine e bambini. Anche in questo caso le azioni vedono come attori protagonisti del cambiamento bambine e bambini, coinvolti o nella fase di ideazione del progetto, attraverso percorsi di progettazione partecipata, o in quella di realizzazione attraverso il già citato strumento del cantiere di auto-costruzione. L'obiettivo di queste azioni è quello di costruire una rete di piccoli spazi pubblici di prossimità che rendano la città un «ambiente educativo»<sup>27</sup> per tutti a partire dai bambini e dalle bambine e che siano «spazi non specializzati sotto casa»<sup>28</sup>, non standardizzati, non specificatamente pensati dagli adulti per i bambini, non monofunzionali né iper-controllati e iper-controllanti, spazi altri rispetto ai parchi giochi e giardini con scivoli e altalene costruiti in serie, spesso recintanti, dove è possibile giocare a quel gioco solo in quel modo. Fulcro della rete di questo tipo di progetti sono le scuole, veri e propri punti di riferimento soprattutto nei quartieri marginali, centro nevralgico delle azioni di rivendicazione e punto di innesco dell'attività culturale.

Altro tipo di progetti vede nella strada e nella riconquista dei suoi spazi occasione per fare spazio pubblico. Sono esperienze orientate ad innescare percorsi di promozione dell'uso pubblico della strada, attraverso micro-trasformazioni che mettono in evidenza e cercano di affrontare il problema della sottrazione di spazio determinata dalle automobili in sosta o attraverso azioni di rivendicazione che cercano di mettere in discussione e ribaltare la gerarchia automobile-pedone e automobile-ciclista. Alcune di queste esperienze sono gestite da collettivi di progettisti, altre sono più marcatamente dal basso tanto da diventare a volte clandestine col fine esplicito di scatenare una reazione per sottolineare la necessità di affrontare alcuni temi davvero urgenti all'interno delle nostre città.

Progetti sicuramente molto innovativi sul territorio nazionale, riguardano infine l'occupazione e l'autogestione di edifici inutilizzati. Alcune sperimentazioni si pongono intenzionalmente come azioni antagoniste di dissenso esplicito nei confronti delle scelte operate dalle amministrazioni locali, principalmente con l'obiettivo di rivendicare l'uso collettivo di spazi o edifici inutilizzati. Altre esperienze sono invece orientate ad attivare spazi auto-gestiti di promozione di pratiche di innovazione e coesione sociale come dispositivi di rigenerazione urbana, in particolare delle periferie.

A prescindere dalle tematiche trattate, la prima grande differenza tra l'urbanismo tattico classico e quello declinato sul territorio nazionale è la necessità di apportare un certo livello di qualità formale nei contesti di intervento attraverso i progetti, senza che venga inficiata o ne risenta la partecipazione cittadina.

Il cantiere di auto-costruzione è lo strumento operativo di questi progetti che mette insieme la necessità di reale coinvolgimento degli abitanti, presupposto fondamentale dell'urbanismo tattico, e quella di ottenere un certo livello di qualità formale dei progetti, elemento imprescindibile nel contesto italiano. Sebbene nei casi studio americani la qualità formale sia volutamente trascurata – poiché l'obiettivo è quello di risolvere un problema nell'immediato – nei casi italiani non si può prescindere dalla

<sup>27</sup> Colin Ward, *The child in the city*, The Architectural Press, 1978.

<sup>28</sup> Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Book, 1961.

stessa. In particolare quando si opera alla scala locale ed in contesti marginali la qualità formale non è da considerarsi solo come un fine, né tantomeno come un vezzo degli architetti, ma diventa anch'essa strumento progettuale funzionale al processo di rigenerazione fisica e simbolica della città, capace di contrastare il degrado dei contesti di intervento. Il cantiere di autocostruzione si rivela uno strumento vincente, il vero strumento tattico di questo tipo di azioni, occasione di ibridazione tra il sapere e il saper fare dei progettisti e il sapere e il saper fare degli abitanti e dunque come strumento che consente agli abitanti di "partecipare facendo" ed essere e sentirsi davvero coinvolti e ai progettisti di "progettare facendo" senza rinunciare alla qualità formale, ma dosandola sapientemente in funzione delle reali capacità del contesto fisico e sociale di accoglierla e comprenderla.<sup>29</sup>

Ancora altra caratteristica dei progetti di urbanismo tattico italiano è che in Italia l'approccio diventa strumento abilitante in grado di coinvolgere davvero i cittadini nei processi di trasformazione della città e nella creazione di quella che Claudia Marcon<sup>30</sup> chiama *networking*. Grazie a questi progetti, infatti, si creano momenti di condivisione tra i cittadini e i decisori ma anche pratiche aggregative tra i cittadini, ormai davvero rare nel nostro paese. L'urbanismo tattico diventa occasione per ritrovare questo tipo di pratiche.

È necessario sottolineare che, per quanto riguarda i casi studio italiani, è difficile individuare una linea di demarcazione chiara tra cosa è e cosa non è urbanismo tattico in senso stretto. In Italia gli strumenti tecnici, di piano e progetto, sono sicuramente più rigidi e le procedure amministrative sono fortemente burocratizzate rispetto al contesto statunitense e ciò, talvolta, rende difficile ottenere risultati anche nel lungo periodo. La pervasività del sistema normativo crea sfiducia nei cittadini rispetto ad una loro reale capacità di influenzare i processi decisionali in merito al progetto della città e in alcuni casi le iniziative dal basso, dopo un primo momento di entusiasmo, si spengono senza riuscire ad evolversi in progetti a più ampio respiro.

Nonostante questo, esistono dei casi italiani in cui si esprime appieno l'aspetto tattico, ciò che consente di ottenere risultati anche nel lungo periodo, e si tratta soprattutto delle esperienze di occupazione di edifici col fine di restituirli al loro uso comune. In alcune di queste esperienze, sin dalle fasi iniziali e di ideazione dei progetti, è lampante l'intenzione esplicita di forzare le norme con l'obiettivo di apportare un cambiamento dell'apparato normativo stesso e sono chiaramente osservabili sia il passaggio *unsanctioned to sanctioned* - da progetti dal basso, spontanei e al limite della legalità a progetti veri e propri adottati dalle pubbliche amministrazioni - sia il quello *temporary to permanent* - da progetti estemporanei a progetti permanenti e di lunga vita.

Esempio più significativo di questo filone di urbanismo tattico italiano è il caso dell'Ex

<sup>29</sup> Paola Bozzu, Valentina Talu, *Tactical Urbanism 5. Italia*, Tutta Mia La Città, 2016.

<sup>30</sup> Claudia Marcon, *Illegale al 90%. Forme instabili della strada*, Roma, EdicomEdizioni, 2015.

Asilo Filangieri, un convento cinquecentesco situato nel quartiere di San Lorenzo, nel centro storico della città di Napoli, oggetto, a partire dal marzo del 2012 di un'occupazione da parte di un gruppo eterogeneo di cittadini, artisti, studenti, ricercatori e operatori del settore culturale che aveva lo scopo di sottrarre l'immobile (recentemente interessato da un importante intervento di restauro per ospitare la sede della Fondazione Forum delle Culture) ad un uso privato e restituirlo alla collettività. Sin dalle prime fasi dell'occupazione, l'Ex Asilo Filangieri diventa un centro di produzione culturale abitato da una comunità di riferimento plurale e aperta che si autogoverna: la fruizione degli spazi e l'ideazione e programmazione degli eventi vengono gestiti in maniera condivisa e partecipata, attraverso una assemblea pubblica e specifici tavoli di lavoro tematici aperti.

Ciò che caratterizza e distingue il caso rispetto ai tanti simili nazionali di occupazione di edifici è la volontà esplicita di ottenere un riconoscimento in termini giuridici della forma e degli strumenti di autogoverno. Per perseguire tale scopo la comunità di riferimento dell'Ex Asilo Filangieri elabora e costruisce, grazie ad un percorso di ricerca e confronto durato circa tre anni, la "Dichiarazione d'uso civico e collettivo urbano", a partire da una reinterpretazione dell'antico istituto giuridico italiano dell'Uso Civico<sup>31</sup> alla luce di alcuni esiti del recente dibattito pubblico sui beni comuni<sup>32</sup>. Tale richiesta di riconoscimento viene accolta il 29 dicembre 2015, quando il Comune di Napoli approva una delibera che recepisce la "Dichiarazione d'uso civico e collettivo urbano", riconoscendola come sperimentazione di una nuova forma di democrazia diretta ad opera di una comunità mutevole di lavoratori e lavoratrici della cultura e dello spettacolo.

La promulgazione della "Dichiarazione d'uso civico e collettivo urbano" è insieme innovativo strumento a supporto del processo di sperimentazione politica, artistica e culturale portata avanti dalla comunità dell'Asilo e atto rivoluzionario nell'ambito del diritto pubblico, in quanto estende la categoria di "bene comune" anche agli spazi utilizzati da una collettività precisamente in virtù di questo loro uso collettivo. Ma soprattutto è il vero strumento tattico dell'iniziativa in quanto nasce con l'intento esplicito di voler cambiare le norme, creando un precedente nel sistema giuridico, che permetta ai cittadini di partecipare, ma soprattutto di attivare ed essere protagonisti, dei processi di gestione della città.

<sup>31</sup> L'istituto giuridico dell'Uso Civico permetteva e regolava in passato l'uso collettivo di alcuni beni come foreste, fiumi, mulini e frantoi.

<sup>32</sup> In particolare l'approvazione della delibera del Consiglio Comunale di Napoli del 22 settembre 2011 che ha introdotto nello Statuto del Comune la categoria giuridica di "bene comune" all'interno delle "Finalità e valori fondamentali" dello Statuto stesso.



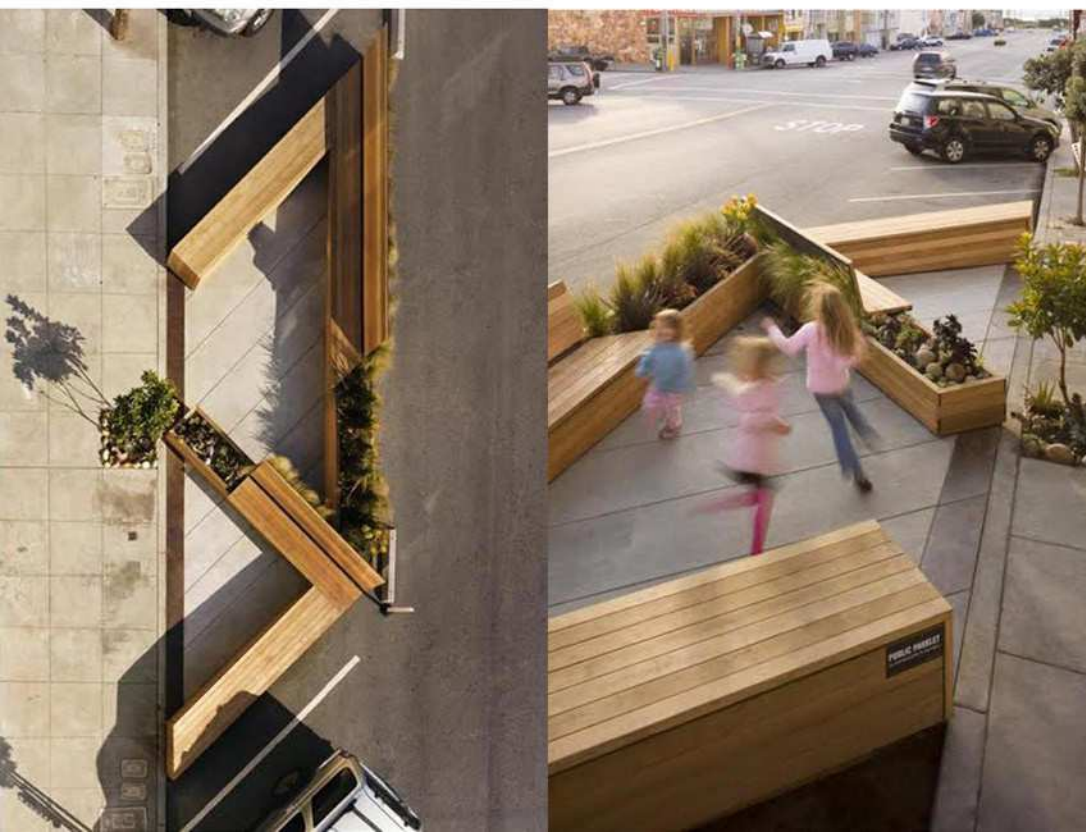
## PARKING DAY

Rebar, San Francisco, 2005

**1**

Si tratta del primo parklet mai realizzato, che ha dato l'avvio al programma "Pavement to Parks", iniziato nel 2010

Fonte: [www.parkingday.org](http://www.parkingday.org)



## NORIEGA STREET PARKLET

Matarozzi Pelsinger Design +  
Build, San Francisco, 2012

**2-3**

Si tratta di uno dei 40 spazi realizzati nella città grazie al programma "Pavement to Parks".

Fonte: [www.matpelbuilders.com](http://www.matpelbuilders.com)

Paola Bozzu  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.



## INTERSECTION REPAIR

Street Plans + cittadini attivisti,  
Hamilton, 2013

### 1

FASE I: azione dal basso clandestina, realizzata durante un workshop, organizzato da due associazioni di architetti locali, che aveva come obiettivo il miglioramento della sicurezza di alcuni dei più pericolosi incroci della città

### 2

FASE II: progetto pilota portato avanti dall'amministrazione comunale, dopo che le due associazioni di architetti reclamarono la paternità dell'azione clandestina

Fonte: [www.street-plans.com](http://www.street-plans.com)





## TIME SQUARE

New York City DOT + BID,  
New York, 2009

**1**

Trasformazione temporanea tramite l'uso di poltroncine pieghevoli in plastica, avvenuta durante il fine settimana del Memorial Day del 2009

**2**

Immagini del prima e dopo il progetto pilota "Greenlight for Midtown" della durata di 6 mesi che ha convertito, dal 2007 al 2014, più di 18.000 metri quadrati di asfalto in nuovi spazi pubblici

Fonte: New York City DOT

Paola Bozzi

Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.

Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

## EX ASILO FILANGIERI

gruppo eterogeneo di cittadini,  
artisti, studenti, ricercatori e  
operatori del settore culturale,  
Napoli, dal 2012

Centro di produzione culturale abitato  
da una comunità di riferimento plurale  
e aperta che si autogoverna tramite la  
"Dichiarazione d'uso civico e collettivo  
urbano", ufficialmente riconosciuta dal  
Comune di Napoli nel 2015

Foto: di Sabrina Merolla

Paola Bozzi  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.



## 1.3 Oltre l'urbanismo tattico: una sua interpretazione critica

Aldilà dell'esito materiali dei progetti - che come abbiamo visto varia da progetto a progetto ma anche in base a come poi l'approccio viene declinato a seconda della tradizione progettuale e necessità locali - è utile porre l'attenzione sui processi che l'approccio dell'urbanismo tattico mette in atto. È chiaro che ciò che distingue l'queste azioni da qualunque altro tipo di rivendicazione dal basso è proprio l'aspetto tattico, ossia la capacità di ottenere risultati nel lungo periodo attraverso una manipolazione sapiente o una consapevole violazione del sistema di norme che regolano le trasformazioni urbane, con la volontà esplicita di apportare modifiche alle norme stesse in modo che queste possano accogliere le istanze dal basso e farle diventare non solo interventi temporanei ma anche veri e propri progetti a lungo termine.

In virtù di questo aspetto l'urbanismo tattico può essere considerato uno strumento in grado di indirizzare proattivamente le tensioni tra i processi *top-down* - talvolta portati avanti in modo disordinato e privo di possibili sviluppi futuri - e *bottom-up* - talvolta sterili, inefficienti alla piccola scala e incapaci di risolvere i problemi immediati e quotidiani della popolazione. L'urbanismo tattico può essere l'interfaccia di dialogo tra cittadini e decisori.

Nonostante queste considerazioni è utile interrogarsi su quali siano i punti deboli dell'approccio e cercare di capire, nonostante questi ultimi, quali possano essere le lezioni apprese, anche con lo scopo di tradurre lo stesso nel contesto italiano.

### 1.3.1 LIMITI E RISCHI DELL'APPROCCIO

Uno dei limiti dell'urbanismo tattico, di cui in parte si è già accennato in precedenza, è il disinteresse rispetto alla qualità formale con cui vengono portati avanti i progetti laddove l'urbanismo tattico è nato, negli Stati Uniti. Questo disinteresse ha un fine chiarissimo: l'obbiettivo primario di questi progetti è quello di risolvere un problema nell'immediato, per cui si rimanda l'attenzione rispetto alle forme, ai materiali e al contesto di riferimento alle fasi successive quando il progetto verrà implementato in forma permanente.

Anche la recente pubblicazione di *Tactical Urbanist's Guide To Materials and Design*. - Version 1.0<sup>33</sup> da parte dello studio Street Plans ne è la conferma. Si tratta di un compendio di oggetti esistenti, in parte presi in prestito dalla segnaletica e dal codice della strada locale, che è possibile collocare nello spazio urbano, senza incorrere in sanzioni da parte delle amministrazioni locali. Sebbene questo approccio sia molto interessante e utile al fine di incentivare interventi dal basso che siano immediati e alla portata di tutti, è difficile pensare di declinarlo nel contesto italiano, la cui tradizione progettuale necessita di un certo livello di qualità formale, seppur minimo. Se è vero che quest'ultima diventa all'interno del contesto nazionale strumento di

<sup>33</sup> La guida è stata pubblicata nel dicembre 2016, ed è consultabile e scaricabile gratuitamente al link [www.tacticalurbanismguide.com](http://www.tacticalurbanismguide.com)



contrasto funzionale al processo di rigenerazione fisica e simbolica della città, capace di contrastare il degrado dei contesti di intervento, è necessario sottolineare che parlare di qualità formale in riferimento a progetti di urbanismo tattico significa necessariamente dover tenere conto dell'aspetto *low-cost* degli interventi, che spesso sono auto-promossi e soprattutto auto-costruiti.

Altro aspetto da tenere in considerazione, è che al giorno d'oggi l'urbanismo tattico produce pratiche diverse da quelle originali. A seguito dell'invenzione della sua definizione e della pubblicazione della prima guida *open source*, nel 2012, l'approccio si è evoluto e viene soprattutto usato per portare avanti sperimentazioni in ambito urbano veicolate dall'alto di progetti onerosi che hanno l'obiettivo di realizzare "render dal vivo". Queste pratiche sono sicuramente interessanti e sono portate avanti con buoni propositi, ma talvolta, soprattutto quando si tratta di progetti istituzionali e completamente chiusi, esse sviliscono lo spirito originario dell'approccio che risiede nella sua spontaneità e forte spinta dal basso: sono progetti e azioni di rivendicazione che nascono in primo luogo come espressione di un bisogno dei cittadini.

L'invenzione del *brand* dell'urbanismo tattico, che è stata fondamentale per definire una serie di iniziative, azioni e politiche e garantire alle stesse una maggiore visibilità, rischia oggi di portare ad un impoverimento delle stesse proprio perché imbrigliate all'interno di una definizione e di un "marchio registrato". Le pratiche di urbanismo tattico promosse o co-promosse dalle amministrazioni, tuttavia, non sono da condannare di per sé, ma è necessario che tali processi lascino spazio libero e margine di azione anche ampio alla progettazione dal basso e che diventino la prefigurazione di un progetto che, pur originandosi dall'alto, è parte di un processo di decisione partecipata più ampio.

Ancora, la diffusione a scala mondiale dell'approccio, la sua forte spinta innovatrice ed il carattere dinamico e "fresco" hanno portato, talvolta, ad un abuso del suo uso. Se è vero che non tutto è o può essere letto come urbanismo tattico è altrettanto vero che non si tratta di un approccio onnicomprensivo né sempre valido e che in alcuni contesti è più efficace fare riferimento ad approcci più tradizionali. Ancora il rischio di tanta popolarità è che a volte l'approccio possa essere male interpretato e prendere delle derive svalutanti ed improprie.

L'attenzione al quotidiano, ad esempio, se in alcune circostanze è necessaria per ampliare lo sguardo col fine di cogliere prospettive inedite circa il progetto della città, a volte rischia di sfociare facilmente nello «*short-terminism*» ossia in quel fenomeno che «si manifesta sia come iperspecializzazione accademica sia come atteggiamento dell'economia, nelle dinamiche sociali, nelle scelte individuali, oltre che come problema politico, e che spinge a rimanere con lo sguardo fisso in basso, dove si perde la "visibilità"». <sup>34</sup> Questa attenzione polarizzata solo sulla breve durata talvolta comporta il perdere di vista le grandi questioni e i grandi temi che necessitano della

<sup>34</sup> Patrizia Gabellini, *Le mutazioni dell'urbanistica. Principi, tecniche, competenze*, Carrocci editore, Roma, 2018.

lunga durata per essere affrontati, concentrandosi solo nel qui ed ora.

Ancora la spinta all'agire e al fare – che può essere letta come invito a mettere da parte le parole e progetti, producendo un'eccessiva fiducia sulla possibilità di semplificare dinamiche urbane complesse che non sempre sono riducibili alla sommatoria di piccoli interventi informali e temporanei<sup>35</sup> - così come l'attenzione e l'entusiasmo nei confronti dei processi dal basso - che talvolta si traduce in un completo rifiuto delle istituzioni considerate troppo rigide e ingessate o addirittura centri di corruzioni e malaffare<sup>36</sup> - rischiano di condurre a conclusioni eccessivamente semplicistiche o populiste, che da una parte screditano gli approcci tradizionali e dall'altra il ruolo delle amministrazioni.

### 1.3.2 TATTICA E STRATEGIA

La possibilità che l'urbanismo tattico prenda tali derive può essere arginata prendendo consapevolezza che le azioni dal basso, quando non inquadrata in una visione a più ampio respiro, non hanno la forza di ottenere risultati a lungo termine. Affinché non rimangano operazioni fini a stesse, è necessario che le tattiche diventino una componente fondamentale della strategia.

Questo significa lavorare contemporaneamente sulla riattivazione del ruolo dei cittadini – che devono essere considerati a tutti gli effetti come attori che hanno diritto e sono capaci di presidiare le trasformazioni urbane - e per incentivare una collaborazione proattiva tra questi e le amministrazioni - le quali devono acquisire progressiva familiarità con le tattiche fino ad appropriarsene e farle diventare prassi assodate e conosciute<sup>37</sup> -; significa ricercare e rendere possibile, sia a livello degli strumenti che dei processi, il passaggio dalla micro alla macro scala, dal breve periodo al lungo termine, operando affinché gli approcci tradizionali al progetto della città e al governo del territorio, possano accogliere le tattiche all'interno delle strategie, siano esse del tutto nuove o ricalibrate, riscritte, ridefinite in funzione del nuovo input.<sup>38</sup>

Per raggiungere tale obiettivo è necessario superare la tradizionale dicotomia tra tattica e strategia, tra pratiche dell'individuo e del popolo, che si sviluppano di corsa in corsa, incapaci di darsi in un progetto complessivo, viste come un'«arte del debole che opera nello spazio altrui per tirarne fuori le potenzialità», alternativa, talvolta sovversiva, alla strategia appannaggio esclusivo del livello istituzionale e del potere in cui si esprime la «manipolazione delle relazioni di forza» in uno spazio determinato.<sup>39</sup> Tale contrapposizione è stata presa in prestito dalle teorie di De Certeau, quando, a partire dagli anni novanta, inizia ad affermarsi il fenomeno, apparentemente contraddittorio, che vede da una parte la disertazione da parte degli abitanti dello spazio pubblico e dall'altra il diffondersi nello stesso di pratiche che tentano, a volte con successo, di risollevarne le sorti lavorando attraverso forme nuove e temporanee, che si pongono spesso in modo oppositivo rispetto alle scelte amministrative e che per

<sup>35</sup> Massimo Zupi, "Nuove tipologie di bandi per favorire l'integrazione tra strategie e tattiche", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.

<sup>36</sup> Zupi, op. cit.

<sup>37</sup> Valeria Lingua, "From tactics to strategies and back: regional design practices of contamination", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.

<sup>38</sup> Lingua, op. cit.

<sup>39</sup> De Certeau, op. cit.

questo vengono percepite con ostilità da parte delle istituzioni. Il concetto di tattica viene, dunque, importato dalle scienze sociali al campo disciplinare quell'urbanistica poiché questo «chiariva, in un momento in cui lo statuto dello spazio pubblico fino ad allora conosciuto era in crisi, cosa vi stesse accadendo»<sup>40</sup> e dava un significato e una connotazione teorica a «pratiche che implicavano scorrerie, incursioni, occupazioni, infrazioni dello spazio urbano ai limiti della legalità se non proprio illegali che ricorrevano effettivamente al paradigma polemologico di tattica e strategia»<sup>41</sup>. Col passare degli anni questo tipo di pratiche è andato consolidandosi sempre più e le stesse hanno cominciato a trovare un consenso generalizzato tra gli abitanti e in parte nelle istituzioni, anche grazie alla consapevolezza, sperimentata sul campo grazie al crescere del numero di esperienze, che le stesse, lungi dall'essere un problema di ordine pubblico, contribuivano a fare della città un luogo più desiderabile e ricco.<sup>42</sup>

Oggi, grazie alla diffusione di approcci come quello dell'urbanismo tattico, si è arrivati alla conclusione che tattica e strategia non sono da considerarsi come due opposti modi di affrontare la questione urbana<sup>43</sup>: nonostante le importanti differenze, prima tra tutte la percezione del tempo - la diade tra breve e lunga durata - e dello spazio - micro e macro scala - i due approcci possono essere integrati e lavorare insieme. Tale contaminazione garantisce da una parte il raggiungimento di obiettivi a lungo periodo delle tattiche, che se non inquadrati in un contesto strategico rischiano di rimanere eccessivamente ancorate al qui ed ora, dall'altra fornisce alle strategie modalità di intervento nuove, più immediate ed economiche in un periodo di forte contrazione delle risorse che rende difficile il dispiegarsi dei grandi piani strategici tradizionali. Le pratiche temporanee e alla piccola scala, che non sviliscono, non vogliono e non possono sostituire gli indirizzi strategici a lungo termine e a grande scala<sup>44</sup>, offrono, inoltre, nuove e più efficaci modalità di coinvolgimento dei cittadini, necessarie per costruire una base di consenso solida che permette la costruzione di un progetto di città davvero inclusivo e a misura di tutti.

Rendere possibile l'incursione delle tattiche nei processi strategici è un progetto sicuramente ambizioso che comporta una revisione degli approcci della pubblica amministrazione, non soltanto a livello normativo – portando avanti la scelta politica di avallare un modello di pianificazione che abbandoni i grandi ed onerosi progetti che spesso, nell'attuale congiuntura economica, rimangono sulla carta<sup>45</sup>, preferendo alternative incrementali e partecipate - ma anche nelle modalità di relazione con la cittadinanza – lavorando per creare una forte e stabile collaborazione tra soggetti privati (cittadini, associazioni) e le amministrazioni. Per portare avanti tali obiettivi è necessario definire «un nuovo spazio del progetto inteso come processo»<sup>46</sup> che si svolge a molti livelli e coinvolge molti attori e che non è «il prodotto di una mente razionale che “disegna” in modo fermo e razionale la strada del futuro» attraverso il quale «si può operare concretamente per selezionare azioni e percorsi che “attraversano” i

<sup>40</sup> Daniele Vazquez Pizzi, "Il lemma 'tattica' e le sue criticità", in AA.VV., *Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese*, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

<sup>41</sup> Vazquez Pizzi, op. cit.

<sup>42</sup> Vazquez Pizzi, op. cit.

<sup>43</sup> Gabellini, op. cit.

<sup>44</sup> Giuseppe Caridi, "Il commoning urbano ambito di collaborazione tra tattiche urbanistiche e indirizzi strategici", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.

<sup>45</sup> Lingua, op. cit.

<sup>46</sup> Zupi, op. cit.

“futuri possibili” e li conducono verso “futuri desiderabili”<sup>47</sup>. Affinché tali progetti/processi siano efficaci «dovranno essere, per quanto possibile, modulari, reversibili, modificabili e replicabili, muovendosi dentro i vincoli e in funzione di una grande visione condivisa non più espressa nelle forme di un master plan rigido e dirigitico che sostituisca grandi politiche alle politiche grandi e onnicomprensive»<sup>48</sup>.

Per quanto in Italia la strada da percorrere sia ancora lunga alcuni passi sono già stati fatti ed esistono degli interessanti ambiti di sperimentazione. Come già accennato precedentemente il *commoning* urbano – ossia il processo politico-sociale istitutivo dei beni comuni - si è dimostrato un processo in grado di «avviare sperimentazioni di nuove relazioni di collaborazione tra indirizzi strategici e tattiche urbanistiche» capaci di «rinnovare e sviluppare il profilo del quadro concettuale di riferimento delle modalità di governo del territorio».<sup>49</sup>

### 1.3.3 POSSIBILI VANTAGGI COME APPROCCIO IN GRADO DI CONTAMINARE TATTICA E STRATEGIA

L'urbanismo tattico, riletto in quest'ottica di possibile approccio in grado di contaminare tattica e strategia, anche alla luce dei suoi punti critici, diventa un interessante strumento utile ai cittadini – poiché permette di includere il loro punto di vista nei progetti di trasformazione urbana attraverso, peraltro, la sperimentazione e l'esercizio della cittadinanza attiva che porta a nuovi processi di empowerment per la popolazione - alla pratica urbanistica - che si arricchisce sviluppando nuovi percorsi metodologici che si prefiggono sin dall'inizio di ragionare in un'ottica temporale (dal temporaneo al permanente) e spaziale (dalla piccola alla vasta scala) d'insieme più completa e lungimirante – e alle amministrazioni pubbliche – che acquisiscono nuove modalità di intervento più immediate, economico e a basso rischio poiché permettono la sperimentazione delle idee in tempo reale.

#### a. Includere la visione dal basso nel progetto della città

Un primo aspetto non trascurabile dell'approccio è il ruolo attivo che i cittadini assumono nei processi. Anche alla luce del recente ritorno in auge di pratiche dal basso come l'urbanismo tattico, è chiaro come, in un contesto come quello odierno, le politiche, i piani e i progetti per gestire la città e il territorio abbiano bisogno di un cambio radicale del punto di vista che consideri il coinvolgimento dei cittadini come un elemento necessario e utile nella gestione delle trasformazioni, in un'ottica di contrasto alla disegualianza e all'ingiustizia spaziale. Se integrassimo la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città, ad esempio, l'eliminazione del consumo di suolo non verrebbe vissuta come una sofferta rinuncia ma come una condizione necessaria per costruire una più prospera economia, così allo stesso modo le politiche e i progetti volti a rovesciare il privilegio dell'auto sul pedone non verrebbero ostacolate ma viste come condizione necessaria per una mobilità efficiente

<sup>47</sup> Ivan Blečić, Arnaldo Cecchini, *Verso una pianificazione antifragile. Come pensare al futuro senza prevederlo*, Franco Angeli, Milano, 2016.

<sup>48</sup> Zupi, op. cit.

<sup>49</sup> Caridi, op. cit.

e sostenibile.

Integrare la visione dal basso tramite l'uso di un approccio come quello dell'urbanismo tattico nei processi di trasformazione urbana, significa dare valore anche all'aspetto simbolico della città e considerare la stessa non solo come un insieme di edifici, strade e funzioni ma anche come un insieme di persone che la abitano, che le danno un senso e una forma, che la costruiscono, che la modellano incessantemente e le danno vita attraverso le pratiche quotidiane, significa tenere insieme «la città di pietra e la città degli uomini»<sup>50</sup>.

Quello delle pratiche non è un mondo sconosciuto all'urbanistica, tuttavia l'urbanistica tradizionale, e soprattutto l'urbanistica cosiddetta tecnica, non ha sviluppato percorsi e metodi per approfondire quel tipo di conoscenza, relegandola nella sfera degli studi sociali, e quindi appartenente ad altre categorie di studio. Ma la mancata attenzione alle dimensioni immateriali, relazionali, sociali ha spesso ridotto l'urbanistica a interpretare la città in termini di efficienza, di funzionalità, di capacità di muoversi più velocemente e di consumare più diffusamente.

È necessario, pertanto, trovare approcci da integrare alla pianificazione tradizionale per colmare questo gap e considerare anche l'aspetto simbolico della città, le pratiche, i vissuti, la vita quotidiana, le culture urbane. L'urbanismo tattico può essere uno di questi approcci.

#### **b.** Strumento di empowerment per la popolazione

L'approccio dell'Urbanismo Tattico riconosce il valore del legame tra conflitto, partecipazione e processi di empowerment.<sup>51</sup>

I conflitti sono strutturanti dei processi di appropriazione e delle pratiche urbane che danno senso ai luoghi. I luoghi si costituiscono attraverso il conflitto e attraverso il conflitto si ridefiniscono continuamente nei loro significati, anche simbolici. Tuttavia si tende ancora a leggere il conflitto come qualcosa da eliminare, inibire, o mediare, e presso la progettazione partecipata viene considerata come processo finalizzato a facilitare la risoluzione o il sopimento dei conflitti, espliciti o latenti, soprattutto da parte delle pubbliche amministrazioni. Ne deriva un'interpretazione del conflitto esclusivamente come problema e non anche e soprattutto come esito, oltre che risorsa, della partecipazione.

La condizione di conflittualità non è soltanto una situazione ineliminabile, ma è anche segno e condizione della creatività urbana è l'opportunità e la condizione di possibilità per dare spazio all'innovazione, per ricostruire l'insieme dei significati che derivano dalle pratiche di appropriazione degli spazi. Viceversa una situazione completamente pacificata è segno di scarsa vitalità urbana e di una società istituyente atrofizzata, inerte, imbavagliata e condizionata.<sup>52</sup>

Condividere consapevolmente e responsabilmente la finalità tattica delle azioni e delle trasformazioni urbane - ovvero condividere la scelta di operare non solo per vedere riconosciuti qui e ora i propri diritti urbani negati ma anche per innescare e

<sup>50</sup> Cellamare, op.cit.

<sup>51</sup> Bazzu, Talu, op.cit.

<sup>52</sup> Cellamare, op.cit.

alimentare un percorso a lungo termine finalizzato al raggiungimento di una sempre più ampia ed estesa giustizia spaziale - consente agli abitanti di auto-promuoversi come attori capaci di presidiare il cambiamento, quando necessario e utile anche attraverso azioni conflittuali.

In questo senso la partecipazione diventa «radicale»<sup>53</sup>. I cittadini, destinatari delle azioni, non solo sono co-protagonisti dei processi di progettazione e realizzazione ma anche dei processi di scelta: «gli oggetti/destinatari nel modello di piano autoritario, diventano (possono diventare) soggetti attivi nel modello interattivo, giocatori a pieno titolo del gioco del piano, e più in generale dei giochi sociali di trasformazione della città (e della società)»<sup>54</sup>. La partecipazione non è più una mera tecnica di formazione del consenso ma una forma di esercizio di cittadinanza.

#### c. Ragionare in un'ottica temporale e spaziale incrementale

Altro aspetto interessante dell'approccio è che costringe chi lo adotta a sviluppare un processo metodologico che ragioni in un'ottica temporale (dal temporale al permanente) e spaziale (dalla piccola alla vasta scala) diversa, più completa e lungimirante.

Raramente l'urbanistica tradizionale ragiona per intervalli temporali e spaziali incrementali. Normalmente i grandi piani urbanistici progettano alla vasta scala, per poi concentrarsi sui dettagli – ma è alla piccola e piccolissima scala, alla scala locale, nella città di prossimità che si concentra ed espleta la vita quotidiana, le pratiche, dei cittadini - mentre l'aspettativa di realizzazione è sempre a lungo termine - spesso non cogliendo, o non potendo cogliere, la necessità dei cittadini di vedere i progetti realizzati nell'immediato. Ancora, gli interventi temporanei vengono vissuti come *performance* estemporanee e poco efficaci. L'esercizio dell'urbanismo tattico dimostra esattamente il contrario per cui vale la pena salvare questi aspetti ed integrare questo tipo di approccio alla pianificazione urbana tradizionale, consapevoli dei limiti dell'approccio stesso.

Un approccio che lavora tramite intervalli incrementali consente, inoltre, di sperimentare le idee in tempo reale senza sprechi di risorse, osservando e monitorando i risultati prodotti da azioni esplorative a “bassa intensità” prima di impegnarsi in interventi più onerosi e a lungo termine.<sup>55</sup> Questo aspetto permette di migliorare le prestazioni delle amministrazioni pubbliche attraverso il contenimento dei costi e la riduzione dei rischi degli interventi da esse portati avanti.

#### d. Semplificare le procedure burocratiche

Abbiamo visto in precedenza come l'urbanismo tattico sia un approccio in grado di snellire l'attuale complessità nella gestione delle trasformazioni urbane – semplificandone l'iter di approvazione senza per questo rendere meno incisivi gli interventi – in grado di dare voce alle crescenti istanze dal basso, agendo alla piccola e piccolissima scala. Ma, rispetto al contesto statunitense, dove l'approccio

<sup>53</sup> Paba, op. cit.

<sup>54</sup> Paba, op. cit.

<sup>55</sup> Michele Talia, “Tattica. Il contributo dell'urbanistica tattica alla nascita di un nuovo linguaggio tecnico”, in AA.VV., *Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese*, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

dell'urbanismo tattico è stato coniato, in Italia abbiamo strumenti tecnici, di piano e progetto, sicuramente più rigidi e procedure amministrative fortemente burocratizzate, che rendono più ostico un reale coinvolgimento dei cittadini nel progetto della città. Tuttavia la partecipazione cittadina andrebbe incentivata e non svilita perché in grado di offrire punti di vista inediti e potenzialmente progettuali circa l'ambiente urbano e perché è la condizione e il tramite della cittadinanza attiva. È necessario pertanto trovare nuove modalità e nuovi strumenti che permettano di integrare la partecipazione cittadina nei processi di trasformazione della città.





# LINK

## AZIONI DAL BASSO + URBANISMO TATTICO

Questo approfondimento riguarda una serie di esperienze relative agli argomenti trattati nel capitolo 1. Si tratta di venti casi studio, nazionali ed internazionali, tutti azioni dal basso, nonostante l'eterogeneità dei materiali proposti, dieci dei quali sono definibili anche come urbanismo tattico.

I casi descritti sono elencati in questa sezione in ordine cronologico col fine di rendere comprensibile il dispiegarsi nel tempo di queste pratiche.

Come si noterà le prime esperienze sono caratterizzate da una forte spontaneità ed organizzazione e gestione dal basso, sono spesso illegali col fine di provocare una reazione dall'alto, non sempre col fine tattico di aprire un dialogo costruttivo con le amministrazioni. Sono più spesso delle azioni di protesta contro un problema fortemente sentito dalla comunità e non affrontato dai decisori, anche se non sempre le modalità utilizzate sono apertamente sovversive.

Nelle azioni più recenti - in virtù di un processo di accettazione del ruolo di tali azioni come alternativa efficace alla disertazione dello spazio pubblico da parte della popolazione e della capacità di costituire un nuovo modello di spazio pubblico non più moderno ma contemporaneo<sup>1</sup> - si manifesta in primo luogo un'appropriazione di tali pratiche da parte di progettisti, artisti ed associazioni - che diventano mediatori delle stesse, nelle quali il coinvolgimento dei cittadini, comunque presente, assume forme meno spontanee a favore, tuttavia, di azioni i cui intenti tattici sono più efficaci - e, nei casi recentissimi, da parte delle amministrazioni, che ne fanno uso, affidandosi spesso ai mediatori, consapevoli della loro importanza per creare una valida base di consenso per progetti onerosi, come modalità per testare le idee in tempo reale, e come strumento rapido ed economico per risolvere problematiche urbane nell'immediato, con la volontà che tali pratiche temporanee e a basso costo siano solo un'antepresa di progetti a più ampio respiro, realizzati con strumenti e procedure tradizionali.

Ancora, è utile sottolineare che i dieci casi studio di urbanismo tattico descritti in questa sezione mettono in evidenza come il passaggio dalle tattiche alle strategie sia avvenuto secondo diverse modalità: in alcuni casi attraverso una revisione di apparati normativi e procedure della pubblica amministrazione, in altri attraverso la concessione di spazi ai cittadini e associazioni, in altri casi ancora attraverso la promozione da parte di associazioni private che si fanno intermediari, soggetti aggreganti e facilitatori nei confronti delle iniziative dei singoli.

Gli attori di questi processi, pertanto non solo strettamente pubblici (amministrazioni)

<sup>1</sup> Daniele Vazquez Pizzi, "Il lemma 'tattica' e le sue criticità", in AA.VV., Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

o privati (cittadini autorganizzati) ma spesso il ruolo di leadership nella gestione dei processi e la scelta degli strumenti è in capo a dei facilitatori che possono essere associazioni culturali, gruppi di progettisti, anche associazioni di categoria come commercianti, studenti e ricercatori universitari, che si fanno portavoce delle istanze dei cittadini, e le restituiscono in modo più strutturato ed efficace, con azioni tattiche che possono intercettare e aprire uno spazio di dialogo con le amministrazioni.

Infine, nonostante le pratiche italiane abbiano ancora strada da fare rispetto a quelle del contesto nordamericano per quanto riguarda il passaggio dalla tattica alla strategia, per diverse ragioni spiegate all'interno del capitolo 1, esse sono utili ad aprire una riflessione circa l'insorgere di nuove tipologie di attrezzature e servizi pubblici, sicuramente più informali, aperti e condivisi rispetto a quelli istituzionali così come oggi li conosciamo: sono spazi pubblici auto-costruiti e partecipati, servizi auto-organizzati dalla comunità per la collettività, spazi ibridi e misti che lasciano aperte possibilità lungi dall'imbrigliare gli usi e i possibili fruitori, che fanno della loro volontà, esplicita fin dai primi passi, di essere condivisi il punto di forza che ne garantisce l'uso e la cura prolungata nel tempo, il buon funzionamento e la vita futura.

Col fine di comprendere le specificità di ciascun caso studio e di orientarsi sul tipo di esempi proposti, sono stati definiti una serie di tags utili a descrivere dieci tematiche specifiche.

La prima tematica è quella relativa all'approccio progettuale e i due tags al suo interno indicano in maniera esplicita se la sperimentazione proposta è, oltre che azione dal basso, anche urbanismo tattico e dunque se sono presenti alcuni aspetti salienti dell'approccio quali il passaggio *unsanctioned to sanctioned*, il processo *temporary to permanent* o se l'esperienza ha portato ad una modifica degli apparati che regolano le trasformazioni urbane.

La seconda tematica individua la tipologia di esperienza descritta, sottolineando anche la diversità delle sperimentazioni che possono essere definite rivendicazioni dal basso o urbanismo tattico. Una prima tipologia è definita dal tag azione o progetto e comprende esperienze di modifica spaziale, più o meno strutturate, che coinvolgono diversi attori, spesso informali, che nascono per rispondere a bisogni espressi o latenti dei cittadini e possono essere gestite in prima persona dagli stessi o guidate da progettisti o associazioni. In molte esperienze il cantiere di costruzione è occasione di ibridazione tra il sapere esperto dei progettisti, che spesso guidano tali azioni, e il saper fare degli abitanti. Altra tipologia è quella del tag movimento: le azioni o progetti diventano movimenti quando l'esperienza si ripete più volte, nel tentativo di voler diffondere intenti ed ideologia fondante nel tempo - alcuni movimenti sono attivi da quasi un secolo - e nello spazio - altri sono stati sperimentati in luoghi anche molto diversi e distanti tra loro. La terza tipologia è quella individuata dal tag associazione o gruppo, ossia raggruppamenti di progettisti o multidisciplinari, talvolta

a carattere volontario, il cui lavoro è improntato alla produzione di servizi e strumenti per la popolazione o progetti di modifica spaziale che fanno della partecipazione, del miglioramento della qualità della vita urbana dei cittadini e della mescolanza sociale i loro obiettivi fondamentali. Ancora, il tag studio o documentario descrive strumenti di analisi riguardanti pratiche quotidiane d'uso dello spazio urbano o attrezzature al suo interno che offrono interessanti riflessioni circa il ruolo del cittadino all'interno dello stesso. Infine, il tag dispositivo socio-culturale individua sperimentazioni, per lo più auto-organizzate e spesso auto-governate, che vedono la rivitalizzazione e reinvenzione degli usi di edifici pubblici che, in virtù del loro uso da parte della comunità, diventano beni comuni. L'apporto dal basso di tali esperienze consta nella volontà di sottrarre tali beni comuni al degrado o a speculazioni private per restituirli alla comunità. Tali esperienze divengono urbanismo tattico nel momento in cui per ottenere un riconoscimento dell'azione stessa o degli strumenti di auto-governo, viene avviato un processo di dialogo con le pubbliche amministrazioni col fine di creare precedenti amministrativi utili non solo al consolidamento dell'esperienza in sé ma anche al diffondersi di sperimentazioni simili.

La terza tematica riguarda la portata delle esperienze, ossia la loro diffusione sul territorio, descritta attraverso i tag locale - esperienze singole o ripetute all'interno di un ambito territoriale ristretto come, ad esempio, quello di una singola città o area metropolitana -, nazionale - esperienze ripetute la cui diffusione è avvenuta in un ambito territoriale più vasto ma sempre all'interno di una stessa nazione - e globale - esperienze ripetute, appunto, a livello globale e che, anche se con piccole differenze relative alle specificità locali, possono essere accumulate dagli stessi intenti, dall'uso degli stessi strumenti e procedure.

La quarta tematica è quella dell'ambito spaziale. Comunemente si pensa che i casi di azioni dal basso ed urbanismo tattico interessino solo lo spazio pubblico, ed in effetti buona parte di essi ha luogo nella strada - si tratta per lo più di esperienze volte a ribaltare la tradizione gerarchia automobile-pedone e a mostrare le possibilità e potenzialità di una mobilità alternativa - o nella piazza o slargo - per lo più casi che rivendicano il diritto ad uno spazio pubblico di qualità e di prossimità. Tuttavia, soprattutto in Italia, esiste un terzo ambito spaziale che è quello dell'edificio, spesso di proprietà pubblica, che è oggetto di sperimentazioni volte a restituire lo stesso alla comunità attraverso l'auto-organizzazione e l'auto-governo di attività molteplici ad essa rivolte.

La quinta serie di tags è utile ad individuare il grado di spontaneità delle sperimentazioni, evidenziando quanto queste nascano per iniziativa esclusivamente cittadina o se l'azione sia stata mediata dalla presenza di altre figure. I tags descrivono non tutti gli attori coinvolti, ma quali di essi abbiano gestito prevalentemente il processo e se questo abbia avuto origine per volontà della pubblica amministrazione, di progettisti o artisti, di associazioni (che possono essere cittadine, culturali, studentesche, dei commercianti ecc.) o di cittadini attivisti autorganizzati.

Per individuare, invece, il grado di coinvolgimento dei cittadini e che ruolo essi abbiano giocato nel processo si è voluto distinguere tra azione autorganizzata - e quindi avviata e gestita in toto dai cittadini - progettazione partecipata - ossia processi che hanno visto i cittadini coinvolti nella fase di ideazione del progetto - auto-costruzione - e dunque coinvolgimento dei cittadini nella fase realizzativa - manutenzione o uso comune - ossia un processo partecipato volto a prendere coscienza del senso di appartenenza al luogo o del diritto ad un suo uso comune, che stimola nei cittadini un atteggiamento di cura nei confronti dello stesso.

Un'altra serie di tags individua la durata nel tempo delle azioni, distinguendo tra evento o performance - ossia sperimentazioni il cui intervallo temporale è brevissimo - progetto temporaneo - ossia esperienze generalmente più strutturate ma comunque limitate nel tempo e dunque destinate, almeno in teoria, ad essere smantellate in futuro, in cui l'uso dei materiali, talvolta, agevola questo processo - e progetto convenzionale - ossia un'azione strutturata e a lungo termine a tutti gli effetti. Questi tags, peraltro, sono utili ad individuare l'eventuale manifestarsi all'interno della sperimentazione, del passaggio *temporary to permanent*, ossia da progetti temporanei o performativi a progetti a lungo termine.

Ancora per misurare l'impatto delle azioni sono stati definiti i tag effimero, duraturo e permanente, poiché, a differenza di quando si potrebbe pensare, l'effetto di tali azioni sulla comunità - e, dunque, sia sui cittadini che la vivono ma anche sui decisori quale momento di riflessione circa una problematica emergente ed urgente - non sempre dipende dalla durata delle azioni.

La penultima serie di tags esprime il grado di legalità delle esperienze: illegale, tacitamente accettato dalle amministrazioni, legale. Questi tags sono, inoltre, utili per comprendere se l'esperienza ha previsto il passaggio *unsanctioned to sanctioned*, e dunque da azioni spontanee e ai limiti dell'illegalità, quando non del tutto sanzionabili ai termini di legge, ad azioni sancite e realizzabili secondo modalità consentite e contemplate dal punto di vista normativo.

Infine dato che molte esperienze nascono come rivendicazione di diritti urbani negati si è voluta evidenziare la modalità di confronto con i decisori tramite i tags partecipative - modalità che, pur mettendo in luce problematiche esistenti, contemplano ed in alcuni casi lavorano esplicitamente per aprire un dialogo costruttivo con le amministrazioni - e sovversive - modalità volutamente provocatorie ed in aperta opposizione con le scelte amministrative.

## tematiche **tags**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. APPROCCIO PROGETTUALE</b>                 | azione dal basso<br><b>URBANISMO TATTICO</b>  |
| <b>2. TIPOLOGIA DI ESPERIENZA</b>               | azione o progetto<br>movimento<br>associazione o gruppo<br>studio o documentario<br>dispositivo socio-culturale |
| <b>3. PORTATA</b>                               | locale<br>nazionale<br>globale  |
| <b>4. AMBITO SPAZIALE</b>                       | strada<br>piazza o slargo<br>edificio   |
| <b>5. GRADO DI SPONTANEITÀ</b>                  | pubblica amministrazione<br>progettisti o artisti<br>associazioni<br>cittadini attivisti autorganizzati         |
| <b>6. RUOLO DEI CITTADINI</b>                   | azione autorganizzata<br>progettazione partecipata<br>auto-costruzione<br>manutenzione o uso comune             |
| <b>7. DURATA</b>                                | evento o performance<br>progetto temporaneo<br>progetto convenzionale   |
| <b>8. IMPATTO SULLA COMUNITÀ</b>                | effimero<br>duraturo<br>permanente  |
| <b>9. GRADO DI LEGALITÀ</b>                     | illegale<br>tacitamente accettata dalle amministrazioni<br>legale   |
| <b>10. MODALITÀ DI CONFRONTO CON I DECISORI</b> | partecipative<br>sovversive   |

# STREET PARTY

Gruppi di cittadini autorganizzati, Inghilterra, dagli anni '20

Il primo Street Party venne organizzato nel 1919 a Townmead Road, nel quartiere di Fulham a Londra. Si trattava di un "Peace Teas", un tè all'aperto per bambini che faceva parte degli eventi per le celebrazioni del trattato di pace dopo la seconda guerra mondiale. Da all'ora iniziative di questo tipo divennero una tradizione britannica, un movimento spontaneamente organizzato dai cittadini per festeggiare importanti avvenimenti storici e politici. Il movimento moderno degli Street Party è un'evoluzione di tale tradizione, che si prefigge di ricreare, per un breve lasso di tempo e senza particolari strutture e strumenti, il senso di comunità tra le persone di uno stesso vicinato o di una stessa via.

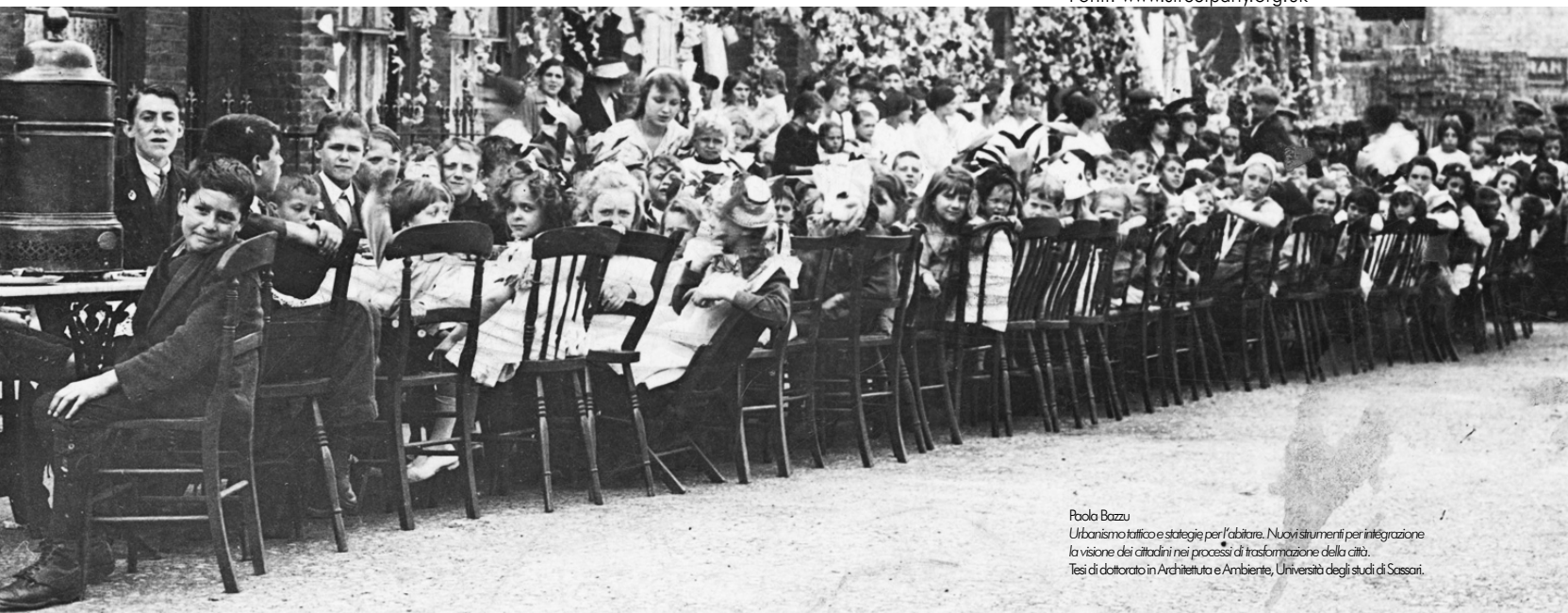
Le feste e gli eventi, organizzati sulla strada occupando intere carreggiate, incroci, rotonde e isole spartitraffico, mirano ad evidenziare le qualità architettoniche a livello spaziale, la duttilità di uso e la flessibilità anche a livello temporale della strada proponendone usi alternativi e diversificati.

Inizialmente questo tipo di azioni erano illegali, anche se tollerate dalle pubbliche amministrazioni in quanto tradizione popolare. Al giorno d'oggi esistono guide specifiche (quella britannica consultabile al sito [www.streetparty.org.uk](http://www.streetparty.org.uk)) che indicano tempi di realizzazione, procedure per chiedere i permessi alle amministrazioni, tipi di attività da proporre e modalità di coinvolgimento degli abitanti. Negli ultimi anni il movimento ha visto un'ampia diffusione sia in America che nel resto dell'Europa. In Italia The Gate Porta Palazzo - movimento di attivismo urbano nato a Torino che dal 2002 porta avanti politiche di rigenerazione urbana cittadine - organizza pic-nic sulla strada, rivendicando il diritto d'uso del suolo pubblico.



## tags

azione dal basso + movimento + globale + strada + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + evento o performance + effimero + illegale + tacitamente accettata dalle amministrazioni + legale + partecipative





# GUERRILLA GARDENING

Cittadini autorganizzati, Inghilterra, dagli anni '70

## tags

azione dal basso + movimento + globale + strada + piazza o slargo + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + evento o performance + progetto temporaneo + duraturo + illegale + sovversive

Il Guerrilla Gardening è un movimento di mobilitazione urbana spontanea, fondato in Inghilterra a metà degli anni '70 da Richard Reynolds, che si prefigge di migliorare la qualità della vita urbana e sociale delle città a partire dalla riqualificazione delle aree verdi e naturali. Il movimento prende spunto dai primi interventi dell'artista Liz Christy, la quale a capo di un folto gruppo di giovani, i *Green Guerrilla*, nel 1973 a New York si impegnò nel recupero volontaristico di numerose aree abbandonate e in stato di degrado, ripulendole e trasformandole in giardini per tutti, dando vita ai primi "Community Garden" che successivamente si diffusero in gruppi di assalto anche in Europa.

Le eco-azioni del movimento cercano di riscattare terreni pubblici, recuperano aree marginali in stato di abbandono, aiuole spartitraffico, piccoli spazi verdi, incroci, rotonde e angoli dimenticati dalle amministrazioni. Attraverso azioni provocatorie, in modo silenzioso, clandestino e non violento, gli attivisti – spesso anonimi e il cui raggruppamento avviene tramite la rete, soprattutto su social network e blog - si occupano della piantumazione illecita di piante, alberi e fiori facendo diventare la vegetazione il loro strumento di contestazione.

Il Guerrilla Gardening è presente anche in Italia grazie ad un gruppo nato a Milano nel 2008 che, oltre ad avere diverse eco-azioni alle spalle, ha pubblicato un testo (Michele Trasi, Andrea Zabiello, *Guerrilla gardening. Manuale di giardinaggio e resistenza contro il degrado urbano*, Kowalski, Milano, 2009) che spiega le origini del movimento e fornisce indicazioni operative su come intraprendere le prime azioni di guerrilla applicate al contesto italiano.

Fonti: [www.guerrillagardening.org](http://www.guerrillagardening.org)



Paola Bozzi  
Urbanism critico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per l'integrazione:  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura, Ambiente, Università degli studi di Sassari.

# ATTREZZATURE URBANE PER LA COLLETTIVITÀ

Ugo La Pietra, Milano, 1979

Si tratta di un film-documentario realizzato nel 1979 da Ugo la Pietra che illustra un modo singolare e innovativo, diverso, di analizzare la città di Milano. Attraverso una mappatura delle attrezzature urbane presenti nello spazio pubblico il documentario fa emergere due temi importanti: l'inadeguatezza e scarsità delle attrezzature urbane; un'ipotesi, che denuncia un certo grado di progettualità, di implementazione di funzionalità delle stesse. Secondo l'artista recuperare ciò che esiste è un'azione che permetterebbe un maggior coinvolgimento del cittadino il quale potrebbe agire singolarmente senza dover aspettare l'intervento delle pubbliche amministrazioni.

L'artista appartiene ad un filone, sviluppatosi a partire dagli anni 70, che analizza il rapporto tra individuo e ambiente, utilizzando nuovi strumenti e metodi progettuali radicali, con l'obiettivo di determinare possibili trasformazioni dello spazio pubblico e migliorare la qualità della vita urbana.

La Pietra vede nell'arte l'unica disciplina in grado di definire nuovi modi di vivere lo spazio urbano, mediante la costruzione di nuovi modelli comportamentali. Le sue esperienze artistiche sottolineano la sua personale volontà di portare all'attenzione del cittadino i diversi modi di abitare la città e di farla propria, mediante la sperimentazione di diversi strumenti di lavoro capaci di attivare la partecipazione degli individui, creando modifiche dell'ambiente urbano al fine di interrompere processi di pianificazione calati dall'alto.

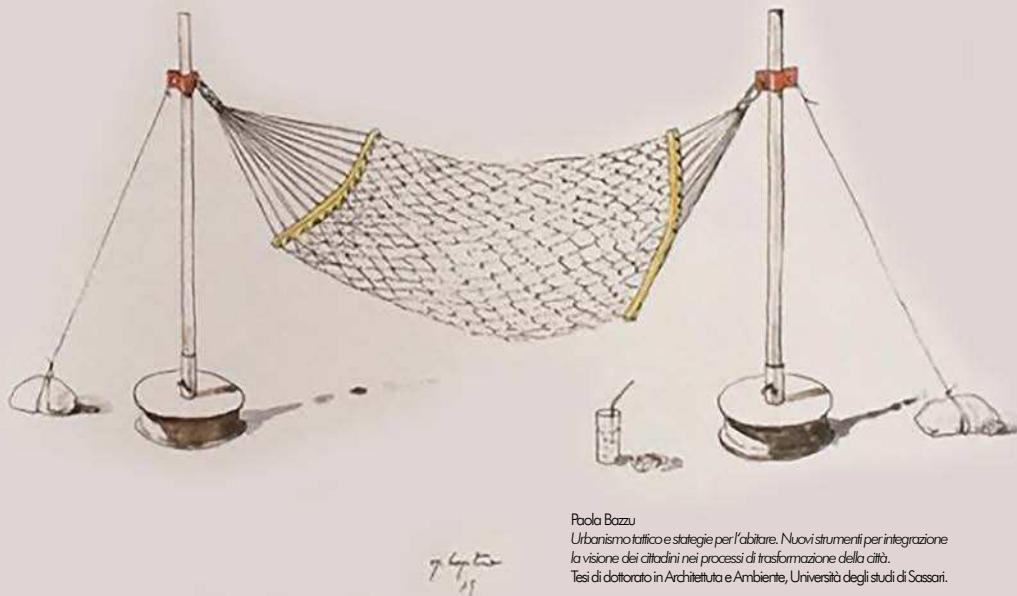


## tags

azione dal basso + studio o  
documentario + locale + strada +  
piazza o slargo + progettisti o artisti  
+ evento o performance + effimero +  
legale

42

Fonti: U. La Pietra, *Attrezzature urbane per la collettività*, Corraini Edizioni, 2013



Paola Bazzu  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.





# CRITICAL MASS

Attivisti anonimi, San Francisco, dal 1992

Critical Mass è un movimento spontaneo nato a San Francisco nel 1992 ed esteso, all'oggi, in più di cento città in tutto il mondo. Ha come principali obiettivi quelli di difendere i diritti dei pedoni e dei ciclisti sulla strada, insegnare a chi usa l'automobile a rispettare le regole del codice della strada, garantire una condivisione dello spazio strada tra i diversi utenti e rivendicare l'uso di mezzi alternativi all'automobile per contrastare la diffusione del traffico e dell'inquinamento, gettando le basi per una mobilità ecologica.

Le manifestazioni in strada di Critical Mass sono veri e propri spettacoli in cui tutti i partecipanti diventano attori e spettatori di un'esperienza ludica che attraverso il gioco vuole trasformare le strade sfruttando la forza del numero, da qui il termine *mass*, massa. Questa massa, se sufficientemente numerosa, riesce a invadere le strade immobilizzando così il traffico automobilistico, portando avanti azioni-performance, caotiche insurrezioni urbane, nelle quali gli attivisti aggrediscono gli automobilisti come se fossero dei vandali. Gli aderenti al movimento rimangono anonimi e ad ognuno di loro è dato un codice identificativo il quale in sé racchiude anche un valore simbolico perché indica proprio la massa raggiunta da ogni raggruppamento.

Tra i gruppi più longevi vi è quello inglese che da molti anni rappresenta il caposaldo dei movimenti e che ogni anno organizza le giornate *Car free days*, giornate senza macchina. Critical Mass è presente anche in Italia dal 2000, quando nasce il primo gruppo a Torino, che da subito si schiera in prima linea per combattere le battaglie a sostegno della mobilità ciclabile in città.

## tags

azione dal basso + movimento + globale + strada + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + evento o performance + effimero + illegale + sovversive

Fonti: [www.sfcriticalmass.org](http://www.sfcriticalmass.org)



# ESTERNI

Impresa culturale multidisciplinare, Milano, dal 1995

Nel 1995 un gruppo di studenti decide di provare a cambiare le abitudini dei milanesi, sempre più chiusi nelle loro case e nelle loro macchine. Individuando negli spazi pubblici il cuore di una società ideale, decidono di diventare «esperti in cardiologia urbana». L'operazione è tutt'ora in corso, il gruppo ha allargato i suoi confini e i suoi interessi ed è diventato un'impresa culturale che si dedica all'analisi e alla formulazione di soluzioni creative che favoriscono la partecipazione allargata, la mescolanza sociale e un pensiero libero, proponendo uno sviluppo sostenibile che garantisca e preservi il patrimonio ambientale, sociale e culturale di tutti.

Tra le iniziative di maggior successo del gruppo ricordiamo "Allariscossa" - gioco urbano ideato da Esterni e FAI - Fondo per l'Ambiente Italiano, con lo scopo di riscoprire il patrimonio artistico, culturale e monumentale delle nostre città, che nel giugno 2011 ha coinvolto migliaia di giovani e adulti di tutte le età - "Cascina Cuccagna" - un progetto di restauro iniziato alla fine degli anni '90 che interessa una cascina agricola settecentesca nel centro di Milano, portato avanti da un consorzio di realtà non profit di cui Esterni è parte, con lo scopo di recuperare il suo originario ruolo di centro aggregatore di persone, energie, culture e attività - "Officina Creativa" - il primo centro culturale per la città di Milano che nasce dall'idea di rigenerare e valorizzare aree urbane dismesse per creare uno spazio di produzione continua per l'arte, il design, il cinema, la musica, un luogo di socialità e incontro aperto a tutta la città, motore di crescita sociale e culturale - e il "Public Design Festival" - il primo festival in Italia che parla di design degli spazi pubblici e propone progetti e soluzioni sperimentali per vivere meglio nelle città contemporanee.



## tags

azione dal basso + associazione o gruppo + nazionale + strada + piazza o slargo + edificio + pubblica amministrazione + progettisti o artisti + associazioni + progettazione partecipata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + evento o performance + progetto temporaneo + progetto convenzionale + effimero + duraturo + permanente + legale + partecipative

Fonti: [www.esterni.org](http://www.esterni.org)





# CITY REPAIR

Gruppo multidisciplinare di volontari, Portland, dalla metà degli anni '90

## tags

azione dal basso + associazione o gruppo + nazionale + strada + piazza o slargo + associazioni + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + evento o performance + progetto temporaneo + effimero + duraturo + legale + partecipative

City Repair è un'organizzazione con sede a Portland, formata da un gruppo multidisciplinare di volontari - costituiti come organizzazione no profit nel 2000 ma attivi già dalla metà degli anni novanta - che ha come obiettivo quello di promuovere la nascita di comunità fiorenti, inclusive e sostenibili attraverso il recupero creativo dello spazio pubblico.

L'associazione opera attraverso diversi strumenti tra i quali lo street painting – dipinti sull'asfalto con lo scopo di “riparare” e riutilizzare lo spazio pubblico esistente al fine di sviluppare una più ampia diversità di usi che faciliterà lo sviluppo sostenibile della comunità – l'ecological landscaping – che, tramite la tecnica della permacultura, mira a integrare nel paesaggio urbano il verde, visto anch'esso come strumento di rigenerazione e riuso urbano – e la costruzione di “edifici naturali” - strutture create usando materiali naturali minimamente lavorati, materiali di scarto o rinnovabili come paglia, argilla, legno e pietra.

L'associazione ha all'attivo diversi progetti, tra i quali il più interessante è il Village Building Convergence, un incontro con i cittadini per insegnare loro come sia possibile, attraverso l'uso di materiale di scarto, costruire nuove attrezzature per lo spazio pubblico, come panchine chioschi, dissuasori per il traffico e molto altro, dando vita ad una costruzione partecipata e condivisa dello spazio pubblico.

Fonti: [www.cityrepair.org](http://www.cityrepair.org)



# PARK-MAKING

Attivisti locali + privati + amministrazioni, a partire dal 2005

La tattica del “Park(ing) Day” (Rebar Studio, San Francisco, 2005) ha portato ad un progressivo sviluppo di progetti che prevedono la trasformazione di parcheggi e marciapiedi sottoutilizzati in piccoli spazi pubblici di prossimità, luoghi ricreativi e di incontro fondamentali soprattutto nei quartieri più vulnerabili e periferici che non usufruiscono dei benefici generati dalla costruzione dei grandi parchi urbani situati al centro delle città. Una nuova risposta a questa problematica è offerta dai progetti di “Park-making”, che utilizzano gli stessi strumenti del Park(ing) Day distribuiti su una scala più ampia.

A Miami, in Florida, la collaborazione tra attivisti locali, aziende del settore privato e enti governativi sta trasformando alcuni dei luoghi più trascurati della città in parchi di dimensioni considerevoli. Esempio di tale percorso è il processo che ha portato alla realizzazione del “Miami’s Grand Central Park”, un parco di 5 acri, costruito in soli 30 giorni all’inizio del 2012. Il progetto è frutto dell’operato del famoso *weed bomber* (il “Weed Bomb” è una tattica che consiste nella piantumazione di vegetazione sul suolo urbano) di Miami, Brad Knoefler che, insieme con i suoi colleghi dell’Omni Parkwest Redevelopment Association (OPRA) ha dato avvio alla trasformazione di un ampio parcheggio sottoutilizzato, in un parco urbano ad uso della comunità locale. Dopo aver ottenuto una sovvenzione locale, l’OPRA ha procurato servizi di progettazione paesaggistica pro bono e ha firmato un contratto di locazione pluriennale con il proprietario dell’immobile. Le commissioni generate da eventi programmati all’interno del parco – concerti, eventi, vendita di cibo - sono serviti a sostenere i costi di mantenimento dello stesso e il pagamento del leasing.



## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + globale + strada + piazza o slargo + pubblica amministrazione + progettisti o artisti + associazioni + progetto temporaneo + progetto convenzionale + duraturo + permanente + legale + partecipative





# PROYECTO PERU

Gruppo multidisciplinare locale, Santiago del Cile, 2007

## tags

azione dal basso + azione o progetto  
 + studio o documentario + locale +  
 strada + piazza o slargo + progettisti o  
 artisti + manutenzione o uso comune  
 + evento o performance + progetto  
 temporaneo + effimero + duraturo +  
 illegale + tacitamente accettata dalle  
 amministrazioni + partecipative

Il progetto, è un caso della mostra “Post-it city. Ciutats Ocasionals” - presentata per la prima volta nel 2008 al CCCB – Centre de Cultura Contemporània de Barcelona - che raccontava alcune dinamiche di vita collettiva al di fuori dei canali convenzionali basate sull'emergenziale parassitismo dello spazio pubblico e sulla capacità del cittadino di ottimizzare lo spazio oltre le sue funzioni previste.

“Proyecto Perù” nasce dalla collaborazione di un'equipe multidisciplinare composta da Carlos Costa, Cristián Frías, Carolina Ibarra e Cristóbal Zolezzi che, nel 2007, ha investigato sulle strategie di occupazione dello spazio pubblico da parte degli emigrati peruviani nel centro di Santiago del Cile.

La comunità di immigrati peruviani ha sperimentato una crescita esplosiva negli ultimi quindici anni che ha causato alti livelli di marginalità da una parte e un'occupazione intensiva e informale dello spazio pubblico cittadino dall'altra, specialmente nelle zone nevralgiche del centro, come quella in prossimità della cattedrale, luogo storico dello scambio commerciale della città. La comunità peruviana ha occupato questo spazio generando delle piccole attività imprenditoriali illecite, legate alla vendita di gadget da loro realizzati e costruiti.

L'osservazione di queste pratiche ha portato alla realizzazione di alcuni dispositivi pensati per regolamentare la vendita di questi prodotti (una segnaletica a terra che definisce i confini dello spazio dedicato al commercio, la ri-significazione di alcuni prodotti commerciali, annunci pubblicitari autoadesivi, serigrafie su borse) che mirano a rendere visibili le con-dizioni del luogo, nonché a rendere esplicita una parte importante del nuovo immaginario collettivo dello stesso.

Fonti: [www.ciudadesocasionales.net](http://www.ciudadesocasionales.net)



# ESTONOESUNSOLAR

Gravalosdimontes Arquitectos, Saragozza, 2009

“Esto no es un solar” – questo no è un vuoto urbano - è un progetto di riqualificazione urbana che lavora negli spazi vuoti interstiziali della città di Saragozza.

Il progetto nasce quando, in occasione di un festival cittadino, un gruppo di artisti decide di realizzare alcune performance per rivitalizzare alcuni spazi vuoti della città. I cittadini, fortemente colpiti da queste trasformazioni temporanee, chiedendo al Comune di rendere gli interventi permanenti. Il Comune, accetta la richiesta dei cittadini e decide di rendere la trasformazione non solo permanente ma anche strutturata a tutti gli effetti. Pertanto ingaggia il gruppo di architetti Gravalosdimontes e gli affida il compito di gestire il processo di riqualificazione urbana diffusa. Il risultato è un progetto in rete che coinvolge diversi spazi della città, non solo quelli interessati dalle performance artistiche, trasformati in spazi pubblici talvolta coperti, piccoli giardini e orti urbani, children playgrounds, campi da gioco. Gli spazi sono numerati perché concepiti come un unico spazio pubblico diffuso.

Il successo del progetto deriva dall'attiva partecipazione degli utenti - resa possibile e istigata anche grazie alla forte connotazione domestica, quasi familiare, del progetto (nelle pareti degli edifici che contornano gli spazi pubblici sono dipinti scaffali con libri, sedie, tavoli, un divano e una lavatrice) attuata con lo scopo di avvicinare il fruitore e farlo sentire a casa - dal soddisfacimento di piccole esigenze locali e da una grafica identificativa e ricorrente in grado di far percepire tutti gli interventi come pezzi di uno stesso puzzle.



## tags

azione dal basso + azione o progetto  
+ locale + piazza o slargo + pubblica  
amministrazione + progettisti o artisti  
+ cittadini attivisti autorganizzati +  
manutenzione o uso comune + evento o  
performance + progetto convenzionale  
+ duraturo + permanente + legale +  
partecipative





# BUILD A BETTER BLOCK

Attivisti + imprese locali, Dallas, 2010

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + movimento + globale + strada + piazza o slargo + associazioni + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + auto-costruzione + evento o performance + duraturo + tacitamente accettata dalle amministrazioni + legale + partecipative

Il progetto ha come scopo principale la rivitalizzazione cittadina alla scala locale e di prossimità, obiettivo che porta avanti tramite la promozione di strade a misura d'uomo ed incoraggiando attivisti, imprese locali e proprietari di immobili ad attivare temporaneamente locali commerciali non utilizzati e spazi pubblici.

Fu realizzato per la prima volta da alcuni residenti del quartiere di Oak Cliff, Dallas, i quali riuscirono a trasformare un intero quartiere sottoutilizzato grazie ad un evento temporaneo, realizzato tramite l'uso di materiali a basso costo o donati e grazie al lavoro di molti volontari. I marciapiedi del quartiere vennero colonizzati da tavolini da caffè usati come luoghi pubblici di aggregazione, venne dipinta una pista ciclabile "fai da te" che aveva il compito di ridurre la dimensione della carreggiata stradale e deviare, con questo stratagemma, il traffico altrove, vennero attrezzate le strade con arredo urbano a basso costo che contribuiva a migliorare la percezione del luogo.

Lo slancio ottenuto da questo primo progetto, oltre ad avere come conseguenza immediata la rivitalizzazione stabile di spazi commerciali precedentemente non utilizzati e delle strade che su di essi si affacciano, ha permesso ai sostenitori del progetto di pretendere un impegno concreto da parte degli amministratori cittadini nell'implementazione permanente dei miglioramenti temporanei a livello urbano ottenuti tramite il progetto.

Il successo dell'iniziativa ha inoltre permesso la nascita del "Team Better Block", una nuova società di consulenza che lavora a favore della causa, che ha reso possibile lo sviluppo di simili processi a basso costo e basso rischio in altre città come Forth Worth, Oklahoma City, Philadelphia, Memphis e New York.

Fonti: [www.teambetterblock.com](http://www.teambetterblock.com)



# WPA 2010

Christopher Robbins, New York, 2010

WPA 2010 è un progetto dell'artista Christopher Robbins - ??? - basato sull'idea che, laddove le amministrazioni non possono garantire un'adeguata manutenzione e riqualificazione dello spazio pubblico, può essere l'abitante stesso a prendere l'iniziativa.

Frustrato dall'approccio lento e macchinoso del governo degli Stati Uniti rispetto alla necessità di ripresa economica del paese, l'artista decide di aprire degli uffici "fai da te" WPA – acronimo per USA Work Program, programma governativo storico americano, rivelatosi fondamentale per la ripresa economica e sociale post Grande Depressione – ottenendo un'autorizzazione informale da parte dell'ente stesso, con il duplice intento di fornire un lavoro, seppur temporaneo, alla numerosa popolazione disoccupata e dall'altro di garantire la manutenzione dell'ambiente urbano di alcuni quartieri della città di New York.

Grazie al suo programma, interamente finanziato da donazioni private, l'artista riesce ad aprire due uffici - uno nel sobborgo rurale di Wassaic, New York, e l'altro nel centro urbano Jamaica, nel Queens – e ad assumere residenti locali come lavoratori temporanei per completare lavori pubblici su piccola scala, non autorizzati ma necessari, nel proprio quartiere, scelti dalla stessa comunità, nella speranza che il governo seguisse l'esempio.

In virtù della capacità dell'artista di coinvolgere davvero gli abitanti in un progetto di rigenerazione urbana dal carattere fortemente sociale, il progetto è al limite tra la performance artistica e una reale necessità di costruire nuovi programmi comuni.



## tags

azione dal basso + azione o progetto  
+ locale + strada + piazza o slargo  
+ progettisti o artisti + progettazione partecipata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + progetto temporaneo + duraturo + illegale + tacitamente accettata dalle amministrazioni + partecipative







# POP-UP CAFES

Gestori di attività commerciali + NYC DOT, New York, 2010

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + globale + strada + piazza o slargo + edificio + pubblica amministrazione + associazioni + progetto temporaneo + progetto convenzionale + effimero + duraturo + permanente + legale + partecipative

I pop-up cafes sono degli spazi che offrono posti a sedere all'aperto, che occupano parte della corsia stradale normalmente occupata dagli stalli per i parcheggi delle auto, idea che nasce per la prima volta nella città di New York intorno al 2010, come rivisitazione locale dell'iniziativa del Parking day di San Francisco. I costi progettazione, costruzione e manutenzione di tali spazi sono a carico dei gestori delle attività commerciali ma la loro attivazione è resa più semplice dal fatto che il Dipartimento dei Trasporti cittadino fornisce assistenza tecnica in tutto il processo di attivazione e, talvolta, opera una serie di migliorie allo spazio stradale - come ad esempio l'installazione di segnaletica stradale o di bitte di sicurezza - utili a ottimizzare la funzionalità del servizio. Questo tipo di iniziative temporanee funge da "segna posto" in previsione di una modifica effettiva e permanente della carreggiata stradale, consentendo in città particolarmente dense dei piccoli spazi di ristoro all'aperto che si aggiungono al parco di spazi pubblici esistenti.

Oltre a questo tipo di iniziative, esistono una serie di servizi temporanei che riguardano attività di ristorazione o commerciali, che vengono attivati per un periodo di tempo limitato con lo scopo o di fornire un servizio mancante alla comunità in attesa che ne venga costruito uno di tipo permanente e convenzionale, o con l'intento di attivare alcune zone delle città o, alcuni vuoti urbani, sempre in attesa di scelte amministrative più durature. Si tratta dei pop-up retail - attività temporanee di vendita al dettaglio che occupano edifici inutilizzati, parti di essi o spazi urbani inutilizzati - e dei food trucks - camioncini per la vendita di cibo di strada, che riescono ad attivare spazi e vuoti urbani inutilizzati, sprigionandone, talvolta, il potenziale inespresso.

Fonti: [www.dnainfo.com](http://www.dnainfo.com)



# PLACE AU CHANGEMENT

Collectif etc, Saint-Étienne, 2011

“Place au changement” è una piazza pubblica di 670mq, realizzata dal CollectifETC - un’associazione composta principalmente da giovani architetti, paesaggisti e grafici - in uno spazio nei pressi della stazione di Chateaucieux, la cui esecuzione è stata resa possibile grazie al concorso “Défrichez-là” indetto dall’Etablissement Public d’Aménagement di Saint-Etienne, vinto appunto dal collettivo.

Il progetto è stato pensato dai progettisti come un primo passo per la riconversione di questa zona degradata e rappresenta il riflesso dei cambiamenti in atto nel quartiere, interessato all’epoca da un processo di riqualificazione urbana che prevedeva la demolizione e il rinnovamento di edifici esistenti e la costruzione di edifici ex novo. L’idea principale è, infatti, quella di simulare l’edificazione di un’abitazione nel vuoto urbano - disegnando a terra la pianta e sulla parete esterna del palazzo limitrofo la sezione in scala reale di questo edificio immaginario - in modo da far comprendere agli abitanti quale effetto potesse avere sulla città e sul quartiere l’edificazione di nuovi fabbricati.

Particolare attenzione è stata posta nel coinvolgimento attivo dei cittadini nelle diverse fasi del progetto. Nel mese di luglio 2011 sono stati organizzati tre laboratori aperti al pubblico: un laboratorio di falegnameria e carpenteria per costruire l’arredo urbano, un laboratorio di urban graphic design per dare vita ai corpi immaginari sui muri degli edifici e un laboratorio di paesaggio per la disposizione degli spazi verdi. Il progetto ha visto anche il coinvolgimento di associazioni locali, impegnate nell’organizzazione in diverse attività, come concerti, corsi di giocoleria, cinema all’aperto, tornei sportivi, pittura di murali e molti altri.



## tags

azione dal basso + azione o progetto  
+ locale + piazza o largo + pubblica  
amministrazione + progettisti o artisti  
+ auto-costruzione + manutenzione o  
uso comune + progetto temporaneo +  
duraturo + legale + partecipative

Fonti: [www.collectifetc.com](http://www.collectifetc.com)





# MLO-MERCATO LORENTEGGIO

Dynamoscopio + associazione commercianti, Milano, 2011

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + dispositivo socio-culturale + locale + edificio + pubblica amministrazione + associazioni + manutenzione o uso comune + progetto convenzionale + permanente + legale + partecipative

MLO è un mercato comunale coperto nel cuore del quartiere popolare Giambellino-Lorenteggio, periferia sudovest di Milano. Costruito nel Dopoguerra per facilitare l'accesso ai beni alimentari primari da parte delle popolazioni più povere, nel corso degli anni Novanta il commercio di prossimità di Mercato Lorenteggio è entrato in crisi di fronte all'espansione della Grande Distribuzione Organizzata (GDO).

A partire dal 2012, grazie all'appoggio di un quartiere intero, i pochi commercianti rimasti attivi in Mercato Lorenteggio, insieme all'associazione culturale Dynamoscopio e ad una rete di attori locali già ingaggiati sul fronte della emarginazione urbana, sono riusciti tramite bando pubblico a rinnovare la gestione a fronte delle spese di riqualificazione dell'intero stabile e a dedicare uno spazio interno ad attività di inclusione sociale rivolte al quartiere. Da allora MLO lavora come un dispositivo socio-culturale di rigenerazione della periferia, dove consolidare pratiche di coesione sociale e progettualità interconnesse, maturate in questi anni in un contesto soggetto a profondi cambiamenti urbani, scenario di convivenze interculturali e fragilità sociali, precariati giovanili e popolazioni migranti. MLO è attivo su un duplice fronte: la creazione di nuove forme di attrattività, per rilanciare il commercio di prossimità come valore di collante sociale e bene comune; la promozione di circuiti collaborativi sostenibili, che sviluppino filiere a competenza mista (saperi locali, creatività, coesione sociale, rigenerazione urbana, sviluppo economico, commercio), per rispondere concretamente ai bisogni espressi dal quartiere. MLO racconta un percorso condiviso di rigenerazione di un bene comune urbano, come volano di un processo in corso di innovazione sociale e co-produzione di valore sociale.

Fonti: [www.mercatolorenteggio.it](http://www.mercatolorenteggio.it)



Federica Bozzi

Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per l'integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

# GUERRILLA WAYFINDING

Matt Tomasulo, Raleigh (North Carolina), 2012

Lo studente di architettura e paesaggio Matt Tomasulo, frustrato di vivere in una città assolutamente a misura d'uomo ma dove pochissimi cittadini rinunciavano all'uso dell'auto a causa non tanto delle distanze in se ma dell'errata percezione delle stesse, realizza, in una clandestina azione notturna, una segnaletica alternativa - fatta di 27 cartelli in Coroplast attaccati a lampioni e pali stradali tramite fascette in plastica - che riportava i nomi delle destinazioni più popolari, la distanza, il tempo medio necessario per raggiungerle a piedi, insieme con un codice QR per ottenere indicazioni immediate. Nessuna delle sue scelte è casuale. Sapeva che un permesso ufficiale sarebbe costato più di 1000 dollari e avrebbe tardato fino a 9 mesi, pertanto, decide di optare per un'azione illegale che gli sarebbe costata solo 300 dollari. Per evitare sanzioni usa fascette di plastica che consentivano alla segnaletica di essere facilmente rimossa senza danneggiare o manomettere le attrezzature urbane. Ancora, decide di documentare tutto il processo, di aprire una pagina facebook e di usare i codici QR per monitorare la quantità di interazioni con i segnali.

Nonostante il successo di pubblico, causa ed effetto della diffusione di articoli e di un documentario della BBC sull'argomento, l'amministrazione è costretta a smantellare l'iniziativa poiché non autorizzata. Tuttavia propone a Tommasulo di lavorare insieme per dare l'avvio ad un progetto pilota di tre mesi, finanziato dall'amministrazione stessa poiché coerente alcune delle sue politiche di governo. Oggi la piattaforma [www.walkyourcity.org](http://www.walkyourcity.org), gestita e creata da Tomasulo, consente a chiunque di portare avanti progetti di promozione della camminabilità urbana e repliche del suo progetto si possono trovare a New Orleans, Rochester, Memphis, Dallas e Miami.



## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + movimento + globale + strada + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + progetto temporaneo + progetto convenzionale + duraturo + permanente + illegale + legale + partecipative + sovversive





# PARCOBALENO

VIVIAMOLAq + abitanti di Santa Rufina MAP, L'Aquila, 2012

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + locale + piazza o slargo + pubblica amministrazione + progettisti o artisti + progettazione partecipata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + progetto temporaneo + duraturo + legale + partecipative

Parcobaleno è uno dei progetti realizzati nell'ambito dell'iniziativa più ampia "Un posto al sole per i MAP", un percorso di ideazione, pianificazione e realizzazione di piccoli spazi pubblici in aree inutilizzate nei pressi di 21 MAP (Moduli Abitativi Provvisori, realizzati per far fronte all'emergenza abitativa post terremoto), attraverso semplici elementi di arredo urbano e strutture mobili e amovibili.

L'intervento si sviluppa all'interno dell'area antistante la sala polivalente del MAP Santa Rufina, con l'intento di portare le attività ludiche e ricreative anche all'esterno. La strategia è quella di definire e caratterizzare lo spazio attraverso la creazione di aree tematiche diversificate, dedicate a creatività, sport, giochi tradizionali e verde attrezzato, connesse tra loro per mezzo di un "nastro giocabile" che si piega e si modella per suggerire diverse possibilità d'uso - porta d'accesso allo spazio gioco, seduta, recinzione - e accogliere usi non previsti. La scelta del materiale da costruzione è simbolica ma soprattutto tattica. Si tratta degli scarti dei cantieri edili attivati per la ricostruzione della città: tubi innocenti messi a disposizione dall'amministrazione comunale per la struttura portante e pallet dismessi per il legno dei rivestimenti.

L'intervento ha permesso di trasformare lo spazio vuoto del MAP in un luogo riconoscibile e definito da una propria identità e accogliere così il desiderio degli abitanti di poter usare lo spazio non solo come parco giochi ma anche e soprattutto come occasione di incontro e condivisione. Parcobaleno può certamente essere considerato un esempio interessante e utile di realizzazione a basso costo di un piccolo spazio pubblico di prossimità, usabile e giocabile da tutti gli abitanti, capace di promuovere il senso di comunità di un contesto particolarmente sensibile.

Fonti: [www.viviamolaq.blogspot.com](http://www.viviamolaq.blogspot.com)



# CAVALLERIZZA REALE

Gruppo spontaneo autorganizzato, Torino, 2014

Il complesso della Cavallerizza Reale, appartenente al Compendio Reale delle Residenze Sabaude di Torino, negli ultimi anni è stato oggetto di una serie di operazioni finanziarie da parte del Comune di Torino che hanno contribuito ad un progressivo processo di degrado e abbandono dei suoi spazi. Quest'ultimo e il pericolo che i cittadini potessero essere privati di un bene così importante hanno determinato una forte reazione dal basso: un gruppo auto-organizzato di artisti e cittadini decide di convocare un'assemblea aperta il 23 maggio 2014 con l'intento di avviare una discussione pubblica approfondita ed estesa in relazione al futuro della Cavallerizza, alla quale partecipano circa tremila persone. Da quel momento in poi, gli artisti, insieme con i cittadini e con altri abitanti temporanei dello spazio (studenti, ricercatori, semplici curiosi), si impegnano a creare un programma aperto, ricco e denso di incontri culturali e dibattiti, incentrati in particolare attorno al tema della natura e del ruolo dei beni comuni come strumento di promozione dei diritti di cittadinanza.

Nonostante il successo dell'iniziativa e l'ampia partecipazione della cittadinanza, nell'aprile del 2015 il Consiglio Regionale della Regione Piemonte approva un Protocollo d'Intesa tra varie autorità al fine di sfruttare economicamente una parte del complesso. Ciò spinge gli occupanti ad organizzare un processo partecipato al fine di costruire un progetto articolato e robusto da contrapporre al Protocollo d'Intesa.

Oggi la Cavallerizza Reale è un ecosistema auto-organizzato che offre diversi servizi alla comunità: spazi d'incontro e cucine comunitarie, teatri e laboratori, servizi di consulenza legale, aule per le classi di danza, laboratori per le discipline artistiche, spazi di coworking e molti altri servizi legati ai temi dell'apprendimento e della cura.



## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + dispositivo socio-culturale + locale + edificio + progettisti o artisti + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + manutenzione o uso comune + progetto temporaneo + progetto convenzionale + duraturo + permanente + illegale + tacitamente accettata dalle amministrazioni + legale + partecipative + sovversive

Fonti: [www.cavallerizzareale.org](http://www.cavallerizzareale.org)





# PISTE CICLABILI FAI DA TE

Attivisti anonimi, Roma, 2014

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + locale + strada + cittadini attivisti autorganizzati + azione autorganizzata + progetto temporaneo + progetto convenzionale + duraturo + permanente + illegale + legale + sovversive

La prima pista ciclabile abusiva di Roma è stata realizzata nel sottopasso ferroviario di Santa Bibiana, collegamento tra l'Esquilino e San Lorenzo fuori le mura, dotato di una carreggiata di circa 9 metri di larghezza a senso unico di marcia e passaggi pedonali molto stretti protetti da transenne. Da diversi anni i cittadini chiedevano un percorso ciclabile a doppio senso, sottraendo spazio alle automobili, anche attraverso la raccolta di centinaia di firme tramite una petizione online e l'elaborazione di un progetto che i cittadini volevano mettere a disposizione dell'Amministrazione gratuitamente.

Il 30 novembre 2014, alcuni ciclisti anonimi decidono quindi di realizzare durante la notte una pista ciclabile clandestina, utilizzando stencil e vernice bianca: l'iniziativa è al contempo un'azione di protesta e una dimostrazione della possibilità effettiva di costruire a brevissimo termine e bassissimo costo soluzioni adeguate al problema della mancanza di sicurezza per chi decide di muoversi utilizzando la bicicletta.

La pista è stata immediatamente smantellata perché non a norma. Tale risposta da parte dell'Amministrazione, anziché disincentivare questo tipo di iniziative, ha contribuito al consolidamento del movimento dei ciclo-attivisti che hanno continuato a realizzare altre piste ciclabili fai da te all'interno della città.

Esito del dibattito pubblico, innescato e accompagnato da tali azioni clandestine, è l'approvazione nel febbraio 2017 di un progetto per una pista ciclabile "ufficiale" a Santa Bibiana, realizzata tra settembre e ottobre dello stesso anno. Nonostante aspramente criticata, soprattutto per la scelta di costruire il percorso sottraendo spazio al marciapiede e non alla carreggiata stradale, la pista ciclabile può essere considerata un primo passo di un dialogo ancora aperto tra attivisti ed Amministrazione.

Fonti: [www.bikeitalia.it/tag/santa-bibiana/](http://www.bikeitalia.it/tag/santa-bibiana/)



Paola Bozzi  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per l'integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

# DISPERSIONE ZERO

Tamalacà + I.C. Monte Rosello Alto + abitanti, Sassari, 2015

Attraverso il progetto Dispersione ZERO, attivato grazie ad un finanziamento nell'ambito di un bando per il contrasto alla dispersione scolastica promosso dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, un gruppo di circa 20 alunni (tra gli 11 e i 13 anni) dell'Istituto Comprensivo Monte Rosello Alto è stato protagonista di un percorso laboratoriale che ha portato alla trasformazione di uno spazio di passaggio inospitale e sotto-utilizzato prospiciente l'ingresso principale della scuola.

Nell'ambito del progetto, in alcuni locali non utilizzati della scuola, è stata allestita una piccola falegnameria sociale di quartiere, da tempo fortemente voluta dalla scuola e dal quartiere stesso ma mai realizzata per vincoli di ordine burocratico, aggirati, in questo caso, ricorrendo alla formula dell'allestimento temporaneo e attivando, una copertura assicurativa per tutti i partecipanti ai laboratori, limitatamente al periodo di svolgimento delle attività. I ragazzi, gli abitanti del quartiere e gli insegnanti, guidati dal collettivo Tamalacà, hanno non solo ideato ma anche realizzato materialmente l'intervento di trasformazione spaziale all'interno della falegnameria.

L'intero processo può essere definito urbanismo tattico: per l'intuizione di attingere ad inediti canali di finanziamento per promuovere micro-trasformazioni spaziali; per la scelta di allestire all'interno della scuola un laboratorio anomalo, con l'intento di mostrarne le potenzialità anche come servizio di quartiere e così innescare un dibattito pubblico attorno alla possibilità di ripensare il ruolo e le funzioni di alcuni spazi della scuola (locali inutilizzati, biblioteca, palestra, cortile) come spazi aperti alla città; per la scelta di rendere visibili le potenzialità di riattivazione di piccoli spazi dimenticati come spazi pubblici di prossimità attraverso interventi a breve termine e basso costo.



## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + locale + piazza o slargo + progettisti o artisti + progettazione partecipata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + progetto temporaneo + duraturo + tacitamente accettata dalle amministrazioni + partecipative

Fonti: [www.tamalaca.com](http://www.tamalaca.com)







# PARKLET DI SAN DONATO

Tamalacà + I.C. San Donato + abitanti, Sassari, 2015

## tags

azione dal basso + **URBANISMO TATTICO** + azione o progetto + locale + strada + piazza o slargo + pubblica amministrazione + progettisti o artisti + progettazione partecipata + auto-costruzione + manutenzione o uso comune + progetto temporaneo + duraturo + legale + partecipative

Il rione di San Donato è una vera e propria periferia centrale della città di Sassari. La scuola è l'unico punto di riferimento riconosciuto dagli abitanti e svolge anche un ruolo di presidio territoriale e di promozione e sostegno di attività orientate alla promozione della qualità della vita urbana. Il progetto qui descritto è uno degli esiti spaziali di un percorso di coinvolgimento dei bambini e delle bambine dell'Istituto Comprensivo San Donato, denominato "FLPP – Fronte di Liberazione dei Pizzinni Pizzoni", finalizzato al riconoscimento e alla rivendicazione del diritto urbano al gioco libero e autonomo negli spazi pubblici della città.

L'intervento consiste nella liberazione e nella trasformazione di una porzione della piazza antistante la scuola primaria – costantemente occupata dalle automobili in sosta – in un piccolo spazio pubblico di prossimità. Lo spazio è stato definito tramite un pergolato e "arredato" internamente con sedute, costruite combinando un elemento di legno, ricavato dal taglio degli assi utilizzati nei ponteggi, materiale resistente e a bassissimo costo. La costruzione è avvenuta in soli tre giorni ed ha coinvolto, tra gli altri, alcuni artigiani del quartiere, con l'intento di stabilire un legame tra la popolazione locale e la trasformazione dello spazio di loro appartenenza.

Il progetto riesce ad operare la semplificazione delle procedure burocratiche tipica dell'urbanismo tattico. Poiché prende le basi da una collaborazione tra Tamalacà e il Comune di Sassari – finanziatore dell'intervento - e poiché definito "installazione temporanea" e non progetto di spazio pubblico a tutti gli effetti, la realizzazione del progetto non è avvenuta attraverso il normale iter burocratico ma ha richiesto una semplice approvazione informale da parte della soprintendenza locale.

Fonti: [www.tamalaca.com](http://www.tamalaca.com)







«Tra cittadini, istituzioni e operatori del settore è infatti maturato un diverso approccio alla “questione della casa”, non più centrata esclusivamente sull’aspetto quantitativo ed edilizio.

La complessità della questione è anzi tradotta in una diversificazione delle risposte che ci obbliga a parlare non più di “politiche per la casa”, ma di politiche dell’abitare. Questo significa spostare l’attenzione dalla componente quantitativa/spaziale (quanti alloggi per quante famiglie) a quella relazionale (quale servizio per quale comunità). Sono le relazioni tra le persone, tra gli abitanti, ovvero il tessuto sociale che questi compongono, il nucleo attorno a cui ruota oggi il tema della “casa sociale” e il rinnovamento in corso affonda le sue radici su una nuova cultura del vivere insieme, costruita e diffusa condividendo spazi, risorse, responsabilità, servizi: l’abitare collaborativo.»

Giordana Ferri, Luciana Pacucci (a cura di), *Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta*, Bruno Mondadori edizioni, Milano, 2015.

## QUESTIONE CASA E STRATEGIE PER L'ABITARE

Esistono delle strategie di pianificazione della città e del territorio che, come l'approccio dell'urbanismo tattico, cercano di ritrovare e di mettere in luce la centralità dei cittadini e che lavorano per la riscoperta del loro ruolo attivo all'interno dei processi di trasformazione urbana.

Alcune politiche circa la questione abitativa, infatti, sviluppano delle strategie che hanno come obiettivo non tanto (o per lo meno non solo) il progetto immobiliare, ma la costruzione di un progetto di comunità che, peraltro, non è deciso ed imposto dall'alto ma viene costruito attraverso percorsi partecipativi che coinvolgono attivamente i beneficiari delle azioni. La progettazione architettonica in tali strategie è concepita come una delle fasi di un processo articolato che è solo in parte focalizzato alla creazione di nuovi alloggi e che sposta e reindirizza gli sforzi progettuali su tematiche di tipo sociale e relazionale. In virtù di questo aspetto tali strategie per la casa possono essere ridefinite "strategie per l'abitare".

Il capitolo si apre con una riflessione sulla questione abitativa a livello globale che ragiona sullo spostamento di significato dell'abitazione - da abitazione come casa, come spazio sociale e di vita fondamentale per l'uomo, ad abitazione come bene immobiliare e strumento di profitto - e di come questo processo influenzi profondamente le dinamiche abitative odierne.

Su questo sfondo di riferimento si descrivono alcune specifiche caratteristiche della questione casa in Italia e della crisi immobiliare che caratterizza il paese, la quale è il risultato non solo della crisi economica globale ma anche delle politiche abitative degli ultimi trent'anni. Il sistema abitativo italiano è caratterizzato da una scarsa offerta di alloggi sociali che non solo penalizza le frange di popolazione più deboli ma va anche a discapito della classe media e medio-bassa, la cosiddetta "fascia grigia" di popolazione, quella che, peraltro, maggiormente è a rischio di scivolamento entro la soglia della povertà a seguito della crisi.

Il capitolo approfondisce poi su alcuni esempi di "strategie per l'abitare" che, appunto, fanno della centralità del cittadino e del progetto di comunità uno degli obiettivi fondamentali: social housing, co-housing, abitare temporaneo e strumenti di empowerment per la popolazione. Tali strategie, diverse tra loro ma egualmente interessanti, differiscono per il grado di coinvolgimento dei cittadini nei processi e per il diverso ruolo degli stessi al loro interno - tra le varie strategie il social housing è quella che maggiormente lavora per una riscoperta dell'importanza del ruolo attivo

Immagine di apertura: "Cenni di cambiamento", Polaris SGR + Fondazione Housing Sociale + DAR-Casa, Milano, 2013, [www.rossiprodi.it](http://www.rossiprodi.it)

dei cittadini –, per il target sociale di riferimento e per la provenienza dei fondi usati per le realizzazioni.

La descrizione delle strategie è accompagnata da una serie di casi studio recentissimi che, sebbene non tutti italiani, sono considerati rilevanti all'interno della trattazione per il grado di efficacia ed innovazione – dovuto alle modalità di coinvolgimento dei cittadini ma anche all'attenzione circa l'aspetto di sostenibilità su più livelli (economico, energetico, dei consumi, dei materiali). Inoltre la similitudine dei contesti di riferimento dei casi non italiani selezionati consente una comparazione e possibile applicazione, con i dovuti accorgimenti, degli stessi anche nel contesto nazionale.

## 2.1 Crisi abitativa a livello globale

I sintomi della crisi abitativa sono visibili globalmente. Nelle città di oggi sempre più famiglie vengono schiacciate dal costo della vita, i senzatetto sono in aumento, sfratti e pignoramento sono all'ordine del giorno e segregazione, povertà, spostamenti di popolazione residente e inaccessibilità delle abitazioni stanno diventando segni distintivi della situazione abitativa odierna.

Negli Stati Uniti il problema abitativo è lampante. Secondo alcuni dati non esiste un solo stato degli USA in cui un lavoratore full-time con salario minimo possa permettersi di affittare o possedere un'abitazione composta da una sola camera da letto. A livello nazionale, quasi la metà delle famiglie che non possiede un'abitazione propria spende una quota insostenibile del proprio reddito in affitto e le cifre sono destinate ad aumentare.<sup>1</sup>

Tra le metropoli statunitensi quella dove la crisi immobiliare è avvertita in modo particolarmente acuto è New York, nella quale si registra il più alto numero di senza tetto di tutti i tempi dopo la Grande Depressione. Più della metà delle famiglie non può permettersi l'affitto e spostamenti di popolazione residente, gentrificazione e sfratti sono uno scenario quotidiano.<sup>2</sup> Tutto ciò mentre due pilastri del sistema abitativo distintivo di New York - edilizia pubblica e regolamentazione degli affitti - sono entrambi sotto minaccia. Questo fenomeno, tuttavia, interessa non solo le grandi città ma anche le aree rurali dove circa il 30% dei proprietari e approssimativamente la metà di coloro che vivono in affitto non può permettersi la propria casa.<sup>3</sup>

A livello mondiale quasi tutte le principali città affrontano le proprie lotte residenziali. Secondo le Nazioni Unite, la popolazione dei senzatetto in tutto il pianeta può essere compresa tra 100 milioni e un miliardo di persone. È stato stimato che a livello globale ci sono attualmente 330 milioni di famiglie - più di un miliardo di persone - che non sono in grado di trovare una casa decente o economicamente accessibile.<sup>4</sup>

Alcune ricerche suggeriscono che negli ultimi decenni lo spostamento di popolazione residente dovuto allo sviluppo, alle estrazioni e alle nuove costruzioni si è verificato ad una scala che compete con gli spostamenti causati da disastri naturali e conflitti armati. Solo in Cina e in India negli ultimi cinquanta anni, si stima che 100 milioni di persone siano state costrette a trasferirsi a causa di progetti di sviluppo.<sup>5</sup>

Sebbene esista un ampio riconoscimento dell'esistenza di una crisi abitativa, confermato dai dati a riguardo, non c'è una profonda comprensione del perché si verifichi, e tanto meno che cosa fare al riguardo.

C'è anche chi lavora a monte e si domanda se sia lecito parlare di "crisi". L'idea di crisi implica che la presenza di alloggi inadeguati o inaccessibili sia un'anomalia ma, come già sottolineava Engels<sup>6</sup> alla fine del XIX secolo, per la classe operaia e le comunità povere questi fenomeni sono la normalità da sempre. L'attuale ricomparsa

<sup>1</sup> David Madden, Peter Marcuse, *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*, Londra, Verso Books, 2016.

<sup>2</sup> Elvin Wyly, Kathe Newman, Alex Schafran, Elizabeth Lee, "Displacing New York," in "Environment and Planning A", 2010.

<sup>3</sup> National Low Income Housing Coalition, *Out of Reach 2015: Low Wages and High Rents Lock Renters Out*, Washington, DC: NLIHC, 2015; Allison Charette, Chris Herbert, Andrew Jakobovics, Ellen Tracy Marya, and Daniel T. McCue, "Projecting Trends in Severely Cost-Burdened Renters: 2015-2025", Enterprise Community Partners and Joint Center for Housing Studies, 2015; Laurie Goodman, Rolf Pendall, and Jun Zhu, *Headship and Homeownership: What Does the Future Hold?*, Washington, DC: Urban Institute, 2015; Housing Assistance Council, *Taking Stock: Rural People, Poverty, and Housing in the 21st Century*, Washington, DC: HAC, 2012 (Citati in David Madden, Peter Marcuse, 2016).

<sup>4</sup> Stefano Liberti, *Land Grabbing: Journeys in the New Colonialism*, Londra, Verso Books, 2013; Saskia Sassen, *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*, Cambridge, Harvard University Press, 2014; United Nations Centre for Human Settlements, *An Urbanizing World: Global Report on Human Settlements*, UN-HABITAT, 1996 (Citati in David Madden, Peter Marcuse, 2016).

<sup>5</sup> Miloon Kothari, "The Global Crisis of Displacement and Evictions. A Housing and Land Rights Response", New York, Rosa Luxemburg Stiftung, 2015.

<sup>6</sup> Frederick Engels, *The Housing Question*, 1872.

del termine “crisi abitativa” sarebbe in quest’ottica frutto delle esperienze dei proprietari di case borghesi e degli investitori, che hanno affrontato instabilità immobiliare dopo l’implosione finanziaria del 2008.<sup>7</sup>

Sia che la crisi immobiliare sia una recente “reinvenzione” ad opera di una particolare classe sociale, sia che si tratti di un fenomeno che da sempre ha caratterizzato le fasce più deboli della popolazione, è chiaro che ci troviamo in un’era di forte disuguaglianza per quanto riguarda l’accesso alla casa ed è utile in questo contesto indagarne le cause e ipotizzare orizzonti possibili di intervento.

### **2.1.1 CONFLITTO ORIGINARIO TRA ABITAZIONE COME CASA E ABITAZIONE COME BENE IMMOBILIARE**

Secondo David Madden e Peter Marcuse, autori del testo *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*, edito da Verso Books nel 2016, la crisi abitativa non è altro che il risultato prevedibile di uno sviluppo spaziale basato sul sistema capitalistico. Caratteristica fondamentale di quest’ultimo è che l’alloggio non è prodotto e distribuito al fine di garantire un’abitazione degna per tutti ma per diventare una merce per arricchire pochi. La crisi degli alloggi non è, pertanto, il risultato della rottura del sistema, ma del sistema che funziona come previsto.

Vi è quindi alla base della crisi abitativa un conflitto, una contraddizione originaria, tra l’abitazione intesa come uno spazio sociale e di vita e l’abitazione intesa come uno strumento di profitto, tra l’abitazione come casa e l’abitazione come bene immobiliare. La subordinazione dell’uso sociale delle abitazioni al loro valore economico può essere definita, secondo Madden e Marcuse, “mercificazione” del sistema abitativo. Nell’era contemporanea può essere difficile concepire un sistema abitativo che non sia governato dal modello della mercificazione. Tuttavia, nella storia degli insediamenti umani, questo fenomeno è relativamente nuovo. È solo a partire dalla seconda metà del ventesimo secolo che l’alloggio diventa un bene liquido e il settore immobiliare un colosso globale e aziendale. Questo processo non è mai stato di carattere puramente economico ma ha sempre avuto dimensioni sociali e politiche, ed in particolare l’operato dei governi è stato fondamentale per far perdere la bilancia o a favore o contro la mercificazione dell’housing.

Attualmente il tema della casa è fortemente dominato dal settore immobiliare come mai lo è stato nel corso della storia. Madden e Marcuse definiscono il fenomeno odierno e i suoi modi estremi “iper-mercificazione”: il valore degli alloggi dipende dal loro valore commerciale e non da quello sociale come bene primario e fondamentale per l’uomo.

All’interno del modello di iper-mercificazione, tutte le strutture materiali e legali legate all’abitare - terra, edifici, diritti di proprietà - sono trasformate in merci. La capacità di un edificio di funzionare come una casa diventa secondaria e ciò che conta è

<sup>7</sup> Madden, Marcuse, op. cit.



come un edificio funzioni nei circuiti di accumulazione economica. Ne consegue una crescente disuguaglianza nella possibilità di accesso ad un alloggio degno. Al giorno d'oggi l'housing e l'urbanizzazione sono diventati centrali nell'economia globale. In molti posti il settore immobiliare è diventato più redditizio e importante dell'industria e lo stesso Henri Lefebvre<sup>8</sup> affermava, già dal 1970, quanto fosse malsana questa situazione.

### 2.1.2 CONSEGUENZE DELLA IPER-MERCIFICAZIONE E POSSIBILI SOLUZIONI

La prima ovvia conseguenza del modello della iper-mercificazione è che le abitazioni funzionano come una merce: oggi in misura maggiore che mai le abitazioni sono beni di super lusso, prodotti per investimenti più che case per persone reali. Nei quartieri più costosi del mondo gli edifici di lusso proliferano in modo sproporzionato rispetto alle reali necessità abitative e i super-ricchi possiedono enormi quantità di beni immobili, molti dei quali sono utilizzati esclusivamente per gli investimenti. La maggior parte di queste abitazioni sono, infatti, disabitate. A Londra, le aree con forti concentrazioni di abitazioni cosiddette *super-prime* mancano di traffico pedonale o altri segni di vita e le imprese locali faticano a rimanere aperte.<sup>9</sup>

Ancora, mentre facilita la sovra-accumulazione del lusso per i ricchi, l'iper-mercificazione degli alloggi porta a nuove forme di inaccessibilità e instabilità per tutti gli altri. Uno studio internazionale ha rilevato che le pressioni della domanda derivanti dalla deregolamentazione finanziaria – una delle cause della iper-mercificazione secondo Madden e Marcuse – possono tradursi in aumenti dei prezzi delle case di circa il 30%.<sup>10</sup> I mercati globalizzati e deregolamentati sono instabili e soggetti a oscillazioni di prezzo selvagge, contribuendo prima alle bolle e successivamente ai crolli finanziari.<sup>11</sup> Tutto questo mentre l'edilizia pubblica e la regolamentazione degli affitti, gli spazi della de-mercificazione parziale, stanno scomparendo.

Infine, la gentrificazione è una delle gravi conseguenze della mercificazione degli alloggi. Anzi è il *business plan* di chi li compra.<sup>12</sup> Quando le abitazioni vengono comprate supponendo che possano essere trasformate in liquidità, si cerca di sfruttarle economicamente al massimo, ottenendo la maggiore rendita possibile. E quando un edificio non è economicamente performante viene riorganizzato per generare più entrate, sfrattando inquilini non sufficientemente facoltosi e inserendovene di nuovi in grado di far fruttare il bene.

Il problema di rendere l'alloggio una merce è che, in quanto tale, lo spazio abitativo è distribuito in base al potere d'acquisto e fornito nella misura in cui produce un profitto. Ma il potere d'acquisto è ineguale mentre la necessità di un posto dove vivere è universale. Disuguaglianza e crisi abitativa, pertanto, saranno sempre il risultato di un sistema abitativo guidato dalla logica della iper-mercificazione.<sup>13</sup>

<sup>8</sup> Henri Lefebvre, *La Révolution urbaine*, Parigi, Gallimard, 1970 (tr. Gioia A., Roma, Armando, 1973).

<sup>9</sup> Richard Webber, Roger Burrows, "Life in an Alpha Territory: Discontinuity and Conflict in an Elite London 'Village'", *Urban Studies*, 2015.

<sup>10</sup> Dan Andrews, Aida Caldera Sánchez, Åsa Johansson, "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries," *OECD Economics Department Working Papers*, 2011; Nick Bailey, "Deregulated Private Renting: A Decade of Change in Scotland," *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 1999; David G. Green, Daniel Bentley, "Finding Shelter: Overseas Investment in the UK Housing Market", London: Civitas, 2014 (citati in David Madden, Peter Marcuse, 2016).

<sup>11</sup> Michael McCord, Stanley McGreal, Jim Berry, Martin Haron, Peadar Davis, "The Implications of Mortgage Finance on Housing Market Affordability" *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2011.

<sup>12</sup> Madden, Marcuse, op. cit.

<sup>13</sup> Madden, Marcuse, op. cit.

Tuttavia la situazione al problema degli alloggi non può essere arrendersi a quest'ultima né tanto meno il moralismo: esortare le società immobiliari a scopo di lucro ad agire in modo diverso nel nome della creazione di un sistema abitativo meno vizioso è inutile poiché la crisi abitativa non è il risultato di avidità o disonestà ma deriva dalla logica strutturale dell'attuale sistema abitativo stesso.

La soluzione al problema, dunque, può arrivare soltanto attraverso la creazione di alternative all'attuale sistema abitativo basate su uno sviluppo residenziale che operi al di fuori dalla logica della iper-mercificazione. «Lungi dall'arrestare nuove costruzioni, le città hanno bisogno di più nuove abitazioni de-mercificate, come abitazioni pubbliche o cooperative» [TdA] («Far from stopping new construction, cities need more new decommodified dwellings, such as public or cooperative housing»)<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Madden, Marcuse, op. cit.

## 2.2 Questione casa in Italia

Il tema della casa costituisce una delle questioni di maggior rilievo anche in Italia, la quale, come altri paesi, è caratterizzata da un'espansione del disagio abitativo che non riguarda più soltanto la parte più debole di popolazione ma si è esteso a tutti questi soggetti che hanno subito negli ultimi anni un progressivo impoverimento, ed in particolare la cosiddetta "fascia grigia" di popolazione, corrispondente al ceto medio. L'attuale condizione di disagio abitativo è conseguenza di una serie di fattori che hanno lavorato in modo congiunto. La crisi mondiale del 2007, che ha inciso profondamente sul sistema economico italiano riducendone le capacità produttive e modificandone la struttura, ha aggravato una condizione preesistente già precaria, risultato di una politica abitativa nazionale arenatasi a partire dagli anni novanta che ha provocato una grave carenza di alloggi sociali disponibili ed una diminuzione degli alloggi in locazione, sia di tipo pubblico che privato, che è andata a gravare in particolar modo su un target di popolazione (le famiglie in affitto) maggiormente impoverito dalla crisi economica.

A questi due fattori si aggiunge un cambiamento delle famiglie, in parte imputabile alla crisi economica, che ha prodotto nuovi bisogni che il sistema abitativo italiano, troppo rigido ed inibente, non è in grado di accogliere, impedendo in tal modo sia la risoluzione del tema casa in sé, sia una crescita sociale oltre che economica del paese.

### 2.2.1 CRISI ECONOMICA E QUESTIONE ABITATIVA

La crisi mondiale del 2007 è iniziata come crisi finanziaria che ha avuto origine dai mutui per l'acquisto dell'abitazione, è diventata crisi economica nel 2008 provocando la chiusura delle imprese e la riduzione dei posti di lavoro e si è trasformata, in ultima analisi, in crisi sociale poiché la diminuzione della ricchezza di individui e famiglie ha peggiorato le loro condizioni di vita e le ha esposte maggiormente a rischio di povertà.

Sebbene a tale fenomeno sia imputabile la diminuzione del benessere, economico ma anche sociale, del paese, bisogna sottolineare che la crisi si abbatte su un paese il cui sistema economico da tempo mostrava limitate capacità di crescita: fin dalla seconda metà degli anni novanta il PIL dell'Italia cresce meno che negli altri paesi OCSE, le imprese faticano a mantenere la propria competitività sui mercati internazionali, la domanda interna non ha dinamiche particolarmente brillanti, e il paese si mostra incapace ad adattarsi alle mutate condizioni del sistema economico mondiale.<sup>15</sup>

Con un sistema economico già in difficoltà la crisi ha effetti violenti e un impatto travolgente, che va a colpire un paese già piuttosto disomogeneo, divaricandone ulteriormente le storiche dinamiche territoriali.

<sup>15</sup> Laura Fregolent, Rossana Torri (a cura di), *L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per l'abitare*, Milano, Franco Angeli, 2018.

L'impatto sulla struttura del sistema produttivo e sull'occupazione è notevole: nei primi cinque anni di crisi il sistema economico perde il 12% delle unità locali, il 7% degli occupati ed il 3% del valore aggiunto prodotto (a prezzi correnti).<sup>16</sup> Come esito di una riduzione persistente delle attività economiche e del numero delle imprese le condizioni del mercato del lavoro sono andate peggiorando dopo il 2007 e fino a tutto il 2014: nel periodo della crisi i disoccupati italiani sono più che raddoppiati passando da 1,5 milioni a 3,2 milioni e il tasso di disoccupazione è cresciuto dal 6,1 al 12,7%.<sup>17</sup>

Conseguenza della crisi del sistema produttivo, economico e sociale è l'impovertimento generale delle famiglie italiane e l'esposizione delle stesse al rischio di povertà, fenomeno che caratterizza in modo particolare alcuni specifici segmenti di popolazione: le famiglie con componenti giovani, le famiglie più numerose, le famiglie del mezzogiorno e le famiglie in affitto.<sup>18</sup>

Il rischio di povertà riguarda in particolar modo le famiglie che risiedono in un'abitazione in affitto, che pure sono più spesso in condizioni di disagio abitativo.<sup>19</sup> Queste famiglie a seguito della crisi hanno dovuto affrontare da una parte una riduzione del reddito disponibile e dall'altra un contemporaneo e significativo aumento del valore degli affitti.<sup>20</sup>

Risultato di queste due dinamiche è stato l'aumento rilevantissimo dell'incidenza dell'affitto sul reddito<sup>21</sup>. Il valore medio del rapporto tra affitto e reddito si avvicina in maniera preoccupante alla soglia del 30% considerata un valore limite di accessibilità abitativa sia per l'accesso alla casa di proprietà che per l'affitto. Ma siccome il valore medio è sempre più prossimo alla soglia, una parte sempre più consistente delle famiglie in affitto l'ha già oltrepassata: secondo le stime di Banca d'Italia nel 2012 il 37% delle famiglie in affitto erano in condizioni di disagio economico, vale a dire con un rapporto tra affitto reddito superiore al 30%, il fenomeno riguardava il 31% delle famiglie in affitto nel 2010.<sup>22</sup>

La crisi economica, il conseguente impoverimento delle famiglie e l'aumento dell'incidenza dei costi abitativi sul reddito disponibile hanno acuito i problemi che impediscono l'accesso all'abitazione, facendo esplodere l'emergenza abitativa.

Lo sfratto è una delle forme di emergenza abitativa storica, che in Italia colpisce una limitata porzione della popolazione - poiché secondo l'ultimo censimento della popolazione e delle abitazioni solo il 18% delle famiglie risiede in abitazioni in affitto<sup>23</sup> - ma che rappresenta un rischio rilevante poiché consiste in una deprivazione materiale radicale. La risposta dello stato rispetto a questo problema non è mai stata risolutiva. Mentre nel breve periodo ci si opponeva all'emergenza sfratto tramite il blocco temporaneo dei provvedimenti e delle esecuzioni, nel lungo periodo politica e governi hanno sempre sostenuto (mediante l'erogazione di contributi o di mutui a tasso di interesse agevolato) l'acquisizione in proprietà dell'abitazione piuttosto che

<sup>16</sup> Gli effetti della crisi sono più intesi nel mezzogiorno: le regioni delle isole perdono il 15% delle unità locali ed il 10% delle persone occupate mentre le regioni del sud perdono il 9% delle persone occupate ed il 12% delle unità locali; il valore aggiunto prodotto diminuisce del 12% al sud e del 9% nelle isole. Fonti: ISTAT, Censimento industria e servizi.

<sup>17</sup> ISTAT, Rilevazione sulle forze lavoro anni 2007-2014.

<sup>18</sup> Questi dati sono confermati dagli indicatori di deprivazione materiale relativi al periodo 2004-2016 - misure relative alle condizioni di vita materiale dei cittadini elaborate nell'ambito della strategia Europa 2020 - rilevati dall'ISTAT nell'ambito dell'indagine sul reddito e sulle condizioni di vita delle famiglie, che confluisce nell'indagine europea EU-SILC (Eurostat, 2017).

<sup>19</sup> Marianna Filandri, "Classi sociali e abitazione in Italia", in Daniele Cecchi (a cura di), *Disuguaglianze diverse*, il Mulino, Bologna, 2012.

<sup>20</sup> Il reddito delle famiglie in affitto - che è mediamente più basso delle famiglie che risiedono in abitazioni di proprietà - è aumentato dalla seconda metà degli anni '90 fino al 2007, ma si è ridotto del 24% fra il 2007 e il 2014 (a volatore costante). Allo stesso tempo il numero indice dell'affitto medio è aumentato in maniera quasi lineare dalla seconda metà degli anni '80 ed ha toccato il suo valore massimo, prossimo a 450, nel 2010. Fonte: Banca d'Italia, indagine sui bilanci delle famiglie (periodo 1986-2014).

<sup>21</sup> Il rapporto tra canone di affitto e reddito delle famiglie è passato dal 9,5% della seconda metà degli anni '80 a quasi il 23% nel 2014. Fonte: Banca d'Italia, indagine sui bilanci delle famiglie (periodo 1986-2014).

<sup>22</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>23</sup> ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011.

favorire l'espansione del patrimonio edilizio residenziale in affitto, sia esso pubblico o privato.<sup>24</sup> In un periodo di riduzione della ricchezza disponibile e poco favorevole all'accensione di mutui per l'acquisto della casa era inevitabile che il problema dello sfratto si acuisse, andando a colpire proprio la frangia di popolazione maggiormente impoverita dalla crisi economica.

La difficoltà dell'accesso ai mutui verificatasi dopo il 2007 è, dunque, un'altra manifestazione dell'emergenza abitativa, che consta non solo nella difficoltà di accendere un mutuo in sé ma anche nel rischio di non poter più sostenere la spesa della rata dello stesso. La crisi del 2007, che aveva preso avvio proprio dai mutui per l'abitazione, obbliga gli istituti bancari ad adottare criteri più selettivi nell'erogazione dei mutui, applicando, soprattutto nel periodo iniziale, tassi più elevati.<sup>25</sup> Il risultato è un drastico decremento del numero di mutui erogati per l'acquisto delle abitazioni che avviene contemporaneamente alla riduzione del tasso di risparmio delle famiglie, e cioè proprio quando era diventata più importante la quota di spesa per l'acquisto dell'abitazione che deve essere coperta ricorrendo al debito.<sup>26</sup> Questo ha impedito a molte famiglie di accedere al mercato della proprietà, colpendo in particolar modo i giovani con meno di 35 anni e gli individui con cittadinanza non Italia, categorie penalizzate poiché ritenute non affidabili in quanto più povere rispetto ad altre fasce di popolazione e più esposte al rischio di disoccupazione.<sup>27</sup>

## 2.2.2 POLITICHE ABITATIVE NAZIONALI E GLI EFFETTI SUL TEMA DELLA CASA

Prima di analizzare le politiche abitative nazionali dell'ultimo trentennio è necessario fare alcune premesse circa due caratteristiche significative del sistema abitativo italiano: la tendenza alla proprietà e la composizione a prevalenza di famiglie a basso reddito che caratterizza il settore dell'affitto.

Negli ultimi trent'anni si registra in Italia un aumento crescente della percentuale dei proprietari di abitazioni di residenza, che ha raggiunto nel 2011 la soglia limite del 72% pari a 17 milioni di famiglie su un totale di circa 24 milioni.<sup>28</sup>

Tale percentuale è il risultato sia di fattori di tipo culturale che hanno portato la popolazione ad investire massicciamente sul bene casa in concomitanza con il progressivo miglioramento delle condizioni economiche delle famiglie nel tempo, ma è anche esito di alcuni specifici caratteri del sistema abitativo italiano,<sup>29</sup> primo tra tutti la limitata offerta di alloggi in affitto a condizioni ragionevolmente sicure ed economicamente sostenibili.

La scarsità di alloggi in locazione inizia a verificarsi a partire dagli anni '70, in concomitanza con l'introduzione della disciplina del cosiddetto "equo canone" (Legge n. 392/78), una politica di controllo pubblico sul mercato degli affitti che ha portato al calo della propensione dei proprietari ad immettere alloggi sul mercato della locazione e lo sviluppo di un mercato dell'affitto parallelo e sommerso.<sup>30</sup>

<sup>24</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>25</sup> Agenziale delle entrate, *Osservatorio del mercato immobiliare*, Rapporto immobiliare, 2015.

<sup>26</sup> Agenziale delle entrate, op.cit.

<sup>27</sup> Roberto Felici, Elisabetta Manzoli, Raffaella Pico, "La crisi e le famiglie italiane: un'analisi microeconomica dei contratti di mutuo", Banca d'Italia, *Questioni di economia e finanza*, 125, 2012.

<sup>28</sup> ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011.

<sup>29</sup> Teresio Poggio, "Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia", in Andrea Brandolini, Chiara Saraceno, Antonio Schizzerotto (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*, il Mulino, Bologna, 2009; Antonio Tosi, *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Clup, Milano, 2004.

<sup>30</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

Ancora, altra dato da tenere in considerazione è che oggi il settore dell'affitto, sia privato che sociale, è un settore la cui composizione interna mostra una prevalenza di famiglie a basso reddito.<sup>31</sup> Mentre alla fine degli anni '70 la quota di famiglie in affitto era presente in modo rilevante in tutti i quintili di reddito della popolazione e in particolare di quello intermedio, negli anni successivi in tutti i quintili di reddito si è verificato un calo delle famiglie in affitto, ma questo andamento è stato più marcato quanto più alto era il quintile di appartenenza (e dunque quanto più le famiglie disponevano di redditi alti).<sup>32</sup>

Pertanto, mentre in altri contesti europei una quota elevata di famiglie che accedono all'abitazione in affitto è considerata come un segnale di dinamismo e vitalità del paese, in Italia il titolo d'uso dell'affitto rappresenta il bacino di attrazione per chi non è stato o non è in grado di accedere ad un'abitazione in proprietà, non disponendo di sufficiente reddito o non potendo fornire garanzie per l'acquisto.<sup>33</sup>

#### **b. azione pubblica prima della crisi**

Poiché la composizione del settore del settore dell'affitto è a prevalenza di famiglie a basso reddito e poiché, come abbiamo visto analizzando le conseguenze della crisi sulla questione abitativa, le famiglie in affitto sono quelle maggiormente impoverite dopo il 2007, è sulle famiglie in affitto che pesa particolarmente la scarsa disponibilità di abitazioni a un prezzo accessibile e in buono stato. Sulle stesse famiglie, talvolta, incidono anche le ricadute sulla qualità della vita dovute alla presenza di problemi sociali o ambientali ricorrenti nelle aree urbane dove è più facile trovare un alloggio a basso canone di locazione o negli stessi quartieri di edilizia pubblica.<sup>34</sup>

La scarsa disponibilità di abitazioni a un prezzo accessibile e in buono stato riguarda sia l'offerta pubblica che quella privata. Mentre la legge dell'"equo canone" ha eroso l'offerta di alloggi privati in locazione sul mercato, la mancanza di risorse pubbliche da destinare al settore dell'affitto, dinamica strutturale difficile da invertire in Italia, ha portato ad una drastica diminuzione dell'offerta pubblica.

La mancanza di risorse non è una tendenza recente, ma un trend ormai di lungo corso che a partire dagli anni novanta ha visto definitivamente esaurirsi le risorse dello Stato dedicate alla realizzazione di interventi di edilizia pubblica, passaggio avvenuto in coincidenza con il trasferimento delle competenze in materia di abitazione alle Regioni, cui non si è accompagnato un adeguato trasferimento di risorse.<sup>35</sup> Da allora la produzione diretta di alloggi ha subito un drastico rallentamento.<sup>36</sup>

La pochezza degli investimenti pubblici in materia di alloggi in Italia è dimostrata anche da un confronto internazionale sulla base dell'impiego di risorse destinate a politiche abitative, espresse il percentuale sul PIL: 0,02 per l'Italia a fronte dello 0,84 per la Francia e 1,44 per il Regno Unito.<sup>37</sup> Oggi in Italia il patrimonio di proprietà di enti pubblici è stimato in circa 900.000 unità (a fronte di 11,6 milioni di unità in Germania, 5,4 milioni in Gran Bretagna, 5 milioni in Francia) e rappresenta il 4,4%

<sup>31</sup> ISTAT, Distribuzione delle famiglie per quinti di reddito e titolo di godimento dell'abitazione in Italia, 2011

<sup>32</sup> Massimo Baldini (a cura di), "Le politiche sociali per la casa in Italia", in: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. Direzione Generale per l'Inclusione e le Politiche Sociali, *Quaderni della Ricerca sociale*, 22, 2010.

<sup>33</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>34</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>35</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>36</sup> Le unità di edilizia pubblica prodotte in Italia interamente finanziate dallo stato sono passate da 34.000 nel 1984 a 1.900 nel 2004, mentre quelle parzialmente finanziate dallo stato da 56.000 nel 1984 a 11.000 nel 2004. Fonte: Cresme, 2006.

<sup>37</sup> Baldini, op. cit.

dello stock residenziale totale e il 23,1% di quello in affitto.<sup>38</sup> Ancora, l'edilizia sociale in Italia copre meno di un quarto del mercato dell'affitto contro il 44% della Francia, il 66% dell'Inghilterra, il 75% dell'Olanda e di una generale media europea del 20%, riuscendo a soddisfare solo il 3,4% della domanda annua.<sup>39</sup>

Ad aggravare una situazione già così precaria e ad erodere ulteriormente il già scarso patrimonio immobiliare pubblico hanno fortemente contribuito le politiche di alienazione portate avanti su tutto il territorio nazionale da enti locali ed enti gestori del patrimonio. La legge 560/199, normativa che ancora oggi regola in Italia la vendita dell'ERP, che negli intenti iniziali avrebbe dovuto determinare la vendita di quote di alloggi pubblici a nuclei familiari a reddito più elevato, per realizzare o acquistare nuove abitazioni da cedere in affitto a famiglie con maggiori difficoltà economiche, di fatto si rivela un forte insuccesso che non produce introiti sufficienti a ricostruire nemmeno un terzo del patrimonio venduto. I prezzi di vendita sono molto al di sotto del valore di mercato degli alloggi e gli acquirenti godono di ulteriori agevolazioni acquistando in contanti (pari a meno 10% sul valore catastale dell'alloggio).<sup>40</sup> Questo meccanismo ha fatto sì che, tra il 1994 e il 2003, siano state alienate più di 70.000 unità abitative di proprietà pubblica.<sup>41</sup>

Vista l'impossibilità di portare avanti i massicci investimenti statali per migliorare l'offerta pubblica di alloggi in locazione per mancanza di fondi da destinarvi, la mossa dei governi è stata quella di tentare di incentivare l'offerta di tipo privato, delegando il mercato a rispondere della domanda di alloggi in affitto.

La legge 431/98, che supera la precedente legge cosiddetta dell'"equo canone", liberalizza il mercato della locazione e contestualmente istituisce contratti tipo, tra i quali ad esempio il canone concordato, con l'obiettivo di mantenere il costo degli affitti al di sotto dei prezzi di libero mercato, calmierando i prezzi tramite la riduzione delle imposte (sull'affitto percepito e sulla registrazione del contratto) a favore dei proprietari che scelgono di applicarli. Tuttavia tale strumento ha un impatto molto modesto: le tipologie contrattuali proposte, fissando soglie di canone troppo basse, annullavano di fatto i benefici fiscali derivanti dal ricorso a tale accordo.<sup>42</sup>

La stessa legge istituisce il Fondo Sociale per l'Affitto (FSA), misura monetaria a sostegno di chi paga sul mercato privato un canone oneroso (calcolato in base all'incidenza dei costi sul reddito), nel quale confluiscono sia risorse messe a disposizione dal governo centrale (deliberate anno per anno in base alla legge finanziaria e poi ripartite dal Ministero delle infrastrutture tra le Regioni), sia risorse degli enti locali che contribuiscono con quote di cofinanziamento. Gli stanziamenti sul Fondo, tuttavia, sono andati riducendosi per la progressiva contrazione dei finanziamenti statali<sup>43</sup> ed il Fondo ha visto nel 2012 un azzeramento del contributo del governo centrale e di conseguenza delle Regioni. Per quanto riguarda, invece, i contributi provenienti dagli enti locali, in alcuni casi questi subiscono un azzeramento, in altri, si ridefiniscono in base a criteri più restrittivi, intercettando categorie "speciali" o di grave disagio,

<sup>38</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>39</sup> Cecodhas (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), 2008.

<sup>40</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>41</sup> Corte dei conti, 2007.

<sup>42</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>43</sup> Le domande di contributo per l'affitto sono state nel bando 2011 emesso dai comuni ad alta tensione abitativa circa 350.000 di cui solo il 25% ha usufruito del contributo. Fonte: Fregolent, Torri, op. cit.

destinando i fondi ad un diverso target rispetto al FSA che includeva la cosiddetta “fascia grigia”, caratterizzata da un’elevata incidenza dell’affitto privato sul reddito, mirando a prevenirne lo “scivolamento” verso condizioni più acute di disagio. In questo modo è venuta a mancare l’unica forma di indennità per le spese abitative presente in Italia, proprio quando il suo effetto sarebbe stato più incisivo vista la crisi economica e i crescenti rischi per molte famiglie in affitto di perdere la propria abitazione.<sup>44</sup>

### c. azione pubblica dopo la crisi

La crisi sopraggiunta nel 2007 ha ulteriormente indebolito la capacità di intervento pubblico in materia di abitazione, sia a livello nazionale che a livello locale, a causa del venir meno di importanti risorse che dipendevano, come nel caso del FSA, da stanziamenti del governo centrale. La necessità di risanare il bilancio pubblico ha prodotto sia un aumento generalizzato dei livelli di prelievo fiscale, sia una riduzione consistente della spesa pubblica.<sup>45</sup>

Le iniziative in materia di politica abitativa negli anni più recenti hanno contemplato, oltre ai provvedimenti di urgenza come il già citato blocco degli sfratti, anche interventi di tipo “strutturale” finalizzati a ridurre il disagio abitativo dopo un lungo periodo di assenza del tema casa dall’agenda politica nazionale.

Il primo programma, contenuto nella manovra finanziaria del 2008 denominato “Piano casa” (art.11 decreto legge 112/2008 convertito nella legge 133/2008), aveva l’intento di ridurre il disagio abitativo mediante un aumento dell’offerta di abitazioni in affitto a costi accessibili traendo spunto da alcune sperimentazioni in atto (tra queste l’istituzione della Fondazione Housing Sociale<sup>46</sup>) promotrici di alleanze tra soggetti pubblici e privati finalizzate al *pooling* delle risorse da investire nella costruzione di edilizia con finalità sociali. Tale provvedimento sancisce di fatto l’istituzione formale e a livello normativo del modello italiano di housing sociale che Fondazione Housing Sociale stava già sperimentando da qualche anno. La legge, oltre a ridefinire in modo più articolato le categorie target degli interventi<sup>47</sup>, istituisce un Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi Immobiliari<sup>48</sup> potenzialmente in grado di attrarre capitali provati oltre che risorse pubbliche e prevede l’attivazione di strumenti finanziari sottoscrivibili anche da privati per finanziare i progetti.

Il secondo programma è il Piano nazionale di edilizia abitativa (DPCM 16 luglio 2009) denominato anch’esso “Piano casa” e lanciato dal Presidente del Consiglio Berlusconi con l’intento di rilanciare in tempi di crisi il settore dell’edilizia, offrendo la possibilità di ampliare o ricostruire edifici in deroga ai Piani Regolatori locali, in base a leggi regionali da emanare ad hoc che rinviassero a loro volta ai regolamenti comunali. Secondo dati disomogenei che variano da regione a regione gli effetti del Piano sono stati modesti, sebbene lo strumento abbia contribuito almeno in minima parte all’ammodernamento degli edifici e al loro adeguamento ai nuovi standard

<sup>44</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>45</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>46</sup> La Fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000, contribuendo alla realizzazione di progetti rivolti alle fasce più fragili della popolazione con l’approccio tradizione delle erogazioni a fondo perduto sulla base di bandi. Consapevole della limitatezza delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, la Fondazione ha iniziato nel 2004 la sperimentazione di un modello innovativo, basato sui principi della sostenibilità e dell’investimento responsabile (in questo caso non a fondo perduto), per ampliare la gamma dei possibili strumenti di intervento e per associare alle proprie iniziative di sostegno del territorio lombardo anche altre istituzioni pubbliche e private. Nasce così nel 2004 Fondazione Housing Sociale (la “Fondazione” o “FHS”), allo scopo di sviluppare il progetto “Housing Sociale” di Fondazione Cariplo, finalizzato a realizzare interventi immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento, con una progettazione integrata dei contenuti architettonici, economici e sociali degli interventi. Alla costituzione della Fondazione hanno partecipato anche Regione Lombardia e ANCI Lombardia, rimarcando la natura della partnership pubblico-privato del progetto. Fonte: [www.fhs.it](http://www.fhs.it)

<sup>47</sup> I beneficiari degli interventi sono: nuclei a basso reddito anche monoparentali o monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, soggetti sottoposti a procedure esecutive di sfratto, studenti, immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione.

<sup>48</sup> Per maggiori dettagli vedi sotto paragrafo “Risorse finanziarie per l’attuazione degli interventi: alcune critiche all’housing sociale in Italia”, in 2.3.1 Housing sociale.



di efficienza energetica<sup>49</sup>. Secondo dati diffusi dal Sole 24 ore risalenti al 2010, ad eccezione del veneto e della Sardegna i capoluoghi di provincia hanno registrato poche richieste da parte dei privati.

Altro provvedimento è il decreto n. 47 del 28 marzo 2014 “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015” approvato dal Consiglio dei Ministri su proposta del Presidente Matteo Renzi e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Maurizio Lupi. Il decreto, che contiene il nuovo Piano casa in vigore per il quadriennio 2014-2017, prevede interventi per più di un miliardo di euro e ha come obiettivi fondamentali il sostentamento all'affitto a canone concordato, l'ampliamento dell'offerta di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

### **2.2.3 TRASFORMAZIONI DEMOGRAFICA E NUOVA MAPPA DEI BISOGNI ABITATIVI**

In un'Italia caratterizzata da un rapido invecchiamento - tratto comune a tutto il sud dell'Europa - e da una crescita demografica nulla - appena compensata dalla presenza di popolazione straniera -, si sta verificando un cambiamento dei legami familiari che ha effetti rilevanti sulla struttura demografica del paese. Il peso crescente di coppie e famiglie di fatto, di famiglie ricostituite o allargate e di nuclei unipersonali, testimonia processi emergenti di ricostituzione delle forme della convivenza sulla base di legami affettivi e di solidarietà di tipo nuovo.<sup>50</sup>

Ancora, la crisi economica e la conseguente precarizzazione dell'occupazione hanno contribuito ad incentivare spostamenti di popolazione all'interno del paese, prevalentemente per ragioni di studio e di lavoro. Ma mentre aumentano gli episodi di mobilità lungo il ciclo di vita degli italiani, la struttura dei titoli d'uso - caratterizzata da una fortissima tendenza alla proprietà - e il sistema di offerta degli alloggi, sia pubblico che privato - che penalizza la locazione a favore dell'acquisto - tendono a disincentivare gli spostamenti, influenzando negativamente la capacità dei mercati del lavoro locali di riequilibrare il divario territoriale esistente nei tassi di occupazione e disoccupazione ed incidendo sulle traiettorie personali degli italiani, sia lavorative che formative.<sup>51</sup>

Mentre cambia la mappa dei bisogni abitativi in termini economici, tipologici, localizzativi e temporali, l'attuale sistema abitativo italiano si dimostra ancora troppo rigido ed inibente, non in grado di accogliere le mutate esigenze della popolazione. Questo fatto non solo non aiuta ad alleviare l'emergenza abitativa del paese ma impedisce indirettamente la crescita economica e sociale dello stesso. Alcuni studi dimostrano, infatti, una correlazione tra politiche per l'abitare e leve dello sviluppo sociale ed economico del paese.

Una maggiore articolazione dell'offerta abitativa in locazione a favore di famiglie a reddito medio e medio-basso contribuirebbe da una parte a favorire la mobilità

<sup>49</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>50</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>51</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

geografica dei lavoratori (spesso attuata con costi economici e familiari notevoli) necessaria alla ripresa dei mercati del lavoro<sup>52</sup>, dall'altra fungerebbe da fattore di contenimento di una delle voci di costo principali dei bilanci familiari, liberando risorse da investire nell'economia reale, stimolando così la ripresa dei consumi.<sup>53</sup>

Ancora, poiché l'abitazione rappresenta un fattore cruciale per l'accesso all'istruzione universitaria, che costituisce a sua volta uno dei fattori propulsivi della mobilità sociale, sviluppare soluzioni per l'abitare temporaneo che prevedano un'offerta integrata (casa e servizi) significherebbe contemporaneamente portare avanti politiche strategiche per attrarre giovani popolazioni di studenti e ricercatori, alimentando un bacino occupazionale importante per le imprese ad alto valore aggiunto di innovazione che spesso tendono a svilupparsi in sinergia con università, centri di ricerca ed eccellenze produttive.<sup>54</sup>

In conclusione, incentivare una ripresa sia economica che sociale del paese, comporta affrontare in modo efficace e risoluto la questione abitativa: la casa deve tornare ad essere uno dei pilastri del welfare del paese. Per raggiungere tale obiettivo è necessario riaffermare la centralità dell'azione pubblica attraverso un'esplicita volontà politica nel ricercare nuove strategie in grado di mettere in campo «risorse, non solo finanziarie ma anche regolative e cognitive»<sup>55</sup> a favore della risoluzione del problema abitativo.

<sup>52</sup> Roberto Cucca, Luca Gaeta, "Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche", *Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU Società Italiana degli Urbanisti*, Venezia 11-13 giugno, Planum publisher, 2015.

<sup>53</sup> Marco Guerzoni, "Il valore strategico di una politica per l'abitare", *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 105: 113-120, 2012.

<sup>54</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>55</sup> Francesca Cognetti, Liliana Padovani, "Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica e alla politica della casa. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano", *Archivio di studi urbani e regionali*, 117, 2016.

## 2.3 Da strategie per la casa a “strategie per l’abitare”

Una volta delineato il quadro della questione abitativa sia a livello mondiale che in Italia, proponiamo una serie di strategie per l’abitare il cui obiettivo, come si è detto in apertura, non è solo il progetto immobiliare in sé ma la costruzione di una comunità responsabile, coesa e solidale.

Tali strategie offrono interessanti spunti di riflessione non solo per la centralità del ruolo e dei bisogni dei cittadini

– fattore che li rende a livello di macro-obiettivi vicini ai processi di urbanismo tattico - ma anche perché ragionano al di fuori della logica delle iper-mercificazione è perché capaci di mettere in campo nuove risorse a livello economico-finanziario, normativo e conoscitivo in grado di far tornare la questione casa uno degli strumenti principali per promuovere il benessere dei cittadini, obiettivo, peraltro, portato avanti in alcune strategie attraverso il coinvolgimento dei cittadini stessi.

### 2.3.1 HOUSING SOCIALE

L’housing sociale è uno strumento abbastanza recente, soprattutto nel contesto italiano<sup>56</sup>. Si tratta di un programma integrato di interventi che comprende l’offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti, diretti a coloro che non possono soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo, per l’assenza di un’offerta adeguata o per ragioni economiche. È uno strumento che si propone, dunque, di soddisfare la domanda di alloggi di coloro che, sebbene non possano accedere al libero mercato, sono comunque in condizione di sostenere un affitto a canone calmierato o di acquistare un alloggio ad un prezzo convenzionato.<sup>57</sup>

Tra il settore dell’edilizia pubblica, “la casa popolare” - conosciuta in Italia come Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - destinata esclusivamente a coloro che appartengono a fasce sociali svantaggiate, finanziata con contributi interamente pubblici e a fondo perduto, e l’edilizia “libera”, cioè finanziata e realizzata a condizioni di mercato attraverso la libera iniziativa degli operatori, è emersa una terza fascia di offerta abitativa, l’housing sociale - o Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in Italia - che viene finanziata con investimenti privati (o pubblico-privati), mediante anche l’istituzione di appositi fondi immobiliari, destinata a tutti coloro che non trovano una risposta adeguata al proprio bisogno abitativo né nell’ERP né nel libero mercato.

La finalità dei progetti di Social Housing è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative dei beneficiari, attraverso la formazione di un contesto residenziale di qualità all’interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio a canone calmierato, ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove o rinnovate forme dell’abitare, nelle quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una

<sup>56</sup> In Italia il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, cosiddetto Piano casa, è stato introdotto dall’art. 11 del decreto-legge 112/2008, con l’obiettivo di “garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana”. Esso ha previsto, infatti, una serie di misure rivolte all’incremento del patrimonio immobiliare – sia con nuove costruzioni che con il recupero di quelle esistenti - da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati alle categorie sociali svantaggiate. Il Piano ha inteso, infatti, coinvolgere soprattutto le risorse private attraverso il ricorso a modelli di intervento in precedenza limitati al settore delle opere pubbliche, oppure a strumenti finanziari immobiliari innovativi per l’acquisizione o la costruzione di immobili per l’edilizia residenziale quali l’istituzione di fondi immobiliari per la residenza sociale.

<sup>57</sup> Giordana Ferri, Luciana Pacucci (a cura di), Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta, Bruno Mondadori edizioni, Milano, 2015.

comunità sostenibile.

Per questo la progettazione di un intervento di housing sociale si caratterizza principalmente nel considerare gli aspetti immobiliari, non come un fine ultimo, ma come uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato che dedica particolare enfasi a tematiche di carattere sociale. Secondo questa impostazione, la progettazione architettonica diviene parte di un sistema, di un processo articolato che, a differenza di un normale progetto immobiliare, è solo in parte focalizzato sulla realizzazione degli edifici. Il processo, infatti, si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, pianificando un'attività di accompagnamento che diventa parte integrante e necessaria dell'attività di investimento.

Il progetto di comunità è dunque il vero elemento innovativo degli interventi di social housing. Per raggiungere tale obiettivo è necessario non solo porre attenzione nella gestione tecnico-amministrativa degli immobili, ma anche e soprattutto portare avanti la progettazione, la promozione e il coordinamento di servizi che hanno, nell'attenzione ai residenti e nello sviluppo della comunità, gli obiettivi principali.<sup>58</sup>

Gli interventi di housing sociale offrono sia servizi di tipo pubblico, che si rivolgono a tutti i cittadini, sia servizi di tipo semipubblico, indirizzati in modo prevalente ai beneficiari degli interventi. In Italia la Fondazione Housing Sociale distingue tra Servizi Locali Urbani (SLU) e Servizi Integrativi all'Abitare (SIA).

I primi sono servizi che, oltre a supportare la nuova comunità, si aprono alla realtà locale preesistente, rafforzando le relazioni del nuovo intervento con il quartiere esistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione. I secondi sono servizi residenziali collaborativi che, con un adeguato accompagnamento sociale, favoriscono la formazione del senso di comunità e di appartenenza. Sono spazi, locali e dotazioni destinati in modo prevalente ai nuovi residenti, i quali sono sia beneficiari che attori dei servizi che vengono gestiti in modo comunitario: le attività sono individuate e strutturate dai residenti attraverso un percorso di condivisione guidato dal Gestore Sociale. Pur garantendo ogni alloggio tutti gli spazi necessari all'abitare, i SIA sono pensati per estere lo spazio abitativo all'organismo edilizio e permettono di svolgere fuori casa attività legate normalmente all'ambito domestico, col fine di stimolare un nuovo modello abitativo basato sulla condivisione e cooperazione.

#### **a.** risorse finanziarie per l'attuazione degli interventi: alcune critiche all'housing sociale in Italia

Tra le varie strategie per l'abitare il social housing è quella che maggiormente lavora per una riscoperta dell'importanza del ruolo attivo dei cittadini, coinvolti in prima persona, tramite percorsi partecipati, nel processo di costruzione di una comunità responsabile, coesa e solidale. Nonostante questi aspetti di grande interesse per le tematiche trattate in questa tesi è possibile muovere delle critiche al social housing che riguardano soprattutto i suoi meccanismi di finanziamento di tipo pubblico-privato.

<sup>58</sup> Il compito di gestire e coordinare i servizi è affidato - già in fase di progettazione - ad una società di gestione del risparmio immobiliare e, in modo particolare, a due soggetti da essa incaricati, l'advisor tecnico sociale ed il gestore sociale. Delle due figure quella che si occupa in modo fattivo e concreto della prestazione di servizi di promozione sociale e di gestione del patrimonio in locazione, avendo sempre come focus la centralità riservata all'inquilino e alla comunità beneficiaria dei servizi, è il gestore sociale. L'attività del Gestore Sociale include la prestazione di servizi immobiliari, la gestione degli aspetti finanziari e amministrativi connessi alla propria operatività, ma anche servizi di comunità e di vicinato che per funzionare richiedono l'attivazione di esternalità non economiche, tipiche del settore *no profit* e *limited profit*. I principali obiettivi del gestore sociale sono l'erogazione di servizi di elevata qualità, prevedendo il monitoraggio e la valutazione degli stessi, e l'integrazione della dimensione economica con quella sociale, puntando all'attivazione di reti relazionali e solidali, sulla partecipazione e sul senso di appartenenza.

<sup>59</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>60</sup> Il Sistema Integrato nazionale e locale di fondi immobiliari è stato istituito a seguito del successo del primo fondo etico in Italia nel 2007, il Fondo Abitare Sociale, il quale riesce a raccogliere 85 milioni di euro tra investitori istituzionali (F. Cariplo, Cassa Depositi e Prestiti, Regione Lombardia, Intesa San Paolo, BPM, Generali, Cassa Italiana Geometri, Pirelli e Telecom) per realizzare progetti in Lombardia.

<sup>61</sup> Il SIF non è uno strumento “a pioggia”, ma ne possono beneficiare solo le realtà territoriali organizzate concretamente. Affinché su un territorio possano essere attivati interventi del SIF, cioè Fondi locali che ricevano l’investimento del FIA, sono necessari: la presenza di un effettivo bisogno abitativo; la disponibilità di aree e/o immobili idonei e a basso costo; capacità progettuali, di realizzazione e gestionali locali; la capacità di coprire a livello locale almeno il 20% del fabbisogno finanziario del progetto; il raggiungimento della massa critica sufficiente ad attivare un Fondo locale (circa 50–100 milioni di euro). L’interesse riesce a tradursi in iniziative concrete solo se il settore dell’edilizia sociale, sia pubblico che privato, consente il processo di finanziamento dei progetti attraverso l’incremento delle proprie competenze e capacità di interlocuzione e coordinamento; l’accettazione di una maggiore complessità procedurale e formalizzazione dei rapporti (SGR, due diligence, contratti, garanzie, project management, ecc.).

<sup>62</sup> Il Fondo Immobiliare di Lombardia, ad esempio, attraverso investimenti in interventi di edilizia sociale, offre agli investitori un rendimento finanziario calmierato (pari al 3% oltre l’inflazione per anno) e, in caso di rendimento maggiore alle attese, limita al 5% oltre l’inflazione il rendimento percepibile dagli investitori.

<sup>63</sup> Fondazione Housing Sociale, op. cit.

<sup>64</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>65</sup> Fabrizio Plebani, “Housing sociale e futuro delle politiche abitative”, *Autonomie locali e servizi sociali*, 3/2011, 2011.

La logica dei finanziamenti dei programmi di social housing è molto distante dalle modalità tradizionali di finanziamento delle politiche abitative, normalmente a fondo perduto e derivante da una fonte di prelievo fiscale (i contribuiti GESCAL - Gestione Case Lavoratori).<sup>59</sup>

Lo strumento usato nei progetti di social housing è quello del fondo immobiliare etico e su tale strumento si basa l’attivazione del Sistema Integrato nazionale e locale di fondi immobiliari (SIF), previsto nel 2009 dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (di cui al DPCM del 16-7-2009).<sup>60</sup> Il Sistema Integrato dei Fondi (SIF)<sup>61</sup> è oggi costituito da un fondo nazionale, il Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA), del valore di 2,028 miliardi di euro nel quale confluiscono risorse della Cassa Depositi e Prestiti (1 miliardo), del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (140 milioni) e di altri investitori privati (gruppi bancari, assicurativi, etc.) per 888 milioni. Il Fondo (FIA) è gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A. e investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi immobiliari locali gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni comprese tra il 40 e l’80%. La restante parte delle risorse dei fondi locali è coperta da investitori del territorio di riferimento, quali fondazioni di origine bancaria, amministrazioni locali, aziende per la casa, operatori privati e del privato sociale. Sono poi le SGR locali a gestire tali fondi e realizzare le singole iniziative di housing sociale.

Lo strumento del fondo immobiliare etico prevede, dunque, anche la presenza di investitori privati che si affiancano all’intervento pubblico – che tradizionalmente avviene tramite erogazione di finanziamenti a fondo perduto - ma hanno la peculiarità di essere iniziative che dal punto di vista finanziario si rendono auto-sostenibili attraverso un sistema di remunerazione calmierata (*limit profit*) dell’investimento iniziale. Lo strumento del fondo etico adotta, infatti, particolari vincoli alla propria strategia di investimento per il rispetto di particolari principi o obiettivi di natura non economica.<sup>62</sup> In termini più generali, gli attori che partecipano all’attività del Fondo, per prima la società di gestione, hanno accettato compensi particolarmente calmierati e lo fanno con un obiettivo di sostegno di iniziative socialmente responsabili.<sup>63</sup>

Nonostante questi aspetti è innegabile che il FIA, comprendendo anche investimenti privati, debba avere un rendimento (anche se limitato e non a tassi di mercato) e redistribuire utili.<sup>64</sup> In virtù di questo aspetto è difficile che i Fondi relativi al social housing possano essere utilizzati per dare risposta ai bisogni delle famiglie più fragili, perché ciò alzerebbe di molto il rischio per gli investitori.<sup>65</sup> La scelta del target sociale, dunque, è fondamentale per garantire il ritorno degli investimenti.

Ancora, l’assenza di limiti ai valori di costruzione per la realizzazione degli alloggi e dei servizi ad essi connessi, la non regolamentazione dei valori di apporto delle aree edificabili, e la presenza nei fondi immobiliari di quote remunerate diversamente (o senza limiti di remunerazione) da quelle di Cassa Depositi e Prestiti e degli enti locali

che investono, rende necessario, per ottenere i rendimenti attesi dai privati tra cui le fondazioni bancarie, che vi sia una quota sempre maggiore di abitazioni da destinare alla vendita anziché alla locazione.<sup>66</sup> Inoltre, i costi degli investimenti tendono a crescere in modo rilevante anche per via della presenza delle SGR (Società di Gestione del Risparmio) e dei loro apparati di consulenza tecnica, legale e finanziaria.<sup>67</sup>

Altre riflessioni argomentano come il sistema dei Fondi (SIF) abbia, attraverso la Cassa Depositi e Prestiti, depauperato le già scarse risorse nazionali destinate alle politiche per la casa (derivanti da ciò che rimaneva dei fondi ex-GESCAL) rendendole di fatto non disponibili per altri interventi a sostegno dell'ERP - e dunque di aiuto alla fascia di bisogno emergenziale - o del Fondo Sociale per L'affitto.<sup>68</sup>

Infine, c'è chi si domanda come un mercato edilizio come quello italiano, oggi in difficoltà ed ulteriormente compromesso dai meccanismi di rendita e speculazione fondiaria, possa essere in grado di assumere un ruolo etico a sostegno delle politiche di edilizia sociale promosse da sistema dei Fondi.<sup>69</sup>

#### **b. "Cenni di Cambiamento", Milano, 2013**

Una delle esperienze di housing sociale meglio riuscite sul territorio nazionale è quella di via Cenni a Milano<sup>70</sup>, denominata "Cenni di cambiamento"<sup>71</sup> e realizzata nel 2013. L'intervento - che si sviluppa su un'area complessiva di 30.284 m<sup>2</sup> secondo il progetto dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi, vincitore del concorso internazionale di progettazione "Via Cenni, una comunità per crescere", indetto da Polaris Investment Italia SGR e promosso da Fondazione Housing Sociale nel 2009 - ha realizzato 122 alloggi ed è stato finanziato dal Fondo Immobiliare Lombardia<sup>72</sup>.

L'intervento è caratterizzato da un'effettiva *mixité* sociale - non solo la composizione sociale prevede utenze diverse (anziani, giovani coppie, giovani singoli con o senza figli) ma l'incremento dell'offerta di casa per le fasce molto deboli (più del 10% dei 122 alloggi è a canone sociale) e deboli (più del 30% è a canone moderato) è valorizzato dal loro inserimento in un contesto di massima integrazione rispetto alle altre tipologie di utenza (20% a canone convenzionato e 40% a canone convenzionato con patto di futura vendita) - e funzionale - compresenza di usi residenziali, attività commerciali al dettaglio, attrezzature pubbliche e assistenziali e aree di relazione e per lo svago. Per garantire tali aspetti è stata data particolare rilevanza alla progettazione e distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse tipologie di abitanti. Proprio con questo intento sono stati progettati alcuni elementi architettonici (ballatoi, scalinate, ponti, portinerie, androni e i corpi scala) destinati a diventare spazi di relazione per i beneficiari del progetto, mentre la corte interna ospita un piccolo parco aperto non solo ai residenti ma a tutti i cittadini, che comprende aree gioco, spazi di sosta e pergolati.

Il progetto investe particolarmente sul concetto di comunità lavorando affinché questa

<sup>66</sup> Alessandro Iadecola, "Casa, che fine ha fatto l'housing sociale", [www.sbilanciamoci.info](http://www.sbilanciamoci.info), 2014.

<sup>67</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>68</sup> Marco Guerzoni, "Il valore strategico di una politica per l'abitare", *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 105, 2012.

<sup>69</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>70</sup> La regione Lombardia è particolarmente recettiva al tema del social housing. Altre interessanti e recenti iniziative da segnalare sono "Borgo Sostenibile di Figino" (finanziato da Polaris Real Estate SGR ha prodotto 321 appartamenti di cui il 10% a canone sociale; gestore sociale cooperativa Ferruccio Degradi; [www.borgosostenibile.it](http://www.borgosostenibile.it)) e "Vivere vicini" di Via Voltri ( nato da un cofinanziamento regionale e un fondo immobiliare privato ha previsto 57 alloggi a canone sociale e 56 alloggi a canone moderato su una quantità complessiva di 319 abitazioni; gestione sociale DAR-Casa; [www.darcasa.org/portfolio/vivi-voltri-2/](http://www.darcasa.org/portfolio/vivi-voltri-2/))

<sup>71</sup> [www.cennidicambiamento.it](http://www.cennidicambiamento.it)

<sup>72</sup> Il Fondo Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1) è stato il primo fondo etico dedicato all'housing sociale, avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo che, sotto la spinta del crescente disagio abitativo, hanno ricercato nuove modalità per incrementare gli investimenti nel settore dell'housing sociale. Il Fondo Immobiliare di Lombardia rappresenta inoltre l'esperienza «laboratorio» da cui è stato concepito il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA), approvato dal Governo con il Dpcm del 16 luglio 2009, e il Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare (FIA) gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR Spa.

possa essere sviluppata e consolidata anche in un contesto urbanistico monofunzionale e con una presenza limitata di poli aggreganti. Il percorso di costruzione di una comunità coesa e solidale è stato delineato dal gestore sociale, la Fondazione Housing Sociale, che ha affidato tramite gara un programma di accompagnamento sociale alla cooperativa DAR-Casa<sup>73</sup>, soggetto del terzo settore, da anni impegnata sul fronte dell'affiancamento dei futuri abitanti nella gestione sia del complesso abitativo che delle attività che ad esso sono connesse anche in contesti difficili.

Il concetto di sostenibilità che permea l'intero progetto si esprime non solo attraverso scelte progettuali - tetti verdi, pedonalità, integrazione delle diverse funzioni urbane, dotazione e centralità degli spazi verdi, materiali ecocompatibili - ma anche attraverso la scelta di un sistema costruttivo a pannelli portanti in legno a strati incrociati<sup>74</sup> che ha consentito una riduzione del 50% dei tempi di esecuzione e del 5-10% dei costi di esecuzione. Ancora, la struttura, gli accorgimenti ecologici e il sistema di riscaldamento-raffrescamento a pompe di calore con utilizzo dell'acqua di falda consentono un risparmio nei consumi energetici del 70-80% e hanno permesso di realizzare un complesso multipiano in classe energetica A con elevate prestazioni in termini di sicurezza strutturale, grandissima economia, un alto comfort e soprattutto un elevato senso di appartenenza al quartiere nelle persone che lo abitano.<sup>75</sup>

### 2.3.2 CO-HOUSING

Il co-housing è un modello abitativo di tipo cooperativo che prevede non solo la condivisione degli spazi di vita ma anche l'autofinanziamento, consentendo di costruire alloggi destinati ai soci di cooperative, costituite ad hoc, senza l'intervento finanziario delle amministrazioni pubbliche. Poiché la cooperazione tra gli abitanti è uno dei cardini principali degli interventi, anche il co-housing può essere definito una "strategia per l'abitare" che ha l'intento di riportare i cittadini e i loro bisogni al centro dell'azione politica per lo sviluppo del benessere della popolazione. Anche questo tipo di strategia infatti prevede la realizzazione, oltre che di alloggi, anche di servizi per i residenti e per i cittadini, il cui uso e gestione sono condivisi e collettivi. La progettazione di alloggi e servizi, inoltre, viene portata avanti tramite pratiche partecipative che coinvolgono i futuri residenti.

Nato in Danimarca verso la fine degli anni sessanta, si è affermato in molti altri paesi, tra cui l'Italia, come strategia di sostenibilità: se da un lato, infatti, la progettazione partecipata e la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione tra gli individui, dall'altro questa pratica favorisce la costituzione di gruppi d'acquisto solidale, il car-sharing o la localizzazione di diversi servizi, che consentono un buon risparmio energetico e diminuiscono l'impatto ambientale, oltre che un risparmio economico per i partecipanti.

#### a. esempi di co-housing in Italia

<sup>73</sup> DAR-Casa è una cooperativa di abitazione a proprietà indivisa. Dagli anni Novanta, si occupa di offrire alloggi in locazione a basso costo, proponendo risposte concrete alla crescente domanda abitativa di coloro che si trovano impossibilitati ad accedere al libero mercato immobiliare. La peculiarità della cooperativa sta nella capacità di costruire contesti in cui operare mediante la gestione sociale integrata, a tal fine, nei territori in cui agisce, propone azioni e iniziative sviluppati ad hoc, lavorando in rete con le realtà locali e promuovendo una cultura orientata all'integrazione e alla coesione sociale. Fonte: [www.darcasa.org](http://www.darcasa.org)

<sup>74</sup> Si tratta del più grande e il più alto edificio in Europa realizzato con questa innovativa tecnologia in legno.

<sup>75</sup> [www.rossiprodi.it](http://www.rossiprodi.it)

Un esempio di co-housing italiano interessante poiché tratta tematiche rilevanti come il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il consumo di suolo, è quello realizzato a Torino nel 2011 e denominato “Numero Zero”<sup>76</sup>.

L'intervento ha previsto la ristrutturazione di otto appartamenti - portata avanti secondo i principi di efficienza e risparmio energetico<sup>77</sup> - all'interno di una palazzina di due piani nel quartiere popolare di Porta Palazzo, i cui proprietari, con l'intento di risparmiare sui costi e per facilitare le procedure burocratiche, hanno costituito una cooperativa edilizia. Il progetto ha posto attenzione alla creazione del giusto mix sociale - le otto unità sono abitate da pensionati, giovani coppie e famiglie con bambini - e funzionale - oltre ad alloggi compresi tra i 45 ai 110 metri quadrati sono stati ricavati diversi spazi comuni quali una terrazza, un giardino, un soggiorno con cucina e bagno, una stanza per i giochi, un laboratorio e spazi di ricovero comuni.

Altra esperienza interessante è quella portata avanti dalla Provincia Autonoma di Bolzano per promuovere l'impegno socio-culturale dei giovani come motore propulsore per lo sviluppo di una comunità sana e sostenibile. Con questo obiettivo nell'aprile 2017 è stato varato il progetto “Mi impegno e prendo casa” che ha portato all'inaugurazione, nell'autunno dello stesso anno, del co-housing Rosenbach<sup>78</sup>.

L'esperienza nasce da un accordo fra IPES (Istituto per l'edilizia sociale), Ripartizione Patrimonio e Ripartizione Cultura e si sviluppa all'interno di un convitto per la formazione superiore e universitaria - situato a Oltrisarco, un quartiere periferico di estrazione popolare della città di Bolzano - che, all'interno dell'esperienza, è stato attrezzato con 32 posti letto divisi in minialloggi e con spazi comuni attrezzati (sala studio e lavoro, cucina).

Il progetto è destinato a giovani fra i 18 e 35 anni di età, residenti da almeno 5 anni continuativi in Alto Adige, motivati ad intraprendere un percorso di autonomia e crescita, i quali, in cambio di un appartamento a prezzo calmierato, si sono impegnati a sostenere, aiutare, mantenere i contatti con i vicini, in particolare con anziani, attraverso progetti di animazione socio-culturale.

Questa esperienza, che il comune ha in programma di replicare a breve, ha prodotto documentari (“Commercio di vicinato”), mostre fotografiche (“Vivere: istruzioni per l'uso”), ma soprattutto servizi per il quartiere (“La tua spesa pesa”) che mettono in campo sinergie, relazioni tra individui, comunità e generazioni differenti ed inedite.

L'Associazione co-housing Solitaria<sup>79</sup>, inaugurata a Ferrara nel maggio 2009, propone uno stile di vita basato sui principi della solidarietà, condivisione, rispetto dell'ambiente, decrescita dei consumi e promuovere l'abitare in immobili costruiti secondo i canoni della bioedilizia e a basso consumo energetico, con parti e servizi comuni.

Alcune famiglie dell'associazione sono state protagoniste di un progetto, il “Co-housing san Giorgio”, iniziato nel 2014 con l'acquisto da parte delle famiglie di un

<sup>76</sup> [www.cohousingnumerozero.org](http://www.cohousingnumerozero.org)

<sup>77</sup> Gli appartamenti sono provvisti di sistemi di ventilazione meccanica controllata, pannelli solari, riscaldamento a pavimento, e sistemi adeguati di coibentazione termica.

<sup>78</sup> [www.irecoopbz.eu](http://www.irecoopbz.eu)

<sup>79</sup> [www.cohousingsolidaria.org](http://www.cohousingsolidaria.org)



<sup>80</sup> [www.rizoma.me](http://www.rizoma.me)

<sup>81</sup> I fondi per la realizzazione co-housing tramite il M.C.U. provengono in parte dai soci delle cooperative (tramite l'emissione di titoli partecipativi) in parte dalla finanza solidale. Altri fondi invece vengono reperiti attraverso la locazione o la vendita delle attività commerciali (che normalmente si trovano al piano terra di tali edifici) e di eventuali parcheggi sotterranei.

<sup>82</sup> Il diritto di superficie esiste anche in Italia ed è utilizzato dalla pubblica amministrazione al fine di consentire la realizzazione di edifici residenziali a basso costo su suolo pubblico. La pubblica amministrazione, anziché alienare il terreno ai privati, ne concede esclusivamente l'uso in superficie. Questo comporta un abbattimento dei costi, dato che per l'uso del terreno viene devoluto un corrispettivo minore, e quindi consente l'immissione sul mercato di alloggi popolari a basso costo. Tale pratica è sancita dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 la quale stabilisce che gli enti pubblici possono cedere ad altri i diritti di erigere edifici per un tempo non superiore a 99 anni, conservando nel contempo la proprietà del terreno (in seguito le leggi finanziarie per il 1996 e 1997 hanno consentito agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica il riscatto delle aree concesse in diritto temporaneo di superficie; la circolare n. 31/T dell'11 febbraio 1997 del Ministero delle Finanze, ha reso ancora più agevole un tale riscatto stabilendo che il corrispettivo dovuto non deve più essere calcolato sulla base del valore corrente di mercato, ma sulla base di un valore inferiore). Esempio recente in tal senso è il "Programma Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale 2005" del Comune di Milano, il quale prevede che aree di proprietà comunale (di modeste dimensioni e localizzate in periferia) siano concesse in diritto di superficie novantennale, tramite procedura ad evidenza pubblica, per realizzare alloggi di interesse sociale in edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata.

<sup>83</sup> [www.laborda.coop](http://www.laborda.coop)

<sup>84</sup> [www.lacol.coop](http://www.lacol.coop)

terreno situato a Ferrara sulle rive del Po di Primaro, zona patrimonio dell'Unesco e parte della Rete Natura 2000.

Il progetto è interessante sia per gli aspetti prettamente architettonici – l'edificio, realizzato interamente in legno secondo i canoni della bioedilizia, nel 2015 ha vinto il "Green Building Solutions Awards", concorso internazionale che premia gli edifici in cui sono state adottate soluzioni tecnologiche ed ecologiche contro i cambiamenti climatici – sia per quelli economici – il finanziamento per la realizzazione è stato fornito da parte di Banca Etica tramite la creazione ad hoc della cooperativa "Cohousing Solidaria" – ma soprattutto poiché l'intero progetto è frutto di un processo partecipato gestito da Rizoma Architetture<sup>80</sup>, che ha visto i futuri residenti impegnati nella progettazione di alloggi, spazi comuni e servizi.

#### **b.** co-housing tramite il *Model de Cessió d'Ús* (M.C.U.) in Catalogna

Una strategia vincente in materia di co-housing è quella del catalano M.C.U. - *Model de Cessió d'Ús* (Modello della Cessione d'Uso). Tale modello permette a cooperative di abitanti di realizzare abitazioni senza l'intervento economico da parte della pubblica amministrazione: il suolo, di proprietà pubblica, viene ceduto dal Comune ad un prezzo simbolico e per un periodo di 75 anni alle cooperative, le quali si occupano di portare avanti i progetti, trovare i fondi<sup>81</sup> e realizzare gli interventi. Le cooperative sono proprietarie degli immobili così realizzati e i soci ne beneficiano in cambio di una quota iniziale di ingresso alla cooperativa e di un canone di locazione vantaggioso. Al termine dei 75 anni di cessione d'uso del suolo gli immobili su di esso costruiti diventano di proprietà del Comune che ne può disporre come crede.

Questo sistema offre molteplici vantaggi. I soci della cooperativa hanno accesso ad un alloggio dignitoso ad un prezzo sostenibile e possono cedere lo stesso ad altri soci per gli anni rimanti rispetto ai 75 iniziali; in questo caso la quota d'ingresso alla cooperativa viene restituita. Dall'altra l'amministrazione, pur non affrontando la spesa per la realizzazione di housing pubblico, si assicura, passati i 75 anni, la proprietà di immobili che può poi redistribuire tra i cittadini come residenze pubbliche.

Il M.C.U. opera chiaramente al di fuori della logica della iper-mercificazione. Essendo la proprietà degli immobili collettiva, i soci non possono né affittare né vendere l'alloggio che occupano, eliminando in questo modo la possibilità di speculazione sugli immobili. L'abitazione torna ad avere un valore d'uso invece che essere considerata come un bene di consumo.

Tale strategia è particolarmente interessante sia poiché applicabile a tutti gli effetti anche al contesto italiano<sup>82</sup>, sia poiché la stessa contempla, come già detto, la cessione d'uso del suolo per la costruzione di nuovi edifici ma anche la cessione d'uso di edifici già esistenti preesistenti di proprietà pubblica o privata.

Esempio di questo modello è il progetto "La Borda"<sup>83</sup> portato avanti dalla cooperativa LACOL<sup>84</sup>. Il progetto – iniziato nel 2014 e ancora in corso di realizzazione - si sviluppa

all'interno dell'ex complesso di fabbriche di Can Batllò che aveva già subito una riqualificazione d'uso dal basso a partire dal 2011.<sup>85</sup>

Il progetto prevede la realizzazione di 28 abitazioni con tre differenti tagli (40, 50 e 76 mq in media) e una serie di spazi comuni che serviranno come spazi di transizione tra lo spazio pubblico e quello privato. Le abitazioni all'interno del nuovo edificio si compongono di una struttura base di 50 mq che può essere implementata, attraverso l'aggiunta di moduli, per rispondere alle esigenze mutevoli nel tempo degli utenti.

Particolare attenzione è posta agli aspetti di sostenibilità. L'obiettivo è quello di realizzare un edificio con il minimo impatto ambientale, raggiungendo un buon livello di confort indoor con consumi minimi, al fine di ridurre i costi globali di accesso agli alloggi. Tale obiettivo è raggiunto tramite l'utilizzo di materiali riciclati<sup>86</sup> ed elementi industriali prefabbricati e la progettazione di sistemi che limitano il consumo di acqua sanitaria e di energia<sup>87</sup>.

L'autofinanziamento e la successiva gestione collettiva dell'edificio e dei suoi servizi alla comunità hanno fatto sì che la partecipazione dei futuri inquilini fosse un aspetto particolarmente curato del progetto. L'intera progettazione dell'edificio è stata portata avanti in modo partecipato attraverso workshop che permettevano un continuo confronto tra il team tecnico e i soci della cooperativa.

Un'altra interessante declinazione del M.C.U. prevede non la cessione d'uso del suolo per la costruzione di nuovi edifici ma la cessione d'uso di edifici già esistenti di proprietà pubblica. È questo il caso del progetto "El Born", situato in Carrer de la Princesa 49 a Barcellona nel quartiere della Ciutat Vella.

Il progetto, portato avanti dalla cooperativa Sostre Civic<sup>88</sup>, è la prima iniziativa di co-housing a Barcellona. Nel 2016 il Comune di Barcellona ha ceduto l'uso dell'edificio alla cooperativa per un periodo di 75 anni in cambio di un restauro completo dell'edificio che consentisse di migliorarne l'accessibilità e l'efficienza energetica.

La cooperativa ha portato avanti il progetto di ristrutturazione attraverso workshop partecipativi per definire tutti gli aspetti del progetto. L'edificio, portato a termine quest'anno, è composto da 5 alloggi privati di dimensioni comprese tra 45 e 65 mq e da 3 spazi comuni ad uso dei residenti ed aperti al quartiere. Ai soci residenti è stato chiesto un investimento iniziale di entrata alla cooperativa pari a 9000 euro e di un canone di locazione mensile di circa 500 euro.

Altra interessante declinazione del M.C.U. è quella della "Masoveria Urbana". Prendendo spunto da processi tradizionali che prevedevano la cessione d'uso di terreni o tenute di campagna in cambio di un investimento in forza lavoro, questo sistema permette a proprietari di edifici in disuso o fatiscenti di cedere l'uso a terzi per un tempo prestabilito, in cambio del mantenimento del bene e dell'applicazione di migliorie (strutturali e a livello di efficienza energetica) allo stesso. Questo sistema sta prendendo talmente piede in Catalogna che recentemente è stata pubblicata

<sup>85</sup> Can Batllò è un ex complesso di fabbriche del XIX secolo che avrebbe dovuto subire un processo di riconversione, definito dal *Plan General Metropolitano*, nel 1976. Nel 2011 i lavori a Can Batllò non erano ancora iniziati, pertanto i residenti dei quartieri di Sants e La Bordeta decidono di occupare il complesso, partendo dal Bloc11. A partire da questo momento si sviluppa un progetto di autogestione dell'ex complesso, tollerato dal Comune di Barcellona e autofinanziato dal quartiere, che ha come obiettivo quello di portare avanti progetti e servizi per il quartiere stesso. All'interno di Can Batllò è presente una biblioteca pubblica, diversi laboratori artigianali, aule di yoga, campi sportivi e un centro che aiuta la nascita e lo sviluppo di cooperative locali.

<sup>86</sup> Una buona parte dell'edificio è realizzata in legno lamellare riciclato.

<sup>87</sup> La riduzione del consumo di acqua sanitaria è ottenuta tramite: sistemi efficienti nei servizi igienici, rubinetti lavandino, doccia; cucina ed elettrodomestici efficienti (lavatrice e lavastoviglie); riutilizzo dell'acqua grigia (doccia e lavandino) per il bagno, pulizia dell'edificio e lavatrice; riutilizzo dell'acqua piovana mediante infiltrazione nel sottosuolo; possibilità di utilizzare l'acqua piovana nel lavabo; purificazione dell'acqua gialla con sistemi di fitodepurazione. La riduzione dei consumi di energia è ottenuta tramite il design bioclimatico: livelli di isolamento superiori alla normativa, massimo utilizzo solare, ventilazione trasversale, gallerie a sud, patio coperto.

<sup>88</sup> [www.sostrecivic.coop](http://www.sostrecivic.coop)

una *Guida metodologica de la masoveria urbana*<sup>89</sup>, con lo scopo di orientare i possibili fruitori. Molte cooperative stanno concentrando i loro sforzi su questo tipo di modello: attualmente Sostre Civic sta sviluppando due progetti, “Ca la Marina” a Barcellona e “La Llabor” a Lleida, mentre la cooperativa M.U.L.A.<sup>90</sup> sta lavorando dal 2012 al progetto “Xalet Mercedes” e dal 2015 a quello di “Sant Benet”, entrambe a Barcellona. Il ruolo delle cooperative in questo caso è quello di mediare tra il proprietario e gli inquilini durante tutto il processo.

### 2.3.3 HOUSING TEMPORANEO

Il tema della residenza temporanea è abbastanza recente ma sta largamente prendendo piede in Europa e nel mondo per far fronte all’urgenza dell’emergenza abitativa. Città come Londra, Vancouver, Berlino, Copenaghen e Amsterdam stanno portando avanti modelli di costruzione prefabbricata e industrializzata, col fine di offrire ai propri cittadini soluzioni abitative immediate ma dotate di tutti i confort e che, peraltro, pongono particolare attenzione alla sostenibilità e all’efficienza energetica.<sup>91</sup> In virtù della presenza all’interno di questo tipo di interventi non solo di alloggi ma anche di spazi di relazione e servizi di tipo condiviso e cooperativo - talvolta aperti non solo ai soli residenti ma all’intera comunità insediata nei contesti dove tali progetti vengono inseriti - possiamo definire anche questo recente filone di housing “strategia per l’abitare”. Anche in questo caso gli obiettivi dei progetti non sono solo di tipo immobiliare ma puntano alla riattivazione o creazione ex novo di legami sociali in grado di dar vita a comunità solidali e coese al loro interno.

#### a. “Albergo sociale diffuso”, Milano, 2018

Il progetto, nato all’interno di un Protocollo di Intesa tra il Comune di Milano, Fondazione Cariplo e Fondazione Housing Sociale, individua 37 abitazioni abbandonate “sottosoglia” di proprietà pubblica, situate nei quartieri di Quarto Oggiaro, Isola Garibaldi e Niguarda, da tempo non più utilizzabili per l’assegnazione alla graduatoria ERP in quanto di superficie inferiore agli standard regionali.<sup>92</sup> L’intervento prevede il riuso di tali alloggi per rispondere ad un bisogno abitativo di tipo temporaneo - persone sole con minori a carico, nuclei sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, giovani alla ricerca di una propria autonomia abitativa, lavoratori a termine - ricercando forme gestionali che includono l’accompagnamento sociale, valorizzando in tal modo gli immobili ed i quartieri ERP in cui tali alloggi si collocano. Il progetto prevede, inoltre, la valorizzazione di piani terra e spazi condominiali, nei quali è prevista la creazione di nuovi servizi aperti al quartiere da assegnare ad attori sociali promotori di attività di sviluppo locale, utili anche per una sostenibilità economica del progetto.

È un progetto pilota interessante per vari aspetti: poiché potenzialmente incrementabile in misura significativa (il numero di questo tipo di alloggi distribuiti in tutto il territorio

<sup>89</sup> La guida è open source e si può scaricare al link [www1.diba.cat/uliep/pdf/57962.pdf](http://www1.diba.cat/uliep/pdf/57962.pdf)

<sup>90</sup> [www.masoveriaurbana.wordpress.com](http://www.masoveriaurbana.wordpress.com)

<sup>91</sup> A Londra il “PLACE/Ladywell”, ad opera di Rogers Stirk Harbour + Partners, è una residenza temporanea per persone soggette ad esclusione residenziale costruita tra il 2014 e il 2016; a Vancouver il governo ha finanziato la costruzione di diverse abitazioni temporanee, alcune realizzate altre in costruzione, la prima delle quali è stata quella denominata “220 Terminal Ave”, ultimata nel 2017; a Berlino l’impennata dei prezzi delle abitazioni ha spinto alla realizzazione della residenza “Frankie & Johnny”, progettata dallo studio Holzer Kobler Architekturen e realizzata nel 2018; a Copenaghen, per far fronte alle difficoltà degli studenti nell’accesso all’alloggio, nasce nel 2018 il “CPH Village” dietro un progetto di Arcgency - Vandkunsten; ad Amsterdam il “Keetwonen” è la residenza per studenti realizzata con container più grande al mondo, ultimata nel 2006 dietro un progetto di JMW Architecten e Tempohousing.

<sup>92</sup> [www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/casa/emergenza\\_abitativa/residenza\\_temporanea\\_progetti/albergo\\_sociale\\_diffuso](http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/casa/emergenza_abitativa/residenza_temporanea_progetti/albergo_sociale_diffuso); [www.fhs.it/progetti/servizi-abitativi/albergo-sociale-diffuso/](http://www.fhs.it/progetti/servizi-abitativi/albergo-sociale-diffuso/)

comunale è di circa 400 unità); per la volontà di coprire un fabbisogno abitativo, quello temporaneo, sempre più in espansione anche a causa di nuovi trend demografici italiani caratterizzati dal bisogno di mobilità lavorativa (la possibilità di spostarsi per lavoro, tra l'altro, è una delle possibili leve dello sviluppo sociale ed economico del paese<sup>93</sup>); per la scelta di recuperare un patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo.

#### **b. APROP, Barcellona, 2018**

Particolarmente interessante rispetto al tema dell'abitare temporaneo è il recentissimo caso degli APROP di Barcellona<sup>94</sup>. Il nome è l'acronimo di *Allotjaments de Proximitat Provisionals* – Alloggi Provvisori di Prossimità – a sottolineare la volontà del progetto di fornire non solo alloggi per un tempo definito e limitato ma anche che consentano ai residenti di non spostarsi dal proprio quartiere, mantenendo così intatte le relazioni di vicinato. È un progetto fortemente voluto dai servizi sociali cittadini che verrà realizzato attraverso fondi interamente pubblici. Si tratta, infatti, di una delle azioni multiple previste dal *Pla per Dret a l'Habitatge 2016-2025*<sup>95</sup> che ha l'intento di fornire una soluzione immediata all'emergenza casa e al fenomeno dell'espulsione del vicinato dai quartieri che ha come cause principali il turismo e l'aumento dei costi degli affitti. Gli APROP sono un nuovo modello di abitazioni i cui tempi di costruzione sono stimati tra i 3 e i 5 mesi, riducendo di molto i tempi di attesa per un'abitazione pubblica. Si tratta esplicitamente di una soluzione emergenziale e provvisoria che ospiterà gli inquilini per una durata massima di 5 anni<sup>96</sup>, tempo che permetterà al Comune di portare avanti i lavori per la costruzione delle abitazioni pubbliche di tipo convenzionale. Al termine dei 5 anni gli edifici temporanei potranno essere smantellati e riasssemblati altrove all'occorrenza. Gli edifici contenenti gli alloggi temporanei occuperanno vuoti urbani nei quali è prevista da piano urbanistico cittadino la costruzione di abitazioni e servizi. Questo permetterà agli abitanti del quartiere di occupare abitazioni più dignitose e ad un prezzo accessibile e convenzionato senza rinunciare al proprio contesto di riferimento favorendo ed incentivando le relazioni di vicinato esistenti.

Il target sociale è costituito dalle fasce più deboli di popolazione: persone iscritte al *Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial de Barcelona*<sup>97</sup> con difficoltà ad accedere ad abitazioni nel proprio contesto di riferimento o che si trovano in situazione di vulnerabilità rispetto alla propria casa. Sono previsti diversi profili di residenti: persone sole, coppie o famiglie con minori a carico e, al fine di garantire il giusto mix sociale, almeno il 30% dei residenti sarà composto da studenti e giovani con meno di 35 anni. Per accedere al proprio alloggio temporaneo ai residenti è richiesto il pagamento di un canone di locazione calmierato e la partecipazione attiva, sotto la guida dei Servizi Sociali di ciascun distretto (incaricati della gestione fattiva degli APROP), alle dinamiche di funzionamento complessivo di ogni blocco. Anche il quartiere non ha una funzione passiva ma coopera nella definizione dei servizi per ciascun APROP, che verranno scelti in modo partecipativo attraverso rappresentanti del

<sup>93</sup> Fregolent, Torri, op. cit.

<sup>94</sup> Il progetto è recentissimo ed è stato presentato alla città nel luglio 2018, attraverso una mostra pubblica presso il Disseny Hub, museo del design di Barcellona.

<sup>95</sup> Il *Pla per Dret a l'Habitatge de Barcelona* è altrimenti conosciuto come il PDVB - *Plan per el Dret a la Vivienda de Barcelona* (Piano per il Diritto alla Casa di Barcellona).

<sup>96</sup> Il termine dei 5 anni è imposto dalla normativa spagnola che non consente ad un cittadino di vivere per più di 5 anni consecutivi in uno spazio di meno di 30mq.

<sup>97</sup> Noto anche come *Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial de Barcelona*, è il registro dei candidati per l'accesso agli alloggi pubblici della città.

vicinato.

Il progetto segue l'esempio di altri di successo che usano gli scarti dell'industria e dell'edilizia per costruire in forma rapida, più pulita e più sostenibile. Il modulo base degli APROP è, infatti, un container della dimensione di 25 mq che viene affiancato ed impilato, tramite un montaggio a secco, per dare forma agli edifici stessi. La modularità di questi sistemi consente da una parte la facilità di trasporto e lavorazione tipica delle costruzioni prefabbricate, e dall'altra permette di personalizzare ciascun progetto in modo che si adatti senza sforzo al contesto pur avendo una propria identità. La standardizzazione del progetto è spinta al massimo, inoltre, col fine di garantire il riutilizzo e riciclaggio dei moduli.

Barcellona ha fatto propria questa tecnica costruttiva prefabbrica e industriale, portando avanti un modello abitativo aperto al contesto e al vicinato, sia da un punto di vista spaziale che sociale. Il piano terra degli edifici è sempre dedicato a servizi per il quartiere o condivisi dalla comunità dei residenti, è posta particolare attenzione alla realizzazione di aree comuni nei pianerottoli e i tetti sono ancora degli spazi comuni in forma di giardino o orto urbano, pensati per garantire lo scambio e la condivisione. Gli APROP prevedono due tipologie di alloggi: l'alloggio singolo è pensato per una persona sola o per una coppia e si costituisce di salone, sala da pranzo, cucina, bagno e stanza da letto con balcone; l'alloggio doppio può ospitare famiglie da tre a quattro membri e comprende salone, sala da pranzo, cucina bagno, due stanze da letto con balcone e spazi di ricovero. Entrambe gli alloggi sono disegnati per garantire l'accessibilità e una percentuale di essi sarà adattata per rispondere alle esigenze delle persone con mobilità ridotta.

Il progetto pone particolare attenzione alla qualità<sup>98</sup>, al confort<sup>99</sup>, al risparmio e all'efficienza energetica<sup>100</sup> degli alloggi. La riduzione dell'impatto ambientale, garantita dall'utilizzo di materiali riciclati come i container, il risparmio e l'efficienza energetica nella costruzione e nella produzione di energia propria, il tetto verde e gli orti, il rivestimento con facciate ventilate che crea una doppia pelle, sono aspetti che favoriscono notevolmente il comportamento sostenibile degli edifici. Gli APROP, inoltre, portano avanti un progetto di economia circolare: quando i moduli arrivano alla fine della loro vita utile possono essere utilizzati in cantieri convenzionali come semplici container o ne può essere riciclato il materiale di cui sono composti.

Per il momento è prevista la costruzione di tre APROP.

Il primo, la cui costruzione partirà a gennaio 2019, è quello del Parc i la llacuna del Poblenou. Sarà situato nella Calle Bolivia 33-41 e occuperà un vuoto urbano di 998,48 mq. Il progetto, pensato dallo studio BH Arquitectura, consta di un piano terra che ospita servizi per la comunità e una lavanderia comune, di sette piani che ospitano 42 alloggi (35 doppi e 7 singoli) e di un tetto verde. Il secondo APROP è quello de La Bordeta e sarà situato nella Calle Mossèn Amadeu Oller 17-21, in un vuoto urbano di 689mq, all'interno del complesso di ex fabbriche di Can Batllò. Il progetto è ad opera de Lacol SCCL e si compone anch'esso di un piano terra con servizi per la comunità e

<sup>98</sup> Soluzioni costruttive che eliminano i ponti termici; uso di vetri a bassa emissione che permettono un controllo solare; uso di materiali atossici all'interno che garantiscono il benessere e la salute dei residenti.

<sup>99</sup> Riscaldamento e raffrescamento realizzati tramite pavimentazione radiante; isolamento acustico e termico realizzato tramite lana minerale.

<sup>100</sup> Sistemi che riducono i consumi di energia elettrica e di acqua sanitaria fino ad un 20%; pannelli solari termici che producono il 50% del consumo di acqua calda sanitaria; tetto verde che garantisce un'alta inerzia termica; ventilazione incrociata grazie al buon posizionamento delle aperture che riduce l'umidità e l'inquinamento all'interno degli alloggi.

una lavanderia comune, di quattro piani con 40 alloggi (32 doppi e 8 singoli) e di un tetto verde. L'APROP del Gotic, infine, sarà situato all'angolo tra Calle Nou del Sant Francesc e Calle de Joseph Pijoan, occupando un vuoto urbano di 186,43 mq. Anche in questo progetto, realizzato da Straddle 3, il piano terra comprenderà servizi aperti al quartiere mentre nei quattro piani superiori saranno ospitati 12 alloggi (4 doppi e 8 singoli). Nel tetto verranno invece installati degli orti urbani.

### 2.3.4 STRUMENTI DI EMPOWERMENT PER IL CITTADINO

Esistono in ultima analisi delle strategie, da considerarsi sinergiche e di supporto rispetto alle casistiche precedentemente trattate, che possono essere definite strumenti di empowerment per il cittadino perché lavorano affinché lo stesso sia informato ed orientato in materia di diritto alla casa, e affinché gli sia fornito adeguato supporto tecnico, e talvolta anche economico, per mettere in pratica lo stesso. Per il potere che hanno nello sviluppo della consapevolezza da parte dei cittadini circa le proprie possibilità di azione e il proprio ruolo come attori capaci di presidiare le trasformazioni urbane, questo tipo di strumenti è anch'esso definibile una "strategia per l'abitare".

Esempio di questo tipo di strumenti è il *Consorci de l'Habitatge de Barcelona*, che nasce nel 1998 con lo scopo di migliorare i servizi relativi al tema dell'alloggio. Si tratta di un servizio pubblico, appoggiato dalla *Generalitat de Catalunya* e dall'*Ajuntament de Barcelona*.

Il *Consorci* è composto da una rete di sportelli al cittadino, che funge da strumento di consulto e tramite tecnico in materia di alloggio. Ognuno dei 10 distretti della città di Barcellona possiede la propria sede, nella quale opera una équipe di tecnici esperti in materia di architettura, diritto ed economia. La rete del *Consorci*, infatti, offre diversi tipi di servizi a vari livelli.

Un primo filone riguarda il supporto alla ristrutturazione degli edifici che si declina sia attraverso aiuti economici - ristrutturazione di edifici o singoli alloggi, installazione di ascensori - che supporto tecnico - consulenza tecnica diretta per ristrutturazioni e miglioramento delle prestazioni energetiche, certificati di agibilità.

Altro tipo di servizi riguarda l'accesso ad alloggi pubblici o cooperativi: sportelli informativi circa l'offerta di alloggi (acquisto, locazione, sistemi cooperativi che sfruttano il sistema del M.C.U.), iscrizione al registro dei candidati per l'accesso agli alloggi pubblici della città, aggiudicazione di alloggi pubblici.

Ancora questo strumento interviene in materia di affitti. Una prima misura riguarda sussidi economici diretti come prestiti a fondo perduto per pagare l'affitto o estinguere prestiti ipotecari che hanno fornito un aiuto concreto nel combattere gli sfratti durante la recente crisi immobiliare. Altre misure riguardano sistemi di scambio di alloggi in affitto a Barcellona: il *Consorci* fa da mediatore tra proprietari di case vuote e possibili inquilini, gestendo i contratti di affitto, col fine di aiutare persone con difficoltà di

accesso al mercato privato garantendo affitti a prezzi accessibili.

Altri servizi riguardano poi un supporto operativo in materia di consulenza legale, consulenza circa debito ipotecario e lavoro di mediazione in materia di affitto (gestione delle relazioni proprietario-inquilino, risoluzione di controversie tra il vicinato, supporto in materia irregolarità immobiliari).

Questa iniziativa pubblica, i cui fondi sono interamente comunali, è stata fondamentale nel combattere la crisi immobiliare a Barcellona<sup>101</sup> ed è dimostrazione della volontà politica della città di fornire strumenti in grado aiutare i cittadini nell'accesso diretto alle informazioni, ma anche di renderli attori consapevoli degli sforzi per garantire un'abitazione degna a tutta la popolazione.

<sup>101</sup> La crisi immobiliare Barcellona è dovuta a ragioni economiche, politiche e sociali insieme. Prima causa è, come in molti paesi nel mondo, lo scoppio della bolla immobiliare nel 2007 che, dopo decenni di iper-mercificazione delle abitazioni e la spinta ad acquistare tramite ipoteca, ha portato alla perdita della casa di centinaia di migliaia di persone. Una seconda causa è invece legata a decisioni politiche locali. Nel 2013 è stata riformata la legge sugli affitti (LAU) e sono stati resi possibili contratti di affitto di soli tre anni, mentre non sono state prese misure per controllare l'impennata dei prezzi degli affitti stessi. Così, a partire dal 2014, mentre i salari erano sempre più in ribasso, il prezzo degli affitti è salito in maniera sproporzionata nelle principali città spagnole. Tutti questi fattori si sono aggiunti alla scarsa offerta di edilizia pubblica in locazione. A Barcellona, come nel resto della Catalogna e della Spagna, meno del 2% delle abitazioni sono pubbliche e storicamente la poca edilizia pubblica messa a disposizione del cittadino era in vendita, cosa che ha permesso negli anni la sua privatizzazione e successiva speculazione. Ad aggravare il quadro vi è anche il fenomeno del turismo di massa che, anzi che essere una fonte di arricchimento per la città, si è rivelato uno dei principali motivi di sfratto, perdita delle abitazioni e spostamenti di popolazione residente verso aree periferiche della città. È massiccio infatti il fenomeno degli affitti turistici - giustificato dalle maggiori possibilità di introiti che i proprietari ricavano dai turisti rispetto che dalla popolazione locale - talvolta anche senza adeguata licenza comunale, unico sistema per controllare la speculazione e l'impennata dei prezzi sugli stessi.



## **CENNI DI CAMBIAMENTO**

Polaris SGR + Fondazione  
Housing Sociale + DAR-Casa  
Milano, 2013

Iniziativa italiana di social housing caratterizzata da un'effettiva mixité sociale – non solo la composizione sociale prevede utenze diverse (anziani, giovani coppie, giovani singoli con o senza figli) ma l'incremento dell'offerta di casa per le fasce molto deboli (più del 10% dei 122 alloggi è a canone sociale) e deboli (più del 30% è a canone moderato) è valorizzato dal loro inserimento in un contesto di massima integrazione rispetto alle altre tipologie di utenza (20% a canone convenzionato e 40% a canone convenzionato con patto di futura vendita) – e funzionale -compresenza di usi residenziali, attività commerciali al dettaglio, attrezzature pubbliche e assistenziali e aree di relazione e per lo svago.

Vista su uno dei ballatoi e sulla corte interna del complesso, la quale ospita spazi comuni per lo svago e le relazioni sociali.

Fonte: [www.rossiprodi.it](http://www.rossiprodi.it)

Paola Bazzu  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.



## CO-HOUSING SAN GIORGIO

Associazione co-housing Solitaria +  
Banca Etica + Rizoma Architetture,  
Ferrara, 2014

Il progetto è interessante sia per gli aspetti prettamente architettonici – l'edificio, realizzato interamente in legno secondo i canoni della bioedilizia, nel 2015 ha vinto il "Green Building Solutions Awards", concorso internazionale che premia gli edifici in cui sono state adottate soluzioni tecnologiche ed ecologiche contro i cambiamenti climatici – sia per quelli economici – il finanziamento per la realizzazione è stato fornito da parte di Banca Etica tramite la creazione ad hoc della cooperativa "Cohousing Solidaria" – ma soprattutto poiché l'intero progetto è frutto di un processo partecipato gestito da Rizoma Architetture, che ha visto i futuri residenti impegnati nella progettazione di alloggi, spazi comuni e servizi.

Facciata principale del complesso e spazi esterni.

Fonte: [www.rizoma.me](http://www.rizoma.me)

Paola Bozzu  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.





## LA BORDA

Cooperativa LACOL,  
Barcellona, 2014

Progetto di co-housing, realizzato secondo il M.C.U. - Modello della Cessione d'Uso, che prevede la realizzazione di 28 abitazioni con tre differenti tagli e una serie di spazi comuni.

Prospetto principale dell'edificio, ancora in costruzione, su Carrer de la Constitució.

Fonte: produzione propria dell'autore.

Paola Bazzi  
Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

## EL BORN

cooperativa Sostre Civic,  
Barcellona, 2016

Si tratta della prima iniziativa di co-housing a Barcellona nella quale il M.C.U - Modello della Cessione d'Uso è declinato per intervenire non attraverso la costruzione di edifici ex novo ma la ristrutturazione di edifici esistenti di proprietà pubblica.

Facciata principale su Carrer de la Pincesa e parte della facciata laterale.

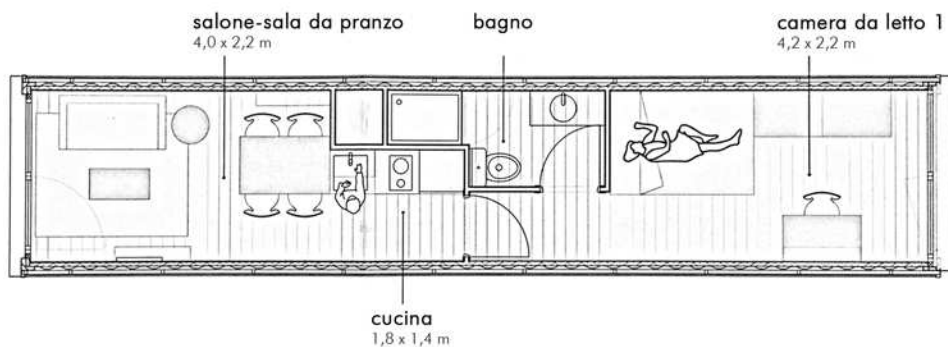
Fonte: produzione propria dell'autore.

Paola Bozzu  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.

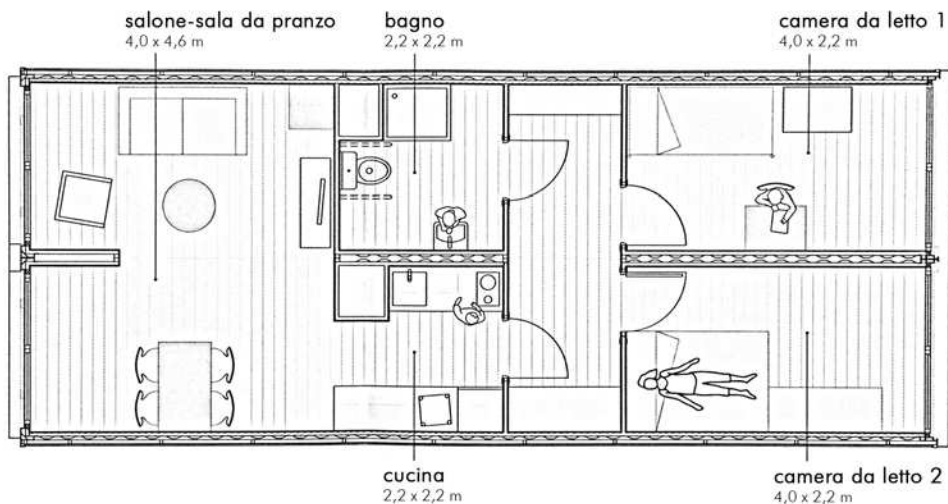




### Alloggio singolo 25 mq



### Alloggio doppio 50 mq



## APROP

Servizi sociali + Comune,  
Barcellona, 2018

Si tratta di alloggi provvisori di prossimità che nascono con l'interno di fornire una soluzione immediata all'emergenza abitativa e al fenomeno dell'espulsione del vicinato dai quartieri.

### 1-2

Planimetrie progetto:  
alloggio singolo (1), alloggio doppio (2).

### 3-4

Immagini modelli APROP, rispettivamente da sinistra verso destra: APROP del Gotic, APROP del Parc i la Ilacuna del Poblenou (Glories), APROP de La Bordeta (Can Batllò).

Fonte: produzione propria dell'autore.

## APROP

Servizi sociali + Comune,  
Barcellona, 2018

Il progetto prevede due tipologie di alloggi: l'alloggio singolo è pensato per una persona sola o per una coppia e si costituisce di salone, sala da pranzo, cucina, bagno e stanza da letto con balcone; l'alloggio doppio può ospitare famiglie da tre a quattro membri e comprende salone, sala da pranzo, cucina, bagno, due stanze da letto con balcone e spazi di ricovero. Entrambe gli alloggi sono disegnati per garantire l'accessibilità e una percentuale di essi sarà adattata per rispondere alle esigenze delle persone con mobilità ridotta.

### 1-2

Interni APROP,  
prototipo alloggio doppio.

### 3-4

Interni APROP,  
prototipo alloggio singolo.

Fonte: produzione propria dell'autore.

Paola Bozzu  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.







Barla Bezza

Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrare la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassone

«The lack of resources is no longer an excuse not to act. The idea that action should only be taken after all the answers and the resources have been found is a sure recipe for paralysis. The planning of a city is a process that allows for correction; it is supremely arrogant to believe that planning can be done only after every possible variable has been controlled.»

Jaime Lerner, *Urban Acupuncture*, Island Press, Washington, 2014



## **INTEGRARE TATTICA E STRATEGIA: IPOTESI DI SVILUPPO DI UN PIANO INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA USANDO LO STRUMENTO DELL'URBANISMO TATTICO**

Questo capitolo vuole ragionare sui possibili effetti e potenziali vantaggi di una commistione di approcci bottom-up e top-down ed in particolare tra urbanismo tattico e pianificazione urbana tradizionale.

Il capitolo descrive una sperimentazione di contaminazione tra tattica e strategia, partendo dalla descrizione di una strategia per l'abitare esistente – il “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari” – e ragionando in seguito su un'ipotesi di applicazione della stessa che si avvalga dello strumento dell'urbanismo tattico.

Il “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari” nasce da una convenzione, avviata nel 2016 e conclusasi nel 2018, tra il Settore Urbanistica del Comune di Sassari e il Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica di Alghero. Il dipartimento, grazie al lavoro dei gruppi di professionisti e studenti che vi collaborano - primo tra tutti il più volte citato TaMaLaCà, spin-off del dipartimento stesso - ha alle spalle una storia decennale di collaborazione con il Comune di Sassari attraverso l'attivazione di progetti concreti volti alla costruzione di una città davvero inclusiva a partire dal riconoscimento dell'importanza e imprescindibilità del ruolo attivo dei cittadini. Questa collaborazione, la fiducia costruita tra i gruppi di lavoro e il cittadini e, allo stesso tempo, tra questi gruppi e l'amministrazione, ha permesso la costruzione dello strumento del Piano, che si fa portavoce da una parte delle esigenze dal basso - esplicitate anche attraverso le numerose pratiche di rivendicazione cittadina portate avanti nel centro storico e mediate dai gruppi stessi - dall'altra di una richiesta esplicita dell'amministrazione - quella di avviare un processo di rigenerazione urbana che si occupasse del diffuso problema degli edifici in stato di rudere presenti all'interno del centro storico.

La prima parte del capitolo racconta, dunque, la costruzione del Piano e di come l'ipotesi progettuale alla base dello stesso veda in alcune forme di abitare condiviso e collaborativo, ed in particolare nel social housing, uno strumento virtuoso e duraturo di rigenerazione urbana per il centro storico della città di Sassari. Vedremo come in parte il Piano è costruito e porta con sé gli insegnamenti dell'urbanismo tattico.

In primo luogo perché prende le basi da una delle necessità più impellenti, talvolta esplicita, talvolta latente, degli abitanti del quartiere: l'emergenza abitativa. Il

Immagine di apertura: alcuni ruderi del centro storico della città di Sassari.

Foto di Nicola Solinas.

centro storico cittadino è, infatti, caratterizzato dalla compresenza di due fattori apparentemente contraddittori, la significativa presenza di abitazioni non occupate e l'elevato indice di sovraffollamento di parte degli alloggi occupati. La compresenza di questi due fenomeni è particolarmente interessante perché racconta bene la complessità della condizione di marginalità del centro storico e perché può costituire una potenzialità in termini progettuali, come verrà meglio illustrato nel capitolo.

Ancora il piano non è estraneo ai precetti dell'urbanismo tattico per il ruolo di protagonisti che assumono i residenti nei progetti di social housing. Attraverso percorsi di coinvolgimento che fanno della partecipazione uno dei capisaldi fondamentali, i residenti non sono semplici beneficiari passivi dell'intervento ma veri e propri attori del processo che partecipano attivamente alla costruzione del progetto di comunità.

L'ultima parte del capitolo è una sperimentazione portata avanti all'interno di questa trattazione, un'ipotesi di applicazione del Piano che si avvale e vi integra l'approccio dell'urbanismo tattico - non solo da un punto di vista puramente teorico ma anche metodologico e operativo - sviluppata con lo scopo di ragionare sui possibili vantaggi ottenuti tramite l'integrazione di tattica e strategia.

Avvalersi dell'urbanismo tattico come approccio da integrare alla pianificazione urbana tradizionale (tattica + strategia) può essere un valore aggiunto in grado di rendere strategie complesse, come quella del piano Piano, ancora più efficaci, poiché esse si avvalgono e vengono sviluppate tramite il coinvolgimento dei cittadini e integrano la loro visione dell'ambiente urbano all'interno dei processi di trasformazione, avviando percorsi di collaborazione proattiva tra cittadini e decisori necessari per costruire un progetto condiviso di città che sia davvero inclusivo e a misura di tutti.

### 3.1 “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari”

Il “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico della città di Sassari” è stato elaborato nell’ambito di un progetto di ricerca conclusosi nel 2018, condotto da un gruppo multidisciplinare del Dipartimento di Architettura, Design, Urbanistica di Alghero dell’Università di Sassari.<sup>1</sup>

L’obiettivo principale della ricerca era quello di costruire uno strumento innovativo, coerente con gli strumenti di piano convenzionali - in particolare, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il Piano Particolareggiato del Centro Storico - ma capace, al contempo, di innescare un processo di rigenerazione urbana vera e durevole.

Nonostante il suo valore storico-culturale e la sua localizzazione, il centro storico della città di Sassari può essere considerato una periferia a tutti gli effetti. Il quartiere, infatti, è caratterizzato dalla presenza di una serie di problematiche fortemente interconnesse<sup>2</sup> che alimentano e rafforzano un processo di segregazione socio-spaziale, divenuta ormai strutturale: scarsa qualità urbana, inadeguata presenza di servizi di prossimità, spopolamento complessivo e sovraffollamento di alcune porzioni e presenza di un numero significativo, ed in continua crescita, di edifici fatiscenti e spazi abbandonati. Il progetto di ricerca si è concentrato principalmente su quelle problematiche che tendono a consolidare la condizione di marginalizzazione e che possono al contempo essere affrontate attraverso gli strumenti di piano e progetto. Tra queste, la presenza di un numero significativo e crescente di edifici in stato di degrado, molti dei quali non occupati, e di piccoli spazi abbandonati - vicoli pedonali, piccoli slarghi e piazze, cortili semi-pubblici, ecc. - pare essere la più rilevante e urgente, anche in termini di percezione da parte degli abitanti.

La dimensione di questo patrimonio di edifici e spazi inutilizzati è significativa, sia in termini assoluti che relativi, e cresce rapidamente. Occorre, dunque, costruire un insieme di politiche e progetti di recupero di questo patrimonio finalizzati a far sì che il centro storico riconquisti la sua centralità, da un lato, senza trasferire altrove la marginalità (l’obiettivo è riconvertire la marginalità, non spostarla<sup>3</sup>) e, dall’altro lato, costruendo i presupposti per una riconquista durevole, che non lasci spazio, cioè, alla possibilità che fasi di ripresa si alternino a fasi di degrado, così come è avvenuto per i centri storici di molte altre città italiane. Queste due esigenze sono strettamente connesse tra loro: la riconquista della centralità, per autoalimentarsi nel tempo ed essere dunque durevole, deve necessariamente prevedere la convivenza di usi e abitanti diversi, rifuggendo da qualsiasi tendenza alla mono-funzione e alla omologazione sociale.

La scelta di costruire il Piano deriva dalla volontà di dotarsi di uno strumento operativo progettuale, non meramente vincolistico, in grado di innescare e guidare un processo di promozione durevole e condiviso della qualità urbana di un contesto urbano che,

<sup>1</sup> Il gruppo, guidato dal prof. Arnaldo Cecchini, con Valentina Talu a capo della gestione e del coordinamento scientifico e operativo, era composto da Paola Bazzu e Marco Casu – che hanno curato la definizione degli scenari progettuali - Roberta Guido – in capo alla sezione dei dispositivi giuridici - Nicola Solinas e Giulia Tola – che hanno gestito la prima parte di costruzione del sistema GIS.

<sup>2</sup> Per maggiori approfondimenti si rimanda all’Appendice 1

<sup>3</sup> Indovina a questo proposito sottolinea: “un intervento di risanamento e riqualificazione edilizia e urbanistica in un quartiere degradato si configura come un processo di valorizzazione che rende inospitale quel quartiere per una parte consistente della popolazione che vi abitava, quella a minor reddito, con la creazione altrove di una situazione molto simile a quella di partenza. Dicendo questo non solo non si vuole legittimare il “non intervento”, ma piuttosto sollecitarlo nella consapevolezza che esso deve avere contenuti ricchi, vari e adeguati ad affrontare la situazione complessiva, non solo quella edilizia ed urbanistica”, Indovina, 2008.

come brevemente illustrato, risulta essere particolarmente “sensibile”, per un insieme diversificato di fattori<sup>4</sup>. Per queste ragioni, è necessario uno strumento integrato, in grado cioè di innescare e guidare, a partire dai temi di ordine spaziale, processi di innovazione sociale, inclusione, promozione culturale e sviluppo economico.

Il Piano è stato articolato in due sezioni principali. Una prima parte riguarda la costruzione del quadro conoscitivo – che ha interessato il censimento e la descrizione degli edifici fatiscenti e degli spazi in condizione di abbandono e loro classificazione, anche in relazione alle disposizioni della normativa vigente sulle procedure di espropriazione per pubblica utilità e delle innovazioni legislative in materia e dei titoli di proprietà<sup>5</sup> – e una seconda parte inerente alla proposta progettuale - riguardante la costruzione di un possibile scenario di rigenerazione urbana a partire dalla riconversione degli edifici fatiscenti e degli spazi abbandonati, con particolare riferimento a politiche e progetti di promozione dell’abitare condiviso e collaborativo.

### 3.1.1 COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo relativo allo stato di conservazione degli edifici del centro storico è stato costruito attraverso un percorso metodologico flessibile che comprende una prima fase di rilievo diretto sul campo - elaborata grazie all’ausilio di schede i cui parametri hanno consentito la mappatura degli immobili – e una seconda fase di elaborazione dei dati e progettazione di una Base di Dati da gestire in un Sistema Informativo a base geografica<sup>6</sup>, con l’intento di costruire uno strumento di conoscenza e di ausilio ai processi decisionali, con particolare riferimento al recupero degli edifici abbandonati del centro storico. Il GIS è stato considerato lo strumento più adatto per gestire la base di dati acquisiti durante la ricognizione sul campo e le informazioni estratte dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, in particolare perché garantisce l’opportunità di integrare, modificare e aggiornare continuamente tali dati e associarli ad ulteriori oggetti georeferenziati sul territorio, al fine di poter sviluppare scelte tecniche e programmatiche d’intervento.

Questo primo quadro di conoscenza è stato successivamente integrato con le informazioni estratte dal Piano Particolareggiato cittadino<sup>7</sup> e le visure catastali per ogni edificio, fornite dal Comune.

La costruzione del quadro conoscitivo ha permesso di identificare 157 edifici abbandonati nel centro storico di Sassari. La maggior parte di essi – nello specifico 95 edifici – sono in stato di conservazione fatiscente e possono essere inequivocabilmente definiti “ruderì”. Si tratta di edifici in stato di palese abbandono, presumibilmente da numerosi anni, con evidente crollo totale o parziale della copertura, degrado avanzato degli infissi, murature e intonaci in condizione decadente e nei casi più gravi pericolante.

<sup>4</sup> Tra questi è necessario citare le dinamiche demografiche che lo caratterizzano e che hanno determinato la presenza simultanea di fenomeni di spopolamento di alcune porzioni e fenomeni di sovraffollamento di altre, la presenza di un numero significativo di immigrati che vi risiedono (in particolare, nei rioni storici di San Donato e San Sisto), il suo valore storico-culturale e identitario, la presenza di numerosi edifici di pregio e numerosi servizi pubblici rilevanti, la già citata presenza di tanti e diffusi edifici e spazi pubblici o semi-pubblici in stato di degrado, parziale o totale.

<sup>5</sup> Per maggiori approfondimenti si rimanda all’Appendice 2

<sup>6</sup> L’intera procedura è stata sviluppata in ambiente GIS Open Source, su formati di interscambio, per avere una concreta possibilità di far gestire, successivamente, il processo agli Uffici della P.A.

<sup>7</sup> Il Piano Particolareggiato è stato adottato a gennaio 2017 e approvato solo recentemente. La sua struttura è stata impostata sulla forma dei precedenti otto Piani Particolareggiati.

Sono invece 48 gli edifici in stato di conservazione mediocre, che, pur non essendo al momento definibili come “ruderi”, sono suscettibili di divenire tali, in assenza di interventi di recupero consistenti, in un arco di tempo relativamente limitato (ad esempio, 5 anni), in quanto evidentemente non abitati ed in stato di abbandono. La scelta di includere nella mappatura anche questi edifici è legata all’esigenza di costruire un quadro conoscitivo esaustivo, utile come strumento di supporto per la definizione di azioni (politiche o progetti) che possano anche intervenire su quello che potrebbe essere definito “processo di ruderizzazione” che interessa un numero significativo e potenzialmente crescente di edifici del Centro Storico.

A queste due categorie di edifici, si affianca una terza che comprende 14 edifici (1 in stato di conservazione buono e 13 in stato di conservazione discreto) attualmente non occupati/abbandonati, di dimensioni mediamente consistenti, e collocati in prossimità di uno o più edifici in condizione di “rudere”.

Per approfondimenti si rimanda alla scheda 01 alla fine del paragrafo.

### 3.1.2 FORME DI ABITARE CONDIVISO E COLLABORATIVO COME POSSIBILE SCENARIO DI RIGENERAZIONE URBANA

Il Piano prende le basi, come già detto, dal riconoscimento della presenza significativa e diffusa di edifici fatiscenti e spazi abbandonati come un’opportunità per avviare processi virtuosi di rigenerazione urbana del centro storico della città di Sassari. In un momento storico caratterizzato dalla contraddizione tra la presenza di numerosi edifici non occupati e il mancato riconoscimento del diritto ad una abitazione degna a gruppi sempre più ampi della popolazione<sup>8</sup>, questo patrimonio potenziale di nuovi edifici di piccole dimensioni potrebbe essere utilizzato per realizzare un sistema diffuso di abitazioni di qualità e di spazi da adibire a servizi aperti al quartiere, condivisi e co-gestiti dagli abitanti stessi.

Questo sistema diffuso di alloggi accessibili e di spazi e servizi ad essi connessi potrebbe innescare un percorso di rigenerazione del quartiere realmente durevole, perché in grado di produrre un equilibrio tra la necessità di attrarre nuovi abitanti - promuovendo così la diversità sociale - e garantire agli attuali abitanti svantaggiati economicamente - anche a quelli che, come alcuni degli immigrati extracomunitari, vivono una condizione di “irregolarità” - il diritto di scegliere di continuare ad abitare il proprio quartiere e così governare i processi di gentrificazione. Per queste ragioni pensiamo che il recupero degli edifici e degli spazi abbandonati attraverso forme di abitare condiviso e collaborativo, possa essere un possibile scenario virtuoso di rigenerazione urbana per il centro storico di Sassari.

La scelta di utilizzare il social housing come strategia per l’abitare fondativa del piano non è da considerarsi né come l’unica possibile né come strumento univoco.

Tra le varie forme di abitare condiviso e collaborativo il social housing è quella che

<sup>8</sup> TraAttualmente sono 1.435 gli abitanti del Comune di Sassari in attesa di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (Fonte: <http://www.comune.sassari.it/comune/settori/casa/assegnazione/assegnazione.htm> Dicembre 2017).

a livello di obiettivi principali – la formazione di una comunità coesa e solidare all'interno di un contesto abitativo adeguato ed efficiente che fornisce sia alloggi che servizi – e come tipo di finanziamenti – fondi di tipo pubblico-privato che sgraverebbero, almeno in parte, l'intervento economico da parte di un'amministrazione caratterizzata da scarse risorse economiche – ci sembra la più adeguata allo scopo preposto dal Piano.

Ma il Social Housing non può essere da solo lo strumento in grado di dare risposta alle numerose questioni irrisolte del centro storico della città di Sassari. Per questo motivo una sezione di questo paragrafo è dedicata ad una serie di strumenti che dovrebbero lavorare in modo parallelo a quello del social housing al fine di strutturare una proposta di rigenerazione urbana per il centro storico cittadino veramente completa e per questo efficace e durevole.

#### **a.** definizione del profilo di comunità

La definizione di un adeguato profilo di comunità di riferimento è uno strumento indispensabile per garantire la buona riuscita di un progetto di social housing sin dalla prima fase di selezione e predisposizione della futura comunità abitativa.

Per garantire efficacia al modello organizzativo dell'inserimento, della gestione e della crescita delle comunità è quindi necessario perseguire una serie di obiettivi, primo tra tutti la sostenibilità, sia nei termini economici di riduzione dei costi e di capacità di auto mantenimento dei soggetti che vengono selezionati, sia in termini sociali di soddisfazione rispetto al vicinato, alla qualità dell'abitare e di partecipazione nella propria comunità. Ciò può avvenire solo attraverso una composizione del vicinato eterogenea e bilanciata, un mix sociale in cui si faciliti l'accesso alla casa a categorie fragili e al contempo si garantisca la presenza di nuclei attivi di popolazione. Altro obiettivo cardine è quello di stimolare il senso di identità e di appartenenza al luogo per incentivare la partecipazione attiva alla vita di comunità, favorendo così il ribaltamento del ruolo dei partecipanti da semplici beneficiari ad attori della costruzione del luogo in cui vivono.

Inoltre, sono proprio gli obiettivi programmatici del social housing e le caratteristiche socio-urbane del contesto che orientano la scelta del profilo di comunità. Essa deve comunque garantire un bilanciamento tra le esigenze abitative dei singoli e dei gruppi selezionati e i più articolati bisogni della comunità abitativa nel suo insieme, favorendo la partecipazione attiva di tutti i componenti e costruendo un legame comunitario attraverso la condivisione di spazi, attività e intenti (coesione sociale interna alla nuova comunità abitativa). L'insieme delle istanze della nuova comunità deve coincidere o confrontarsi proattivamente con le esigenze pregresse della popolazione già insediata nel quartiere, in modo da avviare un processo di trasformazione condiviso (coesione sociale alla scala di quartiere).

I criteri di selezione devono essere trasparenti e chiari pur senza ingabbiare il processo in formule poco flessibili: possono essere di tipo quantitativo (indicatori di situazione

economica, composizione del nucleo familiare, etc.) e qualitativo (il contributo prevedibile dalla comunità, l'appartenenza a particolari categorie professionali la cui funzione è ritenuta di interesse pubblico, etc.)

Il ragionamento esposto finora permette di marcare delle linee guida utili per definire il profilo di comunità per un programma integrato di social housing nel centro storico di Sassari, sia in termini di metodo che di contenuti. Una prima fase di selezione e definizione del profilo di comunità deve considerare le esigenze abitative latenti nel quartiere, confrontandosi con la diffusa situazione di marginalizzazione e quindi circoscrivendo quei gruppi che più fra tutti soffrono per la carenza di servizi per l'abitare e per il rischio di isolamento. Congiuntamente è necessario identificare quei nuclei attivi di popolazione, la cui principale vulnerabilità risiede nella difficoltà di accesso alla prima casa, capaci di facilitare un processo di rigenerazione urbana e sociale attraverso la partecipazione attiva nella comunità abitativa e nel quartiere.

Dalla lettura dei dati demografici del centro storico si comprende che la presenza di due fenomeni apparentemente in contraddizione, il progressivo spopolamento e il sovraffollamento abitativo, sia la causa principale del degrado edilizio e spaziale del quartiere e al contempo la manifestazione più evidente e diffusa di disagio abitativo. L'abbandono progressivo del centro storico ha portato al deterioramento delle strutture edilizie-architettoniche e all'impoverimento del sistema di relazioni della comunità locale. I dati del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni dell'Istat del 2011 riportano una percentuale di abitazioni non occupate nel centro storico pari al 29% circa del totale (era il 23% circa nel 2001). Causa ed effetto di tale fenomeno è la presenza di numerosi edifici fatiscenti: secondo i dati riportati nelle relazioni allegare al Piano Urbanistico Comunale, il 62% circa degli edifici nel centro storico si trova in condizioni di conservazione mediocri o fatiscenti.

Come conseguenza di tale fenomeno una nuova popolazione ha occupato i vuoti lasciati dalla popolazione originaria. Le nuove comunità che si sono installate si sono adattate a condizioni abitative carenti, per la condizione degli immobili e per il deterioramento del sistema di servizi di prossimità, compensando anche tali mancanze aprendo nuovi esercizi commerciali. Ci si riferisce, in particolare, alle comunità di origine straniera il cui studio dev'essere valutato considerando la probabile presenza di dati demografici che sfuggono alla casistica ufficiale (presenza non regolarizzata nel territorio nazionale, affitti senza contratti regolari etc.)

L'incidenza percentuale della popolazione di origine straniera nel centro storico è la più alta di Sassari. Secondo i dati disponibili aggiornati al 2018 i residenti di origine straniera sono ben 1.665, pari al 20% del totale della popolazione residente nel centro storico. La marcata presenza di persone di origine straniera è dovuta a un più vantaggioso accesso al mercato immobiliare a causa della generale condizione di degrado edilizio e delle ridotte dimensioni delle abitazioni disponibili. Quest'ultimo aspetto permette di dare una lettura più chiara delle motivazioni che spingono tali

comunità a riversarsi nel quartiere, in quanto sebbene il costo per metro quadro nel centro storico rimanga elevato le generali ridotte dimensioni degli alloggi portano a costi complessivi minori rispetto a quartieri caratterizzati da case più grandi e quindi con costi complessivi inaccessibili. Ancora, le condizioni di degrado degli edifici e degli spazi pubblici, con il conseguente abbassamento della qualità di vita abitativa, disincentiva l'interesse da parte della popolazione italiana mentre le comunità di origine straniera sono più propense ad adattarsi a condizioni di vita sotto gli standard, sempre che questo comporti la vicinanza a importanti servizi urbani (stazioni, mercati etc.) o il contatto diretto e quotidiano con la propria comunità di origine. I proprietari di alloggi nel centro storico spesso speculano sulla fragilità delle comunità straniere, affittando in nero alloggi fatiscenti con prezzi rialzati, trovando maggiore vantaggio in tale strategia rispetto a più costosi interventi di recupero e manutenzione. È inoltre ricorrente che le persone di origine straniera, per garantire la sostenibilità economica dei costi dell'affitto, condividano alloggi di ridotte dimensioni portando a situazioni di sovraffollamento.

In tal senso è fondamentale citare la percentuale di alloggi sovraffollati nel centro storico, pari al 27,1% del totale, dato superiore alla media della città, pari al 19,6%. La Matrice di affollamento per classe dimensionale di alloggio relativa agli occupanti evidenzia come, nel 2005, il 25,7% dei residenti vivesse (e probabilmente continua a vivere) in condizioni di disagio abitativo grave, il 19% in condizione di disagio e il 25,5% in condizioni sotto standard. La superficie media degli alloggi del centro storico (59,2 mq) è infatti inferiore allo standard cittadino (75,3 mq), dando una spiegazione parziale alla situazione di sovraffollamento (PUC, 2014).

Insieme alla popolazione di origine straniera è possibile ragionare su una delle forme abitative temporanee che più interessa il centro storico: quella degli studenti fuori sede. Anche in questo caso non sono disponibili dati ufficiali che permettano una lettura esaustiva ma è comunque ipotizzabile la presenza, all'interno dell'economia sommersa del mercato degli affitti in nero, di diversi studenti che scelgono il quartiere per la prossimità con le strutture universitarie, date le carenze di alloggi universitari nell'area.

Se la nuova popolazione di origine straniera è costretta a vivere in condizioni di disagio abitativo, riempiendo parzialmente i vuoti del quartiere, e in parte gli studenti universitari si riversano nello stesso quartiere, la popolazione originaria invecchia progressivamente senza che vi sia un naturale ricambio generazionale e quindi una manutenzione attiva delle strutture edilizie e del sistema di servizi di quartiere. I dati demografici mostrano un'alta percentuale della presenza di popolazione anziana. Infatti, al 2018 l'indice di vecchiaia del quartiere è di 127, considerando che più alto è il valore dell'indice, maggiore è l'incidenza percentuale di anziani sui nuovi nati. Questo dato è confrontabile con la media del numero di componenti per famiglia (1,77) e con la percentuale di famiglie mono-componente, pari al 33,6%, composte nell'insieme da 2.759 abitanti di cui 870 con età maggiore uguale ai 65 anni.

<sup>9</sup> Il profilo di comunità esposto si rivolge al centro storico nel suo insieme pur con la consapevolezza delle profonde diversità interne ai rioni che lo compongono. Lo studio dei dati demografici e la stessa catalogazione degli edifici in stato di abbandono ha messo in evidenza la presenza di nuclei di concentrazione delle forme di disagio abitativo qui esposte. Al momento di definire un profilo di comunità sarebbe quindi necessario valutare tali distinzioni ragionando secondo l'articolata casistica che compone il centro storico di Sassari.

<sup>10</sup> *Abit@giovani* è un progetto di housing sociale diffuso che propone alloggi distribuiti sul territorio di Milano e localizzati in stabili di edilizia residenziale pubblica, oggi svincolati dal patrimonio ed acquisiti dal Fondo Immobiliare di Lombardia. Il progetto riattiva alloggi altrimenti non utilizzati dando la possibilità a giovani under 35, singoli o in coppia, di acquistare casa, sostenendoli attraverso la formula dell'affitto/acquisto e l'attivazione di un progetto sociale. Il progetto mette a disposizione 207 alloggi in locazione con patto di futura vendita.

<sup>11</sup> *ViaPadova36* rappresenta lo sviluppo del progetto *Maisondumonde36* ideato e avviato nel 2011 da Fondazione Cariplo in collaborazione con Fondazione Housing Sociale e realizzato dal Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto Uno. L'edificio di via Padova 36, originariamente di proprietà della Veneranda Biblioteca Ambrosiana, è un tipico palazzo d'epoca dei primi anni del Novecento ad uso residenziale, che ospita a piano terra attività commerciali. L'iniziativa ha consentito il recupero dell'intero edificio, trasformandolo in una struttura accessibile, attrezzata e integrata, tenendo conto delle caratteristiche storiche del fabbricato e preservandone gli elementi decorativi. Il progetto di recupero ha permesso la realizzazione di alloggi di diverse dimensioni (monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali, aumentando il numero di alloggi) e l'inserimento di un residence sociale.



La presenza considerevole di popolazione anziana è un fattore importante da considerare nell'identificazione del profilo di comunità, in quanto uno scenario di rigenerazione socio-urbana nel centro storico di Sassari deve costruire un sistema integrato di azioni di contrasto allo spopolamento, mirate al miglioramento delle condizioni abitative nel quartiere e contemporaneamente al richiamo di nuova popolazione.

Sulla base delle riflessioni qui riportate e della conoscenza acquisita dalle esperienze di Social Housing già avviate in tutta Italia si è proceduto in una prima identificazione del profilo di comunità per il centro storico di Sassari<sup>9</sup>, che, è importante sottolineare, mantiene sempre un carattere di indirizzo piuttosto che prescrittivo.

La raccolta dei seguenti gruppi d'interesse riportati nella scheda 02 non vuole escludere in forma automatica la presenza di altri profili, sicuramente, però, questa prima selezione racchiude le categorie più significative per un programma di social housing nel centro storico di Sassari.

#### **b.** analisi e possibilità per il centro storico di Sassari

La scelta di intervenire in un contesto come quello del centro storico di Sassari deriva da due considerazioni.

In primo luogo le recenti normative e le ultime sperimentazioni di housing sociale vedono nel recupero edilizio o urbano una possibilità di investimenti vantaggiosi e di interventi virtuosi.

Il recentissimo D.M. 24 febbraio 2015, pubblicato sulla G.U. del 20 maggio, stabilisce che i comuni, gli enti pubblici anche territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, procedano all'alienazione di unità immobiliari per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio. Ancora, i fondi si stanno orientando sempre più verso l'*outsourcing* di porzioni di patrimonio immobiliare da far ricadere in regime di housing sociale – ne sono un esempio le interessanti sperimentazioni milanesi di *Abit@giovani*<sup>10</sup> e *Via Padova 36*<sup>11</sup> - segno che vi è una maggiore sensibilità al tema del consumo di suolo e al recupero del patrimonio immobiliare esistente – in modo particolare quello dei centri storici, come accade ad esempio nei progetti *Abitiamo Insieme Ascoli*<sup>12</sup> e *Vivo al 20*<sup>13</sup> - non solo dal punto di vista estetico e strutturale ma anche da quello sociale e strettamente abitativo. Differenziando l'offerta abitativa, infatti, si dà risposta ai differenti bisogni di diverse fasce di popolazione facendo in modo che sia garantito il giusto mix sociale in grado di sviluppare una comunità equilibrata.

Tuttavia appare opportuno sottolineare come l'housing sociale non possa rappresentare la sola risposta alla questione abitativa in Italia o il solo strumento per rigenerare il patrimonio costruito. Occorre ricordare, infatti, che questo tipo di interventi, concentrandosi su un profilo di destinatari in condizioni reddituali non gravi e prevedendo la corresponsione di canoni inferiori rispetto a quelli di mercato, ma

<sup>12</sup> *Abitiamo insieme Ascoli* è un progetto residenziale realizzato nel 2010, promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno, con la collaborazione di Fondazione Housing Sociale. L'intervento intende far rivivere il centro storico cittadino, attraverso l'offerta di alloggi rivolti alle giovani coppie e alle famiglie che non riescono a soddisfare i propri bisogni abitativi sul mercato, diffondere la cultura della convivenza e dell'abitare sostenibile. *Abitiamo insieme Ascoli* ha sede in un edificio storico, sito nel centro cittadino, in Corso di Sotto 10, un tempo collegio e convento della congregazione delle suore del Bambin Gesù. L'intervento offre l'assegnazione di 17 alloggi ristrutturati; un contratto d'affitto a canone contenuto con la validità di 12 anni; un giardino attrezzato; un posto macchina ad inquilino; spazi comuni e servizi dedicati alla socializzazione e allo svago.

<sup>13</sup> *Vivo al Venti* è un progetto ultimato nel 2014, localizzato al numero civico 20 di via Milano a Torino, in un edificio storico progettato dall'architetto Juvarrà. Il progetto ha previsto il recupero dell'immobile tramite un intervento di restauro e risanamento conservativo. *Vivo al Venti* accoglie diverse funzioni, contribuendo in modi differenti allo sviluppo del territorio. L'edificio offre, assieme alle abitazioni, spazi comuni - in cui i residenti potranno condividere il tempo libero e organizzare attività condivise - locali destinati ad attività produttive o commerciali oltre alla connessione con progetti di promozione del territorio, come il progetto *Porta Palazzo Zero Sei*.

determinati in considerazione della sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative, si rivolge prevalentemente alla cosiddetta “fascia grigia” e non a quella fascia della popolazione la cui domanda necessita di interventi più ampi e articolati e di politiche centrali e locali. Ancora, talvolta la scelta di intervenire sul patrimonio immobiliare esistente può penalizzare la sostenibilità dell’intervento. In molti casi, infatti, è difficile privilegiare il recupero dell’esistente per i costi eccessivi di ristrutturazione rispetto a quelli di nuova edificazione. Ciononostante, è possibile pensare a tecniche costruttive, materiali e forme innovative di collaborazione (come l’autocostruzione regolamentata) che non solo possono ridurre i costi per il recupero, ma anche costituire interessanti campi di sperimentazione e innovazione.

La seconda considerazione è strettamente legata a ciò che sta avvenendo a livello regionale.

Alla luce anche dei recenti investimenti fatti ad Olbia<sup>14</sup> e Quartu Sant’Elena<sup>15</sup> in materia di alloggi sociali, è chiaro come il FIA sia interessato ad attivarsi anche nel nord Sardegna, ed in particolare nella città di Sassari. Si rende, pertanto, urgente offrire delle possibilità concrete di investimento, ed il centro storico della città sembra essere un’interessante possibilità.

In questo contesto un progetto di social housing potrebbe essere lo strumento che permette di portare avanti una rigenerazione urbana a tutto tondo e virtuosa. Questo in primo luogo perché gli investimenti di social housing si avvalgono anche di fondi privati e questo permetterebbe di incrementare i fondi disponibili, provenienti dal solo intervento pubblico; in secondo luogo perché gli interventi di social housing non si concentrano solo sugli alloggi ma anche su tutta una serie di servizi e sullo spazio pubblico, e questo consentirebbe, nel contesto sassarese, di intervenire sulla massiccia presenza di immobili fatiscenti, sulla carenza di servizi di quartiere, e sugli spazi pubblici in forte degrado.

Alla luce di queste considerazioni vediamo quali sono le possibilità di intervento specifiche per il centro storico della città di Sassari. Nell’analisi descritta all’inizio del capitolo sono stati individuati, all’interno del centro storico, 157 edifici abbandonati in stato di degrado, 95 dei quali in stato di conservazione fatiscente.

L’ipotesi in corso si concentra in modo esplicito sui soli edifici fatiscenti poiché sono quelli che maggiormente necessitano di un intervento immediato. Ci riserviamo, ad ogni modo, la possibilità di intervenire sugli edifici in stato di conservazione mediocre o discreto/buono con interventi più “leggeri” ma comunque efficaci in un’ottica di rigenerazione urbana complessiva per l’intero centro storico (vedi ultima sezione del paragrafo).

Incrociando i dati ottenuti dall’analisi con il Piano Particolareggiato del comune di Sassari si nota come per i 95 edifici fatiscenti siano possibili diverse possibilità di intervento. Ci concentreremo al momento su tre tipologie di intervento che riteniamo le più interessanti per sviluppare un progetto immobiliare congruo con gli obiettivi

<sup>14</sup> Il Fondo Immobiliare per l’Housing Sociale della regione Sardegna, gestito da Torre Sgr, ha acquistato Corte Fiorita, complesso residenziale situato a Olbia, in via del Castagno. Il complesso immobiliare è composto da quattro palazzine per una totale di 60 appartamenti e spazi sociali a uso gratuito dei residenti. Degli appartamenti 30 sono destinati a locazione convenzionata a lungo termine, 18 alla vendita convenzionata immediata, 12 a locazione convenzionata con patto di riscatto. Gli alloggi in locazione verranno assegnati tramite bando pubblico.

<sup>15</sup> Il progetto cagliaritano è “Quartu Social Housing” ed è localizzato nel comune di Quartu Sant’Elena in via Garibaldi 64/b. L’intervento è costituito da un edificio residenziale e prevede che i 13 alloggi ivi realizzati siano messi a disposizione mediante le seguenti tipologie di offerta: locazione a canone convenzionato (7 alloggi), locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita (3 alloggi) e vendita immediata a prezzi convenzionati (3 alloggi).

del social housing. Le tipologie di intervento sono 15 – Demolizione e ricostruzione, 16 – Sopraelevazione e 19 – Demolizione.

Le prime due tipologie consentono di intervenire sugli immobili incrementando la volumetria esistente (l'aumento di volumetria è indicato nel Piano Particolareggiato ed è specifico e particolare per ciascun edificio) e dunque garantendo agli immobili delle dimensioni adeguate allo stile di vita attuale, utili ad ospitare i beneficiari del progetto. La terza tipologia di intervento consente invece di intervenire su alcuni immobili non di pregio e che non hanno interesse dal punto di vista storico artistico, operando una demolizione (in alcuni casi con l'obbligo di mantenere la linea di sedime originaria o di allineare la facciata al filo continuo degli edifici adiacenti, in altri casi semplicemente con quello di riportare la facciata alla forma originale secondo l'assetto primario) e ricavando aree libere da adibire a spazi pubblici aperti. Tali spazi sono fondamentali, oltre che richiesti dai modelli di social housing, per creare spazi di incontro e convivio.

In 53 edifici dei 95 catalogati in stato di conservazione fatiscente - facenti parte dei 157 edifici abbandonati censiti all'interno del centro storico - il Piano Particolareggiato definisce ammissibili gli interventi di Demolizione e ricostruzione (15) e di sopraelevazione (16), consentendo un incremento volumetrico di 15.000 metri cubi ex novo nell'area di sedime dei 53 edifici, nei quali in buona parte è prevista la demolizione e successiva ricostruzione (vedi scheda 03).

Tale volumetria rientra nella proposta del progetto di social housing e verrà suddivisa in modo congruo tra 3 tipi di interventi: costruzione di alloggi di diverso taglio in funzione alle esigenze del profilo di comunità individuato; costruzione dei Servizi Integrativi all'Abitare (SIA), di cui gli utenti del social housing sono sia beneficiari che attori, avendo loro il potere di decidere e orientare il tipo di servizi grazie al supporto del gestore sociale; costruzione di Servi Locali Urbani (SLU) che dovranno rispondere sia alle esigenze specifiche dei beneficiari del progetto ma, più in generale e vista la tipologia di servizi, anche a quelle del resto degli abitanti, essendo gli SLU necessari a rafforzare le relazioni del nuovo intervento con il quartiere esistente.

### c. tipologie e tagli degli alloggi

Al fine di comprendere meglio come sono stati strutturati i tagli degli alloggi, occorre fare una breve premessa sul concetto di flessibilità e su quanto sia necessario nella strutturazione degli ambienti.

Grazie al crescente benessere economico degli ultimi decenni, abbiamo visto man mano concentrarsi nella casa la possibilità di svolgere attività che in precedenza si svolgevano al di fuori dell'abitazione: studiare, lavorare, trascorrere il tempo libero, guardare un film, fare ginnastica. La casa è diventata il centro delle attività sia private che pubbliche della famiglia.

Tuttavia, in una progettazione particolarmente attenta alla sostenibilità economica come quella del social housing, è necessario pensare spazi in grado di ospitare

più funzioni - non solo quelle canoniche (cucina: mangiare/cucinare; soggiorno: guardare la tv; camera da letto: dormire; bagno: igiene personale) – senza dilatare la dimensione effettiva dell’abitazione. Lo spazio deve essere ottimizzato.

Quando si progetta housing sociale, inoltre, non si conoscono ancora i destinatari (si ha un profilo di comunità ma non si conoscono personalmente gli utenti) pertanto la flessibilità degli ambienti, oltre ad ottimizzare lo spazio, garantisce ad ogni componente della famiglia di avere spazi per i propri bisogni specifici.

In quest’ottica di flessibilità degli ambienti, il soggiorno deve diventare il luogo delle relazioni tra i vari componenti della famiglia e tra questi e l’esterno, dove sia possibile svolgere diverse attività: riposare/relaxarsi, guardare la tv/sgargarsi/giocare, mangiare/chiacchierare, studiare/lavorare. La camera da letto dovrà ospitare usi come cambiarsi, guardare la tv/ svagarsi/giocare, dormire/riposare, studiare/lavorare. Ugualmente la cucina sarà un ambiente dove cucinare e mangiare ma anche spazio di convivialità o di studio/lavoro. Il bagno, ancora, sarà non solo lo spazio deputato all’igiene personale ma potrebbe contenere anche una piccola lavanderia collocata nell’antibagno. Infine anche gli spazi di servizio e passaggio, come corridoi e disimpegni, dovranno essere pensati come possibili spazi dove riporre oggetti, collocando mobili contenitori ed eventualmente armadi.

Nei progetti di social housing non solo alcuni utenti sono temporanei – poiché beneficiano di questo servizio per un tempo limitato, come ad esempio nel caso degli studenti fuori sede, o dei lavoratori/studenti lavoratori – per cui vi è un ricambio continuo dell’utenza, ma anche le necessità degli utenti stanziali si evolvono nel tempo: una giovane coppia, potrebbe diventare una famiglia con figli e, col tempo, una coppia di anziani (soli o in coppia).

Pertanto la flessibilità degli alloggi non va intesa solo come spazi multifunzionali, capaci di accogliere più usi che rispondono ai bisogni di utenti con specifiche esigenze, ma anche come spazi in grado di mutare nel tempo, capaci di adattarsi a famiglie che cambiano o si evolvono. Il concetto appena espresso si esprime, ad esempio, nella progettazione della camera da letto. È utile prevedere che le camere da letto matrimoniali siano divisibili in due, ospitando dunque due letti singoli, e che le camere singole abbiano una dimensione adeguata ad ospitare più di una persona, o diventare anche camere matrimoniali.

L’idea della flessibilità interpretata in questi termini, oltre a potenziare le prestazioni dell’alloggio nel tempo, potrebbe ridurre i costi iniziali a carico dell’utente e facilitare le previsioni pre-progettuali sempre difficili da controllare in mancanza di un profilo di utenza preciso.

Molti dei progetti di social housing ex novo prendono avvio, nel definire l’offerta degli alloggi, dalla dimensione e dalla forma degli alloggi stessi: monolocale, bilocale, trilocale ecc.

Nel caso specifico del centro storico di Sassari questo non è possibile poiché il

progetto prende le basi da un recupero di immobili esistenti e, sebbene per questi ultimi sia possibile una modifica di forma e dimensione (operata tramite gli interventi ammissibili dal Piano Particolareggiato), non è possibile prevedere a priori, soprattutto in questa fase del lavoro, forma e dimensioni finali effettive post intervento.

Per questo motivo, nella definizione del taglio degli alloggi per il nostro progetto, il punto di partenza non solo gli alloggi, nelle loro forme e dimensioni, ma la comunità di riferimento.

L'ipotesi fatta, dunque, prende le basi dal numero dei potenziali utenti che possono occupare gli alloggi. È tale numero che definisce in primo luogo il taglio degli immobili (la dimensione espressa in metri quadri utili ipotetici, calibrata comunque sulla base della conoscenza delle dimensioni medie per alloggio del quartiere) e che guida l'individuazione dei gruppi di interesse potenziali. In base a questi due dati sono poi state decise le dotazioni previste per ogni taglio (quali sono gli ambienti e che specifiche hanno).

Le schede 04 e 05 illustrano schematicamente i quattro tagli di alloggi ipotizzati sulla base del ragionamento appena espresso. Si sottolinea, anche in questo caso, che la proposta è puramente indicativa e ipotetica e non vuole né può essere esaustiva di tutta la casistica del centro storico cittadino.

#### d. spazi non abitativi dell'organismo residenziale

Si è più volte sottolineato come i progetti di social housing siano solo in parte focalizzati sulla realizzazione degli alloggi. Particolare attenzione è posta, infatti, sulla gestione degli stessi e sul presidio della vita della comunità, curando in particolar modo la progettazione e la gestione futura di tutta una serie di servizi rivolti sia alla comunità beneficiaria, sia, in modo più ampio, a tutto il quartiere in cui il progetto si inserisce. Gli spazi non abitativi dell'organismo residenziale e la loro progettazione, dunque, svolgono un ruolo fondamentale nella costruzione del progetto di comunità e del senso di appartenenza al luogo.

La costruzione di questi spazi e dei servizi in essi contenuti varia da progetto a progetto perché è funzionale e dipende dal profilo di comunità individuato in fase pre-progettuale. Tuttavia possiamo individuare una dotazione di base minima di spazi non abitativi<sup>16</sup>, utile per muoverci nella definizione e nella costruzione del progetto per il centro storico di Sassari.

Gli spazi non abitativi possono comprendere: spazi aperti che migliorano la qualità della vita urbana, fornendo spazi per l'incontro e la socialità, e che possono essere pubblici (aperti a tutti i cittadini) o semi-privati (indirizzati ai solo beneficiari del servizio); spazi coperti destinati ai Servizi Integrativi all'Abitare (SIA), necessari per favorire il benessere e la cooperazione della comunità, aumentandone il confort senza dilatare lo spazio privato delle abitazioni; spazi coperti destinati agli esercizi commerciali e ai Servizi Locali Urbani (SLU), che hanno non solo l'obiettivo di integrare l'intervento di Social Housing nel quartiere ma favoriscono anche l'apertura dello stesso verso la

<sup>16</sup> Per maggiori informazioni vedere: Fondazione Housing *Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta*, a cura di Giordana Ferri e Luciana Pacucci, Bruno Mondadori edizioni, Milano, 2015.

città.

La qualità degli spazi aperti pubblici è fondamentale per la coesione sociale.

Gli spazi pubblici sono il luogo privilegiato degli incontri e degli scambi tra i cittadini e in essi si costruisce l'identità comunitaria: lo spazio diventa luogo perché associato a una immagine condivisa dagli abitanti e il gruppo diventa comunità perché organizzato nello spazio attraverso una rete di relazioni interpersonali. La coesione sociale, inoltre, influisce sulla vita futura di questi spazi: in assenza di coesione sociale e di senso di appartenenza al luogo gli spazi pubblici tendono ad essere trascurati e ad essere caratterizzati da abbandono e degrado. L'accurata progettazione di questi spazi per la creazione di un ambiente costruito di qualità è quindi la caratteristica che può fare la differenza.

Questi ragionamenti sono particolarmente validi in un contesto come quello del centro storico di Sassari dove gli spazi pubblici sono spesso di scarsa qualità. Un primo problema è da individuarsi nell'esiguità numerica di tali spazi, dovuta alla densità dell'ambiente costruito. Gli spazi a disposizione, inoltre, sono spesso inutilizzabili a causa del massiccio fenomeno dell'occupazione di suolo da parte delle automobili in sosta, fattore che impedisce una fruizione degli stessi da parte dei cittadini. Ancora, molti degli spazi aperti esistenti vertono in una condizione di degrado e abbandono, dovuta a diversi fattori: età avanzata degli spazi, uso improprio o scarso degli stessi, mancata progettazione delle dotazioni di base minime (mancanza di zone d'ombra e di adeguato arredo urbano).

Un progetto integrato per la rigenerazione del centro storico cittadino non può, dunque, prescindere dalla progettazione di spazio pubblico di qualità. Per questo motivo, nella scelta degli interventi ammissibili da Piano Particolareggiato, si è scelto di inserire la categoria I9-Demolizione, con l'intento preciso di intervenire su immobili non di pregio per liberare porzioni del comparto edilizio da dedicare alla costruzione di spazio pubblico di qualità.

Per completare il ragionamento sugli spazi aperti è utile sottolineare che nei progetti di social housing sono sempre previsti degli spazi aperti per la socialità che però non sono spazi pubblici perché sono ad uso esclusivo dei residenti destinatari del progetto. Si tratta degli spazi aperti semi-privati, che sono spesso giardini o piccole piazze situati tra gli edifici in modo che sia chiaro il loro essere spazi di pertinenza delle abitazioni. In un contesto preesistente e particolarmente denso come quello del centro storico di Sassari è piuttosto difficile prevedere spazi di questo tipo. Un'ipotesi possibile è quella di collocare questi spazi nei tetti degli immobili ristrutturati<sup>17</sup>, creando spazi aperti o semiaperti utili alla socialità (vedi paragrafo successivo).

I SIA sono servizi residenziali collaborativi rivolti ai beneficiari del progetto di social housing che hanno lo scopo di favorire la formazione del senso di comunità e di appartenenza. Si tratta di spazi, locali e dotazioni che non nascono con una funzione

<sup>17</sup> Compatibilmente con i dettami del Piano Particolareggiato del Comune di Sassari.

predefinita, ma che vengono dati in comodato d'uso ai residenti per poter svolgere attività collettive, individuate e strutturate dagli inquilini attraverso un percorso condiviso guidato dal gestore sociale.

Per questo motivo non è facile individuare a priori dei SIA per la comunità del centro storico di Sassari: è la comunità dei residenti che definisce (e gestisce in seguito) i servizi collaborativi in base alle proprie specifiche esigenze.

In questo stato di avanzamento del progetto, possiamo comunque ipotizzare dei possibili SIA partendo da attività, normalmente domestiche, che, in un progetto di social housing particolarmente attento alla sostenibilità economica degli interventi, i residenti possono svolgere anche fuori casa, in uno spazio collettivo, in prossimità dell'abitazione. Uno degli obiettivi dei SIA, infatti, è quello di estendere lo spazio abitativo all'organismo edilizio, massimizzando in confort per i residenti senza aumentare la superficie dello spazio privato. L'intento è quello di rendere più efficace la quotidianità, permettendo lo svolgimento di tutte le attività legate all'abitare senza necessariamente avere nella propria casa tutto il necessario per poterle compiere.

Partiamo dall'analisi di una serie di attività, svolte normalmente all'interno dell'ambiente domestico – studiare, lavorare, mangiare, cucinare, riporre, dormire, lavarsi, incontrare, rilassarsi/svagarsi, allenarsi, giocare, riparare/costruire - e vediamo quante di queste possono essere esercitate anche altrove. Alcune attività domestiche possono essere svolte solo all'interno dell'abitazione, altre invece si prestano (con un gradiente variabile da attività ad attività) ad essere svolte anche altrove: studiare, lavorare, mangiare, cucinare, riporre, incontrare, rilassarsi/svagarsi, allenarsi, giocare, riparare/costruire.

A partire da queste attività è possibile ipotizzare una serie di spazi collettivi deputati al loro svolgimento: questi sono i possibili SIA, illustrati schematicamente nella scheda 06.

Individuati i SIA ipotetici per il nostro progetto è doveroso fare alcune considerazioni di carattere generale.

È necessario che gli spazi collettivi vengano progettati in un'ottica di flessibilità. Quest'ultima, insieme con la possibilità di riconversione, temporanea o permanente, di tali spazi, rappresenta un requisito importante per vari motivi. In primo luogo perché si tratta di un progetto di social housing diffuso e sarebbe antieconomico, oltre che di difficile realizzazione, pensare di avere per ogni gruppo di alloggi ciascuno dei servizi nominati in precedenza. Deve, al contrario, essere garantita la sostenibilità del progetto che è possibile solo se gli spazi collettivi vengono sfruttati intensamente, tutti i giorni e nelle diverse ore del giorno. Ancora, come si è già detto, l'uso e la programmazione delle attività correlate a tali spazi dipendono dalle scelte che verranno fatte dalla nuova comunità insediata. Spazi flessibili, dunque, garantiscono alla stessa maggiore libertà decisionale e organizzativa, e permettono una riconversione d'uso, senza troppi sforzi, per adattarsi alla comunità in evoluzione.

Per queste ragioni è necessario progettare spazi in grado di adattarsi sia alle varie attività svolte da diversi utenti nell'arco della giornata (per esempio lavoratori al mattino, compiti dei bambini al pomeriggio, riunioni, corsi o cene la sera), sia rispetto all'evoluzione nel tempo della comunità residente.

Col fine di garantire molteplici usi degli spazi comuni è utile che gli stessi prevedano delle dotazioni minime, che possono poi essere incrementate in base all'uso. Ogni spazio dovrà avere almeno un servizio igienico, un angolo cottura o predisposizione, arredo base (tavoli, sedie, poltroncine, scaffali/mobili contenitori, tappeti di gomma). Essendo i SIA spazi che permettono di svolgere fuori casa attività normalmente legate all'ambito domestico, dovranno essere posizionati in luoghi intermedi tra l'abitazione e lo spazio pubblico, in spazi cosiddetti semi-privati o semi-pubblici<sup>18</sup>.

Un'idea possibile per il progetto in esame, compatibile anche con la morfologia sia degli immobili che in generale del comparto edilizio, è quella di prevedere che i servizi siano localizzati nei piani terra e all'ultimo piano, sui tetti degli immobili<sup>19</sup> (aperti o semi aperti). I servizi al piano terra consentono un grado maggiore di accessibilità e sono spazi meno appartati, di tipo semi-pubblico. Pertanto saranno più adatti ad ospitare servizi che hanno un uso intenso e più conviviale quali ad esempio palestra condivisa, spazi per il gioco, spazi per corsi/riunioni/eventi, spazi ricreativi/per feste/cene e piccole officine di autocostruzione. I servizi collocati sui tetti (aperti o semiaperti) e all'ultimo piano sono più facilmente accessibili ai residenti degli alloggi collocati nello stesso immobile, sebbene siano aperti a tutti i beneficiari del social housing. Sono spazi di tipo semi-privato, più intimi e tranquilli, adatti ad ospitare servizi quali ad esempio, cucina condivisa, spazi per lo studio/lavoro e piccoli spazi verdi condivisi.

Gli SLU, come i SIA, sono servizi per l'attivazione di reti sociali. A differenza di questi ultimi, gli SLU si rivolgono apertamente a tutto il vicinato, coinvolgendo quindi anche la popolazione del quartiere e allargando l'utenza fino a tutta la cittadinanza.

La loro selezione dovrebbe contribuire a creare una relazione tra servizi e residenza, migliorando la qualità di vita per tutto il vicinato, e promuovere l'uso degli spazi pubblici, anche richiamando popolazione esterna al quartiere. Tali servizi possono essere pensati in modo focalizzato per categorie d'utenza specifiche o attraverso l'incrocio dei differenti bisogni che sussistono nel quartiere, pur mantenendo l'intento di accrescimento del benessere della collettività.

È possibile avanzare dei ragionamenti riguardo alla composizione degli spazi per tali attività, la loro distribuzione nel quartiere e il rapporto che intercorre tra esse e gli spazi pubblici in prossimità, in modo da definire delle linee di indirizzo specifiche per il centro storico di Sassari.

Il primo requisito necessario per questo tipo di servizi è l'accessibilità. Gli SLU dovrebbero essere collocati ai piani terra e in prossimità, valutando caso per caso, di spazi pubblici, spazi aperti da rigenerare o concentrazioni di altre attività del quartiere. La possibilità di accesso alle strutture deve essere garantita a tutto l'ampio spettro

<sup>18</sup> Per comprendere meglio questa affermazione si fornisce una definizione di questi tipi di spazi.

*Spazio privato*: uno spazio personale, riservato a persone in un rapporto intimo (es. abitazione).

*Spazio semiprivato*: uno spazio protetto proprio di uno specifico gruppo di persone (es. atrio, ballatoio, spazio giochi, cortile e percorsi condominiali).

*Spazio semipubblico*: uno spazio aperto a tutti ma con funzioni precise e fortemente regolamentato (es. esercizi commerciali, spazi per attività culturali).

*Spazio pubblico*: spazio comune condiviso da un'ampia collettività nel quale si svolgono più attività (es. piazza, parco cittadino).

<sup>19</sup> Questa opzione dovrà necessariamente essere compatibile con i dettami del Piano Particolareggiato del Comune di Sassari.



umano con differenti capacità motorie e percettive – in particolare se si considera che all'interno del social housing vengono raccolti gruppi con fragilità – e, al contempo, facilitata attraverso un disegno urbano che permetta l'attivazione di presidi sociali e la rigenerazione degli spazi pubblici del quartiere.

Altro requisito di base degli SLU è la loro distribuzione strategica. Le caratteristiche socio-morfologiche del quartiere hanno portato a una distribuzione disomogenea del disagio abitativo e dei servizi per l'abitare, quindi sarebbe necessario localizzare tali servizi secondo criteri che favoriscano l'attivazione puntuale degli spazi: concentrazione di edifici e spazi in stato di abbandono, presenza di attività economiche o assenza di servizi specifici indispensabili per la quotidianità, concentrazione di situazioni di disagio socio-abitativo, presenza di spazi pubblici etc.

Ancora dovrebbe essere garantito il mix di funzioni. I servizi devono essere scelti in base ai bisogni inespressi della comunità di vicinato (popolazione locale e popolazione beneficiaria del progetto di Social Housing) e facilitare processi di rigenerazione sociale, di empowerment e migliorare la qualità di vita nel quartiere. La presenza prevalente di piccole strutture e spazi di ridotte dimensioni distribuiti in forma disomogenea in tutto il quartiere è una componente progettuale estremamente rilevante. L'apertura dei nuovi servizi dovrebbe essere pensata proprio in funzione delle ridotte dimensioni degli spazi e, al contempo, della loro distribuzione in tutto il quartiere, selezionando quindi tanti differenti micro-servizi di prossimità o di uso più generale, piuttosto che la concentrazione di essi in una sola struttura o area.

Infine dovrebbe essere garantita la flessibilità degli spazi e dei tempi di utilizzo. Le strutture dovrebbero essere progettate per garantire la co-presenza di attività tra loro differenti o il possibile cambio funzionale nel corso del tempo, in particolare se ci si riferisce a spazi dichiaratamente polifunzionali. Tale caratteristica progettuale viene infatti ricercata nelle strutture per il Social Housing in quanto permette di avviare attività e servizi estremamente variati in base agli input da parte dei componenti della comunità, garantendo libertà di espressione imprenditoriale e relazionale.

Una volta definiti i requisiti di base per gli SLU è utile individuare un ventaglio di servizi attivabili nel centro storico di Sassari. Essendo quest'ultimo potenzialmente piuttosto esteso, si è deciso di procedere con una catalogazione per tipologia di possibili servizi, descritta nella scheda 07, specificando per alcune tipologie casi concreti maggiormente relazionati col profilo di comunità e caratteristiche socio-demografiche del quartiere.

Pur attribuendo un carattere sociale alle attività esposte è importante sottolineare che tali servizi devono comunque garantire la propria autonomia economica, facendo di tale inclinazione al sociale una forza economica di crescita per il quartiere. Per far ciò è necessario contare sempre sulla partecipazione delle realtà locali legate al territorio e sul coinvolgimento attivo della comunità attraverso principi di mutuo-aiuto, arricchimento relazionale e sostegno alle fragilità tramite rapporti di buon vicinato.

**e. strumenti paralleli al progetto di social housing**

Al fine di costruire uno scenario di rigenerazione urbana integrata per il centro storico di Sassari è utile ragionare su alcune tematiche aggiuntive utili ad inquadrare la proposta in un panorama più articolato.

L'analisi e la catalogazione degli edifici fatiscenti in stato di abbandono hanno permesso di riunire informazioni utili e chiare sul degrado socio-spaziale e abitativo del quartiere, mettendo però in luce la presenza di una serie di questioni ad esso collegate e che non dovrebbero essere trascurate nel momento in cui si disegnano delle politiche per il quartiere.

Il comparto edilizio versa nell'insieme in una situazione di forte degrado. Oltre agli edifici fatiscenti le carenti condizioni di conservazione coinvolgono anche strutture in stato di conservazione mediocre che, senza adeguati e tempestivi interventi di manutenzione, rischiano di deteriorarsi rapidamente e aggravare la situazione di fragilità del quartiere. Inoltre, la mancata manutenzione attraverso interventi ordinari rischia di portare a situazioni di difficile gestione nel futuro, con costi sociali ed economici significativamente maggiori.

Uno scenario integrato non può quindi escludere questa vasta porzione del comparto edilizio, per la quale è possibile attivare politiche che favoriscano il coinvolgimento attivo della popolazione locale nella gestione e nel recupero del patrimonio architettonico, di pregio e non.

Il degrado si presenta in differenti forme e livelli sia negli spazi comuni (vani scala, coperture, etc.), sia negli alloggi privati, principalmente a causa della bassa capacità economica di intervento dei proprietari e dell'età delle strutture, oltre a manifestarsi nei fronti urbani. Per contrastare il processo di degrado e avviare azioni per il recupero edilizio è necessario ragionare sul ruolo dei proprietari nella gestione e nella manutenzione degli spazi. Oltre a interventi diretti è possibile pensare ad un pacchetto di azioni di iniziativa pubblica che faciliti e coinvolga i proprietari in tale fase attraverso, ad esempio, la messa a disposizione di materiali e competenze per affidare la ristrutturazione dei locali privati e condominiali nelle mani dei proprietari stessi.

Intervenire su questi edifici e con tali forme partecipative è certamente un aspetto fondamentale per garantire risultati a lungo termine e integrati con le forme di gestione e recupero degli edifici in stato di abbandono. Agendo in tale direzione si evita che le azioni mirate su singoli edifici e/o spazi abbandonati non abbiano poi ripercussioni positive sul contesto intero, proprio a causa della poca possibilità d'intervento sul resto del comparto edilizio e dell'assenza di incentivi per migliorare le condizioni abitative della popolazione locale.

Tali politiche servono quindi per creare un contesto ricettivo a processi di rigenerazione estesi e a lungo termine. Inoltre, possono essere una forma di intervento anche per

un altro fenomeno significativo nel quartiere: la presenza considerevole di alloggi inutilizzati.

Non esistono dati ufficiali aggiornati su questo tema ma il lavoro svolto per il presente Piano ha permesso di constatare come sia ricorrente il caso di edifici parzialmente disabitati. Tali alloggi inutilizzati sono un importante elemento progettuale e intervenire su di essi permetterebbe di facilitare l'ingresso di nuova popolazione nel quartiere, prevenire processi di degrado edilizio, rafforzare il sistema di rapporti sociali locali e migliorare il sistema di servizi di prossimità, nel caso di locali commerciali o per attività economiche o imprenditoriali.

Una strategia utile per agire sui temi qui esposti è quella di facilitare l'accesso alle informazioni sui procedimenti che interessano la ricerca, l'acquisto o l'affitto, la vendita e il recupero delle case del centro storico. Un simile servizio all'interno del quartiere e a integrazione di politiche abitative di supporto rivolte alla popolazione locale e a chi vorrebbe iniziare un progetto di vita nel centro storico, creerebbe un incentivo per riattivare il mercato immobiliare cercando di arginare forme di speculazione a discapito della comunità locale. Le forme di aiuto possono essere estremamente variabili: dall'assistenza per fornire informazioni e consulenze legali in materia di diritto alla casa, alla prestazione di consulenza tecnica per opere di ristrutturazione e riabilitazione energetica, fino alla gestione delle richieste delle agevolazioni prima brevemente descritte.

Ci si riferisce, ad esempio, al caso del *Consorci de l'Habitatge*, istituito dalla città di Barcellona per facilitare la gestione di politiche mirate all'accesso alla casa. Questo si occupa di pianificare gli interventi di iniziativa pubblica di riabilitazione e miglioramento dei quartieri della città, anche attraverso la collaborazione diretta con altre entità, e di disegnare le politiche di supporto al cittadino in materia di accesso alla casa, al fine di creare un rapporto più stretto tra cittadinanza e istituzioni. La creazione del *Consorci* ha permesso di attribuire maggiore importanza al tema abitativo nell'articolato sistema di politiche sociali e urbane, sfaccettando la questione su più livelli e temi. Le funzioni svolte riguardano infatti sia la gestione, il monitoraggio e la creazione di politiche per l'accesso alla casa, sia la creazione di sportelli diretti per facilitare la diffusione di informazioni sul diritto alla casa e sulla forma di aiuti esistenti, nonché l'erogazione di servizi a supporto di chi voglia ristrutturare il proprio alloggio o sia alla ricerca di una casa in conformità con le proprie possibilità ed esigenze.

Istituendo uno strumento simile a quello del *Consorci de l'Habitatge* nel centro storico di Sassari si potrebbe, inoltre, porre particolare attenzione al ruolo del vicinato nella conservazione delle strutture fisiche del quartiere e valorizzare le condizioni che favoriscono il miglioramento della qualità di vita nel centro storico, evitando processi di gentrificazione e rivolgendosi invece ad azioni a tutela della popolazione locale e del suo arricchimento socio-economico.

## EDIFICI ABBANDONATI CENTRO STORICO SASSARI



POPOLAZIONE



124 ind. vecchiaia 12% stranieri 42% nuclei 1 componente

TASSO ABITAZIONI VUOTE



37% non occupate

ALLOGGI SOVRAFFOLLATI



27% sul totale

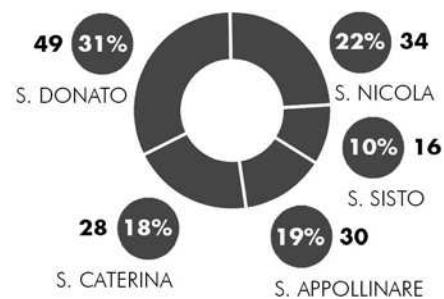


**157**  
edifici abbandonati

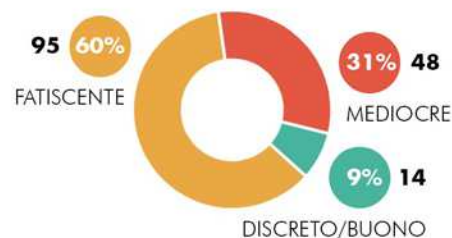


0 100 200 300m

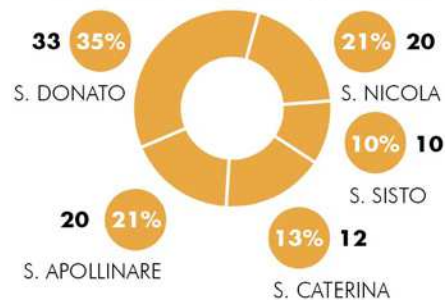
### n. edifici abbandonati per rione



### n. edifici stato di conservazione



### n. edifici fatiscenti per rione



### tipo di proprietà



# GRUPPI DI INTERESSE



## **Famiglie monoparentali o monoreddito** (fare schede infografiche)

Nuclei familiari composti da un solo genitore o da un solo genitore lavoratore. Categoria le cui principali vulnerabilità sono: le limitate possibilità economiche, a causa della presenza di un unico reddito per il mantenimento di tutto il nucleo familiare, e, nel caso delle famiglie monoparentali, la poca flessibilità nella gestione delle attività quotidiane (lavoro e impegni familiari). Oltre all'evidente beneficio economico che permette una maggiore stabilizzazione dell'intero nucleo familiare, tale categoria può ottenere ripercussioni positive nella quotidianità attraverso il sistema di gestione comunitaria di servizi per l'abitare, alleggerendo la pressione tra attività professionale e domestica.

Età: --, Tempo di permanenza: --, Capacità economiche: autonoma (circoscrivibile in base agli indicatori di situazione economica esistenti)



## **Nuclei familiari a basso reddito** (con priorità rivolta alle giovani coppie a basso reddito)

Nuclei familiari, con o senza figli, sposati o uniti civilmente. Come nel caso precedente, tra le principali vulnerabilità vi è la difficoltà di accesso alla (prima) casa a causa delle limitate possibilità economiche. Considerare tale categoria appare significativo nello studio di politiche integrate volte ad incentivare l'ingresso di nuova popolazione nel centro storico di Sassari.

Età: (priorità 18-35 anni), Tempo di permanenza: --, Capacità economiche: autonoma



## **Lavoratori o studenti-lavoratori** (con priorità rivolta a chi esercita un lavoro nel quartiere)

Lavoratori (autonomi o dipendenti) e Studenti-lavoratori iscritti all'Università degli studi di Sassari in un qualsiasi ciclo di studi. Tale categoria rientra nel quadro delle forme abitative temporanee. Tale categoria comprende un bacino di utenza estremamente vario la cui permanenza in un programma di Social Housing può variare da pochi mesi a diversi anni. Vi rientrano infatti lavoratori stabili (con una capacità economica comunque limitata), lavoratori in trasferta per nuove esperienze formative o per esigenze professionali, giovani che solo recentemente sono entrati nel mercato lavorativo, lavoratori iscritti a corsi universitari, etc. In particolare, il gruppo dei giovani lavoratori rappresenta una categoria fragile che difficilmente riesce ad accedere al mercato della prima casa e quindi ottenere l'indipendenza economica ed emotiva necessaria. Nel caso del Social Housing vengono considerati come qui nuclei attivi capaci, con il giusto accompagnamento, di facilitare processi di empowerment comunitari. In base agli specifici obiettivi programmatici è inoltre possibile e auspicabile indirizzare la ricerca verso determinate categorie professionali o, come nel caso del centro storico di Sassari, favorendo chi già mantiene un rapporto lavorativo con attività ed esercizi commerciali del quartiere.

Età: --, Tempo di permanenza: (da un minimo di 6 mesi consecutivi), Capacità economica: autonoma



## **Studenti fuori sede**

Studenti fuori sede iscritti all'Università degli studi di Sassari in un qualsiasi ciclo di studi. Tale categoria rientra nel quadro delle forme abitative temporanee. La presenza nel quartiere, o nelle sue prossimità, di strutture universitarie richiama tale gruppo d'interesse per il quale è possibile prevedere la costruzione di un sistema di servizi allo studio (si veda il capitolo 2.5) capace di integrare la comunità universitaria nelle dinamiche socio-spaziali del centro storico di Sassari.

Età: 18 – 35 anni, Tempo di permanenza: (da un minimo di 6 fino a 12 mesi consecutivi), Capacità economica: autonoma o tramite borse di studio (contributi fitto-casa, etc.)

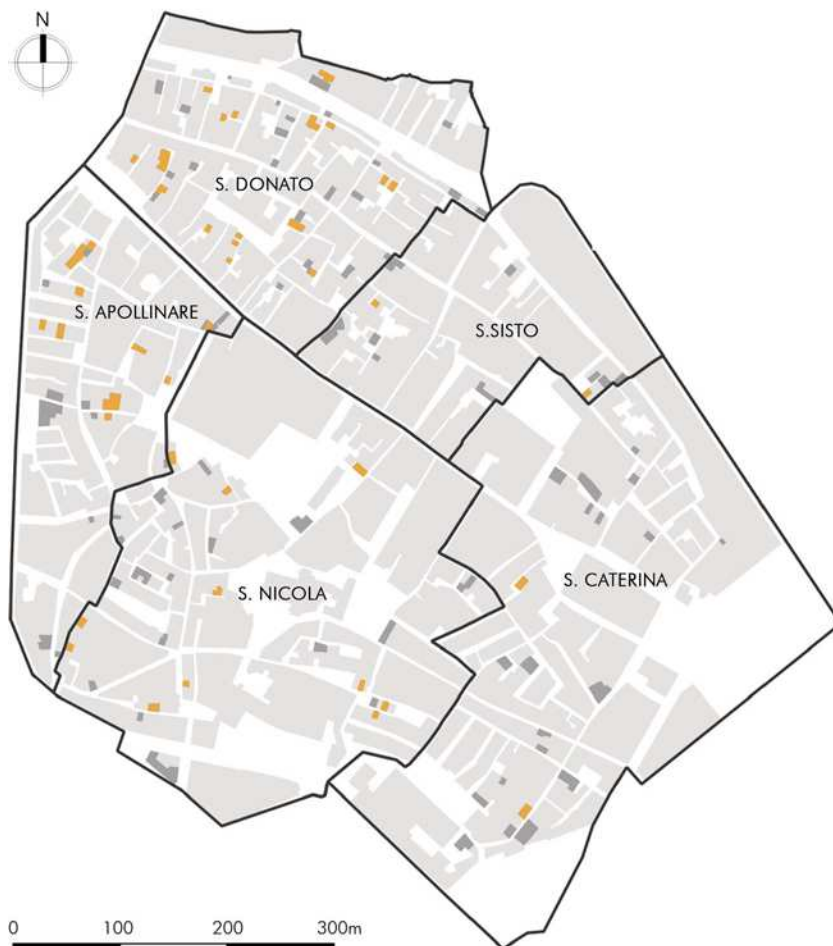


## **Immigrati regolari a basso reddito** (priorità agli immigrati già residenti nel quartiere o con legami familiari con residenti del quartiere)

Immigrati residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale o da almeno 5 anni nella medesima regione. La presenza di comunità di origine straniera e la probabile situazione di disagio abitativo – occupazione di alloggi sottodimensionati e in condizioni sotto standard – porta a considerare tale categoria come una componente fondamentale per la nuova comunità abitativa. L'obiettivo è infatti quello di garantire l'accesso ad alloggi degni per gli immigrati già residenti nel centro storico di Sassari, contrastando la situazione di sovraffollamento e accrescendo la possibilità di accesso ai servizi per l'abitare, e facilitare il legame tra le nuove comunità abitativa e le comunità straniere già insediate nel quartiere.

Età: --, Tempo di permanenza: --, Capacità economica: autonoma

## EDIFICI FATISCENTI PER CUI IL P.P. AMMETTE GLI INTERVENTI 15, 16 E 19



**157**  
edifici abbandonati

**53**  
edifici tra i **95** fatiscanti catalogati  
dove il P.P. ammette gli interventi



**Totale**  
**15.000 mc**

di incremento volumetrico ex novo,  
comprendente la volumetria esistente  
per la quale il P.P. prevede in buona  
parte la demolizione e ricostruzione

## TAGLIO **A**

N. PERSONE

MQ UTILI

AMBIENTI PREVISTI

SPECIFICHE AMBIENTI



± 45

**soggiorno  
con angolo cottura**

+

cucina a vista inclusa nel soggiorno ≥ 18 mq  
contiene: ≥ 7 moduli arredo cucina +  
tavolo 4 persone + divano 2 posti e poltrona +  
mobile contenitore + libreria

**1 camera matrimoniale**

+

≥ 14 mq contiene: letto matroniale + armadio 6  
ante (collocabile nel corridoio limitrofo) +  
comodini + scrivinia (opzionale)

**1 bagno completo**

doccia/vasca + wc + bidet + lavabo +  
antibagno con spazio lavatrice e asciugatrice

POSSIBILI BENEFICIARI

**lavoratori/studenti lavoratori  
famiglie monoparentali  
giovani coppie  
anziani (soli o in coppia)  
nuclei familiari a basso reddito  
immigrati regolari a basso reddito**

## TAGLIO **B**

N. PERSONE

MQ UTILI

AMBIENTI PREVISTI

SPECIFICHE AMBIENTI



± 65

**soggiorno  
con cucina**

+

cucina a vista inclusa nel soggiorno ≥ 25 mq  
contiene: > 7 moduli arredo cucina +  
tavolo 4/6 persone + divano 3posti e poltrona +  
mobile contenitore + libreria

**1 camera doppia**  
(divisibile in due)

+

≥ 14 mq  
contiene: letto matroniale + armadio 6 ante  
(collocabile nel corridoio limitrofo) + comodini +  
scrivinia (opzionale)

**1 camera singola**  
(può ospitare letto matrimoniale)

+

11 mq ≤ sup. ≤ 14 mq  
contiene: letto singolo + armadio 2 ante (collocabile  
nel corridoio limitrofo) + comodino + scrivinia

**1 bagno completo**

doccia/vasca + wc + bidet + lavabo +  
antibagno con spazio lavatrice e asciugatrice

POSSIBILI BENEFICIARI

**famiglie monoreddito  
nuclei familiari a basso reddito  
immigrati regolari a basso reddito  
studenti fuori sede**

# TAGLIO C

N. PERSONE

MQ UTILI



± 75



POSSIBILI BENEFICIARI

famiglie monoreddito  
nuclei familiari a basso reddito  
immigrati regolari a basso reddito  
studenti fuori sede

AMBIENTI PREVISTI

**soggiorno**

+

**cucina autonoma**

+

**1 camera doppia**

(divisibile in due)

+

**1 camera singola**

(che può ospitare letto matrimoniale)

+

**1 bagno completo**

+

**1 bagno piccolo**

SPECIFICHE AMBIENTI

≥ 20 mq

contiene: tavolo 4/6 persone + divano 3posti e poltrona + mobile contenitore + libreria

cucina separata dal salotto ≥ 8 mq

contiene: &gt; 7 moduli arredo cucina

≥ 14 mq

contiene: letto matroniale + armadio 6 ante + comodini + scrivania (opzionale)

11 mq ≤ sup. ≤ 14 mq

contiene: letto singolo + armadio 2 ante + comodino + scrivania

doccia/vasca + wc + bidet + lavabo +

antibagno con spazio lavatrice e asciugatrice

lavabo + wc

122

# TAGLIO D

N. PERSONE

MQ UTILI



± 90



POSSIBILI BENEFICIARI

nuclei familiari a basso reddito  
immigrati regolari a basso reddito  
studenti fuori sede

AMBIENTI PREVISTI

**soggiorno**

+

**cucina autonoma**

+

**1 camera doppia**

(divisibile in due)

+

**2 camere singole**

(possono ospitare letto matrimoniale)

+

**2 bagni completi**

SPECIFICHE AMBIENTI

≥ 25 mq

contiene: tavolo 6/8 persone + divano 3 posti e 2 poltrone + mobile contenitore + libreria + cucina

separata dal salotto &gt; 8 mq

contiene: &gt; 7 moduli arredo cucina

≥ 14 mq

contiene: letto matrimoniale + armadio 6 ante + comodini + scrivania (opzionale)

11 mq ≤ sup. ≤ 14 mq

contiene: letto singolo + armadio 2 ante + comodino + scrivania

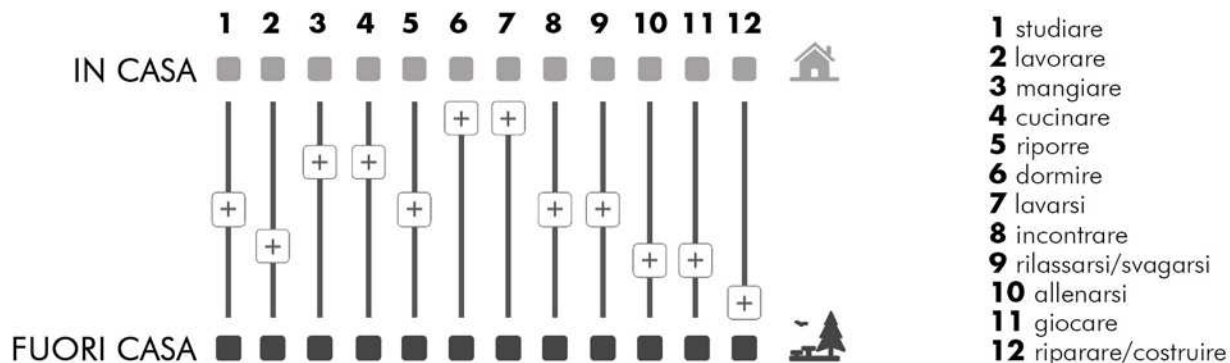
bagno 1: vasca + wc + bidet + lavabo

bagno 2: doccia + wc + bidet + lavabo +

antibagno con spazio lavatrice e asciugatrice



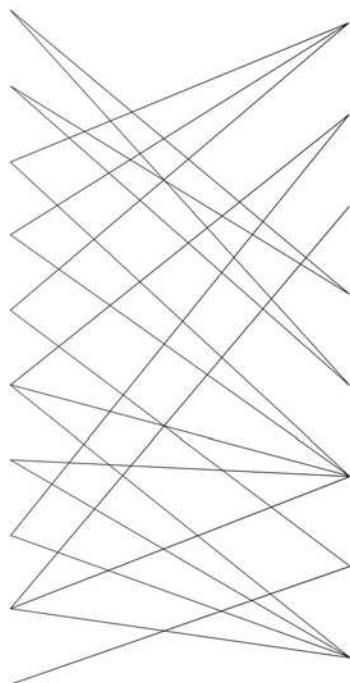
**attività quotidiane domestiche potenzialmente esercitabili fuori casa**



**I POTIZZAZIONE SIA A PARTIRE DA ATTIVITÀ QUOTIDIANE SVOLGIBILI FUORI CASA**

**ATTIVITÀ FUORI CASA**

- studiare ■
- lavorare ■
- mangiare ■
- cucinare ■
- riporre ■
- incontrare ■
- rilassarsi/svagarsi ■
- allenarsi ■
- giocare ■
- riparare/costruire ■



**SIA**

-  **cucina condivisa**
-  **palestra condivisa**
-  **spazi per il gioco**
-  **spazio per lo studio/lavoro**
-  **spazi per corsi/riunioni/eventi**
-  **spazi ricreativi/per feste/cene**
-  **piccole officine di autocostruzione**
-  **piccoli spazi verdi condivisi (micro-giardini/orti)**

# SLU



## attività commerciali di prossimità e attività commerciali generiche

Sono servizi che rispondono alle **esigenze quotidiane dell'abitare** come ad esempio lavanderie, alimentari, librerie, attività artigianali, etc. Sarebbe auspicabile **favorire attività relazionate al contesto socio-demografico e alla nuova comunità** del Social Housing come attività commerciali di prodotti di origine straniera, sia per la presenza di persone di origine straniera, sia per creare punti di contatto tra le differenti comunità, o cartolerie ed esercizi commerciali per la comunità universitaria.



## spazi di co-working e sale studio

Si tratta di servizi che si caratterizzano per la flessibilità degli spazi e delle forme di gestione e rivolti a lavoratori e studenti, per **agevolare l'imprenditorialità e richiamare nuova popolazione** all'interno del centro storico.



## attività di ristorazione

Bar, ristoranti e, in generale, forme innovatrici di servizi ristorativi **favoriscono l'aggregazione alla scala di quartiere**. Le attività di ristorazione possono essere pensate come un **sistema di micro-servizi a supporto di comunità fragili** (ad esempio combinando ai normali lavori, servizi di consegna a domicilio per persone anziane e persone con disabilità motorie, avviando programmi di formazione o contrattando categorie di persone che hanno maggiori difficoltà di accesso al mondo del lavoro, organizzando servizi di ristorazione con prezzi agevolati per studenti o persone con limitate capacità economiche, superando il modello della mensa unica) e come **presidi per la convivialità alla scala di quartiere** (organizzando cene di quartiere negli spazi pubblici o supportando in forma organizzata il sistema di accoglienza turistica diffusa).



## attività culturali e per lo svago

Sono spazi destinati ad attività associazionistiche, sociali, artistiche e ludiche in senso lato, che nascono per **favorire la partecipazione attiva della cittadinanza e creare momenti di aggregazione**. Anche in questo caso è possibile ragionare più nello specifico sui bisogni e sulle caratteristiche del quartiere, con l'apertura di spazi per la terza età o multigenerazionali in cui portare avanti politiche a favore dell'invecchiamento attivo, spazi multiculturali per il confronto e l'incontro tra le differenti comunità straniere e italiane, spazi di libero accesso per l'organizzazione di attività di quartiere ed eventi culturali etc.



## servizi comunali

Si tratta di spazi per servizi pubblici alla scala di quartiere o con una portata di utenza alla scala comunale per sopperire alle carenze esistenti e per incentivare il passaggio di popolazione esterna come **scuole, asili, presidi sanitari, uffici pubblici, etc.** Per dare efficacia al programma di Social Housing sarebbe auspicabile attivare dei servizi specifici per **facilitare l'ingresso nel mondo del lavoro** e per assistere le persone nella **ricerca di un alloggio**, come degli **sportelli di orientamento** specializzati nella ricerca di soluzioni abitative e professionali nel centro storico di Sassari che svolgano da intermediario tra domanda e offerta nel quartiere e gestiscano la rete di rapporti locali. L'orientamento nella ricerca del lavoro non è un'attività rivolta ai soli beneficiari del progetto di Social Housing, per i quali è richiesta una certa autonomia economica al fine di garantire la sostenibilità del programma, ma si dirige a tutta la collettività, in particolare ai giovani, e appare significativo il suo inserimento nel centro storico al fine di facilitare l'accesso occupazionale alla popolazione del quartiere. Un ufficio apposito per la gestione del tema abitativo nel centro storico appare inoltre un importante incentivo per semplificare la ricerca di chi dimostra interesse per il quartiere e per chi voglia ristrutturare il proprio alloggio.

## 3.2 Ipotesi di applicazione del Piano secondo l'approccio dell'Urbanismo Tattico

In questo paragrafo verrà discussa un'ipotesi di sviluppo di un progetto complesso – come il “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari” presentato nel paragrafo precedente - portato avanti usando l'approccio dell'Urbanismo Tattico, non soltanto a livello teorico ma anche metodologico.

Lo studio Street Plans, inventore del “marchio” dell'urbanismo tattico, ha sviluppato una tecnica definita 48x48x48<sup>20</sup>, che usa nei workshop con lo scopo di “allenare” professioni, cittadini ed amministratori a ragionare per intervalli temporali e spaziali incrementali, insegnando non solo i principi teorici dell'approccio ma anche mettendo in pratica una sua specifica metodologia di sviluppo progettuale.

Il nome della tecnica sta appunto ad indicare “48 ore” - ovvero un intervallo di tempo che permette di sviluppare un progetto a breve termine che pertanto verrà realizzato alla piccola scala, usando strumenti come il cantiere di autoconstruzione – “48 settimane” - che consentono invece di sviluppare un progetto a medio termine che, rispetto al progetto precedente, si sviluppa su una scala più ampia - e “48 mesi” - durante i quali è invece possibile portare avanti un progetto a lungo termine, un progetto per così dire “convenzionale” e permanente, che sarà sviluppato su vasta scala, usando gli strumenti della pianificazione urbana tradizionale.

Si tratta ovviamente di periodi indicativi, che marcano i differenti intervalli temporali che posso essere decisi in funzione delle specifiche esigenze del progetto.

Ipotizziamo di applicare questa tecnica per sviluppare il progetto del “Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari”. L'obiettivo generale del progetto in tutte e tre le fasi temporali sarà univoco: avviare un processo duraturo e virtuoso di rigenerazione urbana nel centro storico della città di Sassari che prenda le basi dal recupero a fini abitativi e di servizi degli edifici abbandonati, attraverso forme di abitare condiviso e collaborativo.

### 3.2.1 48 ORE

L'obiettivo specifico di questa prima fase del progetto, descritta sinteticamente nella scheda 08, è la rigenerazione dello spazio pubblico di prossimità con il fine di dare voce alle necessità fortemente espresse dalla popolazione locale e per risolvere, alla piccola scala e in modo temporaneo, uno dei problemi più urgenti del centro storico cittadino, come quello dello spazio pubblico, senza aspettare i tempi lunghi della pianificazione urbana tradizionale. In questa fase verranno realizzati micro spazi pubblici con dotazioni di base minime, micro giardini e orti urbani di prossimità condivisi e cogestiti dalla popolazione.

Si tratterà di realizzare un vero e proprio progetto dal basso, portato avanti da e

<sup>20</sup> Personalmente ho sperimentato questa tecnica durante un workshop tenutosi il 4 Ottobre 2016, organizzato da TaMaLaCà – Tutta Mia La Città e gestito da Mike Lydon, cofondatore insieme a Antony Garcia dello studio Street Plans e dell'approccio dell'urbanismo tattico.

per la popolazione, dove il progettista è solo un tramite che guida l'intero processo. Gli strumenti usati in questa fase saranno la progettazione partecipata, utile per intercettare la popolazione locale e per capirne esigenze specifiche e desideri, e il cantiere di autocostruzione che, come più volte abbiamo detto, permette un reale coinvolgimento degli abitanti nella fase di realizzazione, consentendo peraltro di raggiungere livelli di qualità formale adeguati ai contesti di riferimento.

Il progetto dal basso potrebbe essere realizzato nell'ambito di workshop organizzati da associazioni locali, da centri culturali attivi sul territorio, primo tra tutti l'Istituto Comprensivo di San Donato o gruppi di progettisti specializzati in progetti dal basso che lavorano sul territorio.

Il workshop è uno strumento interessante per vari motivi. In primo luogo ha una durata definita in anticipo e pertanto assicura che l'azione abbia una temporalità limitata nel rispetto delle tempistiche imposte dal metodo 48x48x48, evitando che i progetti si protraggano nel tempo. Ancora consente un più facile reperimento dei fondi necessari alla realizzazione dei progetti, si pensi ad esempio ai progetti realizzati nell'ambito di bandi ministeriali o europei (come ad esempio il progetto "Dispersione ZERO", descritto nei Links al Capitolo1, realizzato nel 2015 dal gruppo TaMaLaCà nell'ambito di un bando per il contrasto alla dispersione scolastica). Ancora i workshop consentono di intercettare e di gestire la partecipazione contemporanea dei cittadini e dei progettisti, i quali potrebbero essere coinvolti tramite workshop formativi organizzati dal DADU o dagli ordini professionali locali (che, peraltro potrebbero essere a pagamento, aumento i fondi economici a disposizione).

Questa prima fase del progetto è fondamentale in quanto il coinvolgimento dei cittadini, oltre a portare a risultati materiali concreti, è funzionale anche a creare il consenso e la fiducia verso il progetto più ampio. Progetti di questo tipo sono già stati realizzati nel centro storico, sintomo che esiste una rete preesistente attivabile alla quale attingere anche per portare avanti il necessario processo partecipativo utile alla gestione futura degli spazi da parte della popolazione.

Ancora, essendo la pubblica amministrazione ad aver richiesto la stesura del "Piano di Rigenerazione Urbana del centro storico della città di Sassari", sarà più facile trovare degli *escamotage* per far sì che queste azioni vengano realizzate nell'immediato, senza aspettare i lunghi tempi burocratici degli iter di approvazioni, senza il rischio per chi le porta avanti di incorrere in sanzioni.

Visto che il progetto dello spazio pubblico verrà portato avanti nell'ambito di workshop possiamo in questa fase solo individuare una serie di spazi di prossimità da attivare, dieci in tutto, scelti in funzione delle caratteristiche fisiche degli spazi, del loro ruolo strategico all'interno del centro storico, e del significato simbolico a loro attribuito da parte dei cittadini.

Ancora è possibile in questa fase definire un insieme di requisiti di base che i futuri spazi pubblici devono necessariamente avere. In primo luogo l'impianto dei nuovi spazi pubblici dovrà essere congruo al contesto storico in cui si inserisce, rispettando

le linee di sedime e cercando il più possibile di allinearsi coi fronti continui degli edifici. Per quanto riguarda gli elementi di arredo urbano, necessaria dovrà essere la presenza sedute e sistemi di ombreggiatura e nella loro realizzazione dovranno essere preferiti materiali poveri o di recupero, attingendo anche alla rete locale per il loro reperimento. Ancora dovranno essere privilegiate tecniche costruttive a secco che garantiscono una certa velocità di esecuzione.

### 3.2.2 48 SETTIMANE

Una volta verificata l'efficacia dell'idea progettuale tramite il progetto dal basso, l'ipotesi si concentra sul progetto a medio termine, illustrato graficamente dalla scheda 09, che vede necessariamente il coinvolgimento della pubblica amministrazione, dei finanziatori, oltre che delle maestranze locali, e ancora della cittadinanza.

L'obiettivo specifico dell'azione a medio termine è duplice: la costruzione di una rete di Servizi Locali Urbani temporanei realizzati tramite tecniche costruttive che si avvalgono di elementi industriali e prefabbricati, che oltre a supportare la nuova comunità si aprono alla realtà locale preesistente, rafforzando le relazioni del nuovo intervento con il quartiere esistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione; la realizzazione parallela delle prime residenze sociali e Servizi Integrativi all'Abitare a partire dagli edifici di proprietà pubblica, accessibili in modo più immediato rispetto a quelli di tipo privato, i quali necessitano di iter di appropriazione da parte dell'amministrazione più complessi<sup>21</sup>.

Compito delle amministrazioni in questa fase è quello di attivarsi nell'attuare la demolizione degli edifici fatiscenti di proprietà pubblica individuati dal Piano ricadenti nella categoria I9 - ricavando in questo modo vuoti urbani – e nel portare avanti gli interventi di "demolizione e ricostruzione" o "sopraelevazione" negli edifici fatiscenti di proprietà pubblica ricadenti nelle relative categorie I5 e I6. Compatibilmente con la scala relativa all'intervento a medio termine, queste azioni non verranno attivate per l'intero comparto edilizio ma su alcuni spazi ed edifici pilota, sempre col fine di portare avanti una sperimentazione in grado di fornire feedback sull'efficacia dell'intero progetto.

In questa fase verrà avviata la collaborazione tra amministrazione locale e finanziatori. In questo caso La società di gestione del Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Autonoma della Sardegna<sup>22</sup> è Torre Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Torre SGR S.p.A.). Tale società si occuperà di gestire il finanziamento delle opere previste in questa fase e avrà un ruolo fondamentale nello scegliere due figure basilari nei progetti di Social Housing: l'advisor tecnico sociale ed il gestore sociale. Delle due figure quella che si occupa in modo fattivo e concreto della prestazione di servizi di promozione sociale e di gestione del patrimonio in locazione, avendo sempre come focus la centralità riservata all'inquilino e alla comunità beneficiaria dei servizi, è il gestore sociale. I principali obiettivi del Gestore sociale sono l'erogazione

<sup>21</sup> Per approfondimenti vedi Appendice2

<sup>22</sup> Il Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Autonoma della Sardegna prende avvio nel 2014 ed è un fondo immobiliare di tipo chiuso, dedicato allo sviluppo di interventi residenziali per incrementare gli alloggi sociali nel territorio regionale. Il Fondo ha una durata di 20 anni, ed ha un valore totale di 50 milioni di euro, di cui 12 a carico della Regione.

di servizi di elevata qualità, prevedendo il monitoraggio e la valutazione degli stessi, e l'integrazione della dimensione economica con quella sociale, puntando all'attivazione di reti relazionali e solidali, sulla partecipazione e sul senso di appartenenza. È compito del gestore sociale in questa fase quello di attivare con la cittadinanza un percorso condiviso partecipato utile a definire la tipologia di Servizi Integrativi all'Abitare. Sempre in questa fase verranno individuati, sia attraverso la consultazione con la cittadinanza, sia in virtù degli studi fatti circa il quartiere, la comunità di riferimento e la nuova comunità insediata, la tipologia di Servizi Locali Urbani da attivare.

La realizzazione dell'azione a medio termine verrà affidata a maestranze locali con lo scopo di fortificare i legami col territorio. Per quanto riguarda la realizzazione degli SLU temporanei si sceglieranno esperti in costruzioni secondo modelli prefabbricati e industriali, mentre per quanto riguarda la realizzazione delle prime residenze sociali e SIA annessi, si tratterà di maestranze specializzate negli interventi in contesti storici e in progetti di scucitura, ricucitura con l'edificato esistente. Ricordiamo che gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono "demolizione e ricostruzione" e "sopraelevazione" dunque particolare attenzione andrà posta nei calcoli statici sia propri dei nuovi edifici sia in riferimento al tessuto edilizio circostante, in un comparto edilizio denso come quello del centro storico di Sassari.

Come in molti progetti di Social Housing dovranno essere adottate soluzioni costruttive volte alla sostenibilità sia in termini economici che ambientali.

Per quanto riguarda la costruzione di SLU temporanei verranno realizzati con tecniche costruttive industriali e prefabbricate. Si potrebbero usare, come nel caso degli APROP trattato nel capitolo 2, dei container adeguatamente modificati ed integrati per svolgere questa funzione o potrebbero essere costruite delle strutture in legno, montate a secco per facilitarne la velocità di esecuzione. In entrambe i casi, dopo lo smantellamento degli SLU temporanei, si potrebbe riciclarne gli elementi: i container potrebbero essere utilizzati come strutture di appoggio nei cantieri di costruzione e le strutture in legno potrebbero essere riciclate per produrre arredo urbano in autocostruzione o, nella peggiore delle ipotesi, legno lamellare.

Per quanto riguarda l'intervento sull'edificato esistente (realizzazione delle prime residenze sociali e SIA annessi) particolare attenzione andrà posta nella scelta dei materiali da costruzione - prediligendo quelli riciclati o riciclabili come il legno, specialmente quello lamellare, e l'acciaio - e dei sistemi elettrici, idrici e di riscaldamento, preferendo scelte a basso consumo e risparmio energetico.

### 3.2.3 48 MESI

Il progetto a lungo termine, descritto graficamente dalla scheda 10, riguarda l'attuazione del Piano Integrato di Rigenerazione Urbana del centro storico di Sassari, che, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, ha come obiettivi specifici la rigenerazione dello spazio pubblico, la creazione di residenze sociali con i quattro

diversi tagli trattati nel paragrafo precedente, la creazione di Servizi Integrativi all’Abitare – situati al piano terra e all’ultimo piano delle residenze – e di Servizi Locali Urbani – collocati ai piani terra di appositi edifici situati in prossimità di spazi pubblici o concentrazioni di altre attività del quartiere.

Primo attore di questa fase del progetto è l’amministrazione comunale, la quale, portando avanti il percorso già avviato nella fase precedente, acquisisce (secondo modalità differenti trattate in Appendice 2) gli edifici fatiscenti privati ricadenti nelle categorie I5, I6 e I9.

Nelle prime due categorie di edifici verranno portate avanti le rispettive azioni di “demolizione e ricostruzione” e “sopraelevazione”, seguendo i dettami del Piano Particolareggiato cittadino. Lo scopo è quello di creare come abbiamo detto residenze sociali comprensive di Servizi Integrativi all’Abitare e Servizi Locali Urbani. Una volta creati i Servizi Locali Urbani definitivi possono essere smantellati quelli temporanei costruiti nella fase “48 settimane”.

Negli edifici appartenenti alla categoria I9 verrà proseguita l’azione di demolizione, con lo scopo di far spazio alla creazione di spazio pubblico di qualità. Il progetto dello spazio pubblico è un altro punto cardine della fase “48 mesi”, e può essere considerato l’evoluzione permanente, fatta con materiali convenzionali e alla vasta scala, del progetto a breve termine, a basso costo e alla piccola scala realizzato nella fase “48 ore”.

Anche in questa fase sarà coinvolta la società Torre SGR, la quale si occuperà di gestire il finanziamento delle opere previste dal Piano.

Il compito di rigenerare lo spazio pubblico, di costruire residenze sociali comprensive di SIA e SLU è affidato anche in questa fase a maestranze Locali, con lo scopo di fortificare i legami col territorio. Come nella fase precedente, si tratterà di maestranze specializzate negli interventi in contesti storici e in progetti di scucitura, ricucitura con l’edificato esistente.

Infine, anche in questo caso come nella fase precedente, dovranno essere adottate soluzioni costruttive volte alla sostenibilità sia in termini economici che ambientali.

**48**  
ore

**48**  
settimane

**48**  
mesi



**rigenerazione in autocostruzione** dello spazio pubblico di prossimità



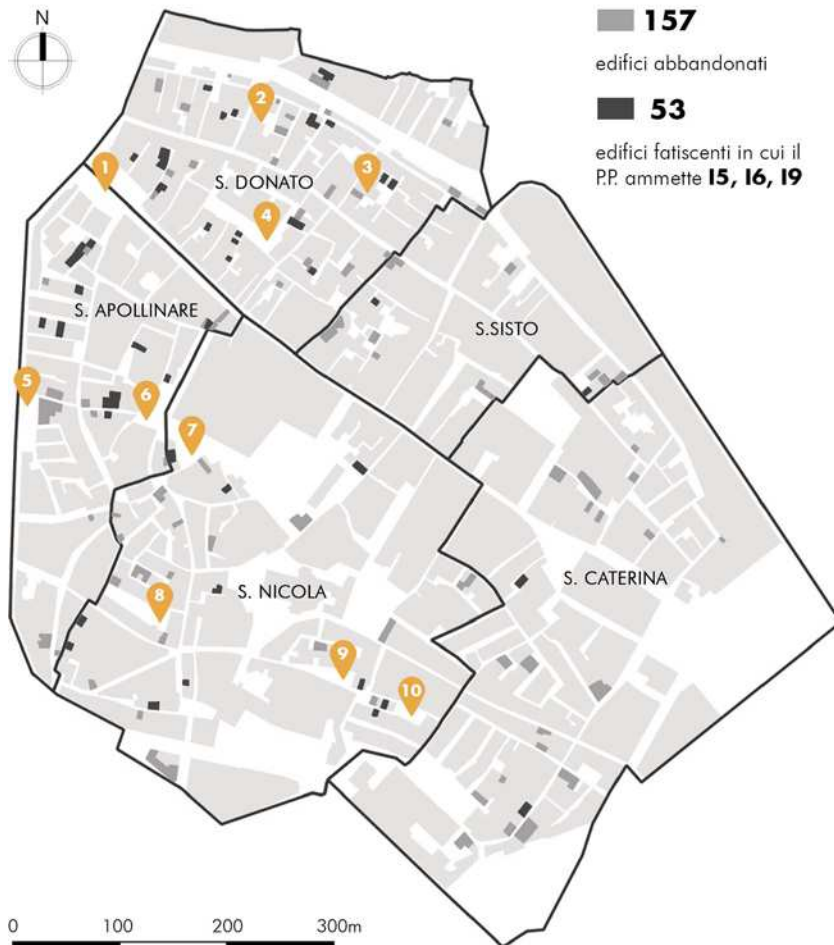
**cittadinanza + associazioni** locali + **centri culturali** attivi sul territorio + **studenti + progettisti** specializzati in progetti dal basso



**spazi pubblici di prossimità** situati vicino ad edifici fatiscenti in cui il P.P. cittadino consente gli interventi 15, 16, 19



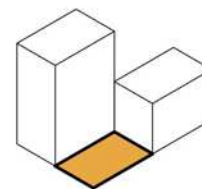
workshop (organizzati da associazioni/centri culturali/ progettisti attivi sul territorio che coinvolgono cittadini/professionisti/studenti) che usano gli strumenti della **progettazione partecipata + autocostruzione**



## PROGETTO A BREVE TERMINE



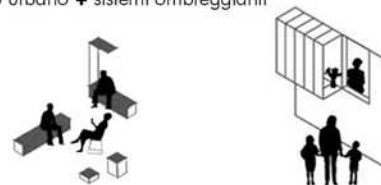
**RIGENERAZIONE SPAZIO PUBBLICO**  
(spazio pubblico residuale di prossimità)



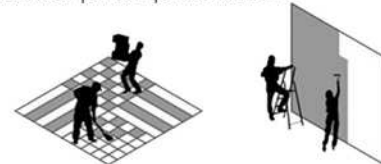
- 1 piazza Sant'Antonio
- 2 via Barisone
- 3 via Corte Larga
- 4 piazza San Donato
- 5 Quadrato Frasso
- 6 largo Infermeria San Pietro
- 7 largo Monache Cappuccine
- 8 largo Gazometro
- 9 largo Corte San Giovanni
- 10 largo Francesco Casalabria

### INTERVENTI POSSIBILI

arredo urbano + sistemi ombreggianti



rifacimento DIY pareti + pavimentazioni



### REQUISITI

- impianto congruo al contesto storico**  
rispettare le linee di sedime e allinearsi, quando possibile, al fronte continuo degli edifici
- materiali**  
materiali poveri e di recupero (pallet, materiali di scarto dei cantieri edili, arredi scolastici o domestici dismessi, pneumatici, coni stradali etc.) recuperati attingendo anche alla rete locale
- tecniche costruttive**  
privilegiare tecniche che garantiscono velocità di esecuzione (montaggio a secco o ad incastro)



48 ore — 48 settimane — 48 mesi



**rete temporanea SLU** nei vuoti urbani + **prime residenze sociali e SIA** in edifici di proprietà pubblica



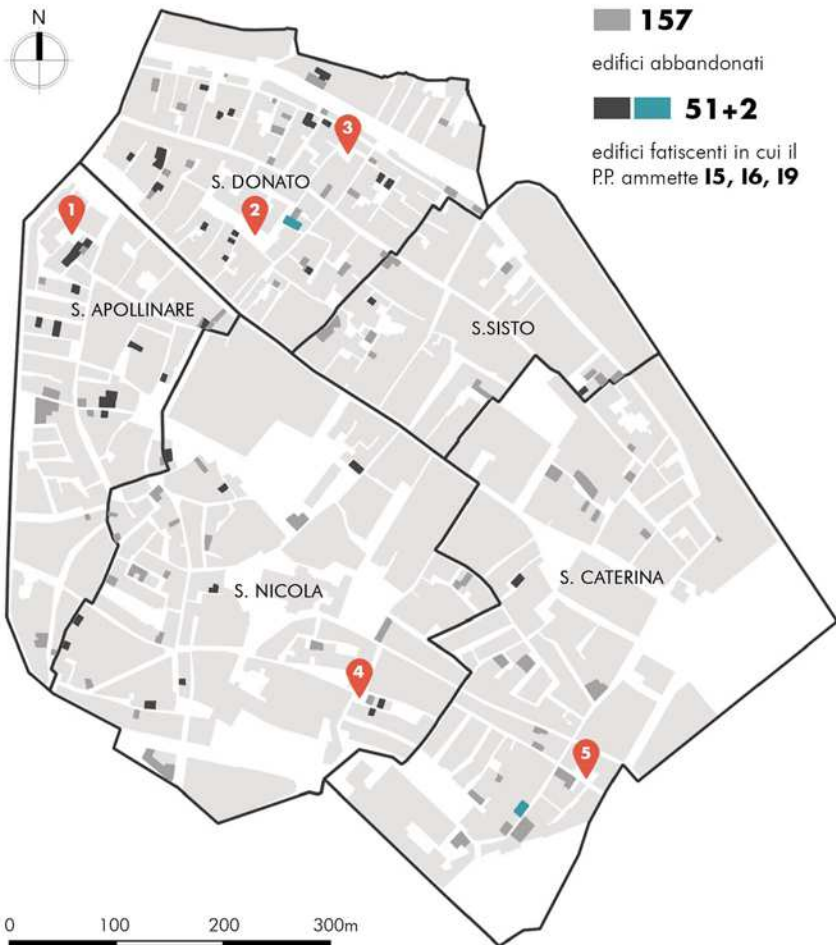
**amministrazione + Torre SGR + maestranze locali + cittadinanza**



**spazi** (spazi pubblici residuali/vuoti urbani post demolizione edifici fatiscenti pubblici cat. 19) + **edifici** (edifici fatiscenti pubblici cat. 15 e 16) **pilota**

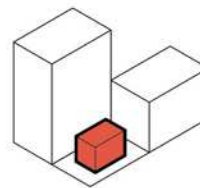


**partecipazione** + costruzione secondo **modelli prefabbricati** + soluzioni costruttive volte alla **sostenibilità ambientale ed economica**



## PROGETTO A MEDIO TERMINE

**ATTIVAZIONE SLU TEMPORANEI**  
(spazio pubblico residuale/vuoti urbani post demolizioni edifici pubblici in cui il P.P. ammette 19)



- 1 largo Sebastiano Branca
- 2 piazza San Donato
- 3 via Abbadu
- 4 v. Maddalena/v. Arcivescovado
- 5 largo Sisini

### SLU temporanei



### REQUISITI

- tecniche costruttive prefabbricate**  
container; strutture in legno montate a secco
- uso di materiali riciclabili**  
container: strutture di appoggio cantieri edili;  
strutture in legno: arredo urbano DIY/produzione legno lamellare

**PRIME RESIDENZE SOCIALI + SIA**  
(edifici fatiscenti pubblici in cui il P.P. ammette 15, 16)

### SIA sui tetti



### RESIDENZE SOCIALI tagli



### SIA al piano terra



### REQUISITI

- materiali da costruzione riciclati/riciclabili**  
legno (specialmente quello lamellare)/acciaio
- sistemi elettrici, idrici, di riscaldamento**  
scelte a basso consumo e risparmio energetico

48 ore — 48 settimane — 48 mesi



attuazione "Piano Integrato di Rigenerazione Urbana del centro storico di Sassari": **spazio pubblico + residenze sociali + SIA + SLU permanenti**



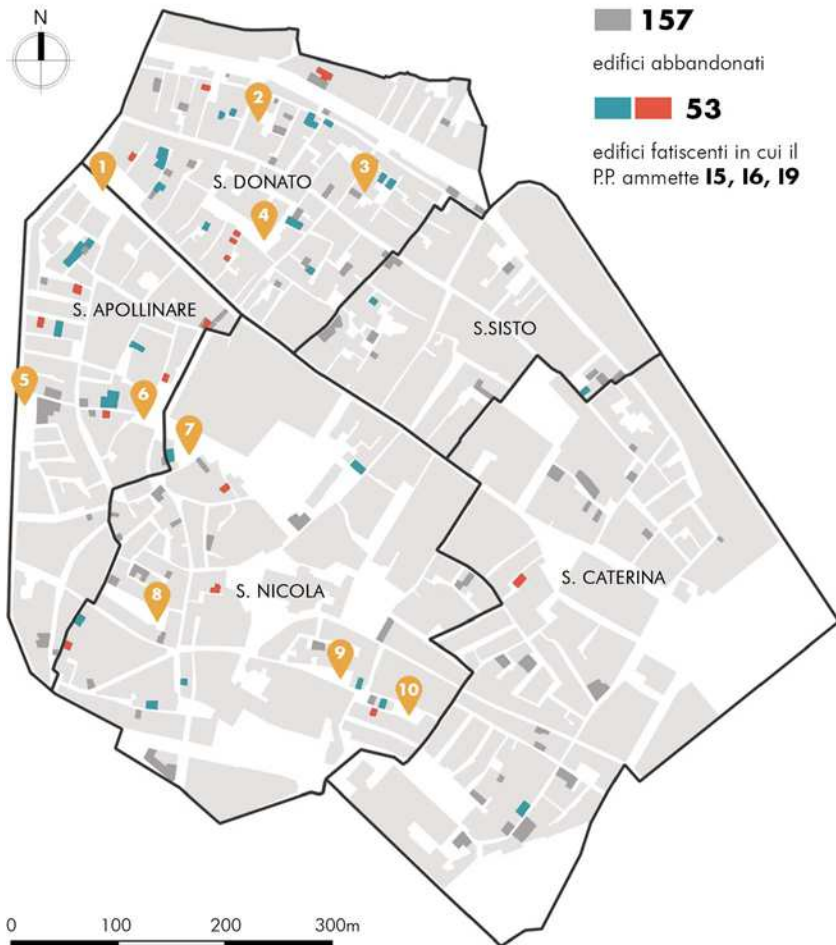
**amministrazione + Torre SGR + maestranze locali + cittadinanza**



**vuoti urbani** (demolizione edifici fatiscenti pubblici e privati cat. I9 per creare spazio pubblico) + **edifici fatiscenti pubblici e privati** cat. I5 e I6 (creare residenze sociali, SIA, SLU)

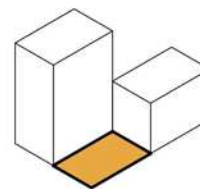


**partecipazione** + soluzioni costruttive volte alla **sostenibilità ambientale ed economica**



## PROGETTO A LUNGO TERMINE

**RIGENERAZIONE SPAZIO PUBBLICO**  
(spazio pubblico residuale/edifici fatiscenti pubblici e privati in cui il P.P. ammette I9)



### REQUISITI

- **stessi spazi** della fase 48ore
- **impianto** rispettare linee di sedime; allinearsi al filo continuo edifici

**RESIDENZE SOCIALI + SIA**  
(ed. fatiscenti pubblici e privati in cui il P.P. ammette I5, I6)

### SIA sui tetti



### RESIDENZE SOCIALI tagli

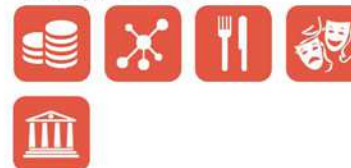


### SIA al piano terra



**SLU PERMANENTI**  
(ed. fatiscenti pubblici e privati in cui il P.P. ammette I5, I6)

### SLU al piano terra



### REQUISITI

- **materiali da costruzione riciclati/riciclabili** legno (specialmente quello lamellare)/acciaio
- **sistemi elettrici, idrici, di riscaldamento** scelte a basso consumo e risparmio energetico

## 3.2 Alcune riflessioni

Sebbene l'ipotesi presentata nel paragrafo precedente sia puramente sperimentale, è possibile attraverso la stessa portare avanti alcune riflessioni circa i possibili benefici che comporterebbe l'integrazione della pratica dell'urbanismo tattico in progetti complessi come quello del "Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari".

È chiaro che i possibili benefici ottenuti contaminando tattica e strategia possono verificarsi solo se si considera l'approccio dell'urbanismo tattico come strumento non univoco ma integrativo rispetto alla pianificazione urbana tradizionale.

### 3.3.1 INTERVENTO IMMEDIATO CHE HA COME ORIZZONTE FUTURO IL PROGETTO PERMANENTE

Poiché il progetto del Piano nasce da una collaborazione e legame già avviato tra Comune di Sassari e Dipartimento, la sua messa in pratica secondo il metodo descritto precedentemente probabilmente consentirebbe di operare quella semplificazione delle procedure burocratiche, raggiunta bypassando la rigidità e le lungaggini dell'apparato normativo, che permette di realizzare un progetto immediato, sebbene temporaneo, alla piccola scala e a basso costo.

Questo tipo di funzionamento è già stato sperimentato proprio nel centro storico di Sassari nel 2015, durante il progetto "Parklet San Donato"<sup>23</sup> che ha visto il gruppo TaMaLaCà collaborare con i residenti nella rigenerazione di un piccolissimo spazio pubblico di prossimità. Il progetto, poichè prendeva le basi da una collaborazione con il Comune di Sassari - che, peraltro, aveva anche il ruolo di finanziatore - e poichè definito "installazione temporanea" e non progetto di spazio pubblico a tutti gli effetti, non è stato realizzato seguendo il normale iter burocratico ma ha richiesto una semplice approvazione informale da parte della soprintendenza locale.

Il primo beneficio dell'integrazione dei due approcci, pertanto, potrebbe essere la velocità di intervento, ottenuta bypassando il normale iter di approvazione dei progetti. Questo aspetto consentirebbe di operare immediatamente per dare ascolto alle istanze dal basso, concentrandosi nella città di prossimità, alla scala locale, quella dove ha luogo la vita quotidiana, quella dove difficilmente le amministrazioni riescono ad intervenire in modo efficace, vista la pervasività e farraginosità del sistema normativo. È vero che l'immediatezza degli interventi comporterebbe la realizzazione di progetti a basso costo, temporanei e alla piccola scala, ma lo sviluppo del progetto in forma permanente, con materiali convenzionali e alla vasta scala, necessario per cementarne i benefici, dagli più ampio respiro e raggiungere risultati davvero duraturi, non è messo da parte né dimenticato. Anzi è l'orizzonte futuro, il vero obiettivo di cui il progetto immediato è solo un'anteprema.

<sup>23</sup> Per maggiori approfondimenti vedi Link 1

### 3.3.2 COSTRUZIONE DI FIDUCIA ED ESERCIZIO DI CITTADINANZA ATTIVA

Coinvolgere i cittadini non solo nella realizzazione concreta della prima fase del progetto ma anche in tutto il processo decisionale, creerebbe fiducia da parte dei cittadini sia nel progetto in sé – costruendo una base di consenso necessaria per la lunga vita futura dello stesso - ma anche nelle scelte amministrative. E visto che il progetto non si ferma alla fase immediata ma riesce a concretizzarsi in un progetto duraturo, di tipo convenzionale, l'intero processo fungerebbe da rinforzo positivo per i cittadini, che sperimenterebbero che il loro ruolo di attori capaci di presidiare le trasformazioni urbane è legittimo e che la loro partecipazione non solo è utile ma rende ancora più efficaci tali processi. Allo stesso tempo le amministrazioni testerebbero che l'attiva partecipazione cittadina è gestibile, non ha alti costi ed è un reale valore aggiunto, sia in termini economici che sociali.

Tale costruzione di reciproca fiducia, operata attraverso un fondamentale esercizio di cittadinanza attiva, può porre le basi per la costruzione di un progetto di città condiviso e democratico, proprio perché si fonda sulla reciproca contaminazione tra esigenze dal basso e azioni dall'alto, contaminazione creata, in questa sperimentazione, per mezzo dello strumento dell'urbanismo tattico.

### 3.3.3 TESTARE LE IDEE IN TEMPO REALE TRAMITE UNA LOGICA INCREMENTALE E GRADUALE

L'attivazione di una sperimentazione come quella descritta in precedenza, permetterebbe di testare l'idea progettuale del Piano senza sprechi di risorse in un ambito - quello del riuso e del recupero di spazi industriali e immobili inutilizzati nei contesti urbani - che, nonostante sia identificato come il mercato del futuro<sup>24</sup>, oggi è ancora caratterizzato da un enorme divario, soprattutto in Italia, tra la vastità del dibattito e l'incidenza delle pratiche reali.

Paolo Cottino, Direttore Tecnico di KCity – Rigenerazione Urbana<sup>25</sup>, suggerisce che una possibilità per colmare tale divario possa essere offerta dall'integrazione della «visione strategica di lungo periodo» e dell'«azione sperimentale di breve periodo, capace di generare impatti e forme di apprendimento in corso d'opera»<sup>26</sup>, sottolineando la necessità di adottare un approccio eminentemente sperimentale, che proceda secondo una logica incrementale e graduale. «Al posto dei classici piani urbanistici, ciò che può essere utile redigere sono piuttosto dei piani di sviluppo "incrementale", intesi come articolazione spazio-temporale di un sistema di iniziative da cui ci si attendono effetti ed impatti molteplici e concatenati l'uno all'altro».<sup>27</sup>

Seguendo questo approccio a Ferrara KCity ha provato a costruire un format metodologico<sup>28</sup> - voluto da Real Estate Ferrara Srl in accordo con il Comune di Ferrara - che lavora attraverso la costruzione condivisa di scenari strategici e la

<sup>24</sup> Secondo i calcoli del *World Economic Forum* tale mercato è stimato in 1.600 miliardi di dollari.

<sup>25</sup> KCity è un gruppo multidisciplinare che mobilita competenze analitiche, progettuali e valutative nel campo della pianificazione del territorio e delle politiche urbane e abitative, dell'architettura e del disegno urbano, dell'economia e del management dei processi, necessarie per affrontare i diversi aspetti da cui dipendono qualità e fattibilità dei progetti di rigenerazione.

<sup>26</sup> Paolo Cottino, "Verso un nuovo paradigma progettuale per la rigenerazione urbana", *cheFare*, 20 novembre 2018.

<sup>27</sup> Cottino P., op. cit.

<sup>28</sup> Il format, concepito ad hoc in quest'occasione, è stato presentato e discusso all'edizione 2016 di Urban Promo ed è stato insignito del Premio urbanistica 2017 promosso da Urbit-Urbano e da INU – Rivista di Urbanistica. Alla sua illustrazione è dedicato il volume *Innescare la rigenerazione. Spazi alle comunità come driver di sviluppo delle aree dismesse*, Pacini Editore, Pisa, 2017.

riattivazione graduale di alcune aree dismesse a partire da progetti pilota e dal lavoro di progressiva aggregazione di comunità di progetto composte da soggetti interessati alla loro attuazione.

Il format, denominato, “Building Communities”, prevede che il masterplan di rigenerazione di una grande area dismessa - le ex Distillerie Alc.Este area industriale di 22 ettari -, anziché come piano di organizzazione al futuro degli spazi disponibili per funzioni già prefigurate, sia pensato come un sistema di azioni (tangibili e intangibili) che, inscritte all’interno di una generale visione al futuro, risultino realizzabili nel breve periodo concorrendo alla creazione cumulativa delle condizioni per la nuova attrattività e lo sviluppo dell’area. L’esperienza - che interpreta la prospettiva della progettazione partecipata come occasione per definire una strategia di sviluppo che possa facilitare la costituzione di comunità di progetto, con le quali avviare la sua implementazione - è un percorso articolato in tre fasi dedicate a promuovere l’emersione di idee, spunti e proposte, riconducendole a possibili temi strategici, trasformare i temi in un numero limitato di scenari con specifiche strategie di gestione e modelli di intervento, definire un piano di azione incrementale che possa contare sul coinvolgimento diretto di comunità di progetto interessate a prendere parte alla sua implementazione.<sup>29</sup>

### 3.3.4 TATTICA + STRATEGIA

Lo sviluppo di strategie complesse che lavorano tramite logiche incrementalmente si sta, pertanto, rivelando una buona pratica, soprattutto in caso di interventi articolati che richiedono un partenariato pubblico privato, come nel caso precedente e come nel progetto del Piano di Sassari.

È necessario sottolineare ancora una volta che la pratica dell’urbanismo tattico non è da intendersi come sostitutiva rispetto alla pianificazione urbana tradizionale, né tantomeno come mero strumento di sperimentazione o mobilitativo, ma come una componente fondamentale della strategia.

In questa sperimentazione le tattiche, gli interventi a breve termine, sono esplicitamente e volutamente inserite nella strategia a più ampio respiro del Piano e hanno nel raggiungimento di risultati a lungo termine il loro obiettivo finale. Esistono altri casi che hanno imparato quest’importante lezione.

Nell’ambito dell’iniziativa “Piazze Aperte” - avviata in collaborazione con Bloomberg Associates e il supporto della National Association of City Transportation Officials (NACTO) Global Designing Cities Initiative - la città di Milano ha avviato una sperimentazione di urbanismo tattico che ha interessato due spazi della periferia cittadina.

Il percorso ha preso l’avvio nel febbraio 2018 con l’identificazione degli spazi di intervento - Piazza Dergano, nell’omonimo quartiere e Piazza Angilberto II, nel quartiere di Corvetto - due slarghi ad uso esclusivo delle automobili in sosta. Durante

<sup>29</sup> [www.kcity.it](http://www.kcity.it)

i mesi di maggio e giugno è stato avviato il processo partecipativo, operato attraverso workshop e incontri con le realtà locali, che ha coinvolto gli abitanti nella raccolta dei dati e nella definizione delle possibili modifiche alla viabilità e che ha fatto emergere la necessità da parte degli stessi di riequilibrare l'uso degli spazi a favore dei pedoni.<sup>30</sup> Il cantiere di trasformazione ha avuto inizio il 5 settembre mentre le due piazze sono state inaugurate il 22 e 29 settembre.

Il progetto segue gli obiettivi di sostenibilità e rigenerazione urbana del programma "Milano 2030": valorizzare le piazze quali luoghi di aggregazione al centro dei quartieri, migliorare lo spazio pubblico, ampliare le aree pedonali e fruibili e promuovere forme sostenibili di mobilità a beneficio dell'ambiente e della qualità della vita in città. Per questo la trasformazione ha previsto alcune modifiche alla viabilità dei due spazi volte alla riduzione dello spazio dedicato alle auto come la pedonalizzazione di alcuni tratti e il restringimento delle carreggiate per inserire piste ciclabili. Ancora i due spazi sono stati arredati tramite sedute, rastrelliere porta bici, aree per il gioco dei bambini, tavoli, aree per il ping pong, piante e fioriere, mentre il trattamento della pavimentazione ha previsto l'uso di colori accesi e motivi vivaci con l'intento di separare visivamente le aree pedonali da quelle carrabili e rendere immediatamente riconoscibile l'intervento. Gli interventi - che avranno carattere temporaneo e sperimentale fino al 31 dicembre 2019 - sono ora oggetto di un monitoraggio da parte del Comune di Milano per verificarne l'accessibilità e l'utilizzo. L'intenzione è quella di avviare una riqualificazione definitiva all'interno del progetto "5 Nuove Centralità" con i fondi del "Patto per Milano" (pari a 10 milioni di euro)<sup>31</sup>. I feedback ottenuti dal monitoraggio, inoltre, serviranno per definire le linee guida per interventi futuri.<sup>32</sup>

Già da ora il monitoraggio - realizzato attraverso video e sopralluoghi, riguardanti l'analisi comparata dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali, delle velocità di percorrenza e dei modi d'uso degli spazi pubblici - e le interviste a campione sulla popolazione predisposte e realizzate da Comune grazie al supporto del team Bloomberg, dimostrano gli esiti positivi della sperimentazione sia sull'uso delle piazze che sulla fiducia rispetto alla sua implementazione in forma permanente.<sup>33</sup>

### 3.3.5 RIGENERAZIONE URBANA E SNATURAMENTO DEI LUOGHI

È chiaro che nel caso di Milano gli interventi sulle due piazze non solo semplici azioni estemporanee ma delle e vere e proprie tattiche inserite in una strategia più ampia che fa del coinvolgimento cittadino il punto di partenza in un'ottica di rigenerazione urbana nel lungo periodo. In altre esperienze di rigenerazione urbana, invece, le pratiche partecipative si rivelano essere possibili strumenti di contrasto ai processi di snaturamento dei luoghi.

Il mercato di Sant Antoni, situato nell'omonimo storico quartiere di Barcellona, è un'imponente struttura in ferro costruita nel 1882 e oggetto di una ristrutturazione e

<sup>30</sup> Il 93% dei partecipanti al processo partecipativo si è dimostrato favorevole alla pedonalizzazione di cui il 58% favorevole alla pedonalizzazione totale e il 35% a quella parziale. Inoltre il 45% ha individuato nel traffico e nelle auto in sosta le principali problematiche degli spazi. Fonte: [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

<sup>31</sup> [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

<sup>32</sup> Tali intenzioni sono confermate dai recenti incontri pubblici, avvenuti il 12 e 13 novembre scorso, durante i quali il Comune ha espresso la volontà di migliorare i due progetti tramite il coinvolgimento dei cittadini in vista della loro versione definitiva e di voler continuare la sperimentazione, invitando associazioni e municipi a segnalare altre possibili aree in cui replicare il progetto.

<sup>33</sup> In particolare, per quanto riguarda Dergano la comparazione dei dati raccolti prima e dopo la sperimentazione dimostrano un incremento del 50% del flusso di pedoni lungo l'adiacente via Tartini. L'86% degli intervistati ha espresso parere favorevole alla pedonalizzazione, il 72% ha detto che frequenta di più la piazza, l'84% sarebbe felice che la sperimentazione diventasse permanente. Il 35% ha dichiarato di passare più di un'ora al giorno nella piazza, diventata un punto di riferimento per il quartiere. La preoccupazione principale (51%) riguarda il mantenimento della pulizia e la manutenzione, mentre c'è una grande richiesta (89%) di incrementare il verde e le aree gioco nella fase definitiva. Alcuni cittadini hanno suggerito di riposizionare i tavoli da ping pong ed estendere la pavimentazione colorata a ridosso delle alberature. Apprezzamento anche per il nuovo look di piazza Angilberto II: il 71% degli intervistati è d'accordo con la pedonalizzazione, il 52% dichiara di utilizzare più frequentemente la piazza, il 70% vorrebbe che la sperimentazione diventasse permanente. Il 71% dei cittadini è preoccupato per l'incremento del traffico – questione cui il Comune ha già risposto rivedendo i tempi semaforici degli incroci limitrofi – mentre la maggior parte degli intervistati (55%) vorrebbe più verde e aree gioco. Anche qui, i dati a disposizione evidenziano un significativo aumento della presenza di pedoni (30%) e ciclisti (47%), nonché un uso pressoché continuo delle panchine e dei tavoli da ping pong (83%) durante le ore diurne.

Fonte: [www.blog.urbanfile.org](http://www.blog.urbanfile.org)

<sup>34</sup> Riempiamo il mercato con il quartiere.

rinnovamento funzionale, durato nove anni e costano 80 milioni di euro, conclusosi nel maggio 2018 con la recente inaugurazione e apertura pubblica.

Già durante le fasi di ristrutturazione le associazioni di residenti avevano espresso il timore circa il pericolo di gentrificazione legato alla ristrutturazione. Il quartiere, come molti del centro della città, è ormai da alcuni anni fortemente colpito dal fenomeno dell'aumento degli affitti e del costo della vita dovuto alla "turisticizzazione" di molti dei suoi luoghi quotidiani. Tali timori erano, peraltro, confermati da ciò che è accaduto ad un altro mercato storicamente popolare della città, La Boqueria, la cui imponente ristrutturazione, anziché migliorare il commercio di prossimità, ha reso il mercato un luogo primariamente turistico, una sorta di grande ristorante all'aperto, snaturandone l'uso e il significato per i residenti.

Col fine di arginare il rischio di gentrificazione l'amministrazione decide di avviare, a partire dal 2016, un processo partecipativo denominato *Omplim de barri el mercat*<sup>34</sup>. Tale percorso ha permesso agli abitanti di essere coinvolti nel processo decisionale riguardante l'organizzazione funzionale del mercato e la tipologia di attività e progetti da sviluppare al suo interno, lavorando insieme all'amministrazione con l'obiettivo di costruire un grande spazio pubblico ad uso prioritario dei residenti.

Frutto di tale percorso è stata la definizione di una percentuale massima di aree dedicate alla ristorazione (il 25%), e la costruzione, al primo piano interrato, di uno spazio di 500 metri quadrati che ospiterà una cucina comune, spazi per i giovani e altri servizi specificatamente dedicati ai residenti.

Ancora, grazie a tale spazio di confronto tra residenti e decisori, particolare attenzione è stata posta nel mantenere attive le tradizioni e gli usi storici del mercato di Sant Antoni. Per questa ragione sono stati pensati degli spazi specifici al di fuori del mercato per ospitare il tradizionale mercato domenicale dei libri usati. Si tratta di 78 stalli composti da una struttura metallica, dotata di energia elettrica e di un sistema di ombreggiamento che lavora per mezzo di un sistema di teli retrattili, che permettono di lasciare lo spazio libero ad altri usi durante la settimana quando il mercato dei libri non è attivo.

A livello di quartiere, infine, già prima dell'apertura, si sono presi provvedimenti per proteggere il commercio di prossimità e garantire, all'inaugurazione del mercato, un equilibrio tra i diversi usi e attività. Le misure riguardano soprattutto il divieto di nuove licenze per l'apertura di attività di ristorazione e negozi di souvenir nell'area di influenza diretta del mercato.

Il fenomeno della gentrificazione, che spesso accompagna la rigenerazione urbana di quartieri svantaggiati, è difficile da controllare perché tanti sono i fattori e gli attori in gioco nel processo. Tuttavia alcuni casi, come quello appena presentato, ci insegnano che forse il coinvolgimento cittadino e l'adozione di strumenti che fanno dello stesso un caposaldo fondamentale, come l'urbanismo tattico, può essere la soluzione per tentare se non di eliminare totalmente il fenomeno, quantomeno di ridurne i sintomi e

mitigarne gli effetti, difendendo la qualità della vita dei residenti.

Anche con lo scopo di tentare di arginare tali fenomeni è bene che i processi di rigenerazione urbana siano affrontati, pensati e studiati, andando anche oltre la scala locale. Per questo motivo, il progetto del Piano meriterebbe una riflessione dedicata che indaghi cosa accade al di fuori del recinto murario della città di Sassari, l'area relativa agli interventi di rigenerazione urbana, quali effetti la riqualificazione porta fuori e quali fenomeni esterni influenzano la riqualificazione. Uno sviluppo futuro della tesi potrebbe essere indagare tali fenomeni.



## PIAZZE APERTE

Comune + Bloomberg Associates,  
Milano, 2018

La città di Milano ha avviato una sperimentazione di urbanismo tattico che ha interessato due spazi della periferia cittadina: Piazza Dergano, nell'omonimo quartiere e Piazza Angilberto II, nel quartiere di Corvetto.

Durante i mesi di maggio e giugno è stato avviato il processo partecipativo, operato attraverso workshop e incontri con le realtà locali, che ha coinvolto gli abitanti nella raccolta dei dati e nella definizione delle possibili modifiche alla viabilità e che ha fatto emergere la necessità da parte degli stessi di riequilibrare l'uso degli spazi a favore dei pedoni.

**1**

Piazza Dergano: area pedonale e spazi per la sosta.

**2**

Piazza Angilberto II: spazi per la sosta e per il gioco.

Fonte: [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

Paola Bozzu  
*Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrazione  
la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città.*  
Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari.





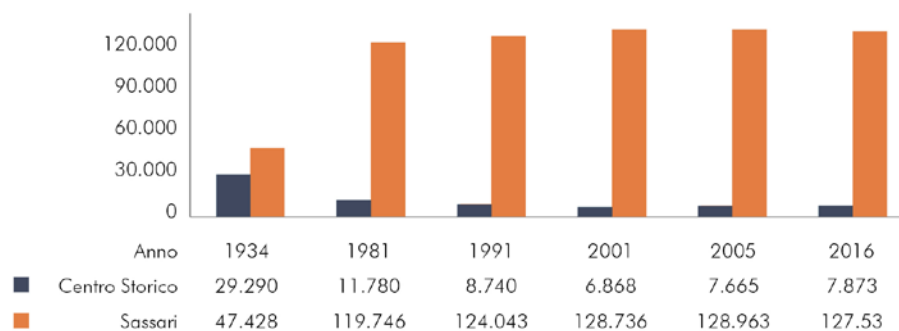
## Appendice 1

### IL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI: UNA PERIFERIA AL CENTRO

Il centro storico della città di Sassari è caratterizzato da quella simultanea presenza di problematiche di tipo architettonico, urbanistico, economico e sociale e da quella penuria di opportunità e prospettive di promozione sociale tipiche delle periferie.<sup>1</sup> Pur essendo collocato centralmente è infatti caratterizzato da scarsa qualità urbana, imputabile all'assenza di adeguati sotto-servizi e al degrado degli spazi pubblici, degrado edilizio dovuto alla presenza di numerosi ruderi e edifici fatiscenti, occupazione delle strade e degli spazi pubblici minori da parte delle automobili in sosta, scarsa illuminazione, sovraffollamento delle abitazioni e marginalità sociale.

Come conseguenza di tali caratteristiche, il centro storico cittadino è stato progressivamente abbandonato dagli abitanti nel corso degli anni. I dati riportati nella tabella mostrano in maniera chiara la progressiva riduzione della popolazione residente nel centro storico.

**tabella 1** | popolazione residente: confronto tra la città di Sassari e il centro storico



Fonte: Giordo (1937); Censimenti Generali Popolazione e Abitazioni (1981, 1991, 2001, 2011), Istat; Relazione PUC Sassari, allegato C (2005); CED Sassari C.S. (2018).

<sup>1</sup> Bua F., Idini P. Talu V. (2013), "Sassari: una città da 'ricomporre'. Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti", in AA.VV., *Sardegna. La nuova e l'antica felicità*. Ed. Franco Angeli, Milano, 97-127.

delle abitazioni e, negli anni più recenti e in alcune parti del centro storico più che in altre, da un timido processo di gentrificazione.

A partire dal secondo dopoguerra, con una accelerazione nel corso degli anni Sessanta, la diminuzione della popolazione residente determina un vero e proprio spopolamento del centro storico, con tutte le conseguenze negative che vi si accompagnano e che a loro volta tendono a favorire il protrarsi dello spopolamento, dando origine a un circuito vizioso difficile da interrompere.

Tenendo presente questa situazione, è utile richiamare la presenza di due fenomeni - che solo apparentemente potrebbero sembrare contrapposti - che caratterizzano il centro storico di oggi: la significativa presenza di abitazioni vuote e l'elevato indice di sovraffollamento. La compresenza di questi due fenomeni è particolarmente interessante, da un lato, perché ben descrive la complessità della condizione di marginalità del centro storico e, dall'altro lato, perché costituisce una potenzialità in termini progettuali.

I dati del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni dell'Istat del 2011 ci dicono che la percentuale di abitazioni non occupate nel centro storico è pari al 29% circa (era il 23% nel 2001). La causa principale è da ricercarsi, come anticipato, nella presenza di numerosi edifici fatiscenti.

Secondo i dati riportati nelle relazioni allegate al Piano Urbanistico Comunale (2005), il 62% circa degli edifici nel centro storico si trova in condizioni di conservazione mediocri o pessime. Il caso più evidente è quello del rione storico di San Donato, in cui il 40% circa degli edifici è in condizioni "non soddisfacenti", e di questi l'8% circa è stato giudicato fatiscente. In eguali condizioni di degrado e abbandono si trovano gli edifici di maggior pregio architettonico, rimasti spesso di proprietà di famiglie originarie del centro storico ma che non vogliono risiedervi a causa delle condizioni di marginalità socio-economiche sopra descritte. Tale fenomeno si riscontra soprattutto in alcuni edifici nella parte sud orientale del nucleo storico, nei rioni di Santa Caterina e di San Nicola.

Ancora sempre dai dati contenuti nel Piano Urbanistico Comunale si ricava che gli alloggi sovraffollati sono attualmente circa il 27% del totale e, secondo l'indagine relativa alla "Matrice di affollamento per classe dimensionale di alloggio relativa agli occupanti", il 45% circa degli abitanti del centro storico vive in condizioni di disagio abitativo, e di questi il 26% circa in condizioni di disagio abitativo grave.

Una parte del sovraffollamento riscontrato è imputabile al fatto che gli alloggi del centro storico sono mediamente di taglio più piccolo (59.2 mq) rispetto alla media della città (75.3 mq). Ma è importante considerare che questa situazione "ufficiale" andrebbe integrata prendendo in considerazione il numero, non quantificato e difficilmente quantificabile, di immigrati extracomunitari non regolari, spesso costretti

a condividere in gruppi gli alloggi più degradati.

Il centro storico, infatti, è il quartiere della città di Sassari in cui si registra la più alta percentuale di residenti stranieri, extra-comunitari in particolare. Secondo i dati del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni nel 2011, la percentuale di stranieri residenti nel centro storico era pari al 11% circa (era il 4% circa nel 2001), mentre nel 2018 risulta pari al 20% circa.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Questi dati sono da considerarsi peraltro sottostimati perché non prendono in considerazione gli stranieri non regolari che sfuggono ai conteggi ufficiali.



## Appendice 2

STRUMENTI, PROGRAMMI ED INTEVENTI A FAVORE DEL PIANO INTEGRATO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO DI SASSARI

### 1. Alcuni fondi specifici per la riqualificazione del centro storico di Sassari

In Sardegna, nell'ultimo ventennio, la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998 sulla "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"<sup>1</sup> ha fornito indirizzi e strumenti per incentivare gli investimenti su progetti ed azioni rivolti al recupero e riqualificazione dei centri storici. In merito sono stati attuati interventi programmati, definiti attraverso i fondi POR-FESR<sup>2</sup>.

La Regione Sardegna nella Programmazione 2000-2006 ha destinato una parte di tali risorse a politiche urbane dedicate ad interventi di rifacimento e sostituzione delle infrastrutture urbane primarie e al recupero degli immobili appartenenti al patrimonio edilizio pubblico, rivolte principalmente ai centri storici. Anche la Città Sassari ha usufruito di tali incentivi, realizzando, durante questo periodo, importanti lavori di rifacimento e manutenzione dei sottoservizi del centro storico ed interventi di recupero di piazze ed edifici pubblici. Anche i fondi per la programmazione 2007-2013 sono stati destinati in parte al recupero urbano, con l'obiettivo di incentivare l'integrazione socio-economica e valorizzare l'identità storica delle aree marginali degradate. Ancora, anche i fondi POR FESR 2014-2020, perseguono la Strategia Europa 2020 per una "Crescita intelligente, sostenibile e inclusiva" facendo riferimento ancora una volta all'opportunità di destinare parte dei fondi anche per la riqualificazione dei centri storici.

Oltre a questo tipo di fondi l'Amministrazione della città di Sassari, avvalendosi della programmazione europea, è riuscita ad aggiudicarsi un Investimento Territoriale Integrato (ITI)<sup>3</sup>, ottenendo circa 15 milioni di euro per la rigenerazione urbana dei rioni storici di S. Donato e Sant'Apollinare e di alcune aree limitrofe (Delibera G.R. n.20/9 del 12.4.2016 "Sassari Storica").

Le proposte progettuali prevalentemente di indirizzo sociale e ambientale rispondono perfettamente ai requisiti degli obiettivi europei, ma allo stesso tempo non integrano il recupero degli edifici abbandonati di proprietà privata, rivolgendosi solo al patrimonio immobiliare pubblico (Allegato A. "ITI Sassari Storica")<sup>4</sup>.

Con l'obiettivo di incentivare un intervento sugli edifici in stato di abbandono di

<sup>1</sup>Art.1 Finalità. "La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali."

<sup>2</sup>I "Programmi Operativi Regionali - Fondo Europeo di Sviluppo Regionale" perseguono gli obiettivi prefissati dall'U.E. attraverso l'attuazione di scelte e strategie di sviluppo.

<sup>3</sup>L'ITI è uno strumento per l'implementazione di strategie territoriali di tipo integrato. Consente agli Stati membri dell'U.E. di implementare programmi operativi in modo trasversale e di attingere a fondi provenienti da diversi assi prioritari di uno o più programmi operativi per assicurare l'implementazione di una strategia integrata per un territorio specifico. (Commissione Europea-Politica di coesione 2014-2020).

proprietà privata, operato non con fondi pubblici ma ricadente sotto la responsabilità dei proprietari privati, l'Amministrazione di Sassari ha emesso l'Ordinanza n.80 del 27.10.2016 che prevedeva "disposizioni finalizzate al recupero del centro storico sotto il profilo del decoro urbano ed alla tutela della sicurezza dei cittadini, al contrasto di situazioni di degrado ed incuria di immobili ad uso residenziale, commerciale, artigianale o di servizio". Scopo di tale strumento era quello di attivare procedure ed interventi di carattere edilizio ed igienico sanitario a spese dei soggetti proprietari o titolari di godimento, entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'ordinanza stessa.

Purtroppo l'ordinanza non ha ottenuto i risultati sperati (indagare) e all'oggi, la difficoltà a canalizzare i fondi a favore del patrimonio immobiliare abbandonato di proprietà privata, resta un ostacolo ancora da superare. Occorre trovare strumenti alternativi per intervenire in maniera diretta su questo tipo di problema, peraltro riscontrabile in molti centri storici italiani. Alcuni recenti casi studio dimostrano che strumenti più diretti e meno flessibili possono portare ad ottenere risultati più soddisfacenti.

## 2. Casi studio utili alla costruzione degli strumenti

### 2.1 IL CASO DEL COMUNE DI OSSI

Nel 2011 il Consiglio Comunale di Ossi - piccolo centro urbano di circa 6.000 abitanti confinante con la Città di Sassari - a seguito dell'improvviso crollo di una palazzina all'interno del centro storico (27/01/2009), ha adottato un "Regolamento disciplinante le procedure di riqualificazione di immobili abbandonati e fatiscenti inseriti nel centro di prima e antica formazione con procedura di pubblica utilità ed urgenza" (delibera n.6/2011 del 14/02/2011).

Tale regolamento, basato su 10 Articoli<sup>5</sup>, ha previsto in una prima fase il censimento degli edifici ricadenti all'interno del centro matrice (Art. 1), il declassamento a rudere degli edifici abbandonati fatiscenti (Art 2), e la stima del valore ai fini espropriativi oltre alla valutazione dei costi di intervento necessari (Art. 3). Conclusa questa fase e ottenuto il quadro generale dello stato di abbandono degli edifici, l'Amministrazione ha notificato ai proprietari (Art. 4) un atto per informarli sullo stato di degrado dell'edificio, richiedendo loro di manifestare in forma scritta, l'eventuale interesse ad eseguire gli interventi di risanamento. La mancata risposta o la rinuncia ai diritti sul bene (Art. 5), ha consentito all'Amministrazione di predisporre attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto di riqualificazione dell'immobile interessato, (approvato per mezzo della Giunta Comunale in via amministrativa. Art.6 comma 1), dando così avvio successivamente al procedimento di esproprio (Art. 7), attraverso un avviso pubblico in cui sono stati informati tutti gli eventuali interessati della vendita all'asta

<sup>4</sup>[http://www.comune.sassari.it/sito\\_piano\\_strategico/iti\\_doc/all\\_a\\_executive\\_summary\\_sassari.pdf](http://www.comune.sassari.it/sito_piano_strategico/iti_doc/all_a_executive_summary_sassari.pdf).

<sup>5</sup>Art.1: Censimento; Art.2: Declassamento a rudere; Art.3: Stima del valore ai fini espropriativi e stima dei costi dei lavori urgenti necessari; Art.4: Notifiche ai proprietari; Art.5: Rinuncia ai diritti sul bene; Art.6: Approvazione del progetto di riqualificazione; Art.7: Avviso pubblico di vendita all'asta; Art.8: Approvazione della graduatoria e vendita; Art.9: Verifiche; Art.10: Norme transitorie e finali.



degli immobili, con annesse indicazioni planimetriche, costo di esproprio e oneri per la messa in sicurezza immediata e definitiva. È stato previsto che la partecipazione all'asta fosse aperta solo a coloro che disponessero dell'80% del costo dell'esproprio e confermassero di rispettare alcuni termini ed obblighi specifici (Art. 7 comma 2): entro tre mesi dal passaggio attuare la rimozione del degrado e delle situazioni di potenziale pericolo indicate nel progetto di riqualificazione; entro un anno dal passaggio di proprietà presentazione del progetto di ristrutturazione dell'immobile e pagamento degli oneri di concessione e costruzione; entro i successivi tre anni esecuzione e completamento dei lavori di ristrutturazione. I successivi articoli definiscono la graduatoria dei richiedenti (Art. 8) e le verifiche da effettuare affinché si rispettino i termini sottoscritti (Art. 9).

Il Regolamento è stato rivolto a quegli immobili che ormai rappresentano un pericolo per la pubblica incolumità oltre a provocare un disagio di tipo igienico-sanitario, mostrandosi per l'Amministrazione un'occasione per operare un tentativo congiunto con l'obiettivo di risolvere il problema di abbandono pluriennale degli edifici, riqualificare il centro storico e sviluppare opportunità abitative.

Tale strumento si è rivelato complessivamente efficace. Molte delle 44 unità immobiliari abbandonate - censite dal comune attraverso il contributo dell'Ufficio Tecnico - sono state soggette ad interventi di recupero e messa in sicurezza operati dai proprietari di propria iniziativa e nel breve periodo. L'intervento pubblico si è limitato a 9 edifici ed è stato reso possibile grazie ad un finanziamento regionale rivolto all'edilizia abitativa, che ha permesso l'acquisto e la ristrutturazione degli immobili e successiva concessione in affitto a canone moderato. Per 3 edifici si è reso necessario l'esproprio da parte del Comune e successiva vendita all'asta<sup>6</sup>. Nonostante il buon esito dello Strumento, soprattutto per alcuni edifici in stato di forte degrado, non essendo stata pervenuta alcuna manifestazione di interesse da parte dei proprietari, non è stato possibile avviare le procedure di esproprio<sup>7</sup>.

## 2.2 IL CASO DEL COMUNE DI MILANO

Nel 2014 il comune di Milano ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio (Delibera n. 27, aggiornato nel mese di dicembre del 2015) particolarmente interessante ai fini di questa ricerca poiché all'Articolo 12 viene fatto riferimento al "Recupero urbano" e alla "sicurezza pubblica" indirizzati ad "aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso", con la necessità di migliorare la qualità urbana ponendo attenzione al decoro e all'incolumità pubblica, senza richiamare in maniera specifica il centro storico, ma allo stesso modo senza escluderlo esplicitamente.

L'Articolo 12 del Regolamento stabilisce che: "I proprietari devono provvedere alla custodia, alla manutenzione ed al decoro dei propri immobili, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana.

<sup>6</sup>I dati sono stati raccolti nell'ambito della relazione di fine mandato integrati nella nota Amministrativa Prot. N.2599 del 31/03/2015 del Comune di Ossi "Uff. del Sindaco".

<sup>7</sup>L'Art. 7 comma 4 del regolamento recita "qualora per un immobile fatiscente non pervenga nessuna richiesta le procedure di esproprio non saranno avviate".

L'Amministrazione, qualora accerti che lo stato di abbandono, degrado, incuria degli edifici determina pericolo per la sicurezza, la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i proprietari ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree nonché recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale ed ambientale. Si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di 5 anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici. Entro 90 giorni dalla diffida i proprietari devono presentare un progetto preliminare relativo agli interventi di recupero che si intendono sostenere ed una relazione tecnica esplicativa dei tempi e delle modalità prescelte. Decorso i 90 giorni, in caso di inerzia da parte della proprietà, il Comune provvede in via sostitutiva all'esecuzione degli interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili e/o delle aree, le spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari entro 30 giorni dalla richiesta. In caso di inottemperanza ai suddetti ordini è comunque prevista una sanzione pecuniaria di Euro 500 per ogni mq. di consistenza catastale dell'immobile e/o delle aree. Il Consiglio Comunale in caso di inerzia della proprietà e impossibilità di intervenire in via sostitutiva, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza pubblica provvede, all'attribuzione del bene una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale".

Con l'Art. 12, dunque, viene fatto riferimento all'attivazione di procedure di espropriazione qualora venisse a mancare il rispetto delle indicazioni previste dal Regolamento, con la possibilità da parte dell'amministrazione di assegnare a funzioni sociali gli immobili abbandonati in stato di degrado.

### **3. Ipotesi di procedura di acquisizione degli immobili sia pubblici che privati**

Nell'ambito della stesura del "Piano integrato per la rigenerazione urbana del centro storico di Sassari" il gruppo di lavoro ha individuato una serie di ipotesi che permetterebbero l'acquisizione da parte dell'amministrazione di una porzione degli immobili e la successiva vendita all'asta degli stessi anche ad aziende preposte alla costruzione di edifici residenziali, processo che creerebbe le condizioni per il recupero degli edifici abbandonati fatiscenti del centro storico.

L'ipotesi è stata costruita tenendo conto delle lezioni apprese dei casi studio presentati e facendo riferimento alle specificità del contesto urbano di riferimento. È necessario sottolineare che si tratta di una proposta ipotetica di definizione di procedure d'intervento, di una prima base di discussione, suscettibile certamente di modifiche e integrazioni.

Come si evince dallo schema 1, un ipotesi di questo tipo permetterebbe ad edifici

pubblici, su cui l'amministrazione non riesce ad intervenire per ragioni economiche, di poter subire una procedura di vendita all'asta che potrebbe favorire la manifestazione di interesse da parte di aziende preposte alla costruzione di nuovi edifici residenziali, con riferimento anche ad alloggi sociali, sviluppando le condizioni per coinvolgere enti come AREA<sup>8</sup> e Torre Sgr<sup>9</sup> nel recupero degli edifici fatiscenti del centro storico cittadino.

Per quanto riguarda gli immobili di proprietà privata è ragionevole pensare che l'attuale incuria degli edifici la cui proprietà è altamente parcellizzata derivi dalla difficoltà di accordo tra i proprietari e che per quanto riguarda la proprietà singola o la comproprietà il mancato intervento sia imputabile alla mancata disponibilità economica ad eseguire gli interventi. Si pensa dunque che una buona porzione degli edifici privati abbandonati appartenenti alla categoria fatiscente possa subire un percorso di esproprio e successiva vendita all'asta così come per gli edifici di proprietà pubblica, rendendo il progetto del Piano davvero ragionevole e potenzialmente attuabile.

Un'ipotesi di questo tipo permetterebbe di destinare il recupero degli edifici abbandonati del centro storico cittadino ad un uso residenziale, proponendo una misura concreta di contrasto all'emergenza abitativa che limiti il consumo di suolo a fini edificatori, portando ad una rigenerazione urbana completa sia dal punto di vista sociale che ambientale.

È chiaro che, per poter attuare la proposta di questo tipo è necessario tradurre il progetto in scelta politica, perché solo una presa di posizione concreta da parte dell'esecutivo comunale, può dare avvio alla realizzazione del progetto in maniera incisiva. Al di là degli possibili interventi attuabili dai singoli proprietari, pare più plausibile e maggiormente significativo, trovare un incontro tra i vari settori amministrativi rivolti alla Pianificazione Urbanistica, all'Edilizia Pubblica e alle Politiche Sociali, che attraverso un accordo programmatico con operatori ed imprese rivolte alla promozione dell'edilizia abitativa, possano avviare un processo più ampio, rivolto al recupero del patrimonio immobiliare abbandonato del centro storico di Sassari.

<sup>8</sup>Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa.

<sup>9</sup>Impresa rivolta alla "promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi, destinati sia a clienti *retail* che ad investitori istituzionali italiani ed internazionali" (<http://www.torresgr.com/it/mission.asp#>), che nel 2014 si è aggiudicata il Fondo immobiliare per l'Housing Sociale della Regione Sardegna.

## EDIFICI FATISCENTI CAT. 15,16, 19

### PROPRIETÀ PRIVATA

tutti gli edifici fatiscenti  
cat.15,16,19, esclusi quelli  
di proprietà del Comune

### NOTIFICA DELL'AMMINISTRAZIONE

indirizzata ai proprietari degli edifici fatiscenti, per informarli sullo stato di degrado dell'immobile di loro proprietà, richiedendo di manifestare in forma scritta entro 30 giorni dalla ricezione, l'eventuale interessamento ad eseguire gli interventi di manutenzione e messa in sicurezza.

**A**

**risposta positiva**  
intervento di recupero  
da parte dei Proprietari

**B**

**assenza di risposta**  
da parte dei Proprietari

**C**

**risposta negativa**  
rinuncia dei diritti e doveri  
sul bene

**D**

risposta con **cessione  
a titolo gratuito** a  
favore del Comune

PROCEDURA

rimozione degrado entro  
60 giorni e interventi  
successivi entro 3 anni

interventi di recupero da  
parte del Comune con  
addebito delle spese ai  
proprietari

**esproprio**

acquisita proprietà da  
parte del Comune

**schema1** | procedure d'intervento rivolte al recupero degli edifici abbandonati fatiscenti

## PROPRIETÀ PUBBLICA

edifici fatiscenti cat. 15,  
16, 19, di proprietà del  
Comune

**A**

**alienazione**

**B**

**cessione a titolo gratuito**  
con diritto di riscatto dopo n.  
anni, a favore del **Comune**

**C**

**cessione a titolo  
gratuito** con diritto di  
riscatto dopo n anni, a  
favore di **altri soggetti**

**D**

**intervento** di recupero  
da parte del Comune

PROCEDURA

predisposizione  
Alloggi Sociali -  
Altro

Progetto di massima dell' Ufficio Tecnico Comunale

CESSIONE/  
VENDITA ALL'ASTA

PRIVATO

privati cittadini

PUBBLICO E/O PRIVATO

ente pubblico e/o impresa

### criteri di priorità

- a.** Erede e/o proprietario dell'immobile con quota maggiore
- b.** Proprietario confinante con immobile di dimensione minore

### requisiti e obblighi

- 1. Disponibilità** dell'80% del costo dell'esproprio
- 2. Rimozione** degrado entro 60 gg dal passaggio di proprietà
- 3. Presentazione** progetto entro 1 anno dal passaggio di proprietà
- 4. Conclusione** lavori entro 3 anni dal passaggio di proprietà



# BIBLIOGRAFIA

- AA.VV., *Città in rivoluzione. Idee e progetti per lo spazio pubblico*, Esterni, Milano, 2004.
- AA.VV., "Displacing New York," in *Environment and Planning A*, 2010.
- AA.VV., *Post-it city. La ciudad ocasionales*, SEACEX-CCCB, Barcellona, 2008.
- AA.VV. "Projecting Trends in Severely Cost-Burdened Renters: 2015–2025", *Enterprise Community Partners and Joint Center for Housing Studies*, 2015.
- AA.VV., *Sardegna. La nuova e l'antica felicità*. Ed. Franco Angeli, Milano, 2013.
- AA.VV., "The Implications of Mortgage Finance on Housing Market Affordability" *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2011.
- ANDREWS D., CALDERA SÁNCHEZ A., JOHANSSON Å., "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries," *OECD Economics Department Working Papers*, 2011.
- AKE R., *Urban guerrilla protest*, Mark Batty Publisher, New York, 2008.
- BAZZU P., TALU V., *Tactical Urbanism 5 - Italia*, Tutta Mia La Città, 2016.
- BALDINI M. (a cura di), "Le politiche sociali per la casa in Italia", in: Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. Direzione Generale per l'Inclusione e le Politiche Sociali, *Quaderni della Ricerca sociale*, 22, 2010.
- BAILEY N., "Deregulated Private Renting: A Decade of Change in Scotland," *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 1999.
- BLECIC I., CECCHINI A., *Verso una pianificazione antifrangibile. Come pensare al futuro senza prevederlo*, Franco Angeli, Milano, 2016.
- BRANDOLINI A., SARACENO C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*, il Mulino, Bologna, 2009.
- BREINES S., *The pedestrian revolution: streets without cars*, Vintage Books, 1974.
- BOTTINI F. (a cura di), *Spazio pubblico. Declino, difesa, riconquista*, Ediesse, Roma, 2010.
- CARIDI G., "Il commoning urbano ambito di collaborazione tra tattiche urbanistiche e indirizzi strategici", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.
- CARLSSON C., *Critical Mass. L'uso sovversivo della bicicletta*, Feltrinelli, Milano, 2003.
- CECCHI D. (a cura di), *Disuguaglianze diverse*, il Mulino, Bologna, 2012.
- CELLAMARE C., *Fare città. Pratiche urbane e storie di luoghi*, Eléuthera, Milano, 2008.
- COGNETTI F., PADOVANI L., "Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica e alla politica della casa. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano", *Archivio di studi urbani e regionali*, 117, 2016.

- COTTINO P., "Verso un nuovo paradigma progettuale per la rigenerazione urbana", [www.che-fare.com](http://www.che-fare.com), 2018.
- CUCCA R., GAETA L., "Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche", *Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU Società Italiana degli Urbanisti, Venezia 11-13 giugno*, Planum publisher, 2015.
- DE CERTEAU M., *L'invenzione del quotidiano*, Edizioni Lavoro, Roma, 2001.
- ENGELS F., *The Housing Question*, 1872.
- ENGWICHT D., *Street reclaiming, Ebooklet Creative Communities*, 2008.
- FELICI R., MANZOLI E., PICO R., "La crisi e le famiglie italiane: un'analisi microeconomica dei contratti di mutuo", Banca d'Italia, *Questioni di economia e finanza*, 125, 2012.
- FERRI G., PACUCCI L. (a cura di), *Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta*, Bruno Mondadori edizioni, Milano, 2015.
- FERRI G., *Starting up communities. Un design-kit per l'abitare collaborativo*, Bruno Mondadori edizioni, Milano, 2016.
- FILANDRI M., "Classi sociali e abitazione in Italia", in Daniele Cecchi (a cura di), *Disuguaglianze diverse*, il Mulino, Bologna, 2012.
- FREGOLENT L., TORRI R. (a cura di), *L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per l'abitare*, Milano, Franco Angeli, 2018.
- GABELLINI P., *Le mutazioni dell'urbanistica. Principi, tecniche, competenze*, Carrocci editore, Roma, 2018.
- GEHL J., *Life Between Buildings*, Island Press, 1978.
- GEHL J., *Vita in città. Spazio urbano e relazioni sociali*, Maggioli editore, Rimini, 1997 (prima ed. *Livet mellem husen*, 1980).
- GOODMAN L., PENDALL R., ZHU J., *Headship and Homeownership: What Does the Future Hold?*, Washington, DC: Urban Institute, 2015.
- GREEN D.G., BENTLEY D., "Finding Shelter: Overseas Investment in the UK Housing Market", London: Civitas, 2014.
- GUERZONI M., "Il valore strategico di una politica per l'abitare", *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 105: 113-120, 2012.
- IADECOLA A., "Casa, che fine ha fatto l'housing sociale", [www.sbilanciamoci.info](http://www.sbilanciamoci.info), 2014.
- INDOVINA F., "Le periferie: articolazione, differenziazioni, politiche" in L. Fregolent (a cura di), *Periferia e periferie*, Aracne, Roma, 2008.
- JACOBS J., *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Book, 1961.
- KOTHARI M., "The Global Crisis of Displacement and Evictions. A Housing and Land Rights Response", New York, Rosa Luxemburg Stiftung, 2015.
- LA PIETRA U., *Abitare in città*, Allinea, Firenze, 1983.
- LEFEBVRE H., *Il diritto alla città*, Marsilio, Padova, 1970 (prima ed. *Le droit à la ville*, 1968).
- LEFEBVRE H., *La rivoluzione urbana*, Armando, Roma, 1973 (prima ed. *La Révolution urbaine*, 1970).
- LERNER J., *Urban Acupuncture*, Island Press, Washington, 2014.
- LIBERTI S., *Land Grabbing: Journeys in the New Colonialism*, Verso Books, Londra, 2013.



- LINGUA V., "From tactics to strategies and back: regional design practices of contamination", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.
- LYDON M., GARCIA A., *Tactical Urbanism. Short-term Action for Long-term Change*, Island Press, 2015.
- MADDEN D., MARCUSE P., *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*, Verso Books, Londra, 2016.
- MANZINI E., *Design, When Everybody Designs. An Introduction to Design for Social Innovation*, MIT Press, London, 2015.
- MARCON C., *Illegale al 90%. Forme instabili della strada*, EdicomEdizioni, Roma, 2015.
- MORONI S., *Libertà e innovazione nella città sostenibile. Ridurre lo spreco di energie umane*, Carocci Editore, 2015.
- MUMFORD L., *Storia dell'utopia*, Donzelli, Roma, 2008.
- OSTANEL E., *Spazi fuori dal comune. Rigenerare, includere, innovare*, Franco Angeli, Milano, 2017.
- PABA G., *Movimenti Urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*, FrancoAngeli, Milano, 2003
- PASQUALI M., *I giardini di Manhattan, Storie di guerilla gardens*, Bollati Boringhieri, Torino, 2008 (prima ed. *Loisaida. NYC Community Gardens*, 2006).
- PLEBANI F., "Housing sociale e futuro delle politiche abitative", *Autonomie locali e servizi sociali*, 3/2011, 2011.
- POGGIO T., "Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia", in Andrea Brandolini, Chiara Saraceno, Antonio Schizzerotto (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*, il Mulino, Bologna, 2009.
- SASSEN S., *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*, Cambridge, Harvard University Press, 2014.
- SENNET R., *Usi del disordine. Identità personale e vita nelle metropoli*, Costa & Nolan, Genova, 1990 (prima ed. *The Use of Disorder: Personal Identity and City Life*, 1970).
- SILVA P., "Tactical Urbanism: Toward an evolutionary cities' approach?", *Environment and Planning B Planning and Design*, 2016.
- TALIA M., "Tattica. Il contributo dell'urbanistica tattica alla nascita di un nuovo linguaggio tecnico", in AA.VV., *Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese*, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.
- TOSI A., *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna, 1994
- TOSI A., *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Clup, Milano, 2004.
- TOSI A., *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Mimesis, Milano, 2017.
- TRASI M., ZABIELLO A., *Guerrilla gardening. Manuale di giardinaggio e resistenza contro il degrado urbano*, Kowalski, Milano, 2009.
- VAZQUEZ PIZZI D., "Il lemma 'tattica' e le sue criticità", in AA.VV., *Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU*,

*Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese*, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

WARD C., *The child in the city*, The Architectural Press, 1978.

WEBBER R., BURROWS R., "Life in an Alpha Territory: Discontinuity and Conflict in an Elite London 'Village'", *Urban Studies*, 2015.

ZUPI M., "Nuove tipologie di bandi per favorire l'integrazione tra strategie e tattiche", in AA.VV., *Atti della Conferenza Internazionale Urbanpromo - XIII Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano, Un nuovo ciclo della pianificazione urbanistica tra tattica e strategia*, Milano 8-11 Novembre 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2016.