



DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE

*Dottorato di Ricerca in Ingegneria delle Strutture e
del Recupero Edilizio ed Urbano*

IX Ciclo N.S. (2007-2010)

VERSO UNA NUOVA QUALITÀ DELL'ABITARE: LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Monica Guarino

Il Tutor
Prof. Roberto Vanacore

Il Coordinatore
Prof. Ciro Faella

*Ai miei genitori,
a Rosa, Antonella e Anna Maria*

*Con il vostro sostegno ogni traguardo è
raggiungibile. Grazie*

Come spesso accade, la conclusione di ogni percorso è anche momento di bilancio ed il mio è senz'altro positivo per un'esperienza che oltre di studio e di ricerca è stata occasione di incontri personali e professionali che mi hanno profondamente arricchito.

Un grazie di cuore devo rivolgerlo in primis al Prof. Roberto Vanacore, sempre presente ed attento, pronto a fornirmi gli strumenti ed il supporto che si sono rivelati di fondamentale importanza per la stesura di questo lavoro.

Un appassionato ringraziamento all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino, al Presidente, all'ing. Carmine Andreotti e soprattutto all'arch. Angelo Maria Pirone senza il quale molte delle iniziative proposte nella ricerca non avrebbero visto la luce.

Grazie ad Alan Carter, Head of Strategic Housing Services of Cambridge City Council, e a Andrew Parry, Greenwich Waterfront Regeneration Agency of Greenwich City Council che, in qualità di tutor mi hanno permesso di approfondire le tematiche relative alla politica abitativa del Regno Unito durante un periodo di ricerca svolto rispettivamente presso i comuni di Cambridge e di Greenwich.

Grazie alla Escuela Técnica de Arquitectura de Valladolid, ed in particolare al prof. Antonio Alvaro Tordesillas che nell'ambito del Programma Erasmus Placement mi ha supportato nello studio delle politiche di rigenerazione urbana che stanno interessando la città di Valladolid.

Grazie ai colleghi ed amici del Laboratorio T26 con i quali ho condiviso una parte molto importante della mia vita.

INDICE

INDICE	1
INTRODUZIONE	5
CAPITOLO 1 - La condizione attuale dell' Edilizia Residenziale Pubblica e l'assetto della nuova domanda di alloggi	11
1.1 Nuove definizioni per nuovi scenari abitativi	11
1.2 L'assetto della nuova domanda di alloggi	14
CAPITOLO 2 - Programmi e norme che regolano le attuali politiche abitative	19
2.1 Gli indirizzi della programmazione europea per i Fondi Strutturali 2007-2013: il programma P.I.U. Europa	19
2.2 Le manifestazioni di interesse per i quartieri di ERP come contributo nel Programma Integrato Urbano di Avellino	21
2.3 Verso la programmazione dei fondi europei 2014-2020	26
2.4 I programmi nazionali per far fronte alla problematica della casa	27
2.5 Il quadro normativo della Regione Campania	30

CAPITOLO 3 - Esperienze europee di politiche della casa e processi di riqualificazione urbana. Il caso del Regno Unito	33
3.1 Inquadramento storico della questione abitativa nel Regno Unito	34
3.1.1 Il carattere dell'edilizia residenziale negli anni Settanta	43
3.1.2 Verso le politiche abitative attuali	49
3.2 Decent Homes e social housing strumenti di riqualificazione urbana	51
3.2.1 Housing Act 2004	51
3.2.2 Lo standard Decent Homes	55
3.3 esempi di rigenerazione nella penisola di Greenwich	60
3.3.1 La proposta di trasformazione dell'area di Kidbrooke	60
3.3.2 Pepys estate	63
3.3.3 Robin Hood Gardens	67
3.4 Il dimensionamento dei nuovi alloggi: le riflessioni del CABE e i nuovi standard dimensionali	71
CAPITOLO 4 - Politiche nazionali e regionali di rigenerazione urbana in Spagna	79
4.1 Cronaca di un'esperienza di studio nella città di Valladolid	81
4.2 La Rondilla, un nuovo ambito urbano di intervento	84
4.2.1 Lo studio di fattibilità come strumento di conoscenza	86
CAPITOLO 5 - Culture e strumenti per la riqualificazione dell'ERP della città di Avellino	93
5.1 La condizione del patrimonio abitativo della provincia e della città di Avellino come dato essenziale di partenza	93
5.2 La faccia "popolare" di Avellino, gli insediamenti dell'area meridionale.	103
5.3 Un caso di studio: il Rione Mazzini Ovest di Avellino	106
5.3.1 La consultazione con gli abitanti del Rione Mazzini Ovest	112
5.3.2 Il Questionario ideato per il Rione Mazzini Ovest di Avellino	114
5.3.3 I risultati ottenuti a seguito dell'elaborazione dei dati	119
5.4 Prime indicazioni nella predisposizione di una proposta progettuale sperimentale	127
5.4.1 Prime ipotesi di riconfigurazione dell'alloggio TIPO C	129

CAPITOLO 6 - Ipotesi di riqualificazione del quartiere Boscozzulo a Bisaccia (Av)	135
6.1 Da un rudere contemporaneo una risorsa per l'abitare del futuro: il Quartiere IACP Boscozzulo a Bisaccia (Avellino)	135
6.2 Il Programma di Completamento messo in campo dall'IACP di Avellino	136
6.3 Boscozzulo: cronostoria di un progetto lungo trent'anni!	140
6.4 Il Bando della regione campania: nuovi alloggi a canone sostenibile nel quartiere Boscozzulo	148
6.4.1 Miglioramento dell'offerta di alloggi a canone sociale da conseguire mediante un intervento radicale su 10 alloggi IACP esistenti	150
CONCLUSIONI	161
BIBLIOGRAFIA	167

INTRODUZIONE

La casa concepita come un bene da riprodurre in serie è l'elemento che ha caratterizzato la forma dei nuovi quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica costruiti in Italia e anche in Europa, a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso, in risposta alla pressante domanda abitativa di quella che allora sembrava essere un'inarrestabile crescita industriale ed economica.

Costruire rapidamente, assicurando al contempo un'elevata densità abitativa, significava consentire l'espansione urbana oltre i limiti della città consolidata, verso le campagne, che venivano rapidamente occupate da insediamenti spesso derivanti dall'utilizzo di tipologie insediative ed edilizie seriali.

La nuova forma dell'abitare che in quel periodo si andava delineando nella realtà italiana costituiva certamente una risposta, in termini quantitativi, corrispondente alla domanda; tuttavia, pur a fronte di significative eccezioni, rappresentate da alcuni interventi di rilevante qualità architettonica, la maggior parte degli insediamenti realizzati a partire da quel periodo ha mostrato progressivamente i limiti di un'impostazione progettuale eccessivamente centrata sull'abitazione, che ha spesso

trascurato la presenza di quei servizi (scuole, trasporto pubblico adeguato, spazi pubblici aperti e attrezzature pubbliche) che insieme alla residenza restituiscono la qualità dell'abitare.

Inoltre, la mancanza di strategie e di risorse adeguate ha limitato fortemente pratiche di sistematica manutenzione degli edifici, condannando molti di essi ad un precoce degrado.

Se a questo aggiungiamo il rapido mutamento della struttura sociale degli ultimi decenni che, ha profondamente messo in crisi gli assetti tipologici familiari tradizionali, otteniamo uno scenario in cui si rintracciano tutte le contraddizioni del disagio abitativo attuale.

La presente ricerca, dal titolo **“Verso una nuova qualità dell'abitare: la riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica”**, si interroga sulla possibilità di intervenire in questi ambiti proponendo una metodologia di intervento per la necessaria riforma, tipologica e costruttiva, della residenza pubblica e dei suoi modelli insediativi.

Il lavoro, avviato nel febbraio del 2008, ha coinciso con un momento di particolare attenzione al tema della residenza pubblica da parte della classe politica italiana, che si è nuovamente scontrata con il solito ed irrisolto problema della casa.

La mancanza di programmi coerenti e duraturi, maturata per decenni nel nostro Paese ha prodotto uno scenario abitativo a dir poco apocalittico, al quale si deve sommare la forte pressione determinata dalla nuova domanda abitativa.

Probabilmente, è proprio la forte pressione causata dal nuovo disagio abitativo a fornirci una possibile chiave di lettura in merito alla possibilità di agire sulla riqualificazione urbana dei vecchi quartieri popolari.

Solo se pianificata e gestita in un'ottica d'insieme la trasformazione di queste parti di città può innescare una rigenerazione urbana complessiva, in grado di restituire agli abitanti **vecchi e nuovi** un ambiente più adatto per lo sviluppo individuale e la crescita collettiva, favorendo la coesione sociale.

Aprire una riflessione sulle modalità di rigenerazione di quelle parti di città costruite prevalentemente tra gli anni '60 e '80 del secolo scorso, che hanno esaurito il proprio ciclo economico e sono in stato di grave degrado fisico e sociale, è doveroso.

I quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), oggi, costituiscono luoghi di grande potenzialità per la città, dal punto di vista della riqualificazione economica, sociale, urbanistica e ambientale, e le numerose esperienze europee ne sono una testimonianza.

Intervenire in questi "luoghi" significa poterli **riequilibrare** sollecitando le corde della qualità urbana, della qualità urbanistica, della qualità architettonica, della qualità dello spazio pubblico, della qualità economica, della qualità sociale, della qualità energetica, della qualità ambientale, della qualità culturale e paesaggistica; è evidente dunque che la possibilità e l'impellente necessità di riqualificazione di degradati quartieri cittadini costituiscono una occasione irripetibile di **ri-cucitura** tra l'uomo e il luoghi abitati dall'uomo, così come aveva auspicato il filosofo tedesco Martin Heidegger oltre cinquanta anni fa.

La ricerca si compone di tre sezioni:

La prima finalizzata alla descrizione del quadro normativo e programmatico generale che guida le politiche della Comunità europea, del governo nazionale e dei governi regionali, con particolare attenzione alla realtà campana.

La seconda finalizzata alla produzione di repertori architettonici ed urbani, riferiti alle modalità di intervento adottate nel Regno Unito e in Spagna, per mezzo di uno studio sistematico dei più significativi progetti realizzati.

Questo approfondimento è stato arricchito dall'esperienza diretta di studio e di ricerca condotta, nel 2009, presso il *Cambridge City Council* e il *Greenwich City Council* e nel 2010 presso la *Escuela Tecnica de Arquitectura* della città di Valladolid, in Spagna.

La terza finalizzata alla definizione di modelli di indagine e ipotesi di progetto, sperimentati su quartieri di ERP gestiti dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino (IACP-Av), con cui il Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università di Salerno ha sottoscritto un Protocollo di Intesa. In questo modo è stato possibile verificare sul campo l'effettiva capacità di risposta di alcuni quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica le cui caratteristiche corrispondono ai parametri definiti dalla ricerca.

È chiaro che in questa ultima sezione si concentra il frutto della ricerca con l'individuazione di una serie di indicazioni o linee guida da applicare in un sistema più complesso di interventi mirati alla riqualificazione urbana degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di uno studio articolato che ha compreso:

- L'attuale delimitazione dei quartieri di ERP di competenza dell'IACP nella città di Avellino.
- La precisazione delle quote di proprietà dell'IACP all'interno dei quartieri.
- L'indicazione sintetica di possibili interventi attuabili – con l'ausilio di tre macro-categorie di intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e adeguamento sismico, sostituzione edilizia) – al fine di perseguire la riqualificazione dei quartieri.

- Uno studio approfondito di uno dei quartieri individuati (Rione Mazzini Ovest) per il quale è stato condotto un esperimento di progettazione partecipata con il coinvolgimento degli abitanti e la conseguente proposta di riconfigurazione tipologica degli alloggi.

Infine, la metodologia messa a punto per il Rione Mazzini Ovest è stata sperimentata anche in una realtà diversa del territorio provinciale, e precisamente a Bisaccia nella parte più orientale della provincia di Avellino, dove è stato considerato il caso del quartiere Boscozzulo. In questo caso la proposta progettuale si è estesa fino a considerare il quartiere nel suo complesso e nelle sue possibili relazioni con la città, prevedendo anche una generale riconfigurazione degli spazi pubblici aperti e la dotazione di nuove attrezzature di quartiere.

Lo scopo della ricerca non è tanto quello di elencare meramente procedure o tracciare cornici, ma piuttosto di promuovere una metodologia scientifica in cui gli elementi della riqualificazione fisica possano corrispondere ad un miglioramento della qualità dell'abitare, attraverso il rafforzamento di tutte le azioni che ci consentono di leggere le nuove esigenze e soprattutto le potenzialità di questi sistemi urbani consolidati.

È auspicabile, considerando il carattere sperimentale del lavoro che le indicazioni emerse possano essere estese, con opportuni approfondimenti anche ad altre realtà urbane.



CAPITOLO 1 - La condizione attuale dell' Edilizia Residenziale Pubblica e l'assetto della nuova domanda di alloggi

1.1 Nuove definizioni per nuovi scenari abitativi

Parlare di Edilizia Residenziale Pubblica¹ rende inevitabile volgere lo sguardo alla storia che ha caratterizzato fin dall'inizio del secolo scorso tutto il panorama della residenza pubblica in Italia abbondantemente trattata dalla letteratura specialistica, ma richiede soprattutto chiarirne l'evoluzione a seguito delle vicende economiche, politiche, sociali e normative che si sono succedute in Italia come nel resto dell'Europa, negli ultimi venti anni. Siamo di fronte ad

¹ Per Edilizia Residenziale Pubblica, (così le norme più recenti, dalla L. 865/1971 in poi, hanno ridenominato la precedente "Edilizia Economica e Popolare"), s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti. In senso strettamente giuridico, l'edilizia pubblica è soltanto quella a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato, realizzata dallo Stato stesso o dagli enti pubblici (regioni, comuni, IACP), denominata edilizia sovvenzionata. L'edilizia agevolata-convenzionata è, invece, quella realizzata con il concorso pubblico e privato.

un quadro più complesso e vario: sono cresciute alcune forme di disagio; sono comparse nuove figure all'interno dei gruppi in situazioni di bisogno; si è estesa l'area del "rischio abitativo" e della vulnerabilità fino a toccare parti di popolazione non coinvolte in precedenza da questo problema e che oggi vengono comunemente definite come "**categorie deboli**".

Questo unico grande scenario oggi è quello nel quale si inserisce il concetto di **Edilizia Sociale** (*social housing*) la cui complessità inizia – purtroppo – fin dalla stessa definizione, in quanto in ogni paese europeo, Italia compresa, ne vengono adottate diverse formulazioni a seconda delle fasce sociali a cui è dedicato, delle modalità di finanziamento, delle forme di possesso degli alloggi e del grado di integrazione tra i servizi abitativi e quelli sociali.

La definizione comunemente accettata è quella data dal Cecodhas², che definisce il *social housing* come "*l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari*".

In Italia questa definizione è strettamente legata a quella di **Alloggio Sociale**³: "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di*

² Il Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social, è stata fondata nel 1988 ed ha come mission la promozione del l'abitazione sociale a livello europeo.

³ Cfr. Decreto del Ministro delle Infrastrutture di concerto con i Ministri della Solidarietà sociale, delle Politiche per la famiglia, e per le Politiche giovanili del 22 aprile 2008. pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008, n. 146.

accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di Edilizia Residenziale Sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie".

Rientrano in questa definizione gli alloggi realizzati o **recuperati** da operatori pubblici e privati.

L'**Edilizia Residenziale Pubblica** - ambito di studio della presente ricerca - deve essere letta come un sottoinsieme dell'Edilizia Sociale.

Il chiarimento di questo concetto appare di fondamentale importanza perché oggi si parla continuamente di *social housing* o di Housing Sociale pensando erroneamente che questo complesso programma di azioni politiche, normative e finanziarie sia rivolto solo al soddisfacimento della nuova domanda abitativa. Al contrario esso include anche tutte le operazioni volte al recupero e alla riqualificazione dei "vecchi" quartieri di Edilizia Economica e Popolare che oggi costituiscono il patrimonio abitativo dell'Edilizia Residenziale Pubblica gestito dai comuni, dagli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) e dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale⁴

Un ultimo chiarimento è dovuto anche per la definizione di Edilizia Sociale che non è sfuggita alla regionalizzazione toponomastica; la Regione Campania indica l'intero patrimonio abitativo pubblico con il termine di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**⁵

⁴ Le ATER sono in sostanza gli ex IACP.

⁵ Cfr con le Linee guida per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente BURC N. 13 del 31 marzo 2008.

1.2 L'assetto della nuova domanda di alloggi

L'Italia a partire dalla seconda metà degli anni '80 ha di fatto "rimosso" il problema casa, nella convinzione diffusa, legata alla cultura economica del nostro Paese, che l'acquisizione in proprietà costituisse una garanzia sufficiente della soddisfazione del fabbisogno.

Sul fronte programmatico intanto, dal 1998, tutte le competenze relative alla residenza pubblica venivano trasferite alle Regioni, chiamate a definire le proprie linee d'azione, gli obiettivi e le risorse finanziarie da impegnare⁶. Nel frattempo, le politiche abitative pubbliche si sono praticamente azzerate con l'esaurirsi delle risorse programmate tradizionali⁷, causando la mancanza totale sia di una strategia nazionale sul tema casa che degli strumenti operativi efficienti per realizzarla.

Solo negli ultimi anni, come è noto, i diversi fattori di pressione sul fronte demografico, sociale ed economico, quali la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione dei rapporti di lavoro e le difficoltà per i giovani di uscire dalle famiglie di origine, il crescente indebitamento delle famiglie, hanno nuovamente riacceso l'attenzione sul dibattito pubblico abitativo. Il patrimonio residenziale pubblico sul territorio nazionale, secondo

⁶ Il programma di ERS nella regione Campania è stato definito con Deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010 – Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale.

⁷ Con la legge 14 febbraio 1963, n. 60 venne liquidato il patrimonio edilizio della gestione Ina-Casa e istituito un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori, denominato GESCAL (GEstione CAse Lavoratori). L'ente è stato ufficialmente soppresso il primo gennaio del 1984.

l'ultimo censimento ISTAT del 2001⁸, ammonta a circa 973.000 alloggi (solo il 4,4% del patrimonio totale ed il 23,1% dello stock in affitto), attualmente gestito per la gran parte dagli ex IACP⁹, che contano circa 800.000 alloggi, pari all'82% dell'intero patrimonio ERP; Il restante 18% è gestito da altri enti pubblici (Demanio, comuni....).

Gli alloggi ad uso abitativo esistenti sul territorio campano, così come si evince anche dalla fig. 1, risultano essere 2.189.772 , di cui 69.299 ERP (55% nella provincia di Napoli, il 16% nella provincia di Salerno, il 12% in quella di Caserta, il 10 % in quella di Avellino e il rimanente 7% in quella di Benevento).

Il 23,4% delle abitazioni sono state edificate prima del 1945 (oltre 512.000 unità); una quota prossima al 70%, per un ammontare di 773.000 unità, è stato edificato tra il 1946 e il 1991¹⁰. La conoscenza di questo aspetto, fattore determinante di gran parte del degrado fisico e strutturale dei quartieri di ERP, è stato approfondito per il patrimonio abitativo gestito dall'IACP nella città di Avellino.

Nella Regione Campania, in controtendenza con ciò che si registra nella maggioranza delle altre regioni italiane, il **disagio abitativo** è soprattutto legato ad una domanda di **riqualificazione urbana e ambientale** dell'intera armatura urbana.

⁸ Altri studi riportano un dato differente ad esempio secondo la ricerca svolta nel 2006 dall'Osservatorio Filleacasa dal titolo "Fabbisogni, politiche abitative e programmi sostenibili nelle regioni d'Italia" gli alloggi del patrimonio residenziale pubblico sono circa 950.000.

⁹ In conseguenza del processo di federalismo, molte regioni si sono dotate di leggi di riforma delle aziende per la casa, che ne riorganizzano gli assetti e le funzioni, adottando anche denominazioni differenti; la regione Campania mantiene ancora il vecchio sistema degli IACP ovvero quello di ente pubblico non economico.

¹⁰ Dati Istat, Censimento delle abitazioni e della popolazione 2001.

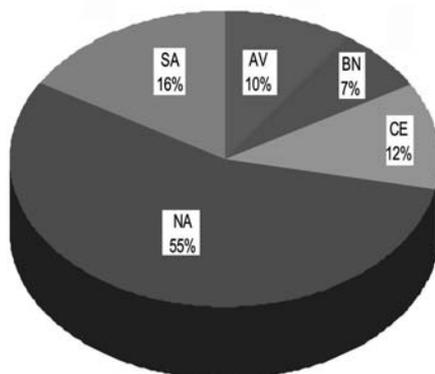


Fig.1. Distribuzione degli alloggi ERP nelle province campane e nella provincia di Avellino (tratto da linee guida ERS 2008 della Regione Campania)

Nelle Linee guida in materia di ERS emanate dalla Regione Campania nel 2010, è riportato un indicatore sintetico di disagio abitativo¹¹ elaborato, su base comunale, a seguito delle analisi compiute sul patrimonio abitativo, sulla condizione abitativa della popolazione residente e tenendo conto della distribuzione territoriale della tensione abitativa. L'indicatore, rappresentato in fig. 2, pone in relazione la popolazione residente con il patrimonio abitativo in rapporto al suo grado di vetustà, del grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione, della qualità delle abitazioni (affollamento, servizi, ecc.). L'obiettivo finale è quello di avere una prima indicazione. Tale indicatore consente non solo di avere una conoscenza immediata della situazione abitativa di ogni Comune (che si declina poi nelle sue specificità, considerando la combinazione dei fenomeni analizzati di cui

¹¹ Appartengono a questa fascia coloro che sono nella condizione di "sfrattati, baraccati o che versano in particolari situazioni di priorità sociale" certificata dalle Amministrazioni Comunali. Da "Linee Guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica" Deliberazione 231 del 6 febbraio 2008

si conosce il dettaglio), ma anche di effettuare una classificazione degli stessi in termini di priorità di intervento.

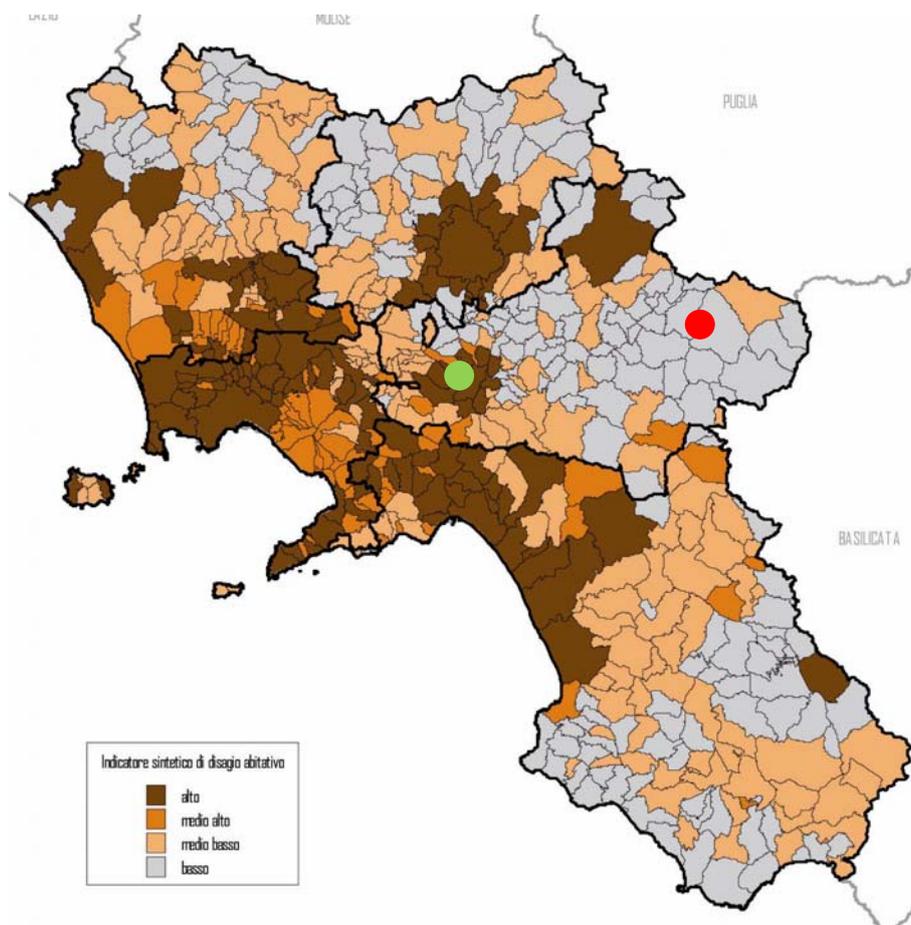


Fig. 2. Indicatore sintetico del disagio abitativo della regione Campania, i Comuni sono stati aggregati in quattro fasce di disagio abitativo: Alto, Medio-alto, Medio-basso e Basso. I risultati della simulazione pongono in evidenza che il 43% dei comuni campani (182 su 551) si collocano lungo un range di rischio compreso tra il livello Alto e quello Medio-alto. In questa immagine sono stati evidenziati i territori comunali di Avellino (verde) e di Bisaccia (rosso), per i quali sono stati elaborati progetti sperimentali illustrati nel Capitolo 5.

Tratta dalle *Linee Guida in materia Edilizia Residenziale Sociale*, luglio 2010.

CAPITOLO 2 - Programmi e norme che regolano le attuali politiche abitative

2.1 Gli indirizzi della programmazione europea per i Fondi Strutturali 2007-2013: il programma P.I.U. Europa

I Fondi Strutturali, come sappiamo bene, costituiscono una grossa opportunità di sviluppo, in quanto consentono il co-finanziamento di grandi interventi strategici come la riqualificazione urbana, già protagonista nella precedente stagione di finanziamento europeo, con le esperienze Urban I e II.

La programmazione 2007-2013¹² dedica particolare attenzione alle esigenze specifiche di alcuni territori, come le zone urbane. La Regione Campania ha redatto i propri Programmi Operativi¹³ in coerenza con tali orientamenti e ha posto, quale prioritaria dimensione territoriale di intervento,

¹² Documento di Programmazione PO FESR 2007-2013, approvato dalla Commissione europea con decisione n. C (2007) 4265 dell'11 settembre 2007 – Quadro Strategico Nazionale per la politica regionale di sviluppo 2007-2013.

¹³ Programma Operativo Regionale, Regione Campania, FESR 2007-2013, N. CCI2007IT161PO009, 10 Agosto 2007.

le città medie (vedi Box. 1), proponendo, per quelle con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, una strategia di sviluppo strettamente connessa a programmi integrati di riqualificazione e sviluppo urbano la cui strategia è descritta nel FESR 2007-13 Asse VI "Sviluppo urbano e qualità della vita", che verrà attuato in coerenza con lo strumento **P.I.U. EUROPA** (Programma Integrato Urbano).

OBIETTIVO SPECIFICO	Obiettivo operativo
6.a - RIGENERAZIONE URBANA E QUALITÀ DELLA VITA <i>Sviluppare il sistema policentrico delle città, attraverso piani integrati di sviluppo finalizzati ad aumentare la coesione sociale ed innalzare il livello di qualità della vita, la competitività e l'attrattività dei sistemi urbani territoriali</i>	6.1 - CITTÀ MEDIE <i>Realizzare interventi integrati di sviluppo urbano per migliorare le funzioni urbane superiori e assicurare condizioni di sviluppo sostenibile, sociale ed economico, delle città medie</i>
	6.2 - NAPOLI E AREA METROPOLITANA <i>Realizzare Piani integrati di sviluppo urbano sostenibile nell'area metropolitana di Napoli, al fine di ridurre il degrado sociale ed ambientale e favorire la sua funzione di stimolo all'innalzamento della competitività del sistema policentrico delle città</i>
	6.3 - CITTÀ SOLIDALI E SCUOLE APERTE <i>Potenziare e qualificare il sistema delle infrastrutture sociali, per l'istruzione e di conciliazione, attraverso i Piani Sociali di Zona, al fine di contribuire ad elevare l'accessibilità e l'integrazione dei servizi territoriali per i cittadini</i>
Obiettivo operativo	6.1 CITTÀ MEDIE <i>Realizzare piani integrati di sviluppo urbano per migliorare le funzioni urbane superiori e assicurare condizioni di sviluppo sostenibile, sociale ed economico, delle città medie</i>
Attività	a. Piani integrati di sviluppo urbano nelle città medie atti a rimuovere particolari criticità, quali il degrado ambientale, elevati tassi di disoccupazione, livello di criminalità, ecc.), in cui, come attività qualificanti, si potranno prevedere azioni di: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione ambientale, rigenerazione economica e sociale, - riqualificazione e valorizzazione dei "water front", - riorganizzazione e valorizzazione degli spazi urbani sottoutilizzati o non utilizzati per la realizzazione di Parchi urbani, Centri commerciali naturali, Laboratori artigianali, Aree espositive e per attività di aggregazione, - potenziamento di sistemi di mobilità locale, - diffusione della legalità e la sicurezza (Categoria di Spesa cod. 61)
Beneficiari	Regione Campania, Province, Comuni, altri Enti Pubblici e territoriali, Enti ed Istituzioni ecclesiastiche, Università, Società di trasformazione urbana, Società miste a partecipazione pubblica, Autorità portuali, Imprese

Box.1. Sintesi dell'obiettivo relativo alla rigenerazione urbana e qualità della vita dichiarato nel POR Campania relativo ai Fondi strutturali 2007-2013.

L'obiettivo individua quindi diverse dimensioni territoriali, a cui sono correlati specifici strumenti di attuazione, in particolare quello maggiormente vicino al lavoro di ricerca si può identificare con il livello delle città medie da associare ai piani integrati di sviluppo urbano coerenti con gli strumenti urbanistici.

2.2 Le manifestazioni di interesse per i quartieri di ERP come contributo nel Programma Integrato Urbano di Avellino

La città di Avellino ha avviato, nel febbraio del 2008, un lungo cammino di intesa ed accordo con la Regione Campania per raggiungere la definizione del Programma Integrato Urbano Europa per la città di Avellino (Europa P.I.U.), che rappresenta un insieme coordinato di interventi ed azioni di riqualificazione e rigenerazione sociale ed economica della periferia urbana sud, in particolare dei quartieri di San Tommaso, Rione Mazzini, Quattrograne e Bellizzi.

Si tratta di quartieri che da appendici periferiche del centro consolidato, si sono trasformati in vere e proprie cerniere urbane che regolano flussi sociali, economici, produttivi, ma nei quali però non è riscontrabile nessuna qualità abitativa. Nella fig. 3 la delimitazione delle aree ricadenti all'interno del programma Europa P.I.U.

La fase del processo partecipativo, attivata dalla cabina di regia del Comune di Avellino, è stata un'occasione di riflessione sulla tematica della riqualificazione urbana della periferia della città di Avellino, che si è concretizzata con la definizione di tre manifestazioni di interesse di seguito sintetizzate.

MANIFESTAZIONE 1

Programma di sostituzione Edilizia di edifici di ERP degradati Via G.B. Basile nel Quartiere San Tommaso -Mazzini

È il caso di due edifici in Via G.B. Basile nel Quartiere San Tommaso -Mazzini che emergono per la loro condizione di particolare degrado strutturale, connesse alle loro tipologie

e morfologie, finendo col costituire una significativa vulnerabilità sismica.

Considerando la possibilità di risolvere il problema specifico di questi due edifici mediante un esteso intervento di manutenzione straordinaria, una valutazione costi-benefici rende svantaggioso questo tipo di intervento, conducendo ad una più favorevole valutazione di un intervento di demolizione e ricostruzione di edifici che dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

1. garantire un significativo risparmio delle risorse, mediante il ricorso a principi di progettazione bioclimatica;
2. diversificare l'offerta degli alloggi in modo da aderire ad un bacino di utenza flessibile e diversificato;
3. offrire un elevato livello di qualità ambientale degli spazi interni degli alloggi (con riferimento specifico alle problematiche relative al benessere acustico, ottico-visivo, respiratorio e igrometrico);
4. sviluppare soluzioni tipologiche innovative, con riferimento sia ai caratteri distributivi che ai requisiti prestazionali.

MANIFESTAZIONE 2

Riqualificazione integrata del Rione Mazzini Ovest

Si propone la realizzazione di un intervento diffuso di riqualificazione degli spazi pubblici del Rione Mazzini Ovest, l'incremento della dotazione infrastrutturale del quartiere con la realizzazione di un parcheggio interrato ed il recupero delle superfici attualmente occupate dai porticati degli edifici IACP ed il loro riuso, mediante la realizzazione di unità abitative sperimentali destinate ad utenze speciali.

L'intervento si pone tre distinti obiettivi, fra loro strettamente integrati:

1. conferire una nuova identità al quartiere attraverso un globale ridisegno delle superfici di suolo pubblico – anche allo scopo di valorizzare e rendere più adeguatamente

fruibili le attrezzature esistenti (Parrocchia Maria SS. Di Montevergine, Polisportiva, Associazione Anziani, etc.);

2. risolvere il problema dell'insufficienza delle aree di parcheggio e del conseguente degrado ambientale mediante la realizzazione di un parcheggio interrato nell'area, di forma semicircolare antistante i fabbricati IACP cant.3255 e 3256., destinando la copertura ad area pubblica attrezzata;

3. Rispondere ad una crescente domanda di alloggi sperimentali da destinare principalmente ad un piano di rotazione, in caso di sostituzione e ristrutturazione edilizia da attuare nell'intero comprensorio di Rione Mazzini e Rione S. Tommaso, o ad utenze speciali (ad es. anziani o diversamente abili), da realizzare nelle superfici attualmente occupate da porticati liberi in corrispondenza dell'edificio.

MANIFESTAZIONE 3

Programma di riqualificazione dell'immagine degli insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica dell'IACP di Avellino e realizzazione di un progetto pilota nell'ambito di intervento compreso tra via G.B. Basile, piazza G. Mazzini, via C. S. Francesco, C.da Quattrograne Est (prolungamento Rione Mazzini ovest – R.ne S.Tommaso)

Il degrado delle superfici esterne, sia verticali che orizzontali, di questi quartieri, compromette l'immagine complessiva degli insediamenti e degli edifici – con ricadute negative sulla forma urbana in generale – e determinano nella maggior parte dei casi un decremento consistente del comportamento prestazionale degli alloggi, in termini rendimento energetico e di comfort interno.

La proposta pertanto si pone l'obiettivo di procedere, sulla base di un'analisi approfondita dei fattori di degrado riscontrabili, ad una serie sistematica di interventi per la ridefinizione dell'immagine esterna degli edifici di ERP dell'IACP Avellino - e degli spazi pubblici di loro pertinenza -

ricompresi nell'ambito individuato dal Comune di Avellino. Lo strumento proposto è un piano di riqualificazione delle superfici esterne da realizzare attraverso un attento uso del colore, l'introduzione di soluzioni e dispositivi tecnologici di involucro in grado di contenere i costi energetici di gestione degli edifici e, in definitiva, una complessiva risemantizzazione degli edifici e degli spazi aperti.

Come primo ambito di applicazione dei metodi e dei criteri messi a punto dal programma di riqualificazione viene individuato un primo lotto di intervento funzionale, compreso tra via G.B. Basile, piazza G. Mazzini, via C. S. Francesco, C.da Quattrograne Est (prolungamento Rione Mazzini ovest – R.ne S.Tommaso) che, per la criticità delle sue condizioni, rappresenta una delle aree di ERP maggiormente problematiche della città di Avellino.

In data 23 maggio 2010 la "cabina di regia regionale" del P.I.U. Europa ha ritenuto tutte le iniziative presentate dall'amministrazione comunale di Avellino conformi alle linee guida e ha chiuso positivamente l'iter amministrativo, rendendo disponibili risorse finanziarie per un importo complessivo pari 41 milioni di euro, di cui il 10 per cento a carico del Comune.

I progetti approvati riguardano i lavori per il completamento del sottopasso di Piazza Libertà, la riqualificazione di Piazza Scoca, il completamento del Mercatone, i lavori di riqualificazione dell'area verde annessa alla scuola elementare di Bellizzi, la riqualificazione di Piazza Napoli sempre alla frazione Bellizzi, la riqualificazione di dieci edifici a Quattrograna Est, la creazione di un Polo per la Sicurezza e la Sostenibilità del costruito, due programmi per la prevenzione sul rischio idrogeologico e per la sensibilizzazione e promozione delle energie rinnovabili e risparmio energetico.

Nessun intervento significativo si registra ad oggi per il corposo e fatiscente patrimonio di edilizia pubblica gestito dall'IACP, che ricopre quasi la metà dell'ambito territoriale definito dal programma P.I.U. Europa Avellino. L'ennesimo paradigma di un governo politico poco attento alle reali esigenze relative al disagio urbano ed abitativo.



Fig.3. Stralcio della cartografia comunale con indicazione del perimetro EUROPA P.I.U., rielaborata con l'individuazione degli edifici ERP gestiti dall'IACP - AV. Nel riquadro in basso a sinistra un ingrandimento dei quartieri S. Tommaso e Rione Mazzini per i quali sono state elaborate delle proposte di intervento.

2.3 Verso la programmazione dei fondi europei 2014-2020

Il tema della città continuerà ad essere al centro delle strategie europee anche per la prossima programmazione, così come confermato dal Documento elaborato dal Comitato delle Regioni¹⁴, con il quale l'Unione Europea si impegna a rafforzare le politiche e l'impegno finanziario verso il **risanamento urbano** al fine di trasformare le città in veri e propri laboratori sperimentali.

La proposta sta nell'attivazione dell'iniziativa intitolata *Urban regeneration for smart, sustainable and inclusive EU cities* (risanamento urbano per realizzare città europee intelligenti, sostenibili e inclusive).

Il ruolo degli enti regionali e locali sarà decisivo e di primo piano in materia di progettazione, attuazione, monitoraggio, sostegno e valutazione delle strategie integrate di risanamento urbano e, in generale, nel miglioramento dell'ambiente urbano, in considerazione dell'ampia conoscenza maturata nel corso degli ultimi decenni, con i numerosi programmi messi in campo dall'UE.

Il passaggio dai programmi di *urban renovation* (rinnovamento urbano) a quelli di *urban regeneration* (risanamento urbano) costituisce una grande innovazione strategica basata su forme di intervento che spaziano dal risanamento degli spazi urbani alla **riabilitazione del patrimonio immobiliare esistente**. Un nuovo modello di città sostenibile, in grado di concentrarsi sul controllo della crescita, sulla prevenzione della dispersione urbana, sul rilancio del patrimonio urbano e del tessuto sociale già esistenti, sul miglioramento dell'eco-efficienza urbana, sulla

¹⁴ Il Comitato delle Regioni – CdR è l'Assemblea dei rappresentanti regionali e locali dell'Unione Europea che ha il compito di coinvolgere gli enti locali nei processi decisionali europei.

riqualificazione delle zone industriali e sulla promozione di forme di trasporto più sostenibili.

Questo documento preliminare, che tanta strada ha ancora da compiere, restituisce un'immagine molto chiara rispetto alle esigenze sempre più impellenti che provengono dalle realtà urbane di tutta l'Europa.

I grandi impegni finanziari delle ultime due programmazioni europee (parliamo di ben 14 anni), evidentemente, non hanno ancora prodotto il raggiungimento dell'obiettivo di sostenibilità mettendo in discussione anche la politica del rinnovamento urbano e, l'aver focalizzato l'attenzione sul tema del risanamento urbano, definisce univocamente anche l'importanza del ruolo che gli abitanti di una comunità rivestono nei processi di riqualificazione.

Questo approccio è stato assunto come cardine nelle sperimentazioni progettuali affrontate con il presente lavoro e descritte dettagliatamente nel Capitolo 5.

2.4 I programmi nazionali per far fronte alla problematica della casa

Gli anni 2007-2008 sono stati anni importanti per la definizione di programmi mirati alla risoluzione del disagio abitativo. Il Governo centrale ha infatti riaperto i riflettori sul tema dapprima con la L.9/2007, e poi con il D.L. 112 del 25 giugno 2008, artt. 11 e 13, convertito nella L.133 del 6 agosto 2008, artt. 11 e 13 che ha portato alla definizione, con il DPCM 16/7/2009, del Piano nazionale di edilizia abitativa¹⁵.

¹⁵ Il DM 8 marzo 2010, emanato dal Ministero per le Infrastrutture e Trasporti, in attuazione del DPCM 16/7/2009, ripartisce tra le Regioni 377.885.270 di euro

Ad esso hanno fatto seguito le normative regionali trattate nel paragrafo successivo.

Ad oggi il panorama programmatico dello scenario abitativo è contrassegnato da differenti iniziative; le seguenti.

I **“Contratti di quartiere II”** prevedono che il Ministero dei Lavori Pubblici promuova un programma innovativo in ambito urbano finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale e che preveda, allo stesso tempo, misure ed interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa¹⁶.

Il programma sperimentale di Edilizia Residenziale **“20.000 abitazioni in affitto”**¹⁷ promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti consente di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato.

Il programma sperimentale di Edilizia Residenziale **“Alloggi in affitto per gli anziani del 2000”**¹⁸ è promosso sempre dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti allo

destinati a finanziare alcune delle linee di intervento previste del Piano nazionale di edilizia abitativa e in particolare:

- b) incremento patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- c) promozione anche da parte di privati di interventi in project financing;
- d) agevolazioni a cooperative edilizie;
- e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale “anche” sociale.

¹⁶ I Contratti di quartiere I vengono promossi dalla L.499/97, su iniziativa del Ministero dei Lavori Pubblici. Con la legge n. 21/2001 vengono avviati i Contratti di quartiere II.

¹⁷ Il programma è promosso dal D.M. n.2523 del 27 dicembre 2001.

¹⁸ Programma definito dalla L. 8 febbraio 2001, n. 21 “Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione”.

scopo di incentivare la realizzazione e il recupero di alloggi da concedere in locazione a **canone agevolato, concordato o calmierato**¹⁹ in favore di cittadini anziani nell'ambito di ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali.

Il **“Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica”**²⁰ è finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei comuni.

Il **“Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”**²¹ è una innovativa iniziativa in ambito urbano finalizzata ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a **canone sostenibile o sociale**²² nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo. I governi regionali, tramite appositi bandi di gara, hanno fissato le modalità di partecipazione dei comuni e le forme di monitoraggio di utilizzo dei finanziamenti, forme

¹⁹. Per fare chiarezza sul significato di questo termine ci viene incontro la lettura della legge n. 431/1998, nella quale è possibile individuare il tentativo di dar vita a una formula di locazione che riuscisse a spingere i proprietari di casa a locare a canoni “calmierati”. A differenza dell'equocanone, stabilito rigidamente ed omogeneamente per tutto il territorio nazionale, il canone agevolato/concordato/calmierato è calcolato in base a criteri scaturiti da Accordi territoriali stipulati comune per comune dalle organizzazioni di proprietari e inquilini, destinati ad essere rinnovati periodicamente per adeguarne il contenuto al mercato reale.

²⁰ Programma definito dalla L.29 novembre 2007 n. 222.

²¹ Questo programma, definito dal Decreto Ministro delle Infrastrutture n. 2295 del 26 marzo 2008, è finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo, la sua attuazione è avvenuta su base regionale.

²² L'importo del canone è proporzionato al reddito familiare, ed è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

analoghe a quelle adottate per l'utilizzo dei fondi strutturali europei.

Troppo spesso, molte di queste iniziative non si sono concluse oppure si sono protratte nel tempo per decenni; questo è l'atteggiamento nel nostro Paese, quando si attiva uno strumento nuovo occorrono anni prima di capire di cosa si tratta, perché si fa e perché si dovrebbe fare.

Ma quando questo strumento è accompagnato da un qualunque incentivo finanziario pubblico, allora inizia la rincorsa allo strumento per accaparrarsi il finanziamento. Questo atteggiamento ha fatto sì che molti programmi avviati si arenassero proprio per l'incapacità di gestire il procedimento avviato.

2.5 Il quadro normativo della Regione Campania

L'operato delle regioni differisce in misura significativa per l'impostazione programmatica degli interventi.

Appare importante ricostruire questo quadro, in continuo divenire, perché le impostazioni programmatiche, la tipologia dei finanziamenti impegnati, lo stato di realizzazione delle azioni intraprese, hanno assunto, per il presente lavoro, una rilevanza non indifferente nelle scelte strategiche operate nelle diverse sperimentazioni progettuali trattate dettagliatamente nel Capitolo 5.

Il dibattito sulla definizione di regole chiare in grado di dare vita ad un innovativo patrimonio abitativo di ERS è stato lungo e travagliato, soprattutto per il governo campano, che ha condotto in porto la trattazione dell'argomento solo nel corso degli ultimi due anni.

La prima azione ha riguardato l'emanazione del bando di gara per la selezione dei Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (pubblicato sul

BURC n. 43 del 27 ottobre 2008), in conseguenza della regolamentazione nazionale. Sposando in pieno i principi ispiratori della direttiva nazionale, i *" Programmi perseguono la finalità di incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché, di migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo, prevedono il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante iniziative attivate sia da operatori pubblici (comuni, I.A.C.P. ecc.) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni ecc.) da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica , sia alle fasce in condizione di momentaneo disagio abitativo"*.

Nell'ambito del Protocollo di Intesa, sottoscritto tra il Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università degli Studi di Salerno e l'Istituto Autonomie Case Popolari della Provincia di Avellino, è stato possibile aprire un focus di discussione sulla condizione abitativa di quelle realtà edilizie ed urbane, che meglio potessero rispondere ai requisiti imposti dal Bando regionale. In seguito a numerosi incontri si è delineato un possibile scenario di intervento: un quartiere ERP nel territorio comunale di Bisaccia, in provincia di Avellino.

Per la descrizione dettagliata di questa sperimentazione progettuale si rimanda al Capitolo 5.

La Regione Campania ha continuato il lungo cammino di legiferazione per potersi allineare alle disposizioni del governo sul Piano nazionale per l'edilizia abitativa; è del dicembre 2009 la prima Legge Regionale, la 19/2009 meglio nota come "Legge sul piano casa", modificata dalla L. R. n.1 del 5/01/2011.

Un nuovo quadro normativo che crea grande aspettativa per le notevoli possibilità di intervento e riqualificazione anche in grandi ambiti urbani degradati²³.

La definizione degli ambiti di intervento, come descritto nella legge, è stata giustamente demandata alle amministrazioni comunali, che nella maggior parte dei casi, si sono trovate per l'ennesima volta a compiere, frettolosamente, scelte importanti per la gestione del territorio, perdendo ancora una volta l'occasione per gestire il territorio secondo prassi qualitative e non speculative.

Solo nel luglio 2010, arriva la definizione di un quadro normativo specifico per l'Edilizia Residenziale Sociale: le **Linee Guida in materia di ERS**²⁴, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, e il **Programma regionale di Edilizia Residenziale Sociale**,²⁵ nel quale viene introdotto il nuovo concetto di Edilizia Residenziale Sociale che include quello fino ad oggi utilizzato di Edilizia Residenziale Pubblica.

²³ Art. 7, Legge Regione Campania 1/2011

²⁴ A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali - Deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale.

²⁵ A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali - Settore Edilizia Pubblica Abitativa - Decreto Dirigenziale n. 376 del 28 luglio 2010 - Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa"

CAPITOLO 3 - Esperienze europee di politiche della casa e processi di riqualificazione urbana. Il caso del Regno Unito

Come descritto nel capitolo precedente, i più recenti documenti ed elaborazioni della Commissione Europea oggi parlano e ritorneranno a parlare di città.

Realtà urbane che riescono a "riabilitarsi" attraverso lunghi processi che interessano non solo la manutenzione o la sostituzione fisica degli edifici ma, sempre più spesso prendono avvio dal forte senso di appartenenza delle comunità che vi risiedono.

E' chiaro anche che, la lettura di queste dinamiche sociali, assume un risvolto positivo in Paesi che hanno mantenuto sempre molto elevata l'attenzione al problema della casa, sia in termini culturali ed intellettuali, che in termini programmatici e normativi.

Una delle realtà maggiormente significative, che da decenni investe risorse sperimentando anche nuove metodologie, è rappresentata dal Regno Unito.

Non perdendo mai di vista l'obiettivo di questo lavoro - l'inquadramento e la definizione di nuove metodologie per intervenire nei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica - è significativo inquadrare lo scenario edilizio inglese realizzato

tra gli anni Sessanta-Ottanta, per poterne apprezzare le sostanziali modifiche, rese possibili dalla corposa armatura normativa e programmatica.

In questo Paese, più che altrove, è davvero possibile leggere sul territorio le forti trasformazioni urbane che hanno cambiato il volto di Quartieri storici, non sempre accompagnate dal consenso dei residenti²⁶.

3.1 Inquadramento storico della questione abitativa nel Regno Unito

La costruzione di insediamenti ad alta densità abitativa, costituiti prevalentemente da edifici alti (*high rise - high density*), è il comune denominatore della risposta ad un fabbisogno abitativo che ha coinvolto le maggiori città europee già a partire dagli anni Cinquanta.

Il programma quinquennale espresso nel *White Paper*²⁷ del 1965 indicava come obiettivo quantitativo la costruzione annuale di 500.000 alloggi, con la conseguente necessità di sperimentare ed introdurre sia sistemi di progettazione e prefabbricazione, sia idonei regolamenti e norme, in grado di rendere possibile il raggiungimento dell'obiettivo.

Fra le iniziative più importanti, vale la pena ricordare il rapporto *Homes for today and tomorrow*, elaborato nel 1961

²⁶ Emblematico il caso legato alla riqualificazione del complesso residenziale londinese Robin Hood Gardens, la cui proposta di demolizione ha suscitato non poche polemiche ed importanti iniziative. Una sintesi della situazione attuale è dettagliata nel libro *Robin Hood Gardens: Re-Visioni*, pubblicato da Twentieth Century Society.

²⁷ Rapporto stilato dal Governo Laburista nel 1965, con l'obiettivo di indicare lo stato dell'arte della problematica abitativa e definirne le linee guida per lo sviluppo futuro.

dal Comitato Parker Morris, relativo al dimensionamento minimo delle abitazioni (vedi Box 2), ai requisiti ambientali per la residenza ed ai criteri di progettazione degli spazi esterni, (un progenitore dell'attuale Decent Homes, descritto in seguito) parametri diventati obbligatori solo nel 1967 per le *new towns* e nel 1969 per l'edilizia pubblica. In esso, tra le altre cose, viene definito lo "spazio necessario" per l'arredo, per utilizzarlo e per muoversi agilmente intorno ad esso, e lo spazio necessario per lo svolgimento delle normali attività domestiche, includendo gli spazi non residenziali. La relazione ha prodotto la definizione degli Standard Morris Parker, acquisiti ufficialmente dal Governo nel documento *Design Bulletin 6 - Space in the Home*. Nel 1967, lo Standard Parker Morris diventava obbligatorio per tutte le nuove abitazioni ed è rimasto in essere fino al 1980.

Dwelling type	1p	2p	3p	4p	5p	6p
Internal Floor Area (m²)						
Flat	29.7	44.6	56.7	69.7	79.0	86.4
Maisonette				71.5	81.8	91.9
Single story house	29.7	44.6	56.7	66.9	75.3	83.6
2 storey semi or end				71.5	81.8	91.9
2 storey centre terrace				74.3	84.5	91.9
3 storey house					93.8	97.5
Storage Space (m²)						
Houses	2.8	3.7	4.2	4.7	4.7	4.7
Flats and maisonettes - internal	0.7	0.9	1.1	1.4	1.4	1.4
Flats and maisonettes - external	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9

Box.2. Tabella descrittiva degli standard Parker-Morris, tratta da *Housing spaces standards, A report by HATC Limited for the Greater London Authority, August 2006*.

La necessità di fornire case in tempi brevi ai nuovi abitanti delle maggiori città inglesi, letteralmente prese d'assalto in quegli anni, comincia a cambiare radicalmente il volto di questi territori. Come si evince dalla fig. 4, le torri ad

alto numero di piani via via contribuiscono a delineare un nuovo skyline della città.

La tradizione abitativa inglese (quella delle *news towns*), contraddistinta dalla casa unifamiliare ad uno o due piani è decisamente messa in ombra, nelle medie e grandi città, dai monolitici tipi insediativi ad alta densità abitativa (circa 300/400 abitanti per ettaro); nei centri minori si riesce a coniugare la necessità di fornire alloggi con la forma del tessuto edilizio esistente.



Fig. 4. Evoluzione dello skyline della città di Londra; immagine tratta dalla rivista *Architectural Review*, n.969, novembre 1977, pag. 265

Un esempio molto apprezzabile è costituito dal bel complesso residenziale **Highsett**, illustrato in Fig. 5, costruito a Cambridge tra il 1959 ed il 1964 su disegno dello studio Eric Lion & Partners. Il progetto è stato sviluppato su un'area di 4 ettari, appena fuori dal centro consolidato di Cambridge.

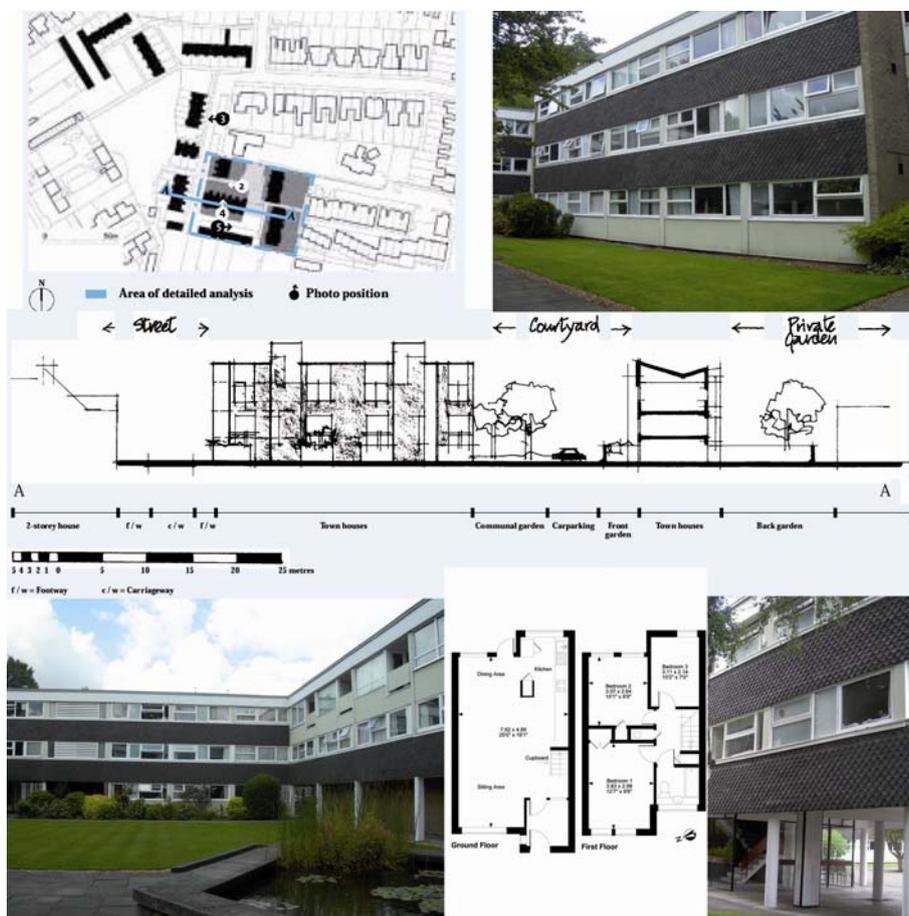


Fig. 5. *Highsett*. La planimetria e la pianta tipo sono tratte dal libro *Better place to live* – a cura del *Department for Transport, Local Government and Regions*, settembre 2000. Le immagini sono state scattate nel luglio 2009 durante un periodo di studio a Cambridge.

Si tratta di abitazioni in linea, su tre piani, costruite con il mattone *Gault*²⁸, tipico dell'Inghilterra dell'est, con tetti spioventi verso l'interno per garantire la raccolta delle

²⁸ Si tratta di un mattone fatto a partire da una miscela di un pesante spessore di sabbia e argilla del suolo che produce un colore di mattone tra il bianco e il giallo pallido, a seconda della percentuale di argilla.

acque utilizzate per l'irrigazione dei giardini interni; i vetri in copertura danno luce alle scale e ai bagni. Ogni abitazione gode di una porzione di cortile o di giardino privato il cui accurato disegno offre la possibilità di sistemare anche raccoglitori per i rifiuti. Un mix di brevi terrazze sul fronte strada contribuiscono a garantire un elevato livello di sorveglianza sui percorsi pedonali comuni e sui percorsi naturali. L'analisi particolareggiata dell'area dimostra la volontà di voler separare lo spazio privato da quello pubblico.

Il tipo edilizio in linea, composto da pochi piani, rappresenterà, indiscutibilmente nel ventennio successivo, un elemento di equilibrio e di armonia nel disegno dei grandi insediamenti residenziali. La verticalità delle alte torri, viene modulata dalla orizzontalità delle "lamelle" si da avvio alla compresenza di più tipi edilizi e di differenti tipologie di alloggio (*mixed development*).

Fra gli esempi più importanti di questo tipo, che costituiscono ancora oggi un emblema della tradizione architettonica di quel periodo, vale la pena ricordare il grande complesso residenziale **Barbican Estate**, progettato da Chamberlain, Powell e Bon, nel cuore della città di Londra. Si tratta di un imponente quartiere dal carattere eccezionale sia per le dimensioni, sia per la varietà di utenza che, per la forte presenza attrezzature terziarie (Fig. 6).

Altrettanto significativi il **Canada Estate** nel quartiere Bermondsey di Londra, progettato dal London City Council, e il **Pepys Estate** nel quartiere Lewisham di Londra, progettato dal Grand London Council e dal Department of architecture and civic design. Nonostante siano – soprattutto il primo – considerati oggi insediamenti emblematici di un tipo di intervento che viene rifiutato dagli abitanti, essi presentano sicuramente aspetti architettonici di notevole interesse.



Fig. 6. *Barbican Estate*. Sulla sinistra una delle tre torri del complesso residenziale, che ancora oggi sono tra gli edifici più alti d'Europa; 42 piani per 123 metri di altezza. In alto a destra una veduta di insieme di uno dei tanti spazi pubblici aperti. In basso a destra un particolare dei balconi in calcestruzzo armato. Le immagini sono state scattate nell'agosto 2009 durante un periodo di studio e di ricerca condotto presso il Greenwich City Council.

Diversi per dimensioni – circa 1000 abitanti il primo e 5000 abitanti il secondo – i due *estates* sono costituiti entrambi da edifici a torre, alti più di venti piani, e da edifici a medio o basso numero di piani.

La scelta di questi tipi edilizi è suggerita non soltanto dall'obiettivo di ottenere un'elevata densità abitativa, ma anche dall'intento di giungere ad una immagine articolata del quartiere tramite la contrapposizione di edifici differenti.

Mentre nel *Canada Estate* tale contrapposizione appare un po' casuale, una più chiara idea ordinatrice si riscontra nel *Pepys Estate*, con l'individuazione di una "spina" centrale formata da una serie di edifici ad otto piani collegati da ballatoi (Fig. 7). Questo insediamento nasce a seguito di una massiccia ristrutturazione urbanistica di un'area appartenente alla marina inglese. Due grandi edifici georgiani (inizio '900), sono stati riconvertiti: il primo, originariamente destinato a deposito, contiene ora 65 appartamenti; il secondo, originariamente destinato ad uffici, è stato trasformato in case a schiera. Altre aree naturali sono ricavate tra gli alti edifici a torre (21 piani) e le *maisonettes* (3-4-piani), alcune di esse sono sopraelevate, in modo da avere la vista sul fiume.

Con il volto delle città, si trasforma anche il modo di vivere al loro interno, la società è in rapida trasformazione e con essa i comportamenti dei suoi abitanti.

Nei quartieri di edilizia pubblica aumentano gli atti vandalici, sintomo di un senso di ostilità degli abitanti verso l'ambiente abitativo, fatto di edifici brutti e di spazi aperti abbandonati. Molte delle ricerche sociologiche condotte in quegli anni rendevano già evidente la forte pressione a cui erano sottoposti gli abitanti di questi grandi quartieri, al punto di renderli più aggressivi rispetto a quelli che invece vivevano in insediamenti formati da case unifamiliari.

Secondo Oscar Newman²⁹, autore di un importante

²⁹ Oscar Newman, *Defensible Space: people and design in the violent city*, The Architectural Press, Londra, 1973.

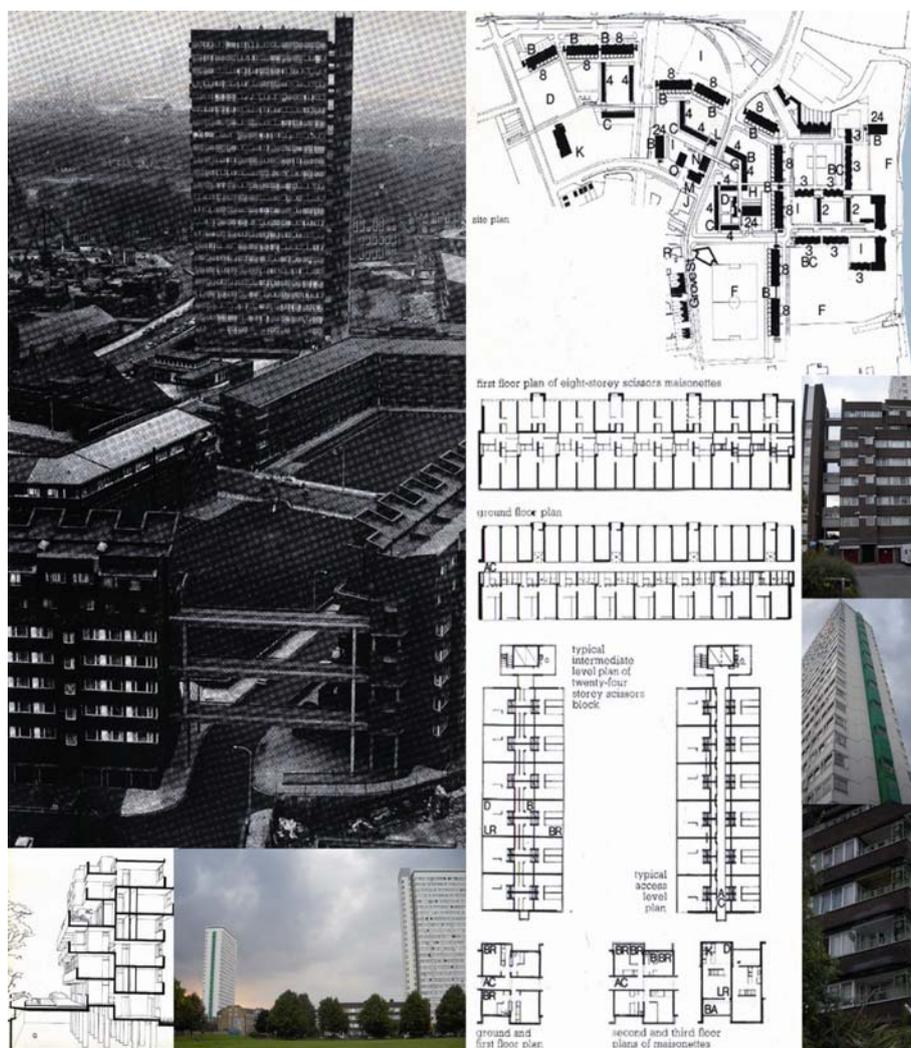


Fig. 7. *Pepys Estate*. L'immagine in alto a sinistra, la planimetria generale, le piante tipo e la sezione sono tratti dalla rivista *Architectural Review*, n.883, settembre 1970, pag. 156. Le foto piccole riproducono il Quartiere allo stato attuale e sono state scattate nell'agosto 2009, durante un periodo di ricerca e studio.

studio sociologico, una delle ragioni principali di questa diversità di comportamento è individuata soprattutto nel differente grado di "responsabilizzazione" verso l'ambiente residenziale manifestato dagli abitanti nei diversi tipi di insediamenti. Nei quartieri ad alta densità, la presenza di spazi comuni molto vasti anziché favorire i rapporti sociali contribuisce in realtà alla loro disgregazione, perché essi sono spesso trascurati dagli enti locali, a causa del costo oneroso che richiede la manutenzione. Nei piccoli insediamenti invece, le ridotte estensioni del verde ad uso collettivo rende maggiore il controllo da parte degli stessi utenti all'interno del quartiere. Oltretutto, spesso gli abitanti si trovano a vivere in contesti che, nella maggioranza dei casi, non corrispondono affatto alle loro aspettative.

Queste considerazioni hanno grande peso nel giudizio negativo che viene generalmente dato alla fine degli anni Sessanta sugli insediamenti abitativi realizzati in questo decennio ed influenzeranno fortemente la scelta dei tipi edilizi ed insediativi adottati in seguito; ma si deve sottolineare che questa critica ha posto le basi per una politica della casa e dell'insediamento che, ancora oggi, si persegue nei numerosi piani e programmi varati dal governo centrale e dai governi locali, nei quali si continua a sottolineare l'importanza di cucire tra loro i vari *neighbourhood*, intesi come una dimensione intermedia tra la strada ed il quartiere. Questo atteggiamento tenderà a rafforzare il senso di appartenenza e la conseguente necessità di coinvolgere gli abitanti non solo nella gestione, ma anche nella decisione dei caratteri formali e funzionali degli interventi, aspetto che occuperà un ruolo fondamentale nelle politiche abitative degli anni Settanta.³⁰

³⁰ In Italia, si deve aspettare la stagione dei Contratti di quartiere I, negli anni '90, per assistere al coinvolgimento degli abitanti (per altro non sempre riuscito), nella

3.1.1 Il carattere dell'edilizia residenziale negli anni Settanta

A seguito delle numerose critiche mosse alle politiche di costruzione adottate negli anni Sessanta, gli amministratori pubblici insieme agli architetti, focalizzano la loro attenzione verso la risoluzione di due problematiche fondamentali legate al disegno delle residenze e alla funzionalizzazione più precisa degli spazi pubblici. L'avversione degli abitanti verso le case alte, porta il Governo ad assumere nuovi indirizzi politici che, porteranno alla definizione di nuovi tipi sperimentali a media e bassa altezza, pur mantenendo alte le densità abitative precedentemente adottate.

Le nuove produzioni dimostrano non soltanto la possibilità di orientarsi verso il modello del *medium rise-high density*, superando la elementarità dei tipi edilizi e degli assetti insediativi degli anni '60, ma anche il raggiungimento di risultati originali e particolarmente interessanti.³¹

Nelle nuove proposte progettuali l'elaborazione di tipi edilizi complessi, composti di alloggi tipologicamente e dimensionalmente diversi, costituisce una risposta più aderente delle precedenti alla richiesta degli utenti, messi così in condizione di poter scegliere il loro modo di abitare preferito; allo stesso tempo la configurazione più articolata dell'insediamento sembra soddisfare meglio la domanda sociale di un ambiente abitativo a scala umana.

Oltre al contributo dato dagli architetti con l'elaborazione di nuove proposte è necessario riconoscere anche l'importanza del ruolo svolto dagli enti locali ed in

progettazione complessa che tenga conto delle esigenze e dei desideri di chi dovrà vivere in questi spazi.

³¹ Un'ampia panoramica di progetti con queste caratteristiche è pubblicata dalla rivista inglese *Architectural Design* nel numero monografico *Housing Primer* del settembre 1967.

primo luogo dal Ministry of Housing and Local Government, ad opera del quale vengono pubblicati numerosi *Design Bullettins*³² sui problemi relativi agli alloggi, agli insediamenti abitativi, e anche al problema del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso operazioni di riqualificazione (*rehabilitation*) piuttosto che ristrutturazioni costituite spesso da complete ricostruzioni (*redevelopment*).

Il problema della riqualificazione delle aree urbane viene affrontato per la prima volta dalla normativa raccolta nell'*Housing Act* del 1969, determinando un radicale cambiamento negli obiettivi della politica della casa.

La nuova legge stabilisce le modalità di finanziamento per il rinnovo edilizio ed urbano ed istituzionalizza uno strumento di intervento per le amministrazioni locali: la *General Improvement Area* (G.I.A.)³³

Nonostante l'esistenza di una notevole strumentazione legislativa nel campo del rinnovo urbano, sarà solo in seguito, con l'*Housing Act* del 1974, che sarà sancita definitivamente e diverrà realmente operativa la politica della *rehabilitation*.

In questi anni, dunque, la tendenza è quella di superare la schematica classificazione dei tipi edilizi elaborata dal Movimento Moderno, per realizzare tipi edilizi difficilmente classificabili all'interno delle categorie tradizionali, non più derivanti direttamente e meccanicamente dalla ripetizione di uno stesso tipo di alloggio.

Elemento funzionale ed architettonico frequentemente proposto nei nuovi edifici, che assume spesso un ruolo

³² Questi Bollettini sono assimilabili ai quaderni e i manuali pubblicati in Italia da INA casa proprio negli stessi anni.

³³ Con questo termine si vuole indicare una parte speciale di un distretto (da 300 a 800 alloggi) che ha bisogno di un intervento intenso, sia per la riqualificazione degli spazi pubblici, sia per il restauro degli edifici.

fondamentale nella loro configurazione generale, e' il percorso orizzontale di distribuzione alle cellule abitative, non considerato piu' come semplice ballatoio, ma come strada pedonale, sollevata dal terreno, che Rem Koolhaas più tardi avrebbe definito come delle *passegiate da luna park*³⁴. La complessita' tipologica derivata dall'uso dei percorsi pensili e dalla compresenza di alloggi diversi si riflette anche nella complessita' formale dei prospetti e delle configurazioni volumetriche, che costituiscono i principali caratteri tipologici comuni alla maggior parte degli edifici realizzati in questo periodo. In generale e' possibile affermare che in questi anni si attua un miglioramento della qualita' architettonica negli interventi pubblici.

Proprio questo passaggio appare di fondamentale importanza nell'ottica di uno studio comparativo con quello che invece avveniva in Italia, dove a progetti che possedevano in molti casi una rilevante qualita' di impianto urbano, non corrispondevano realizzazioni di pari qualita', uno scollamento generato dall'adozione di materiali e tecniche costruttive non ottimali, al fine di ridurre costi e tempi di esecuzione. Altresì, alcune soluzioni sperimentali, soprattutto indirizzate alla normalizzazione edilizia, si sono rivelate poco efficaci sotto il profilo prestazionale, specialmente sulla lunga durata.

Ritornando alle vicende del Regno Unito, in questo periodo, vengono realizzati anche tanti insediamenti di piccole e medie dimensioni che, per il livello architettonico raggiunto, testimoniano il successo delle politiche per la casa adottate e perseguite dal governo.

Un interessante esempio è costituito dall'insediamento di piccole dimensioni **Burghley Road**, a Camden, uno dei

³⁴ Rem Koolhaas, *Junkspace*.

boroughs³⁵ di Londra, progettato e realizzato tra il 1968 ed il 1971 nel quale è possibile individuare la presenza di un tipo edilizio la cui sezione e' formata da quattro alloggi differenti sovrapposti (a patio e *duplex*), organizzati intorno ad uno spazio pedonale pensile di distribuzione (Fig. 8).

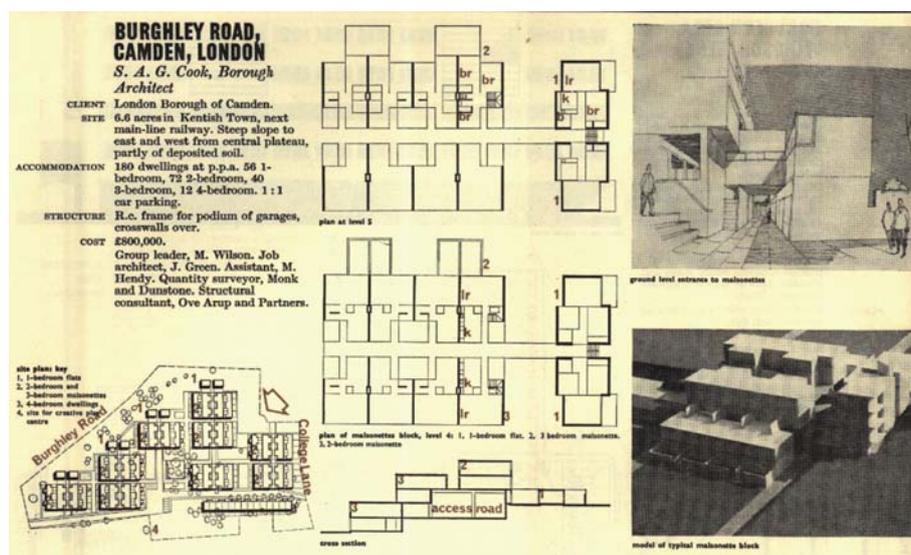


Fig.8. *Burghley Road*. Planimetria generale, piante tipo, particolare assometrico e modello, tratti dalla rivista *Architectural Review* N.839 gennaio 1967

Il rinnovato interesse in questi anni per la ricerca e la sperimentazione di nuove soluzioni per l'edilizia residenziale pubblica, crea le condizioni non solo per il raggiungimento di una elevata qualità diffusa, ma anche per la realizzazione di insediamenti, eccezionali per qualità formali o innovazioni tipologiche, che hanno avuto risonanza internazionale.

³⁵ Il *boroughs* è una suddivisione amministrativa di Londra, ciascuno di essi ha un proprio sindaco ed un proprio consiglio, sebbene siano tutti nel complesso sottoposti al *Great London Authority* (GLA).

Il **Robin Hood Gardens** di Londra, progettato da Alison e Peter Smithson nel 1966, può essere considerato una delle più interessanti realizzazioni di questo periodo, sia per l'impostazione teorica che sottende al suo disegno generale, sia per le qualità architettoniche ed ambientali effettivamente raggiunte.

Come sintetizzato nella scheda in Fig. 9, gli Smithsons realizzano una unità insediativa composta da due edifici di grandi dimensioni, tipologicamente uguali, con andamenti a linea spezzata ed altezze divise, delimitanti un ampio spazio verde centrale ad uso collettivo.

Le uniche variazioni avvengono in relazione alle testate degli edifici: il loro sviluppo lineare è concluso da una parte da alcuni alloggi ruotati verso sud (è evidente il riferimento alla *Unité d'habitation* di Marsiglia, progettata da Le Corbusier), dall'altra dai collegamenti verticali.

La complessità del tipo edilizio non va ricercata nella differenziazione tipologica degli alloggi quanto piuttosto, nel ruolo dei ballatoi e nel rapporto che questi hanno con le abitazioni. I ballatoi presentano una sequenza di allargamenti in corrispondenza degli accessi degli alloggi, che divengono prolungamento dello spazio abitativo, spazi semiprivati adatti alla sosta e utili ad entrare con agio negli appartamenti.

La soluzione progettuale degli spazi liberi a terra prevede la sistemazione a prato con due colline artificiali di dimensioni differenti, che oltre a divenire elementi naturali di grande importanza, in rapporto alle facciate degli edifici, costituiscono elementi di gioco per i bambini.

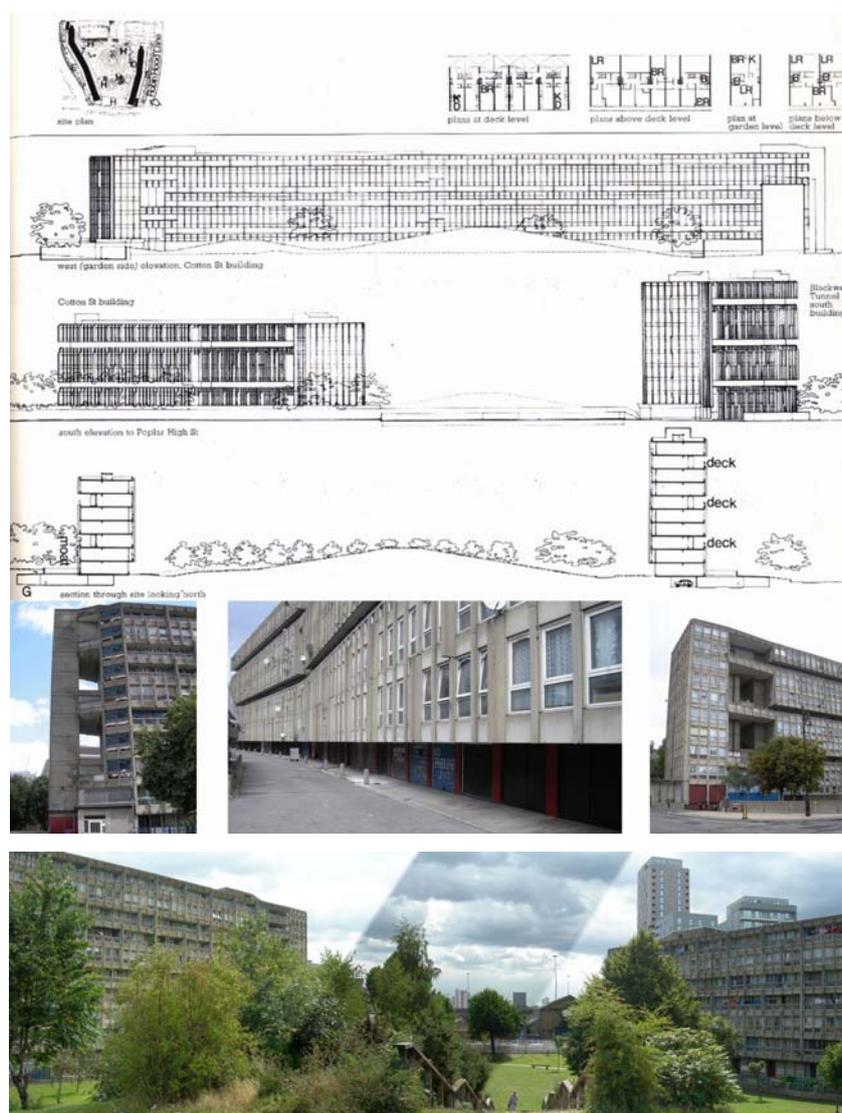


Fig. 9. *Robin Hood Garden*. Planimetria generale, piante tipo, prospetti e sezione, tratti dalla rivista inglese *Architectural Review*, n.883 del settembre 1970.

Nella parte inferiore del riquadro alcune foto scattate nell'agosto 2009: le due testate degli edifici con la diversa destinazione ed una immagine complessiva del quartiere con le due stecche che racchiudono il grande giardino.

3.1.2 Verso le politiche abitative attuali

L'inizio degli anni Settanta, in Inghilterra come per molti altri Paesi d'Europa, è contraddistinto da una forte crisi economica; qui questa situazione sarà furiera di dibattiti ed iniziative che determineranno l'inizio di una politica abitativa fortemente innovativa. A questo particolare momento storico si può associare la nascita di un nuovo sistema politico abitativo che vede i grandi *estate* di *council houses* (case popolari) non più solo come un insieme di "torri o stecche che consumano il cielo"³⁶ ma, come un'opportunità, uno strumento in grado di definire nuovi paesaggi urbani e ri-disegnare quelle realtà fortemente compromesse da un selvaggio sviluppo industriale.

Il libro bianco *Policy For the Inner Cities*, del giugno 1977, si interessa proprio della necessità di risanare le *inner areas*³⁷, enormi superfici su cui sorgevano piccole e medie industrie costrette a chiudere in seguito alla riduzione degli investimenti, provocati dalla forte crisi economica.

Su queste aree si è avviata un'opera di riqualificazione urbana con la realizzazione di piccoli quartieri con al massimo 250 alloggi, in modo tale da ridurre sia i costi di costruzione che i tempi di realizzazione. La "nuova" dimensione, inoltre, sembra rispondere anche alle esigenze abitative manifestate, in maniera anche molto critica, dagli abitanti dei numerosi *high rise estate*, costruiti nei decenni precedenti. Questi interventi complessi vengono conferiti ad

³⁶ Rem Koolhaas, *Junkspace*.

³⁷ Con questo termine si intendono non solo le aree del centro città' con prevalenti funzioni terziarie e commerciali, ma anche vaste zone intorno al nucleo centrale. Le *inners areas* rappresentano il corrispondente delle nostre aree dimesse sulle quali le politiche governative hanno focalizzato la loro attenzione solo negli ultimi anni.

agenzie specializzate composte anche da operatori privati che si riveleranno dei veri e propri propulsori nella realizzazione di cambiamenti efficaci, rivelando un'attitudine maggiore nel cogliere i caratteri di diversità delle varie realtà urbane.

Di conseguenza, le politiche di gestione urbana con intervento diretto del settore pubblico sono state via via abbandonate a favore di una strategia di partenariato pubblico-privato. La trasformazione del sistema di intervento nella realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, che oggi rappresenta la prassi, è avvenuta grazie alla stabilità delle politiche abitative elaborate nel corso del secolo scorso dal governo inglese, poste in campo con forza nella contrattazione con gli operatori privati.

Inversamente, in quegli stessi anni, in Italia si delineava uno scenario completamente differente: gli IACP venivano indicati come referenti unici dello Stato in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e si trasformavano da Enti economici ad Enti non economici. Il Cer (Comitato per l'Edilizia Residenziale) diventava il nuovo organo centrale per la distribuzione dei fondi previsti alle singole Regioni, alle quali veniva affidata la localizzazione degli interventi e la loro attuazione mediante la scelta dei soggetti esecutori pubblici (IACP) e privati (cooperative edilizie)³⁸.

La legge 865/71 e la legge n.457/78 hanno concretizzato il decentramento di alcune funzioni dallo Stato alla Regioni, ma non hanno apportato sostanziali modifiche all'assetto degli enti pubblici che operavano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

³⁸ Questo passaggio di funzioni amministrative è stato sancito sostanzialmente con le Leggi 865 del 22 ottobre 1971 e 457 del 5 agosto 1978 conosciuta anche come Piano decennale per l'edilizia.

3.2 Decent Homes e social housing strumenti di riqualificazione urbana

3.2.1 Housing Act 2004

La politica abitativa del governo inglese si identifica con i diversi *Housing Act* che si sono succeduti nel corso dei decenni.

L'*Housing Act* 2004 e successive modifiche, costituisce un tassello fondamentale nel quadro normativo dedicato al *social housing*; esso contiene un'ampia gamma di misure rivolte alla tutela dei cittadini più vulnerabili, alla creazione di un mercato più equo nel quale migliorare le possibilità di accesso alla locazione o all'acquisto di una casa, al rafforzamento dell'adeguamento del patrimonio di edilizia pubblica e sociale allo standard *Decent Homes* (DH), trattato più approfonditamente nelle pagine seguenti.

Lo studio dell'*Housing Act* 2004 offre uno spunto molto interessante di riflessione e di comparazione rispetto al sistema operativo e politico italiano.

Gli argomenti di maggiore interesse sono così sintetizzati:

-*Housing Health and Safety Rating System* (HHSRS) equivalente a una procedura di valutazione del rischio, in termini di salubrità e sicurezza, per gli alloggi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, la sua applicazione stabilisce se un'abitazione ha i presupposti per essere adeguata allo standard DH.

-*Houses in Multiple Occupation*³⁹. (HMO), rappresentano una fetta consistente della domanda abitativa formata da

³⁹ In questa categoria è facilmente riscontrabile il concetto di coabitazione che in Italia per diverso tempo è stato identificato come un fenomeno prettamente

gruppi di persone maggiormente vulnerabili e consistono in case singole, case su più livelli o interi edifici nei quali, per ogni unità abitativa, possono convivere tre o più inquilini formando due o più famiglie che condividono una cucina, un bagno e una toilette.

-*Home Information Pack* è un pacchetto informativo relativo all'abitazione da presentare al momento della compravendita.

La proposta nasce dall'esigenza di monitorare gli edifici e soprattutto di fornire all'acquirente uno strumento di valutazione prima di proporre l'offerta; questo pacchetto, infatti, oltre a contenere i documenti di rito come tutti gli atti relativi alla proprietà del fabbricato o del terreno, deve contenere anche il certificato di rendimento energetico/valutazione dei costi energetici la documentazione relativa a tutti i lavori di riparazione o di manutenzione effettuati, tutti i servizi disponibili come acqua, rete fognaria, elettricità.

Dal 6 aprile 2009, il pacchetto informativo deve contenere anche un questionario informativo relativo alla nuova proprietà⁴⁰.

- "*Right to buy*"⁴¹(diritto all'acquisto) è stato introdotto con l'*Housing Act* 1980. Questa iniziativa ha concesso agli inquilini la possibilità di acquistare le loro case, ma ha anche

studentesco; diversi studi hanno invece dimostrato come questa tendenza stia rapidamente cambiando soprattutto nelle grandi città dove, ben il 59% delle coabitazioni avvengono tra persone che hanno già un lavoro e che decidono di condividere le spese per poter raggiungere un risparmio mensile fino a 300 euro.

⁴⁰ In Italia la materia è affidata ai governi regionali. La Regione Campania con la LR 19/2009, modificata dalla LR 1/2011, nell'art.9 stabilisce le regole relative alla valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato.

⁴¹ Tra il 1979 e il 2006 circa 1650000 alloggi di enti locali sono stati venduti in questo modo. Il settore sociale è così passato dal rappresentare circa un terzo dello stock abitativo totale all'inizio degli anni '80 all'attuale 20% circa. Anche in Italia il patrimonio abitativo pubblico ha subito una forte erosione con la vendita degli alloggi resa possibile dalla Legge 560/93.

richiesto alle *Housing Association*⁴² (HAs) interessate all'acquisto il miglioramento degli alloggi e la possibilità di renderle disponibili per il mercato del *social housing*.

Il "*right to buy*" è stato un elemento chiave della politica abitativa inglese perché la produzione di edilizia pubblica, direttamente finanziata tramite il gettito fiscale, aveva dominato la politica degli alloggi per 60 anni.

L'*Housing Act* 2004 prevede una maggiore regolamentazione di questo diritto per fronteggiare le inevitabili speculazioni edilizie, con l'estensione dello stesso da 2 a 5 anni e da 3 a 5 anni del periodo in cui l'agevolazione deve essere restituita quando la proprietà è rivenduta.

-*Empty Dwelling Management Order* (EMDO), una procedura di valutazione e di intervento per tutte quelle abitazioni private che rimangono vuote o inutilizzate per più di sei mesi; è chiaro che non si tratta di un sistema di penalizzazione per i proprietari privati che, per motivi diversi, spesso sono costretti a lasciare vuoti i loro immobili, ma piuttosto si cerca di attivare delle politiche in accordo con gli stessi per riattivare queste proprietà troppo spesso in condizioni di degrado.

-*Gypsies and Travellers*, una sezione dedicata ad illustrare le iniziative messe in campo dal governo inglese per ridurre lo stazionamento in campeggi non autorizzati, in favore di un incremento dei siti autorizzati.

Le comunità senza fissa dimora in Inghilterra hanno una storia di quasi 500 anni, tuttavia, esse sono ancora identificate come una minoranza etnica esclusa dalla

⁴² Le HAs, sono associazioni indipendenti e senza scopo di lucro ed insieme agli enti locali, direttamente o tramite società create per la gestione ed il miglioramento dello stock abitativo pubblico (ALMOs Arm's-Length Management Organisations), gestiscono circa il 25% delle abitazioni pubbliche in Inghilterra.

società e quasi un quarto di esse vivono in roulotte senza autorizzazione.

L'*Housing Act* 2004 con la sua accurata analisi si propone soprattutto come strumento di riduzione del disagio sociale, definito dall'incertezza o dall'inadeguatezza della qualità dell'abitare.

Il tema occupa un posto di grande rilievo anche nel documento *Building Britain's Future plans*⁴³, con cui il Governo inglese intende rispondere alla costante richiesta di abitazioni con la costruzione di 3 milioni di case entro il 2020 con l'obiettivo di dare vita a comunità sostenibili⁴⁴, investendo circa 8 miliardi di sterline (circa 10,5 miliardi di euro) per lo sviluppo di case per anziani e altri 35 milioni di sterline (circa 45,5 milioni di euro) fino al 2011 per sostenere la diffusione di informazioni al riguardo.

Oggi il patrimonio edilizio pubblico e sociale è regolamentato dalla *Homes and Communities Agency* (HCA), l'agenzia nazionale per la casa e la rigenerazione urbana, che ha un budget annuale di investimento di oltre 5 miliardi di sterline (circa 6,5 miliardi di euro).

L'agenzia è stata costituita nel Dicembre 2008 insieme con il *Tenant Services Authority*, un ente pubblico che regola i servizi prestati agli affittuari dai *Registered Social Landlords*⁴⁵ (RSLs).

La costruzione e la gestione delle abitazioni sono affidate alle HAs perché sempre più spesso gli enti pubblici si

⁴³ Il *Building Britain's Future plans* pubblicato il 29 giugno 2009 è visionabile sul sito www.hmg.gov.uk/buildingbritainsfuture.

⁴⁴ Il tema della creazione delle comunità sostenibili è trattato in maniera dettagliata nella pubblicazione *Homes for the Future more affordable, more sustainable*, Department for Communities and Local Government, July 2007.

⁴⁵ Si tratta di tutte le associazioni registrate nella Housing Corporation. Questo sistema è stato messo in discussione durante le osservazioni fatte alla più recente normativa *Housing and Regeneration Act* 2008, che ne propongono la revoca.

occupano solo dell'assegnazione delle abitazioni lasciando alle agenzie il compito di fornire alloggi in affitto a prezzi accessibili, alloggi per persone vulnerabili o anziane, e, in misura crescente, alloggi destinati alla vendita sul mercato aperto.

Le HAs stanno facendo ingenti investimenti per il rinnovamento di alcune aree e per la fornitura di una vasta gamma di servizi locali come asili, doposcuola e centri di riqualificazione professionale, l'obiettivo è quello di contribuire al successo dei percorsi educativi e lavorativi degli abitanti, di promuovere l'integrazione e di rendere tali aree luoghi gradevoli e sicuri in cui la gente desidera vivere. Le nuove abitazioni immesse sul mercato dalle HAs sono definite *affordable*⁴⁶ (accessibili in termini economici); almeno il 2% di queste devono essere fruibili dagli utenti diversamente abili, con un ulteriore 8% destinato a utenti con particolari disabilità che vengono stabilite di volta in volta di comune accordo tra gli enti locali e le HAs.

3.2.2 Lo standard Decent Homes

Oltre alle iniziative legate alla costruzione di nuovi quartieri di *social housing*, il governo inglese ha sostenuto da anni una forte azione anche per garantire, entro il 2010,

⁴⁶ Nel documento *Delivering Affordable Housing* pubblicato dal Communities and Local Government of London, 2006, vengono individuate due ulteriori categorie di *affordable housing*: il *social rented* e l'*intermediate housing*. Per *social rented* si intendono tutti gli alloggi di proprietà degli Enti locali gestiti sia dagli stessi che dai RSL. Per *intermediate housing* si intendono tutti gli alloggi immessi sul mercato anche da privati e cooperative a prezzi e canoni superiori a quelli di affitto sociale, ma al di sotto del prezzo del libero mercato.

l'adeguamento di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica agli standard *Decent Homes*⁴⁷ (DH).

L'esigenza di questa politica è nata dalla constatazione dello stato di degrado di circa 2.2 milioni di case, definite "*non-decent homes*" ovvero alloggi di scarsa qualità, che non garantiscono un ambiente qualitativamente adeguato e che dal 2001 sono state ridotte del 50%.

Grazie all'applicazione di questi principi, sono stati raggiunti notevoli risultati già prima della scadenza del Piano decennale del governo (2000-2010), con interventi su circa 3.5 milioni di abitazioni. Infatti, tra il 2006 e 2007, si registrava la presenza di 680.000 case che contenevano rischi di categoria 1, sintetizzati nel Box 3, molti dei quali eliminati grazie agli attuali programmi di intervento.

La procedura di adeguamento allo standard DH si avvia solo se nell'alloggio è possibile individuare alcuni requisiti minimi:

Standard minimi: l'alloggio deve essere in uno stato di manutenzione accettabile, con servizi ragionevolmente moderni ed impianti tecnici in grado di fornire un discreto livello di comfort termico e non deve assolutamente presentare nessun elemento di rischio di categoria 1. La procedura per stabilire la categoria di rischio è l'*Housing Health & Safety Rating System* (HHSRS – salute e sicurezza abitativa) in vigore dal 6 aprile 2006, che mira ad individuare alcune categorie di pericolo che riscontrate nell'ambiente domestico potrebbero essere dannose per la salute e la sicurezza. La valutazione HHSRS è basata sul rischio a cui può essere sottoposto l'occupante che è più vulnerabile a tale

⁴⁷ Gli standard qualitativi vengono descritti nel documento: *A Decent Home: Definition and guidance for implementation*, Department for Communities and Local Government: London, June 2006.

pericolo (ad esempio le scale sono un rischio maggiore per gli anziani, quindi gli anziani costituiscono il riferimento per la misurazione di questo rischio), quindi una dimora che è sicura per i più vulnerabili è considerata sicura per tutti.

FISIOLOGICO	PSICOLOGICO	IGIENICO	SICUREZZA
umidità e crescita di muffa	sovraffollamento,	norme nazionali in materia di igiene,	dislivello negli ambienti dei servizi igienici
eccesso di freddo	cattiva distribuzione degli spazi	presenza di parassiti	dislivello negli ambienti posti su un unico piano
eccesso di calore	ingresso da parte di intrusi	sicurezza alimentare	dislivelli associati alle scale o ad altri passaggi
amianto (e MMF)	illuminazione	igiene personale,	dislivello tra i piani
biocidi	rumore.	servizi igienico-sanitari	rischi elettrici
monossido di carbonio		approvvigionamento di acqua per uso domestico	rischio di incendio
avvelenamento da piombo			superfici che possono surriscaldarsi
radiazioni			collisione e di intrappolamento
gas combustibile			esplosioni
composti organici volatili.			ergonomia
			crolli

Box 3. Tabella riassuntiva dei rischi di Categoria 1 con le informazioni tratte dalla procedura HHSRS

Stato ragionevole di riparazione: condizione soddisfatta se uno o più componenti chiave⁴⁸ dell'edificio possono essere riparati o sostituiti; due o più degli altri componenti dell'edificio possono essere riparati o sostituiti. I componenti chiave di un edificio sono le parti strutturali (struttura muraria, struttura del tetto etc..), gli elementi esterni (la copertura di tetti, camini etc..) e i servizi interni (cucine, sistemi di riscaldamento etc...), si tratta di quelle parti che, spinte al

⁴⁸ L'elenco dei componenti chiave è riportato in *A Decent Home: Definition and guidance for implementation, ANNEX A*, Department for Communities and Local Government, London, June 2006.

degrado, potrebbero avere un impatto immediato sulla integrità della costruzione e causare un ulteriore deterioramento degli altri componenti.

Non sono considerati elementi chiave, per la determinazione del rischio, gli ascensori e i loro vani, a meno che non abbiano effetto diretto sull'integrità dell'edificio. La durata di un componente è utilizzato come un fattore determinante per valutare se un edificio è in rovina, ma l'età dell'edificio da sola non può rappresentare di per sé un criterio di intervento. L'analisi accurata dei componenti è svolta da ispettori che durante i sopralluoghi devono valutare anche la misura in cui i singoli componenti dell'edificio richiedono interventi immediati, dunque il loro giudizio è determinante al fine della classificazione finale delle abitazioni.

Servizi: un'abitazione in cui mancano tre o più dei seguenti elementi, comunque combinati tra loro non incontra lo standard DH: una cucina ragionevolmente moderna, (circa 20 anni), una cucina con adeguata distribuzione degli spazi; un bagno ragionevolmente moderno, (circa 30 anni); un wc e bagno localizzati in modo appropriato.

Ragionevole comfort termico: il riscaldamento efficiente può essere garantito sia da un riscaldamento centralizzato alimentato da gas, cherosene, elettricità, aria calda, sia da carburante solido e deve essere distribuito almeno a due o più stanze.



Fig. 10. In queste singolari foto sono rappresentate alcune delle cause che concorrono al deterioramento delle abitazioni e le modalità corrette di manutenzione.

Lo standard DH rappresenta un vero e proprio modello di gestione delle abitazioni attuato in primo luogo dagli abitanti e poi da gli operatori; è chiaro che intervenendo sulle singole abitazioni si favorisce il miglioramento complessivo di interi quartieri (Fig. 10).

3.3 Esempi di rigenerazione nella penisola di Greenwich

Greenwich è uno dei 32 London boroughs ed è attualmente oggetto di una grande trasformazione, con uno dei maggiori programmi di rigenerazione nel Regno Unito che ha coinvolto ogni aspetto dell'ambiente costruito, dalle abitazioni alle reti di trasporto, dalle imprese ai posti di lavoro, dai luoghi dedicati al divertimento e allo shopping, agli ambienti di lavoro.

La visione condivisa per Greenwich è che entro il 2015 le comunità locali possano avere accesso alla formazione, a posti di lavoro, ad un alloggio dignitoso nel rispetto degli standard *Decent Homes*, alla qualità dei servizi, a parchi e spazi aperti, e ad una serie svariata di opportunità e di svago. Questa importante opera di rigenerazione è sostenuta unanimemente dal Consiglio di Greenwich, dal Consiglio londinese e dai Partners privati coinvolti, in quanto in questa area londinese si concentrano importanti aree su cui investire.

3.3.1 La proposta di trasformazione dell'area di Kidbrooke

Ferrier Estate è un vasto quartiere popolare costruito nell'area ferroviaria di "Kidbrooke", a sud-di Greenwich, alla fine del 1960 (Fig. 11).

L'ambizioso programma di rigenerazione urbana denominato *Kidbrooke Development Area SPD*⁴⁹ è stato avviato sulla scia della grande trasformazione prevista per

⁴⁹ Il Kidbrooke Development Area SPD è il documento di programmazione adottato nel giugno 2008 dal Council House di Greenwich.

le Olimpiadi del 2012. Le demolizioni sono state avviate nel 2004 ed entro il 2012 il consiglio comunale ha previsto il trasferimento di tutte le famiglie per consentire il completamento dei lavori. L'intervento si è reso necessario per le precarie condizioni igienico-sanitarie del quartiere e per il conseguente degrado sociale. Il Ferrier Estate conta circa 5000 persone ed è uno dei maggiori esempi di comunità multiculturale. E' stato costruito in due fasi, alla prima appartengono cinque torri di 12 piani (Clegg, Crozier, Goldmark, Leclair Case & Sala), alla seconda sei torri di 12 piani (Felton, Ronald, Stainer, Standish, Sterling & Wixom Case).



Fig. 11. *Ferrier Estate*. Panoramica dello stato attuale del quartiere; nella foto in basso a destra il Laboratorio di progettazione partecipata costruito proprio all'interno del quartiere.

Dopo una lunga contrattazione, il Masterplan è stato approvato dal governo cittadino e sostenuto dal 90% degli abitanti, che hanno ottenuto una "garanzia" per il ritorno, e la possibilità di prendere parte al processo di riqualificazione.

L'aspetto sociale è stato fondamentale nell'avvio del processo di rigenerazione, gli abitanti hanno manifestato da subito le perplessità e le paure legate alla concreta possibilità di cedere un pessimo alloggio e di non averne in seguito uno di valore nettamente superiore.

Le contrattazioni sono state lunghe, gli operatori coinvolti hanno dovuto fornire garanzie e tutele giuridiche; gli abitanti sono stati messi in condizione di poter scegliere di trasferirsi temporaneamente in alloggi parcheggio o definitivamente in altre zone della città.

Il modello sostenibile *Kidbrooke Vision* si sviluppa su 109 ettari di terreno, le attuali 1.906 unità abitative, saranno sostituite da 4.398 nuove abitazioni, di cui circa 1520 destinate al mercato del *social housing*. Il progetto prevede polo commerciale, tanti servizi, scuole ed un nuovo centro sanitario. Il punto focale del piano è il nuovo parco centrale con percorsi per pedoni e ciclisti, ampi spazi per sport all'aperto e per le attività culturali; notevole importanza è riservata all'impianto di nuove specie floreali e faunistiche (Fig. 12). Il nuovo parco implementa gli spazi verdi esistenti che al momento sono però sottoutilizzati ed isolati, il progetto architettonico ricalca la griglia dell'attuale insediamento residenziale con edifici in linea alti (a cinque, sei e sette piani) sistemati nella parte centrale, e edifici a tre piani posizionati lungo il perimetro del modello suburbano preesistente.

Il 29% degli alloggi saranno costituiti da una camera da letto, saranno disponibili anche molte *maisonette* e alloggi *duplex* con ingressi autonomi dal piano terra.

Per l'attuazione dell'intero programma il governo locale ha prospettato un lavoro di circa 20 anni.



Fig. 12. *Ferrier Estate*. Schematizzazione degli interventi proposti per la rigenerazione urbana del Ferrier Estate come indicato nel *Kidbrooke Development Area SPD*, giugno 2008, Greenwich

3.3.2 *Pepys estate*

Come già descritto nel Capitolo 1, si tratta di un insediamento residenziale degli anni Sessanta, oggetto di un'importante opera di riqualificazione urbana, condotta nel rispetto di un'elevata qualità formale e spaziale definite dalla sequenza degli spazi aperti, dal loro rapporto con le rive del Tamigi e, dalla giustapposizione delle nuove abitazioni con alcuni importanti edifici storici di epoca georgiana.

Il complesso programma, sintetizzato nella Fig. 13, è arrivato a compimento dopo articolate operazioni di

progettazione partecipata, a cui si deve la gran parte delle scelte operate dai progettisti che hanno saputo coniugare il carattere del sito con le esigenze abitative manifestate dai residenti e dai nuovi abitanti.

Queste grosse operazioni a scala urbana, prevedono il trasferimento di numerose famiglie che sempre più spesso possono decidere tra diverse destinazioni il loro stazionamento temporaneo, in attesa della riassegnazione a seguito del compimento dei lavori. Spesso, però, accade anche che molti degli abitanti trasferiti temporaneamente, riescano a trovare una nuova dimensione abitativa, magari rispondente alle loro esigenze, rinunciando dunque al "re-insediamento" nel nuovo quartiere. È necessario sottolineare che la possibilità di poter "spostare" numerose famiglie è subordinata alla presenza di un patrimonio edilizio di buona qualità e di cospicua consistenza, diretta conseguenza della continuità di politiche e di programmi abitativi che hanno reso possibile rispondere sempre tempestivamente alle mutevoli esigenze abitative.

I nuovi edifici ospitano appartamenti da 1-2-3 camere da letto, il 70% destinato al mercato del *social housing* e il 30% alla proprietà condivisa (*leasehold*) per favorire il difficoltoso, ma ormai consolidato, processo di commistione sociale.

Il progetto ha mostrato la chiara volontà 'di mantenere gli spazi aperti, adottando il modello precedente di blocchi separati, con le eccezioni di tre case unifamiliari su due piani costruite al di fuori dell'impianto originario. Il layout del nuovo progetto segue i principi della progettazione solare passiva come punto di partenza per l'efficienza energetica, con particolare attenzione all'orientamento dei nuovi alloggi al fine di garantire che tutti possano beneficiare del maggiore irraggiamento solare senza rischio di surriscaldamento.

I grandi appartamenti degli anni Sessanta, contraddistinti dalla presenza di lunghi corridoi interni, hanno lasciato spazio ad alloggi di taglio più piccolo, serviti da ascensori e scale a struttura in acciaio e vetro, che diventano di giorno captatori della luce naturale e di notte dei veri e propri fari a garanzia di un ambiente più sicuro. Tutti i nuovi alloggi, tranne le unità più piccole, hanno finestre su entrambi i lati e spazio esterno privato, sia sotto forma di giardini che di ampi balconi; quasi sempre i progettisti hanno cercato di fornire spazi di deposito o ripostiglio.

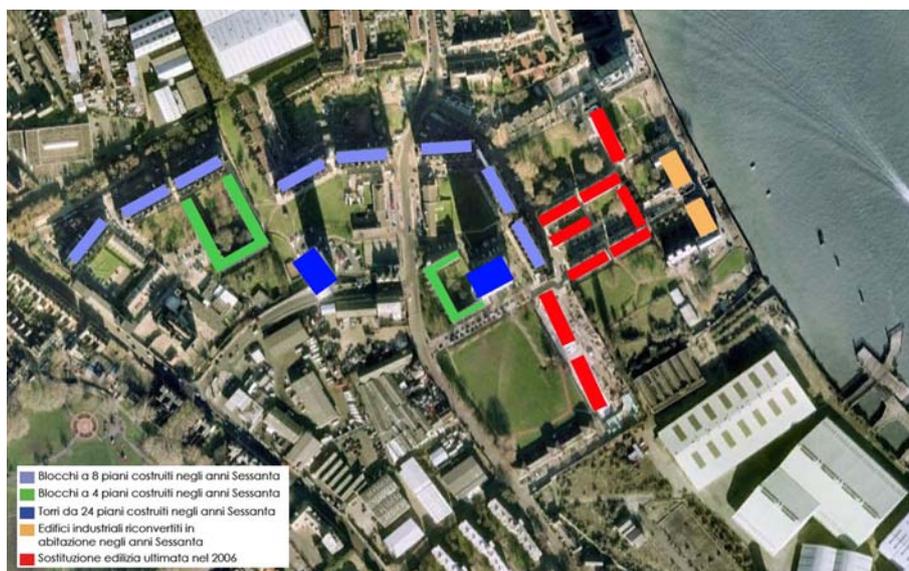


Fig. 13. Pepys Estate, Greenwich. Rielaborazione di un'immagine aerea con l'indicazione degli interventi di sostituzione edilizia terminati nel 2006.

In Fig. 14 è riportata la pianta tipo di un alloggio con una superficie di circa 79 mq nella quale è interessante notare l'inversione del posizionamento della zona notte e di quella

giorno, rispetto ai principi generali della progettazione italiana, nella quale l'ingresso conduce sempre ad una zona di soggiorno.



Fig. 14. *Pepys Estate*, Greenwich. In alto a sinistra uno stralcio della planimetria generale con gli interventi di sostituzione edilizia, alcune immagini dei nuovi edifici e in basso a destra una pianta tipo di un alloggio da 79 mq.

3.3.3 Robin Hood Gardens

La demolizione, ormai quasi certa, di questo grande complesso residenziale degli anni Settanta, supportata dalla predisposizione di alcune proposte progettuali - che prevedono la costruzione di circa 1700 nuovi alloggi a fronte dei 214 esistenti - ha suscitato nel Regno Unito, un ampio dibattito sull'architettura del dopoguerra.

Numerose le iniziative culturali, mediatiche ed intellettuali che si sono susseguite negli ultimi anni per salvare il *Robin Hood Gardens* (RHG) dai buldozer. La proposta dello studio di architettura Sarah Wigglesworth Architects (SWA) in contrasto con le politiche locali che prevedono la demolizione del complesso residenziale, si evidenzia per il suo carattere sperimentale nell'affrontare il delicato tema della riconfigurazione degli alloggi popolari costruiti negli anni Settanta, congiuntamente alla richiesta del governo locale di immettere sul mercato immobiliare nuovi alloggi.

Il RHG è in evidente stato di degrado fisico e sociale legato alla mancanza di manutenzione e alla concentrazione di fasce sociali multietniche a basso reddito.

Inoltre, i grandi interventi attuati in questa zona di Londra - Docklands, Canary Wharf, uffici del Tower Hamlets Council, hanno progressivamente invaso il tessuto urbano trasformandolo di colpo in una trama edilizia ad alta densità abitativa rispetto alla quale, oggi questo complesso risulta addirittura apparire fuoriscalda.

In questo contesto è più semplice il riconoscimento della convenienza - da parte degli operatori pubblici e privati - in un radicale intervento di rigenerazione urbana in grado di quintuplicare la popolazione residente rispetto ad un intervento di riqualificazione mirato al miglioramento della qualità dell'abitare dei residenti. Lo studio esalta la conservazione del complesso edilizio perchè con essa

potrebbero essere affrontati importanti temi di sperimentazione progettuale di seguito sintetizzati:

- Il primo è legato alla possibilità di affrontare il tema del miglioramento energetico degli edifici costruiti in questa epoca.
- Il secondo pone l'attenzione sull'attuale struttura familiare, totalmente differente da quella prevista dai progettisti pertanto, vi è la necessità di considerare come queste abitazioni potrebbero essere riconfigurate in aderenza ai bisogni dei suoi occupanti attuali e di quelli futuri, offrendo una gamma più ampia di tipologie abitative.
- Infine, la possibilità di aumentare il numero delle unità abitative per incontrare la necessaria richiesta di aumento della densità abitativa.

Riconfigurazione degli alloggi esistenti

Attualmente, al piano terra trovano posto gli appartamenti da una camera da letto, originariamente previsti per le persone anziane, al di sopra si trova una disposizione ripetitiva di *base units* composte da 6 appartamenti *duplex* -2 con tre camere da letto e 4 con 4 camere da letto- che occupano i restanti tre piani. Questa disposizione si ripete per entrambi gli edifici.

La proposta progettuale di SWA riguarda la possibilità di convertire i *duplex* in nuovi appartamenti, così come illustrato nella Fig. 16, riducendo al minimo le nuove aperture, mantenendo i corpi scala e gli attuali accessi.

I nuovi alloggi

La proposta progettuale individua nelle coperture e nelle zone perimetrali del complesso, aree idonee ad ospitare nuove abitazioni, senza incidere sul nucleo centrale rappresentato dal giardino che ancora oggi identifica fortemente questo luogo, così come mostra la Fig. 15.

Le scale esistenti consentono di accedere alle coperture sulle quali il progetto prevede la costruzione in legno di due piani, con 38 alloggi da 2 camere da letto e 4 con 3 camere, tutti provvisti di giardini d'inverno e schermi *brise soleil* scorrevoli per il controllo della luce solare.

Sui blocchi perimetrali che attualmente ospitano i garage, al piano terra, verranno realizzati altri 33 alloggi.

Complessivamente il RHG si doterebbe di 71 nuovi alloggi

Miglioramento delle prestazioni energetiche

Il calcolo del consumo energetico e dei relativi interventi da adottare è stato affrontato in via sperimentale solo per uno degli appartamenti *duplex*, mediante l'uso di software che hanno elaborato le specifiche tecniche relative ai materiali utilizzati all'epoca.

Utilizzando un idoneo materiale di rivestimento e sostituendo gli infissi è stato possibile simulare la stima dei costi di riscaldamento che per il *duplex* si ridurrebbe da circa 850 sterline all'anno a poco più di 500 sterline annue.



Fig. 15. *Robin Hood Gardens*. Un'immagine del soft center (così veniva definito dai progettisti il giardino centrale) in un'immagine scattata nell'agosto 2009.

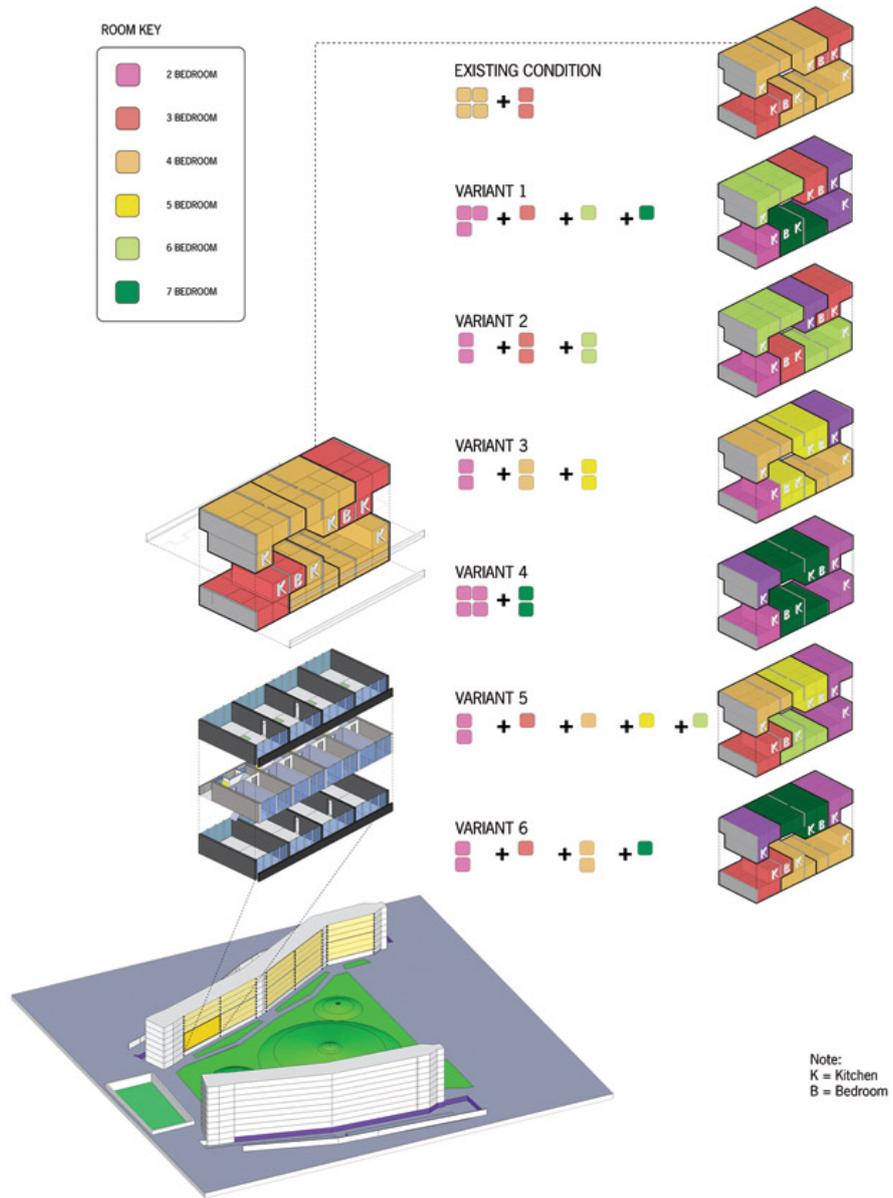


Fig. 16. L'immagine tratta da *Building Design Online*, 28 gennaio 2011, illustra alcune possibili combinazioni che possono essere ulteriormente sviluppate per la riconfigurazione spaziale degli alloggi del *Robin Hood Gardens*.

3.4 Il dimensionamento dei nuovi alloggi: le riflessioni del CABE e i nuovi standard dimensionali

Da oltre 80 anni, i governi del Regno Unito ritengono essenziale il confronto con Associazioni indipendenti sulle tematiche legate alla qualità degli spazi abitativi. Con questo obiettivo, nel 1924 nasceva la Royal Fine Art Commission (RFAC), sostituita nel 1999 dalla Commission for Architecture and the Built Environment, più nota come CABE, oggi un riferimento scientifico e culturale indipendente.

Il lavoro svolto in questi anni dal CABE ha segnato anche un cambiamento su come relazionarsi ai problemi legati al miglioramento della qualità delle nuove costruzioni.

La cospicua programmazione abitativa che ha interessato il Regno Unito in questi ultimi anni ha offerto lo spunto per mettere a punto una riflessione molto importante sulla vivibilità, in termini di spazio, di queste nuove abitazioni.

La ricerca *Space in new homes: what residents*, pubblicata nell'agosto 2009 sulle abitazioni realizzate in Inghilterra tra il 2001 e il 2006, è stata prodotta grazie alla collaborazione dei proprietari di 2.500 nuove case, che sono stati intervistati per conoscere le loro opinioni sull'adeguatezza della funzionalità degli spazi interni offrendo uno spaccato molto importante in questa direzione.

La ricerca ha messo in evidenza che il 44% dei nuclei familiari intervistati denuncia la mancanza di spazio per il gioco dei bambini; il 72% non ha abbastanza spazio per i tre raccoglitori della differenziata e il 35% in cucina non ha lo spazio per preparare comodamente i pasti e soprattutto per sistemare piccoli elettrodomestici come il tostapane o il forno a microonde; inoltre, in cucina si trascorre la maggior parte del tempo anche in compagnia dei bambini che però

non sembrano avere sufficiente spazio e sicurezza di movimento. Il 47% non ha sufficiente spazio per sistemare i mobili che aveva e, in ogni caso ha avuto grande difficoltà a spostare i mobili lungo i corridoi e le scale a causa delle ridotte dimensioni. La riduzione degli spazi incide notevolmente anche sulla gestione dei rapporti sociali, infatti, il 37% dichiara di non poter invitare/ospitare amici, ma soprattutto cresce la preoccupazione che i minori, non potendo ospitare "privatamente" i loro amici, si aggregino al di fuori della casa, e dunque lontano dalla supervisione dei genitori. Spesso la combinazione funzionale di spazi differenti non è in grado di assicurare la necessaria privacy, oltre il 67% degli alloggi monitorati presentano un *open space* soggiorno-pranzo, riducendo la possibilità di separare attività più rumorose da quelle più tranquille. Tali scelte hanno evidenziato anche una difficoltà dovuta a tradizioni ed abitudini culturali che potrebbero richiedere spazi sociali separati per maschi e femmine. Ridotto o molto spesso inesistente uno spazio di *storage*, così come denunciato dal 57% degli intervistati.

L'inchiesta del CABE mette in evidenza un aspetto molto interessante: con gli interventi di *social housing* si stanno garantendo grandi operazioni di riqualificazione urbana, ma si è ancora molto lontani dal garantire uno standard qualitativo elevato delle abitazioni, che non riescono ancora a competere con le abitazioni residenziali disponibili sul libero mercato.

È lecito pensare che non sempre i "consumatori" di *social housing* abbiano lo spazio di cui hanno bisogno a differenza dei "consumatori" del mercato abitativo privato, che invece tende a soddisfare maggiormente le loro esigenze. La riflessione conclusiva è abbastanza avvilente, gli abitanti residenti e quelli futuri in sostanza non hanno ottenuto l'abitazione che volevano ma solo quella che

potevano permettersi. Alla luce di questo scenario sembra anche naturale pensare che la condizione economica e sociale non possa essere lo spartiacque per l'accesso alla qualità dell'abitare; essa dovrebbe essere sempre garantita a tutti.

Lo studio attento e continuo del CABE, ha contribuito alla pubblicazione del documento *The London Housing Design Guide*, a cura del *London Development Agency* (ADL), una guida alla progettazione delle nuove abitazioni nella città di Londra, che sarà in vigore ufficialmente dall'aprile del 2011. La necessità di produrre un documento solo per la capitale inglese deriva dal fatto che in questa città oltre il 50% delle famiglie vive in appartamento, a differenza delle famiglie delle altre città inglesi (circa l'80%) che invece vive in case unifamiliari o *maisonette*.

Dunque l'obiettivo è quello di progettare insediamenti ad alta densità abitativa, senza mai rinunciare all'elevata qualità abitativa in termini di spazio interno ed esterno, così come avviene invece per le abitazioni monofamiliari.

Oggi non si tratta più di offrire solo spazi dimensionalmente adatti ma soprattutto assicurarsi che questi possano essere flessibili per rispondere alle esigenze di tutti gli utenti.

La guida individua sei temi:

- Lo spazio pubblico tra gli edifici progettato in stretta connessione con lo spazio pubblico esistente.
- Il progetto dei nuovi quartieri con l'integrazione di differenti tipologie di alloggi per rispondere alle nuove esigenze abitative.
- Il tema del passaggio dallo spazio pubblico a quello privato si identifica con la progettazione attenta dell'accesso alla casa che può avere un impatto significativo

sulle dinamiche sociali e sulla qualità percepita dell'ambiente.

- Nuovi standard minimi di spazio interno ed esterno
- Una sezione relativa alla privacy, la gestione del rumore, della luce naturale, la ventilazione.
- Mitigazione dei cambiamenti climatici per garantire case vivibili durante tutto l'anno. Questa ultima sezione si deve integrare con il *Code for Sustainable Homes*⁵⁰.

E' evidente che questi temi possono essere considerati come un comune denominatore nella progettazione dell'edilizia residenziale pubblica, ovunque essa si realizzi, con l'ambizione di produrre progetti in grado di offrire il luogo migliore dove vivere. Interessante soprattutto la riflessione sugli standard minimi di spazio, nata a seguito di numerose critiche che vedono le nuove case realizzate nell'ultimo decennio nella città di Londra, mediamente intorno ai 76 mq., tra le più piccole d'Europa rispetto ai 109 mq. della Germania, e agli 88 dell'Irlanda⁵¹.

Le norme relative allo spazio vengono definite - così come si osserva anche nel Box 4 - in base al numero di occupanti reali che, l'operatore sarà obbligato a dichiarare, piuttosto che in relazione alle camere da letto.

⁵⁰ Code for Sustainable Homes Technical Guidance, DCLG, October 2008

⁵¹ Il dimensionamento per gli alloggi in Italia ha avuto un andamento molto variabile: ad esempio tutti quelli realizzati con la Legge 640 del 9 agosto 1954, (una fetta consistente degli interventi ERP tra la fine degli anni 50 e gli anni 60) sono abitualmente tra 45 e i 55 mq; quelli INA-CASA e Gescal hanno dimensione variabili tra i 60 e gli 80 mq; gli alloggi costruiti con le leggi 513/77 e 457/78 hanno superfici eterogenee che variano molto da regione a regione (nell'Italia meridionale viene introdotto anche l'alloggio tipo G da 110 mq). Sul territorio provinciale di Avellino per la sostituzione dei prefabbricati leggeri post sisma la richiesta frequente dei comuni è stata tra i 45mq e i 65 mq. Pochi quelli da 77 mq., scarsi da 85 e quasi nulli da 95 perchè si è teso a massimizzare il numero degli alloggi, nonostante nuclei familiari grandi, per la scarsità dei finanziamenti regionali.

Minimum dwelling by floor area	Dwelling type (bedroom/ persons)	Essential GIA (sq.m)
Flats	1b2p	50
	2b3p	61
	2b4p	70
	3b4p	74
	3b5p	86
	3b6p	100
	4b5p	90
	4b6p	99
2 storey houses	2b4p	83
	3b4p	86
	3b5p	96
	4b5p	100
	4b6p	107
3 storey houses	3b5p	102
	4b5p	106
	4b6p	113

Box 4. Sintesi delle superfici minime nella costruzione di nuovi alloggi. Per la progettazione di case per un numero superiore a 6 persone, si deve aumentare la superficie di 10 mq per ogni utente in più.

La Tabella è tratta dal *The London Housing Design Guide*, London Development Agency July 2009

Gli standard di spazio sono quelli minimi, espressi in termini di superficie interna lorda (GIA)⁵², che tengono conto delle dimensioni standard di alcuni mobili necessari e dello spazio per poterli utilizzare comodamente.

Per anticipare le mutevoli esigenze degli occupanti, le scale dovrebbe sempre consentire l'installazione di un servoscala, e gli spazi di accesso dovrebbero sempre offrire la possibilità di installare un ascensore.

Gli spazi di connettivo, interni alle abitazioni, devono essere flessibili ad altre funzioni come il deposito di

⁵² Gross Internal Area

Gli spazi di connettivo, interni alle abitazioni, devono essere flessibili ad altre funzioni come il deposito di carrozzine, ombrelli, cappotti e stivali, senza incidere sugli altri ambienti, devono essere illuminati, ove sia possibile, da luce naturale. Tutti i corridoi devono avere una larghezza libera di almeno 1,05 metri.

La superficie minima di soggiorno, cucina e sala da pranzo - schematizzata nel Box 5 - è considerata come un layout di aggregazione indipendente, in risposta ai differenti livelli di utilizzo, in modo da consentire al progettista la libertà di organizzare e combinare questi spazi in modi differenti.

E' vivamente sconsigliato l'*open-plan* perché le famiglie traggono maggiore beneficio quando i bambini e gli adulti sono in grado di occupare spazi di vita indipendente, in ambienti separati.

La guida richiede che la larghezza minima di una stanza adibita a soggiorno sia 3.2 m nel punto più stretto.

Le superfici minime per le camere da letto sono: 8.4 mq per una camera singola e 12,8 mq per camere da letto doppie e matrimoniali; in questa superficie è incluso anche lo spazio destinato agli armadi a muro.

Se la casa è un *duplex*, sarebbe preferibile prevedere una stanza da adibire a camera da letto per ogni piano.

Floor area for the aggregate of the living/ dining area are:	(sq.m)
1 person / 2 person	23
3 person	25
4 person	27
5 person	29
6 person	31

Box 5. Sintesi delle superfici minime per l'aggregazione degli spazi soggiorno-pranzo-cucina. La Tabella è tratta dal *The London Housing Design Guide*, London Development Agency July 2009

In abitazioni con un numero di occupanti superiore a 5, si deve garantire sempre un bagno e un WC supplementare.

In abitazioni poste su due piani, indipendentemente dal numero di abitanti, deve essere previsto un bagno su ogni piano. Il dimensionamento interno deve consentire sempre ad un utente anche disabile di potersi muovere liberamente, di poter installare un piatto doccia 1mt x 1 mt.

Molti considerano la mancanza di locali ripostiglio un grave problema. I mobili dispensa devono essere forniti in aggiunta a quelli "obbligatori" e possono essere collocati in qualsiasi spazio delle camere o dei connettivi; generalmente lo spazio per l'installazione della lavatrice per i raccoglitori della differenziata è già previsto all'interno dei locali cucina, mentre l'asciugatura può essere prevista anche nelle camere esistenti.

Differente la condizione negli appartamenti più grandi per i quali è previsto uno spazio separato per il lavaggio e l'asciugatura degli indumenti. Lo spazio privato aperto, le cui dimensioni sono sintetizzate nel Box 6, è molto richiesto ed apprezzato, tutte le nuove abitazioni ne devono essere provviste; il dimensionamento minimo deve consentire di poter stendere facilmente il bucato e di poter consumare comodamente un pasto all'aperto, raccolti intorno ad un tavolo regolare. La profondità minima dei balconi è di 1,5 metri.

Minimum sizes for private open space:	Unit type (persons)	Minimum (sq.m)
Flats/Houses	1p/2p	5
	3p	6
	4p	7
	5p	8
	6p	9
	7p	10
	8p	11

Box 6. Sintesi delle superfici minime per il dimensionamento degli spazi privati aperti. La Tabella è tratta dal *The London Housing Design Guide*, London Development Agency July 2009

CAPITOLO 4 - Politiche nazionali e regionali di rigenerazione urbana in Spagna

Nel corso del 2011 in Spagna si festeggeranno i cento anni dall'approvazione della prima legge sulla casa popolare (*Ley de Casas Baratas*) e con essa il primo tentativo di fornire a tutti gli spagnoli la possibilità di accedere ad una casa che avesse i requisiti minimi in termini di salubrità.

Subito dopo la Guerra Civile e fino agli anni Cinquanta, la costruzione di abitazioni popolari (*viviendas social*) avveniva in maniera abbastanza metodica per poter rispondere celermente alla crescente domanda abitativa, agli architetti coinvolti in questa operazione "industriale", non venivano richieste particolari riflessioni teoriche bensì, la capacità di progettare alloggi di dimensioni minime, utilizzando tipologie ripetitive.

Questo *modus operandi* è il preludio di un'edilizia che avrebbe definito le nuove periferie urbane ricche di blocchi in linea di pessima qualità costruttiva e strutturale e prive di attrezzature e spazi pubblici. Un'espansione avulsa dal contesto urbano esistente.

Un modello edilizio che nei decenni successivi (anni '60 e '70) esplose a macchia d'olio, supportato anche da operazioni di speculazione edilizia senza precedenti, con le

conseguenze che oggi tutti siamo in grado di riconoscere in gran parte delle città europee: una crescita incontrollata e tentacolare della nuova città rispetto al tessuto urbano consolidato, le campagne lasciano il posto ai nuovi grandi *poligònos* (insediamenti di edilizia residenziale pubblica), che ben presto si trasformeranno nella culla del nuovo disagio abitativo favorito, oltre che dalla concentrazione di famiglie a basso reddito, anche dalla bassa qualità architettonica degli edifici, dall' assoluta carenza di spazi pubblici e da un senso generale di sicurezza.

I profondi cambiamenti politici che hanno investito la Spagna a partire dagli anni Ottanta⁵³, hanno prodotto forti conseguenze anche sul settore abitativo, la cui competenza esclusiva viene demandata ai governi regionali, chiamati subito ad intervenire nei quartieri in cui si concentrava il maggiore degrado fisico e sociale.

Consapevoli di questa grande responsabilità i governi regionali, proprio in questa fase, hanno individuato nella infrastutturazione dei quartieri la chiave di lettura per una riqualificazione prima sociale e poi urbana ma, si deve anche dire, a onor del vero, che in questo periodo si respira ancora un certo atteggiamento "conservatore" nei confronti di un patrimonio edilizio prodotto, in gran parte a seguito delle influenze architettoniche del Movimento Moderno.

Gli interventi sugli spazi pubblici e la dotazione di servizi e di attrezzature, secondo gli standard minimi imposti dai

⁵³ Nell'articolo 47 della Costituzione spagnola del 1978 "Tutti gli spagnoli hanno diritto di usufruire di una abitazione dignitosa e adeguata. Le autorità pubbliche devono promuovere le condizioni necessarie e le norme pertinenti per rendere effettivo questo diritto, regolando, nell'interesse generale, l'utilizzazione del suolo pubblico per impedire ogni forma di speculazione edilizia. La comunità dovrà beneficiare da qualsiasi azione urbana intrapresa dal governo."

regolamenti vigenti, determinano un innalzamento del profilo sociale di queste aree, dei valori immobiliari e della vitalità degli esercizi commerciali presenti, e che influiranno in maniera determinante anche sull'accrescimento del senso di appartenenza dei residenti.

Proprio per questo motivo, negli anni successivi gli abitanti dei *barrios de vivienda social*, detti anche *barrios periféricos*, per la loro posizione rispetto al centro urbano consolidato, diventano i protagonisti assoluti di campagne mediatiche con l'obiettivo di sollevare l'attenzione sulle pessime condizioni funzionali ed architettoniche delle abitazioni nelle quali vivono e che, porteranno alla concretizzazione di politiche di intervento tali da influenzare tutte le scelte strategiche successive.

4.1 Cronaca di un'esperienza di studio nella città di Valladolid.

La città di Valladolid, è provincia e capoluogo della regione spagnola di Castilla y Leon, e le note riportate di seguito sono il frutto di un periodo di ricerca svolto nell'estate del 2010 presso la Escuela Tecnica Superior de Arquitectura.

Lo strumento programmatico a cui si riferiscono tutte le attuali politiche abitative di questa città è il *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2008 - 2011*⁵⁴ che attraverso differenti categorie di intervento, individua le

⁵⁴ Questo documento è giunto alla sua terza edizione, i contenuti seguono le linee guida della programmazione del governo centrale espresse nel *Plan estatal español de vivienda y rehabilitación* e di quella regionale definite dal *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León*; tutti i programmi coprono un arco temporale di tre anni.

modalità rivolte a migliorare le condizioni necessarie per facilitare l'accesso degli abitanti al mercato della casa, tenendo conto della eterogenea domanda definita da differenti condizioni sociali ed economiche. Il piano viene attuato mediante il raggiungimento di sette obiettivi:

- A)** Incentivazione alla costruzione di nuove abitazioni pubbliche destinate al mercato della vendita (viviendas de proteccion publica)
- B)** Incentivazione all'affitto
- C)** Aiuti economici diretti
- D) Interventi di riqualificazione urbana**
- E)** Azioni di urbanizzazione dei suoli legate agli interventi di costruzione di edilizia pubblica.
- F)** Qualità e sostenibilità degli interventi
- G)** Altre azioni in materia di residenza

Ognuna di queste linee strategiche si articola in altre linee di attuazione ciascuna indirizzata verso il raggiungimento integrato degli obiettivi principali tutti tesi al soddisfacimento della domanda abitativa proveniente per la maggior parte da giovani, persone con più di 65 anni, persone non più in grado di badare a se stesse, nuove famiglie, vittime di violenze, emigranti che rimpatriano, immigrati e tutte le altre categorie (*colectivos especiales*) che per vari motivi vivono un momento di disagio.

Nello spirito della presente ricerca, la linea strategica definita dall'obiettivo D è in grado di implementare il quadro delle nostre conoscenze in merito ai modelli di gestione e di intervento utilizzati per proporre azioni complesse di riqualificazione urbana attraverso le seguenti indicazioni:

Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs), ambiti urbani e rurali di pregio in cui sono ammessi una serie di interventi, ad esclusione della sostituzione edilizia, mirati a restituire funzionalità e qualità a tutti quei complessi integrati urbani, che versano in condizione di evidente degrado, in cui siano

riconoscibili valori architettonici, storici ed ambientali. La strategia è sintetizzata nel Box 7 riportato di seguito.

Colectivos Beneficiarios: Todos	ESTRATEGIA D: REHABILITACIÓN Y CONSOLIDACIÓN URBANA	
	Línea de actuación: D.1 Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs) Objetivo: Recuperar tejidos residenciales mejorando la funcionalidad de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.	
	Medida: Áreas de Rehabilitación Integral	Base normativa: Plan Director de Vivienda y Suelo 2010-2013
	Descripción: <ul style="list-style-type: none"> - Se entiende por ARI los ámbitos constituidos por tejidos residenciales en medio urbano o rural que precisen de intervenciones de rehabilitación de sus edificios y viviendas, y de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos. - Hay tres categorías: Conjuntos históricos, municipios rurales y centros urbanos y barrios degradados. - Podrán ser protegidas las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rehabilitación de edificios y viviendas. ▪ Actuaciones en espacios públicos y equipamientos. ▪ Gestión del área de rehabilitación integral. 	
	Financiación: <ul style="list-style-type: none"> - Junta de Castilla y León: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rehabilitación en edificios de uso residencial y viviendas: una subvención por importe máximo del 100% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.500 euros. ▪ Obras de urbanización y reurbanización: una subvención por importe máximo del 50% del presupuesto protegido de dichas obras, con una cuantía máxima por vivienda rehabilitada de 1.000 euros. ▪ Implantación y mantenimiento de las oficinas y los equipos de información y trabajo: una subvención por importe máximo del 25% del presupuesto protegido de gestión, con una cuantía máxima por vivienda rehabilitada de 250 euros. - Ministerio de Vivienda: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rehabilitación en edificios de uso residencial y viviendas: una subvención por importe máximo del 40% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.600 euros. ▪ Obras de urbanización y reurbanización: una subvención por importe máximo del 30% del presupuesto protegido de dichas obras. ▪ Implantación y mantenimiento de las oficinas y los equipos de información y trabajo: una subvención por importe máximo del 50% del presupuesto protegido de gestión. - Entidad local: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Con carácter general, la aportación deberá ser igual o superior a la de la Junta de Castilla y León. 	
Indicadores: <ul style="list-style-type: none"> - Nº ARIS declarados. - Nº de viviendas rehabilitadas. 		

Box 7. Descrizione delle misure, del quadro normativo e dei finanziamenti a cui fare riferimento per la definizione degli ambiti ARIs. Tratto dal *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2010 - 2013*.

Áreas de Renovación Urbana (ARUs), ambiti urbani e rurali, anche di pregio, in cui le precarie condizioni strutturali degli edifici ne fanno prospettare interventi di sostituzione edilizia.

Eliminazione delle baraccopoli.

Interventi sui singoli alloggi al fine di garantire efficienza energetica, igiene, salute e tutela dell'ambiente interno alle abitazioni.

Interventi sui singoli edifici tesi al miglioramento dell'efficienza energetica, degli spazi pubblici e delle aree comuni.

Riqualificazione degli edifici pubblici da destinare ad edilizia sociale.

Incentivazione ai progetti negli spazi pubblici per migliorare l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

4.2 La Rondilla, un nuovo ambito urbano di intervento

La città di Valladolid è stata tra le prime realtà spagnole ad aver focalizzato l'attenzione sulla necessità di intendere la città come un'entità compatta e non tentacolare estendibile all'infinito verso le aree rurali.

Con questa premessa proposte e risorse finanziarie vengono concentrati verso i grandi insediamenti residenziali storici e verso le grandi aree urbane dimesse. Già nel *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2004 - 2007* Valladolid aveva individuato un ARU, il quartiere Platerías in prossimità della cattedrale di Valladolid, nel cuore della città storica per il quale gli interventi realizzati su oltre 500 abitazioni hanno consentito di creare condizioni abitative di una qualità paragonabile a quella che si ritrova generalmente nelle nuove abitazioni.

Sulla scia del grande successo e della notevole esperienza maturata, le Autorità locali hanno dato avvio all'esecuzione di importanti interventi di riqualificazione in

una delle aree popolari più storiche della città, il quartiere La Rondilla, con l'individuazione di due siti il *Polígono 18 de Julio* e *Polígono XXV Años de Paz* riportati in Fig. 17.

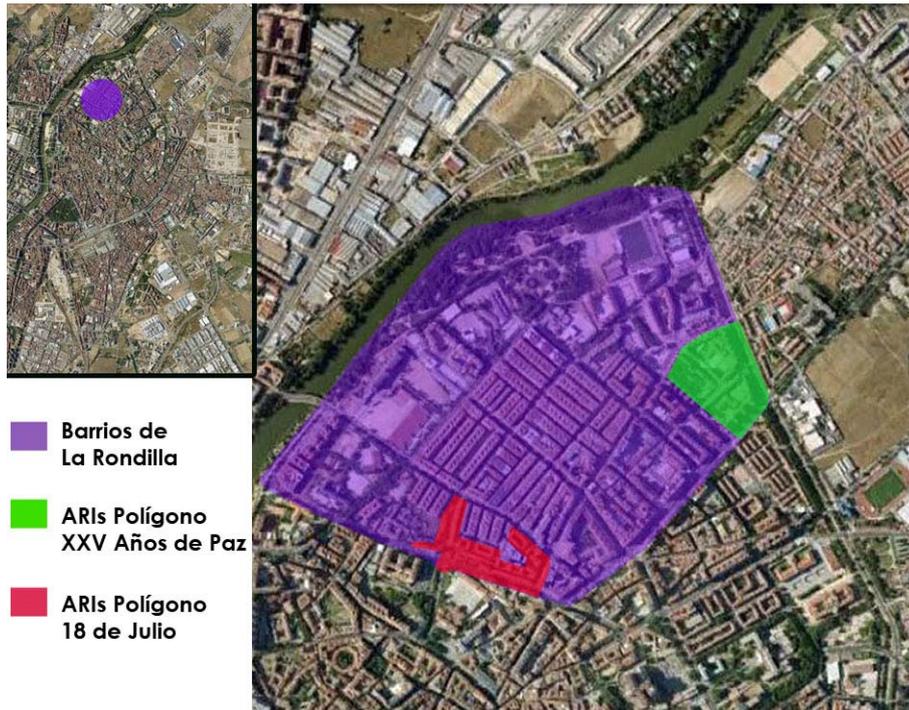


Fig. 17. Inquadramento territoriale del quartiere La Rondilla e degli ambiti ARIs nel contesto urbano della città di Valladolid.

Il quartiere *La Rondilla* nel suo complesso si estende su una superficie di circa 82 ettari, conta circa 11.000 alloggi, con una popolazione di più di 39.000 abitanti (circa il 12% dell'intera città di Valladolid), la costruzione ha avuto avvio all'inizio del 1960, ma la maggiore edificazione si registra tra il 1967 e 1977, naturale conseguenza della grande crescita industriale della città.

Negli anni Ottanta, considerate le grandi dimensioni del *barrio*, i primi governi democratici, hanno promosso la realizzazione di numerose opere a carattere sociale dotando il quartiere di numerose aree verdi. Tra il 1998-99 si sono costruite 100 nuove abitazioni in regime di cooperativa, per le quali il comune ha reso disponibile il suolo e 80 alloggi sociali destinati a famiglie disagiate, avviando il quartiere verso una nuova dimensione.

La Rondilla è un luogo in cui le condizioni negative, come il reddito basso, l'elevato grado di invecchiamento dei residenti, la bassa qualità architettonica degli edifici, la scarsa funzionalità degli alloggi, si contrappongono alle potenzialità legate alla posizione strategica rispetto al centro consolidato della città, alla buona dotazione infrastrutturale, alla forte identità culturale degli abitanti.

Fattori decisivi che hanno concorso a trasformare alcune aree di questo grande quartiere in un laboratorio di azioni integrate, attraverso un'azione congiunta e coordinata dei soggetti istituzionali, delle associazioni di quartiere e dei residenti tutti.

4.2.1 Lo studio di fattibilità come strumento di conoscenza

L'individuazione dei due siti il *Polígono 18 de Julio* e *Polígono XXV Años de Paz* ed il loro riconoscimento come ARI è uno dei passi conclusivi di un più complesso iter di programmazione avviato dall'amministrazione comunale.

Infatti già nel 1999, la *Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda* (l'equivalente italiano degli ex-IACP), affida all'*Instituto Universitario de Urbanística* della *Universidad de*

Valladolid, la predisposizione di uno studio di fattibilità⁵⁵ con l'obiettivo di individuare una serie di interventi orientati a migliorare la qualità urbana e residenziale del quartiere *La Rondilla*.

Sin dall'inizio si solleva la duplice necessità di definire in primo luogo, un meccanismo chiaro per la gestione di tutti gli interventi che richiederanno delle modifiche all'attuale strumento di pianificazione urbanistica,⁵⁶ in secondo luogo la predisposizione di linee guida per gli interventi diretti sugli spazi pubblici che ricadono nell'ambito urbano ARIs. Ultimo obiettivo, ma non meno importante, la promozione di laboratori di progettazione partecipata con gli abitanti e le associazioni di vicinato (AAVV)⁵⁷.

Con queste premesse si sono avviate tre fasi che hanno portato alla definizione di un modello di gestione e di interventi.

La prima ha riguardato la ricognizione, l'elaborazione e l'analisi delle informazioni urbanistiche, ottenute anche attraverso una inchiesta che ha coinvolto gli abitanti del quartiere. I dati ottenuti sono stati convogliati in un sistema informativo territoriale che ha subito restituito un'immagine abbastanza disomogenea dell'ambito urbano. Le condizioni strutturali degli edifici sono molto buone a differenza della complessiva qualità architettonica che risulta medio bassa con un conseguente squilibrio con gli standard minimi (edifici con tre piani senza ascensore) richiesti dalle vigenti normative. La tipologia abitativa è abbastanza omogenea con la prevalenza di alloggi che hanno una superficie di circa 60 mq e questo oggi, sembra addirittura essere un

⁵⁵ *Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondella de Valladolid.*

⁵⁶ Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

⁵⁷ L'associazione di vicinato (AAVV) coinvolta è tra quelle più consolidate nella città di Valladolid, l'Asociación familiar Rondella, sul territorio da oltre 35 anni.

vantaggio perché riflette le esigenze di un particolare segmento della domanda. La parte centrale del quartiere presenta un tessuto edilizio molto più denso con la conseguente mancanza di adeguati spazi pubblici e di aree destinate al parcheggio. Lo studio di fattibilità registra, una mancanza di circa 620 posti auto.



Fig. 18. *La Rondilla*, Valladolid. Alcuni degli edifici nell'area *Polígono de 18 de Julio* allo stato attuale.

Molto poco definite risultano anche le relazioni tra lo spazio pubblico e gli ingressi agli edifici, assolutamente privi di spazi che possano fungere da filtro con la strada (Fig. 18).

La proposta di radicali interventi di riqualificazione urbana, migliorerebbe anche la qualità di fruizione da parte dei pedoni che, oggi si trovano a fare i conti con percorsi discontinui per irregolarità di pavimentazione, per interruzione dei marciapiedi, per assenza di passaggi pedonali. La seconda fase ha riguardato la elaborazione condivisa di proposte progettuali per il quartiere, un momento molto importante segnato da numerosi incontri con i referenti dell'amministrazione pubblica e con i rappresentanti delle associazioni di vicinato⁵⁸.

Con la consapevolezza di aver cercato di produrre le idee migliori per la riqualificazione urbana ed edilizia di questo quartiere, nella fase successiva, la più lunga e complessa, sono stati elaborati i criteri generali di intervento nelle diverse aree ed i relativi progetti. Infine, è stato prodotto un documento di sintesi – riportato in Fig. 19 - con le azioni e delle differenti proposte progettuali, che dovrà guidare sia l'ente pubblico che le agenzie private che, nel corso degli anni opereranno in questo quartiere.

Una prima fase dei lavori è stata già avviata ed ha riguardato alcuni edifici che ricadono nell'ARIs *Poligono de 18 de Julio*; gli interventi fino ad ora realizzati possono essere sintetizzati come segue:

a) Miglioramento in termini di accessibilità di alcuni edifici con l'installazione di ascensori e di scale metalliche esterne ai volumi esistenti, permettendo così anche una

⁵⁸ Per comprendere a fondo l'importanza del ruolo ricoperto dalle AAVV si consiglia la lettura dell'intervista fatta ad uno dei maggiori rappresentanti de La Union de Pajarillos in *Ciudades 8*, Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2004

riconfigurazione degli spazi comuni di accesso al piano terra (Fig. 20-21).

b) Miglioramento dell'efficienza energetica degli stessi edifici, ottenuto sia con la sostituzione degli infissi che con il rivestimento completo delle facciate con pannelli in grado di assicurare un elevato confort termico ed acustico ma che al contempo, ha "cancellato" l'originario aspetto compatto definito dal mattone faccia vista (Fig. 21).

c) Riconfigurazione degli spazi pubblici aperti in prossimità degli accessi agli edifici con un elevato miglioramento della percorribilità pedonale di alcune strade (Fig. 21)



Fig. 19. Schema della proposta di miglioramento ed incremento della dotazione degli spazi pubblici, tratto dalla rivista Ciudades 8 del 2004, pp 159-180.



Fig. 20. Alcune immagini dei lavori che si stanno eseguendo all'interno degli edifici del *Polígono de 18 de Julio* per l'installazione dell'ascensore e delle nuove scale metalliche. Foto scattate durante un periodo di ricerca, agosto 2010.



Fig. 21. Alcuni edifici del *Polígono de 18 de Julio*, nel quartiere *La Rondilla* di Valladolid, a seguito dei lavori di riqualificazione. Foto scattate durante un periodo di studio e ricerca, settembre 2010.

CAPITOLO 5 - Culture e strumenti per la riqualificazione dell'ERP della città di Avellino

5.1 La condizione del patrimonio abitativo della provincia e della città di Avellino come dato essenziale di partenza

La possibilità di approfondire la delicata tematica della condizione abitativa dei quartieri ERP è stata accolta dall'IACP-Av con grande entusiasmo e volontà di innescare, con il Dipartimento di Ingegneria Civile, un processo reciproco di scambio tecnico scientifico. In questo clima sono state avviate con l'Ufficio Progetti dell'IACP-Av, una serie di iniziative che hanno concorso a delineare interessanti metodologie di intervento applicabili nei processi complessi di riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica. L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino è stato fondato con Regio Decreto n. 1837 del 14 ottobre 1937. Le tappe salienti dell'attività dell'Ente sono segnate dalla realizzazione di complessi ERP costruiti con i fondi delle varie leggi di finanziamento che si sono succedute e dagli interventi di riparazione o di ricostruzione a seguito del sisma dell'agosto 1962 e del novembre 1980.

Dall'anno di fondazione ad oggi, l'IACP della provincia di Avellino ha gestito più di **12.000** alloggi, un parco abitativo che nel decennio 2000-2009 ha fatto registrare un aumento di 2.066 nuovi alloggi (941 alloggi nell'ultimo quinquennio di cui solo 50 per il comune capoluogo) contro i 2.240 alloggi ceduti in proprietà secondo il piano vendita ai sensi della legge n. 560/1993 e della LR n. 24/2003.

In ogni caso, il fabbisogno di nuovi alloggi resta ancora elevato a fronte di una richiesta di circa **3.000** nuovi alloggi.

Il totale delle abitazioni ad uso residenziale nella provincia di Avellino è di **196.792**, di cui solo il 5%, circa **9.000 abitazioni, rientrano nel patrimonio ERP⁵⁹** la cui gestione è sintetizzata nel grafico riportato in Fig. 22.

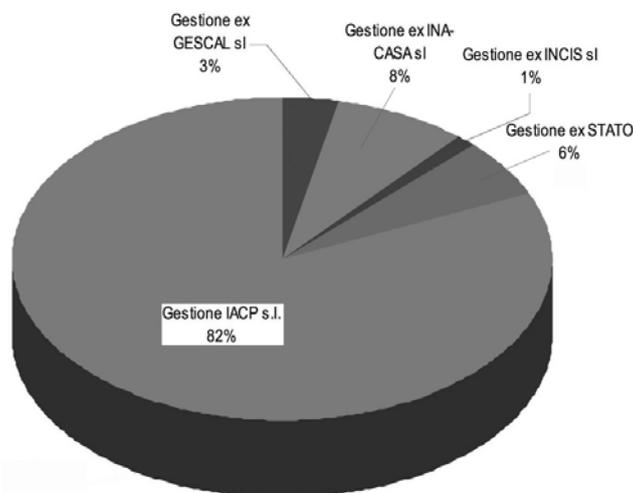


Fig. 22. Sistema di gestione degli alloggi ERP nella provincia di Avellino (tratto da linee guida ERS 2008 della Regione Campania)

⁵⁹ Siamo al di sopra della media nazionale che si attesta intorno al 4,4% - dati ISTAT, 14 Censimento generale della popolazione e della abitazioni, 2001.

Il grafico della Fig. 23 riporta invece il numero degli alloggi gestiti direttamente dall'IACP - Av, su tutto il territorio provinciale pari a **7.406** unità.

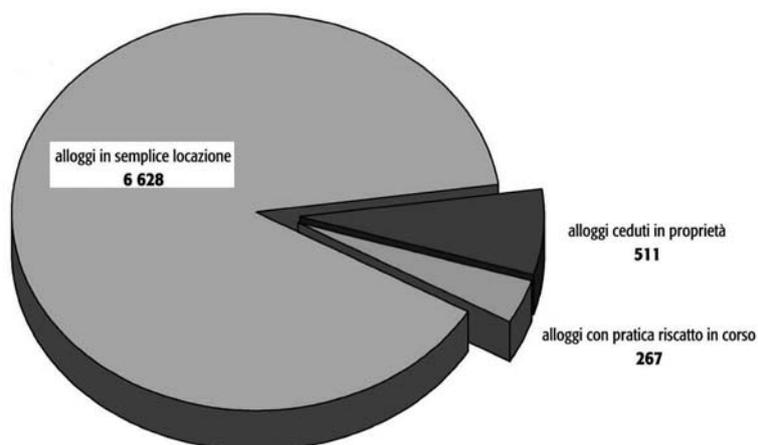


Fig. 23. Il patrimonio abitativo dell'IACP per il territorio provinciale su elaborazione dei dati forniti dal Centro Elaborazione Dati dell'IACP-Av, novembre 2009

Il dato comunale differisce sensibilmente. Nella città di Avellino si contano **20.371**⁶⁰ abitazioni di cui il 9% - **1.896** alloggi - gestiti dall'IACP-Av (Fig. 24) ed il 54% - pari a **1.023** alloggi - concentrato nei quartieri rione Mazzini e rione San Tommaso, quartieri progettati e costruiti nella zona sud orientale della città a partire dagli anni '50 del secolo scorso.

Tra i tanti problemi riscontrabili nel patrimonio abitativo gestito dall'IACP - Av, il principale è dettato dalla vetustà strutturale degli edifici. L'anno di costruzione di ben il **41,82%** degli alloggi è antecedente al 1980 (di questi un 23% è antecedente al 1962).

⁶⁰ Dati ISTAT, 14 Censimento generale della popolazione e della abitazioni, 2001.

Spesso lo stato qualitativo di conservazione dei fabbricati risulta essere molto basso, tanto da far cominciare a propendere verso un'ipotesi radicale di sostituzione edilizia in alternativa ad interventi onerosi di manutenzione straordinaria, per l'adeguamento sismico ed energetico. Sappiamo bene che si tratterebbe di un piano "utopistico" sia dal punto di vista finanziario che dal punto di vista politico. Sarebbe un piano da realizzare nel lungo periodo, in accordo sinergico con le varie amministrazioni comunali e soprattutto con gli abitanti che dovrebbero essere temporaneamente trasferiti in inesistenti alloggi parcheggio.

Altro fattore penalizzante è la situazione reddituale degli inquilini IACP e l'inadeguatezza dei canoni per la sola locazione. Più del 50% degli inquilini IACP paga un canone mensile medio di soli 31,03 euro.

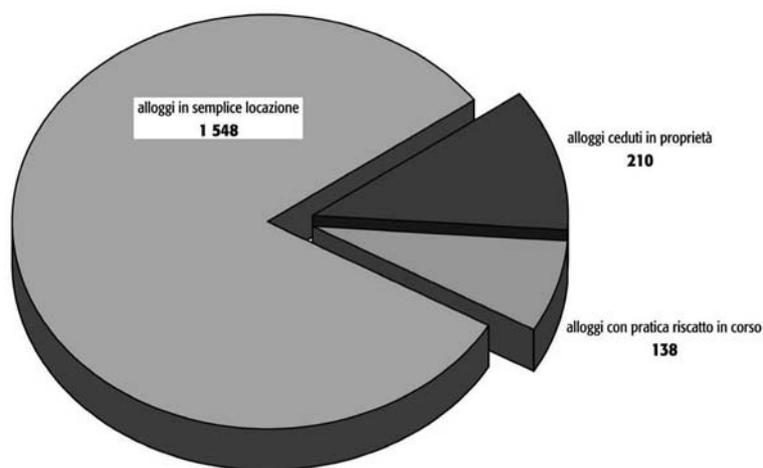


Fig. 24. Il patrimonio abitativo dell'IACP per la città di Avellino su elaborazione dei dati forniti dal Centro Elaborazione Dati dell'IACP-Av, novembre 2009

Questi sinteticamente i dati relativi al patrimonio ERP gestito dall'IACP - Av che rappresentano il canovaccio su cui sono state articolate riflessioni più dettagliate.

In primo luogo sono state svolte ricerche anche presso l'archivio dell'Ente, dove sono conservati tutti i progetti cartacei originali, da cui è stato possibile risalire alla classificazione cronologica degli edifici e per alcuni di essi anche a quella tipologica (si fa riferimento allo studio del Rione Mazzini descritto dettagliatamente nel paragrafo 5.3).

Le informazioni sono state sistematizzate ed hanno prodotto una carta tematica - riportata nella Fig. 25 -, nella quale il dato più significativo è rappresentato da quel 40% del patrimonio edilizio ERP, progettato e costruito prima del terremoto del 1980 e quindi non adeguato alle nuove normative antisismiche.

A seguito della classificazione cronologica di tutti gli edifici ERP è stato possibile elaborare un'altra importante carta tematica costruita su informazioni provenienti dall'Ufficio Manutenzione e a seguito dei sopralluoghi operati dai tecnici dell'Istituto in merito alle condizioni strutturali degli edifici ERP. In questo elaborato grafico - riportato nella Fig. 26 - vengono individuate delle macrocategorie di intervento⁶¹ relative ai singoli edifici IACP:

- Intervento urgente - condizione di criticità (suggerito per tutti gli edifici le cui condizioni di degrado strutturale fanno propendere per la sostituzione edilizia)

⁶¹ La cartografia riportata nelle fig. 25 e 26 è stata acquisita ufficialmente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Avellino, durante la fase di dibattimentale per l'individuazione degli ambiti urbani degradati ai sensi della Legge regionale 19/2009. Purtroppo, questi documenti non sono stati integrati ufficialmente nella versione definitiva; ancora una volta i quartieri ERP dell'IACP sono stati scalzati da altri interessi. Solo il quartiere di proprietà comunale Quattrograne è stato incluso. La guerra tra poveri continua, le case popolari del comune a quanto pare valgono molto più di quelle dell'IACP!

- Adeguamento sismico e manutenzione straordinaria (suggerito per gli edifici in cui si riscontra un elevato degrado ambientale e architettonico ma le cui condizioni strutturali potrebbero essere recuperate con interventi mirati)
- Manutenzione ordinaria

Accanto ad un degrado strutturale ed amministrativo così omogeneo, si deve registrare, che la "vulnerabilità sociale" degli abitanti non è altrettanto uniforme perché, evidentemente legata alla collocazione fisica delle abitazioni. Alcuni quartieri, come ad esempio quelli concentrati nella zona più centrale della città (via Roma - via Cavour), sembrano aver abbandonato l'etichetta sociale di "case popolari", pur conservandone ancora l'aspetto architettonico assumendo un ruolo completamente differente dai quartieri periferici nelle politiche di riqualificazione urbana perché, possono evidentemente concorrere ad implementare la *città pubblica*, interpretabile come *un laboratorio di modernità*⁶². Un altro aspetto che incide fortemente sulla definizione del patrimonio abitativo è rappresentato dal drammatico problema della parcellizzazione del titolo di proprietà, chiara conseguenza della politica - non sempre felice - di vendita delle abitazioni ERP, non sufficientemente bilanciata dalla costruzione di nuovi alloggi⁶³, azione quasi del tutto inesistente se consideriamo i numeri riportati nel grafico in Fig. 27.

⁶² Paola Di Biagi, *La città pubblica: un laboratorio della modernità da riqualificare e tutelare*.

⁶³ La legge 560/93, regola le vendite degli alloggi pubblici.

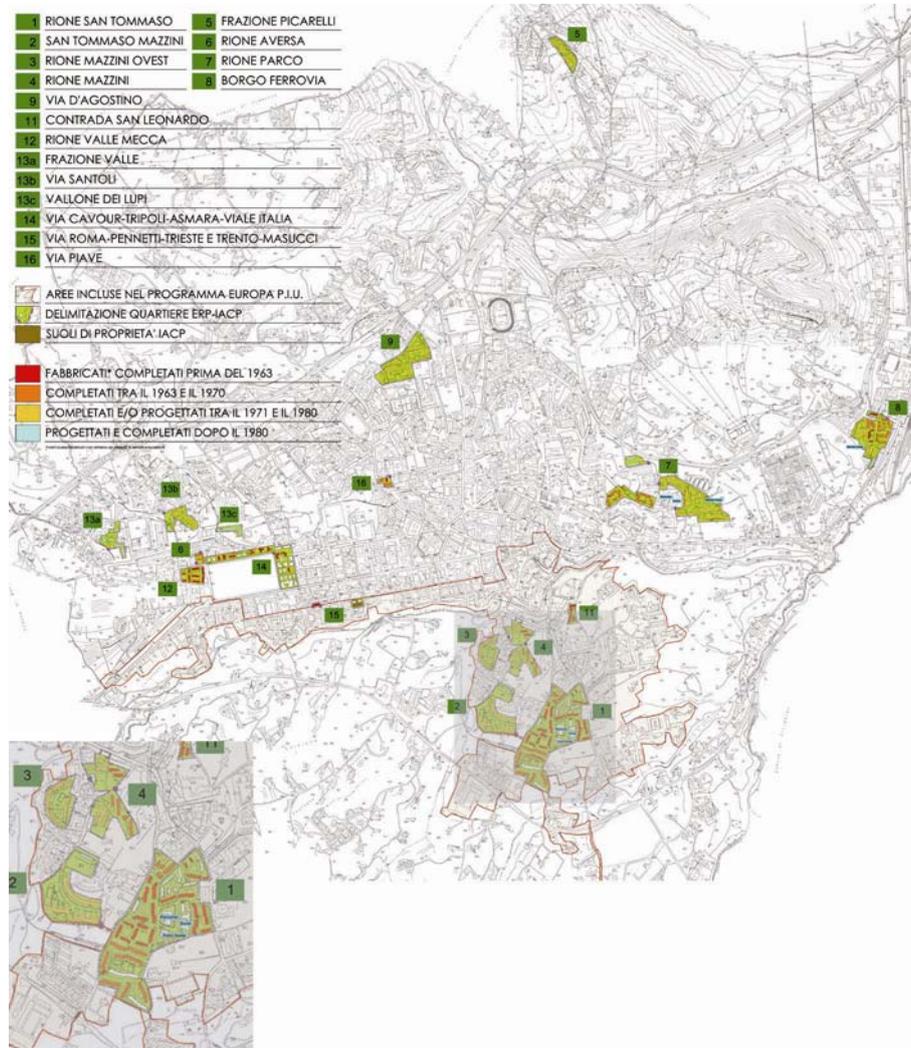


Fig. 25. Delimitazione dei quartieri con alloggi in semplice locazione e classificazione cronologica degli edifici IACP della provincia di Avellino. Nel riquadro in basso a sinistra sono evidenziati i quartieri di Rione Mazzini e San Tommaso ambiti preferenziali di intervento e di sperimentazione progettuale, i cui dettagli sono rintracciabili nel paragrafi successivi.

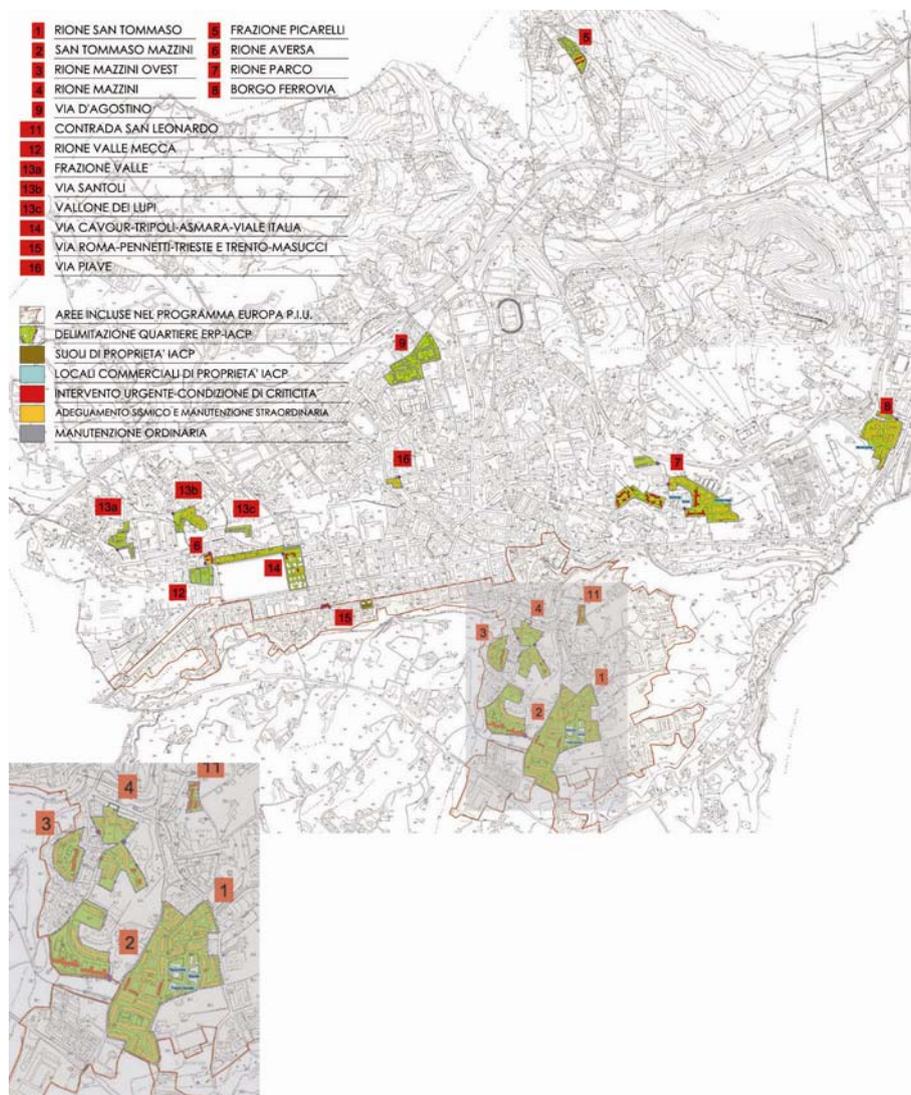


Fig. 26. Delimitazione dei quartieri con alloggi in semplice locazione e definizione delle macrocategorie di intervento proposte per la riqualificazione degli edifici IACP della provincia di Avellino. Nel riquadro in basso a sinistra sono evidenziati i quartieri di Rione Mazzini e San Tommaso ambiti preferenziali di intervento e di sperimentazione progettuale, i cui dettagli sono rintracciabili nel paragrafi successivi.

conseguenza della politica - non sempre felice - di vendita delle abitazioni ERP, non sufficientemente bilanciata dalla costruzione di nuovi alloggi⁶⁴, azione quasi del tutto inesistente se consideriamo i numeri riportati nel grafico in Fig. 27.

Questa operazione ha causato nel corso degli anni, una netta divergenza tra la consistenza territoriale all'interno del confine comunale, e la consistenza abitativa reale in termini di proprietà da parte degli enti gestori (in questo caso IACP-Av e Comune), ma ha anche prodotto un altro effetto: la creazione di una spaccatura tra gli abitanti.

Da un lato alcuni inquilini hanno ottenuto un credito sociale acquistando la casa, dall'altro ci sono gli inquilini che sono rimasti tali, in un patrimonio edilizio pubblico che ormai non è più sostenuto da nessuna politica di manutenzione.

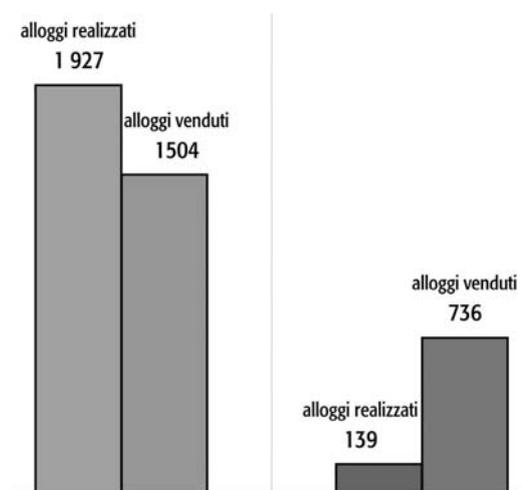


Fig. 27. Alloggi costruiti e venduti nella provincia di Avellino (ad esclusione del capoluogo) nel periodo 2000-2009; a destra i dati riferiti al capoluogo

⁶⁴ La legge 560/93, regola le vendite degli alloggi pubblici.

Queste due differenti condizioni sociali in altre realtà italiane ed estere, si sono trasformate in un vero punto di forza su cui si sono innestate molte delle politiche relative alla proposta di nuovi modelli di gestione dei quartieri, affidata proprio alle associazioni di proprietari e assegnatari impegnate nel difficile compito di integrazione tra i vicinati.

Nella realtà italiana, ed ancor di più in quella delle piccole città meridionali, purtroppo la commistione sociale tra la proprietà privata (corrispondente agli inquilini che sono divenuti proprietari a seguito dell'acquisto dell'alloggio) e la proprietà pubblica (corrispondente con gli inquilini) ha causato in molti casi uno scoglio insormontabile nella predisposizione di Piani e Programmi di intervento.

Questa incapacità di azionare meccanismi sinergici e condivisi è amplificata anche dalla mancanza di dialogo che esiste tra gli Enti gestori dell'ERP, IACP e Comuni, ancora troppo spesso abituati a gestire l'edilizia popolare come momento di propaganda elettorale.

A questo aggiungiamo pure l'assoluta mancanza di una banca dati aggiornata relativa alle condizioni degli alloggi e alla distribuzione della proprietà degli alloggi IACP all'interno dei singoli edifici ed otteniamo in definitiva uno scenario che ha contribuito ad accelerare la fatiscenza strutturale, culturale e sociale, già in atto da diversi anni.

La straordinarietà è diventata ordinaria anche nella gestione e nell'"utilizzo" delle case popolari che dovrebbero essere rese disponibili temporaneamente per coloro che vivono un disagio sociale o economico.

Troppo spesso nelle piccole e grandi città dell'Italia meridionale le case popolari sono diventate un bene pubblico, non più inteso come aiuto alla persona in difficoltà ma bensì un bene da occupare, detenere e paradossalmente da trasferire, determinando una condizione per cui il fattore pubblico diventa solo un mero espediente per ricevere sussistenza a tempo indeterminato.

5.2 La faccia "popolare" di Avellino, gli insediamenti dell'area meridionale.

Dalle ricerche condotte fino a questo momento e dalle elaborazioni grafiche prodotte è chiaro che, il nodo focale dell'edilizia popolare nella città di Avellino è costituito dall'area Rione Mazzini - Rione S. Tommaso, una vera e propria appendice al centro consolidato, costruita a partire dagli anni Cinquanta nella parte meridionale della città, in risposta alla pressante domanda abitativa di quel periodo.

In questa zona si concentra oltre il 50% del patrimonio di ERP gestito dall'IACP (oltre 900 alloggi) ma soprattutto si custodisce gran parte della storia architettonica ed istituzionale dell'Ente provinciale.

La progettazione di questa vasta zona residenziale ha avuto inizio tra il 1951-52 ad opera dell'INA Casa su progetto di Luigi Piccinato.

Nel 1958 si consegnavano i primi 120 alloggi che andavano a formare quello che oggi è ancora conosciuto come Rione San Tommaso (Fig. 30). Nel 1962 il quartiere si componeva di 65 edifici con 369 abitazioni per un totale di circa 2500 abitanti, un piccolo centro abitato alla periferia della città di Avellino ancora però, con strade sterrate, scuole ospitate in locali di fortuna, farmacia e uffici postali a circa 1 Km di distanza. Tra il 1965 e il 1966 l'INA-Casa assegnava altri 220 alloggi pari ad una popolazione di oltre 5.000 abitanti. La rete di illuminazione stradale veniva attivata nel 1967 e la strada di accesso nel 1969; solo nel 1971 partiva il servizio di raccolta dei rifiuti. Nel corso del 1969 venivano assegnati altri 186 appartamenti, si ultimava la scuola elementare e si apriva il primo ufficio postale (Fig. 28).

Nei decenni '70 e '80 le operazioni di completamento del programma IACP continuavano portando alla costruzione del Rione Mazzini e del Rione Mazzini Ovest, veri



Fig. 28. Ricostruzione delle fasi di costruzione del Rione S. Tommaso nella parte meridionale della città di Avellino.

e propri insediamenti con edifici ad alta densità abitativa nati da progetti dell'arch. Marcello Petrigani che si contrappongono alla "città popolare consolidata". Un edificato che avrebbe dovuto rappresentare l'alternativa verso più rapide realizzazioni e minori costi; ma come poi succedeva anche nel resto d'Italia, i ritardi, la cattiva gestione, la completa assenza di infrastrutture, hanno fatto lievitare le spese e reso questi luoghi ancora più insospitati (Fig. 29).

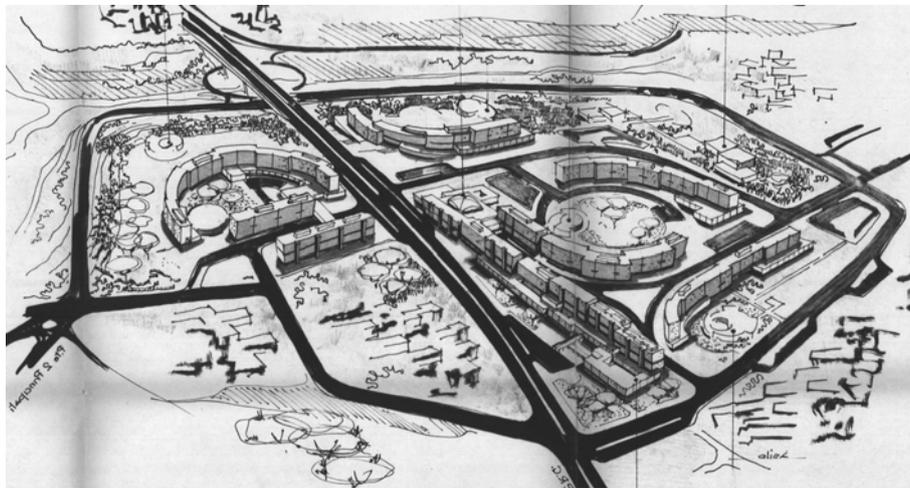


Fig. 29. Prospettiva del quartiere Rione Mazzini nel progetto originario del 1972 curato dall'arch. M. Petrigani e alcune immagini del Rione Mazzini allo stato attuale.

5.3 Un caso di studio: il Rione Mazzini Ovest di Avellino

Il Rione Mazzini Ovest, diventato ormai tessuto edilizio consolidato della città di Avellino⁶⁵, appare come un quartiere nel quartiere, con autonoma dignità compositiva e spaziale, con un edificato molto compatto e riconoscibile, tale da delineare la netta separazione tra lo spazio privato e quello pubblico, elemento basilare nell'idea progettuale, puntualmente disattesa prima nella fase di realizzazione e successivamente anche in quella di utilizzo.

Il degrado concentrato nelle parti dei manufatti che costituiscono l'involucro edilizio - visibili sulla superficie esterna degli edifici -, ma anche nelle superfici pubbliche che costituiscono il tessuto degli spazi aperti degli insediamenti residenziali, lo scollamento fra la qualità dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale Pubblica - in termini di tipologie architettoniche, di qualità complessiva della residenza, di aderenza ai bisogni posti dall'utenza - ed una domanda sociale in rapido mutamento rappresentano le principali criticità.

Le caratteristiche formali e spaziali, la discreta condizione strutturale degli edifici, la presenza di alcune attrezzature pubbliche e la prevalenza della gestione pubblica da parte dell'IACP - Av, in contrapposizione alle criticità esistenti, restituiscono un quadro delle condizioni attuali, descritto anche nella Fig. 30, nel quale si evidenziano alcune delle potenzialità di questo quartiere e la conseguente possibilità di immaginare uno scenario di riqualificazione urbana, in cui far convergere azioni fisiche

⁶⁵ Nella Tavola 2 "Azzonamenti e destinazioni d'uso" del Piano Urbanistico Comunale della città di Avellino, l'intera area è definita Zona B impianto recente - Zone consolidate residenziali.

ed immateriali in grado di restituire dignità a questo quartiere al pari di quelli più favoriti della città di Avellino.

Il rione Mazzini Ovest si compone di due grandi volumi, il più grande, ad asse curvilineo, lungo circa 250 mt (V1), composto da sezioni individuali ognuna delle quali è disposta con un angolo leggermente differente per ottenere l'effetto circolare con edifici di altezza variabile da sei a quattro piani (Fig. 31). L'edificio di dimensioni minori, ad asse lineare, lungo circa 90 metri (V2), anch'esso definito dalla successione leggermente sfalsata di tre separati edifici con



Fig. 30. Sintesi interpretativa delle condizioni attuali del quartiere rione Mazzini Ovest nella città di Avellino.

una altezza costante di quattro piani. Il disegno dei volumi definisce uno spazio che in origine doveva essere destinato ad un giardino pubblico, ma come da copione ha lasciato posto alle auto

e, in via del tutto eccezionale ad un campetto di calcio, assolutamente privo di servizi.

Il complesso è reso meno monotono dalla ripartizione cromatica della facciata (grigio, rosso bruno), che si contrappone alla predominanza della linea verticale originata dalle aperture. In tutte le facciate è possibile riconoscere anche l'alternanza dei due materiali prevalenti, il cemento faccia vista e la lamiera grecata – sistema tecnologico di ventilazione utilizzato negli anni Settanta – quest'ultima in molti punti è in evidente stato di degrado con il distaccamento dalla superficie di ancoraggio.

Le facciate che espongono a ovest risultano essere meno compatte grazie anche alla presenza di piccole logge, quasi totalmente trasformate in verande.

Il basamento si distingue chiaramente per la presenza al piano terra del porticato, che occupa quasi l'intera superficie dei fabbricati (fatta eccezione per una piccola parte in prossimità dell'unico punto di congiunzione dei due volumi) e che spesso, per l'insufficienza dell'illuminazione e di forme di controllo, diventano orinatoi o discariche a cielo aperto. Il coronamento dell'edificio è reso visibile dai volumi tecnici delle scale che svettano sui tetti a falde inclinate verso l'interno.

Al piano terra sono riconoscibili dei piccoli orti privati, vero e proprio elemento di transizione tra il piano porticato e la viabilità principale, che a sua volta prende corpo intorno ad un piccolo campo polivalente che, nonostante le precarie condizioni e la mancanza assoluta di servizi rimane un importante luogo di aggregazione sportiva e sociale.

All'interno del blocco V1 si alternano alloggi **TIPO B** da 80 mq (Fig. 32), e alloggi **TIPO C** da 90 mq (Fig. 33), per un

totale di **102 alloggi**. Nel blocco V2 invece trovano posto **24 alloggi** di **TIPO D** da 110 mq ⁶⁶(Fig. 34). Di questi **126 alloggi** solo **38** non sono più di gestiti dall'IACP – Av.

Le differenti condizioni di degrado strutturale (cfr Fig. 28) riscontrate per i due blocchi edilizi, rendono ipotizzabile differenti modalità di intervento. Il V2 emerge per il particolare degrado strutturale, connesso alla tipologia e alla morfologia, la cui significativa vulnerabilità sismica farebbe protendere per un intervento di demolizione. Differente la condizione strutturale del V1 per il quale, interventi mirati di manutenzione straordinaria e di adeguamento sismico, potrebbero delineare le condizioni per una successiva riconfigurazione degli alloggi.

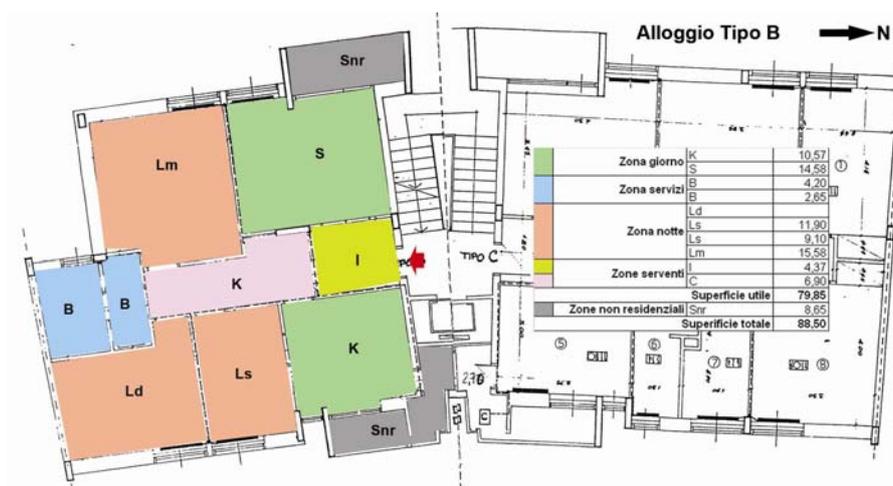


Fig. 32. Pianta del progetto originario dell'alloggio tipo B da 80 mq per 5 persone

⁶⁶ Il progetto degli alloggi è ancora legato alla legge n.43 del 1949, meglio conosciuta come "Piano Fanfani", un testo normativo complesso costituito da quattro fascicoli, uno dei quali dedicato alla guida progettuale degli alloggi individuati figurativamente espressa attraverso abachi che fanno riferimento alla capacità abitativa degli alloggi in termini di camere da letto.

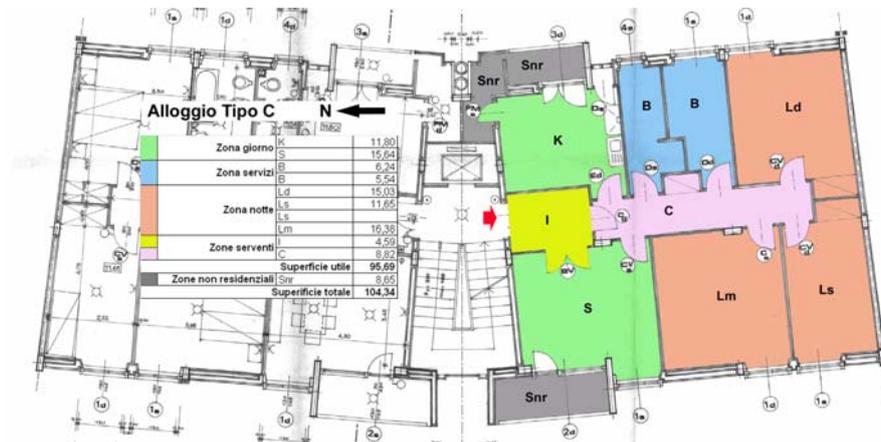


Fig. 33. Pianta del progetto originario dell'alloggio tipo C da 90 mq per 7 persone



Fig. 34. Pianta del progetto originario dell'alloggio tipo D da 110 mq per famiglie con più di 7 persone

Da questa prima analisi è possibile individuare una serie di azioni che potrebbero delineare un più complesso quadro di interventi da attuare per riqualificare questo

riqualificazione dello spazio urbano considerando il quartiere nel suo complesso, sia sugli edifici intervenendo sul livello di qualità ambientale degli alloggi esistenti, secondo criteri innovativi, con riferimento sia ai caratteri distributivi che ai requisiti prestazionali.

5.3.1 La consultazione con gli abitanti del Rione Mazzini Ovest

E' opinione ormai diffusa di quanto sia importante, nel contesto delle grandi operazioni di riqualificazione urbana, la partecipazione dei cittadini nella costruzione del progetto urbanistico ed architettonico, considerandoli non solo come semplici spettatori, ma come veri e propri co-progettisti capaci di indirizzare e coadiuvare il lavoro degli specialisti in un rapporto paritario di proposta e responsabilità⁶⁷.

La consultazione con una rappresentanza degli abitanti residenti è' prassi ormai consolidata, sia nelle numerose esperienze che vengono condotte nel Regno Unito che nelle molteplici operazioni che contraddistinguono Enti pubblici virtuosi operanti perlopiù nelle regioni del nord-Italia.

L'inchiesta campionaria ci ha fornito un modello utile per rilevare informazioni, interrogando un campione rappresentativo degli abitanti del Rione Mazzini Ovest nella città di Avellino, mediante una procedura standardizzata di interrogazione (Questionario conoscitivo), allo scopo di studiare le relazioni esistenti tra gli abitanti, lo spazio interno

⁶⁷ Il *community owned model* è l'aspirazione di gestione del patrimonio residenziale pubblico a cui tende il Piano decennale del governo inglese, che dunque incentiva gli enti locali a trasferire poteri e capacità gestionali ai gruppi di assegnatari così da poter ottenere quartieri "decenti" dopo aver lavorato sulle case "decenti".

delle abitazioni e quello esterno, attraverso la somministrazione di domande chiuse e indicizzabili, in grado di fornire priorità e percentuali relative al campione in questione.

Queste operazioni sono state molto complesse, perché hanno necessitato di numerosi incontri con i rappresentati dell'IACP della provincia di Avellino, dei Sindacati degli inquilini, e con i rappresentanti delle Associazioni operanti direttamente nei quartieri (associazioni culturali, sportive, parrocchiali).

Le risposte al questionario, pur essendo numericamente ridotte rispetto al totale dei residenti, (caratteristica patologica dei questionari autocompilati la cui percentuale di risposte si attesta, nella stragrande maggioranza dei casi, ben al di sotto del 50 per cento del totale), rappresentano un campione statisticamente rappresentativo delle diverse realtà presenti sul territorio.

In particolare, l'indagine aveva come obiettivo l'individuazione delle necessità, delle opinioni e delle aspettative di questi abitanti, indispensabili nell'ipotesi di riconfigurazione funzionale e spaziale del quartiere.

Con queste premesse, in data 5 novembre 2009 sono stati recapitati direttamente presso ogni abitazione del Rione Mazzini Ovest, 118 questionari dal titolo **"Il luogo in cui vivo è il luogo che vorrei?"**, accompagnati da una lettera di presentazione sottoscritta dal Presidente dell'IACP – Av.

Gli abitanti hanno avuto il tempo necessario per informarsi sull'iniziativa presso gli uffici dell'Ente e per restituire il questionario compilato, operazione che si è svolta presso i locali della parrocchia del quartiere che, per l'occasione, si è trasformata in un vero e proprio luogo di ascolto dei residenti che per la prima volta si sono sentiti coinvolti in un'iniziativa tesa anche solo alla possibilità di immaginare un luogo di vita migliore.

5.3.2 Il Questionario ideato per il Rione Mazzini Ovest di Avellino

È indispensabile precisare che questa inchiesta, affinché possa attivare un vero e proprio Laboratorio di progettazione partecipata, deve essere integrata da altre attività in grado di coinvolgere continuamente gli abitanti nelle scelte progettuali da operare per migliorare le condizioni di vivibilità di questi luoghi.

L'inchiesta ha voluto dare voce a tutti gli abitanti che hanno voglia di essere parte attiva nel lungo e difficile processo di trasformazione che deve necessariamente investire questi quartieri, veri ambiti potenziali di ri-nascita sociale, ma anche architettonica ed urbana.

Troppo spesso queste iniziative vengono mal avviate o peggio ancora solo apparentemente imbastite perché imposte dalle programmazioni complesse, perdendo il senso che esse hanno ovvero la possibilità di fotografare esigenze e desideri di questi abitanti.

È necessario accettare che un buon processo di riqualificazione urbana richiede tempo, pazienza e denaro, è necessario rinunciare alla moda del progetto all'ultimo minuto ed acquisire la consapevolezza che i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica sono prima di tutti comunità di abitanti e poi agglomerati di edifici.

Con questa consapevolezza è stato possibile elaborare un modello di questionario in grado di restituire le informazioni utili a delineare un quadro di interventi aderenti alle reali esigenze degli abitanti. Di seguito il modello distribuito e l'analisi dettagliata dei risultati ottenuti dall'elaborazione dei dati.



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
AVELLINO



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO
Dipartimento di Ingegneria Civile

QUESTIONARIO

Il luogo in cui vivo è il luogo che vorrei?

NOMINATIVO DEL PROPRIETARIO O INQUILINO DELL'APPARTAMENTO
(Questa informazione non è obbligatoria)

Note per la compilazione:

- Ti preghiamo di compilare il questionario scrivendo in stampatello
 - Ti preghiamo di fornirci tutte le indicazioni relative all'edificio in modo tale da poterlo individuare facilmente
 - Ti preghiamo di suggerirci tutto ciò che ritieni utile al fine di proporre un casa, un edificio ed un quartiere in cui vivere meglio
- Grazie

Edificio di via.....n°.....
Appartamento sito al piano.....Scala.....int.....

Sono proprietario

Sono inquilino

LA CASA CHE ABITI E' GIUSTA PER TE E PER LA TUA FAMIGLIA?

Quante persone vivono nella tua casa?

Grado parentela	età	Grado parentela	età
Coniuge		Genero	
Coniuge		Nuora	
Figlio		Nonno	
Figlio		Nonna	
Figlio		Nipote	

Quanti nuclei familiari vivono nella tua casa?

Di quale nazionalità è la tua famiglia?

Ci sono persone diversamente abili nel tuo nucleo familiare? SI NO

Ci sono persone anziane che hanno difficoltà a muoversi nel tuo nucleo familiare? SI NO

Hai l'ascensore? SI NO

Preferiresti un appartamento al piano terra? SI NO

Di quali e quanti ambienti si compone la tua casa?

(indicare nel quadratino il numero degli ambienti)

Cucina
 Soggiorno
 Letto
 Bagno

Terrazzo
 Balcone
 Ripostiglio
 Veranda



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
AVELLINO



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO
Dipartimento di Ingegneria Civile

Hai il posto auto? SI NO

Quale ambiente manca principalmente al tuo appartamento?

.....

Quale ambiente non usi abitualmente nel tuo appartamento?

.....

QUANTA ENERGIA COSTA LA TUA CASA ?

Che tipo di riscaldamento hai e quanto spendi nel periodo invernale?

Centralizzato	Metano	<input type="checkbox"/>	GPL	<input type="checkbox"/>	Da ottobre a marzo €
Autonomo	Metano	<input type="checkbox"/>	GPL	<input type="checkbox"/>	Da ottobre a marzo €
Stufa	Elettrica	<input type="checkbox"/>	GPL	<input type="checkbox"/>	Da ottobre a marzo €

Nel periodo invernale, il riscaldamento della tua casa è sufficiente a scaldare tutte le stanze? SI NO

Se hai risposto no alla domanda precedente, quali sono le stanze più fredde?

<input type="checkbox"/> Cucina	<input type="checkbox"/> Soggiorno
<input type="checkbox"/> Camera letto 1	<input type="checkbox"/> Camera letto 2
<input type="checkbox"/> Camera letto 3	

Nel periodo estivo, nei giorni più caldi, la temperatura è sopportabile in tutto l'alloggio? SI NO

Se hai risposto no alla domanda precedente, quali sono le stanze più calde?

<input type="checkbox"/> Cucina	<input type="checkbox"/> Soggiorno
<input type="checkbox"/> Camera letto 1	<input type="checkbox"/> Camera letto 2
<input type="checkbox"/> Camera letto 3	

Hai installato un condizionatore ? SI NO

Quanto spendi per l'energia elettrica in tutto l'anno?

Durante il giorno l'illuminazione naturale all'interno delle stanze è sufficiente? SI NO

Quale è l'ambiente più illuminato?

<input type="checkbox"/> Cucina	<input type="checkbox"/> Soggiorno
<input type="checkbox"/> Camera letto 1	<input type="checkbox"/> Camera letto 2
<input type="checkbox"/> Camera letto 3	

Hai installato pannelli solari termici o fotovoltaici? SI NO

COME STA LA TUA CASA ?

Quali sono in generale le condizioni di conservazione del tuo alloggio?

Buone
 Mediocri
 Scarse



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
AVELLINO



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO
Dipartimento di Ingegneria Civile

Ci sono macchie di umidità o condensa nell'alloggio? SI NO

Se hai risposto sì alla domanda precedente, in quali stanze hai notato macchie di umidità?

- Cucina Soggiorno
 Camera letto 1 Camera letto 2
 Camera letto 3

Quali sono le condizioni di conservazione dei serramenti esterni?

- Buone
 Mediocri
 Scarse

Come valuti l'isolamento acustico fra il tuo alloggio e gli altri dello stesso piano?

- Buone
 Mediocri
 Scarse

Come valuti l'isolamento acustico tra il tuo l'alloggio e quello del piano superiore?

- Buone
 Mediocri
 Scarse

Saresti disponibile a pagare un affitto diverso per avere un alloggio migliore?

- SI NO

COME VALUTI L'EDIFICIO IN CUI VIVI ?

Il tuo edificio è riconoscibile tra le altre costruzioni del quartiere? SI NO POCO

Il tuo edificio ha un aspetto degradato? SI NO POCO

Il tuo edificio ti dà sicurezza? SI NO POCO

Così come è fatto l'edificio facilita i rapporti con i vicini? SI NO POCO

L'illuminazione notturna è sufficiente? SI NO POCO

Che tipo di locali comuni esistono?

.....

Che tipo di locali comuni servirebbero?

.....

Nel tuo edificio ci sono altri problemi?

.....

COME VALUTI IL QUARTIERE IN CUI VIVI ?

Il tuo quartiere è riconoscibile tra gli altri? SI NO POCO

Pensi che le aree verdi e i giardini siano sufficienti? SI NO POCO



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
AVELLINO



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO
Dipartimento di Ingegneria Civile

Saresti disposto a prenderti cura delle aree verdi e dei giardini? SI NO

Che tipo di attrezzature sportive esistono?
.....

Che tipo di attrezzature sportive servirebbero?
.....

Le piazze e gli spazi aggregativi sono sufficienti? SI NO POCO

Che tipo di attività commerciali esistono?
.....

Che tipo di attività commerciali servirebbero?
.....

Le scuole sono sufficienti? SI NO POCO

Quali scuole mancano?
.....

Frequenti gli altri abitanti del quartiere? SI NO POCO

Il quartiere complessivamente ti sembra ben fatto? SI NO POCO

I servizi comunali sono sufficienti? SI NO POCO

I mezzi pubblici sono sufficienti? SI NO POCO

Esiste la raccolta differenziata? SI NO

Nel tuo quartiere le auto si muovono facilmente? SI NO POCO

Nel tuo quartiere i pedoni si muovono facilmente? SI NO POCO

Nel tuo quartiere ti senti sicuro? SI NO POCO

Cosa o chi ti farebbe sentire più sicuro?
.....

Suggerimenti ed osservazioni
.....
.....
.....

Grazie per la tua collaborazione

Autorizzo al trattamento dei miei dati personali ai sensi del D. L. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni"

Firma.....

5.3.3 I risultati ottenuti a seguito dell'elaborazione dei dati

Sezione 1 - La casa che abiti e' giusta per te e per la tua famiglia?

La popolazione residente è, nella quasi totalità, composta di persone che abitano da sempre in questo quartiere, di abitanti storici che hanno determinato quel tessuto di relazioni sociali, quel clima da città nella città che da sempre caratterizza l'anima popolare di questa zona.

Le risposte hanno confermato la tendenza italiana, oltre il 50% del campione è composto da un massimo di 2 persone e da un unico nucleo familiare in alloggi che vanno dai 95 ai 110 mq; la stessa percentuale denuncia l'inutilizzo di una o più stanze. Con questi dati si conferma una delle problematiche maggiormente riscontrate nella trattazione del tema della riqualificazione delle case popolari: l'evidente scollamento tra la dimensione dei nuovi nuclei familiari, che potremmo esprimere attraverso un indice di tipo "sociale", e la dimensione puramente spaziale, espressa in mq, degli alloggi che risultano evidentemente inadeguati per poter rispondere alle nuove esigenze abitative. La maggior parte degli intervistati sono pensionati in buone condizioni di salute, che non sentono la necessità di trasferirsi eventualmente al piano terra. Il 63,50 % non ha possibilità di parcheggiare l'auto nei pressi dell'abitazione, solo alcuni residenti posseggono il box auto posizionato nel piano seminterrato dell'edificio.

Tutti i dati sono illustrati nel Box. 8.

Sezione 2 - Quanta energia costa la tua casa ?

In questa Sezione è stato affrontato il delicato tema del costo energetico e del confort climatico delle abitazioni. È ovvio che i dati vanno letti tenendo conto che si tratta di fabbricati progettati e costruiti negli anni Settanta.

S1 - LA CASA CHE ABITI E' GIUSTA PER TE E PER LA TUA FAMIGLIA?			
nr	domanda del questionario	risposte %	tipologia risposte
	Sei proprietario?	31,20%	proprietario
	Sei inquilino?	68,80%	inquilino
1	Quante persone vivono nella tua casa?	50,00%	1-2persone
		31,20%	3-4-persone
		18,80%	oltre 4 persone
2	Quanti nuclei familiari vivono nella tua casa?	87,50%	1 nucleo familiare
		12,50%	2 nuclei familiari
3	Di quale nazionalità è la tua famiglia?	100,00%	nazionalità italiana
4	Ci sono persone diversamente abili nel tuo nucleo familiare?	75,00%	nessuna difficoltà motoria
		19,00%	anziani con difficoltà motorie
		6,00%	persone diversamente abili
5	Ci sono persone anziane che hanno difficoltà a muoversi	81,25%	nessuna difficoltà motoria
		18,75%	difficoltà motorie
6	Hai l'ascensore?	100,00%	tutti gli edifici hanno l'ascensore
7	Preferiresti un appartamento al piano terra?	93,80%	non è disposto ad abitare al piano terra
		6,20%	sarebbe disposto a trasferirsi al piano terra
8	Di quali e quanti ambienti si compone la tua	100,00%	non è stata apportata nessuna modifica al progetto originario
9	Hai il posto auto?	63,50%	non ha il posto auto
		36,50%	ha il posto auto a volte anche a rotazione con gli altri abitanti
10	Quale ambiente manca principalmente al tuo appartamento?	62,50%	non necessita di nessun altro ambiente
		18,80%	denuncia la mancanza del box-auto
		6,20%	vorrebbe più spazi balconati
		6,25%	vorrebbe un altro bagno
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
11	Quale ambiente non usi abitualmente nel tuo appartamento?	50,00%	non usa il soggiorno
		31,25%	usa abitualmente tutti gli ambienti
		12,50%	non usa abitualmente la cucina
		6,25%	non ha risposto a questa domanda

Box 8. Schematizzazione delle risposte alle domande contenute nella Sezione 1 del Questionario conoscitivo

Il 56,30% degli intervistati considera accettabile il livello di confort termico prodotto utilizzando solo gli impianti radianti autonomi. Una piccola percentuale utilizza anche stufe elettriche. Coloro che non sono soddisfatti denunciano in particolare il cattivo riscaldamento di camere da letto e soggiorno. Il 68,75% spende oltre 500€ annui per il riscaldamento invernale. Il 50% spende meno di 500€ annui per l'energia elettrica. Rispondendo a questa domanda, molti degli intervistati hanno dichiarato che la voce maggiore di spesa nel conto energia elettrica è data dal costo della pompa idraulica posizionata nelle cantine (da

oltre 10 anni) per allontanare le acque di una falda acquifera, la stessa che avrebbe causato anche gravi danni ad alcuni pilastri. Il dato è sensibilmente differente rispetto alla percezione del surriscaldamento estivo, dato che il 56,25% soffre di tale situazione soprattutto negli ambienti cucina e camere da letto. Molto gradita (93,75%) invece l'illuminazione naturale di tutti gli ambienti della casa.

Tutti i dati sono illustrati nel Box. 9.

S2 - QUANTA ENERGIA COSTA LA TUA CASA ?			
nr	domanda del questionario	risposte %	tipologia risposte
1	Che tipo di riscaldamento hai e quanto spendi nel periodo invernale?	68,75%	spende più di 500€
		25,00%	spende meno di 500€
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
2	Nel periodo invernale, il riscaldamento della tua casa è sufficiente a scaldare tutte le stanze?	56,30%	ritiene adeguata la qualità del riscaldamento in tutti gli ambienti domestici
		43,70%	non ritiene adeguata la qualità del riscaldamento in tutti gli ambienti domestici
3	Se hai risposto no alla domanda precedente, quali sono le stanze più fredde?	57,20%	soggiorno e camere da letto sono particolarmente freddi
		28,50%	cucina e bagno sono particolarmente freddi
		14,30%	tutta la casa è mal riscaldata
4	Nel periodo estivo, nei giorni più caldi, la temperatura è sopportabile in tutto l'alloggio?	56,25%	non è soddisfatto dell'isolamento termico estivo
		43,75%	è soddisfatto dell'isolamento termico estivo
5	Se hai risposto no alla domanda precedente, quali sono le stanze più calde?	66,66%	cucina e camere da letto
		22,22%	soggiorno e camere da letto
		11,12%	tutti gli ambienti sono egualmente caldi
6	Hai installato un condizionatore ?	100,00%	nessuno ha installato condizionatori
7	Quanto spendi per l'energia elettrica in tutto l'anno?	50,00%	spende meno di 500€
		31,25%	spende più di 500€
		18,75%	non ha risposto a questa domanda
8	Durante il giorno l'illuminazione naturale all'interno delle stanze è sufficiente?	93,75%	è soddisfatto dell'illuminazione naturale
		6,25%	non è soddisfatto dell'illuminazione naturale
9	Quale è l'ambiente più illuminato?	68,75%	cucina e soggiorno molto illuminati
		18,75%	tutti gli ambienti sono ben illuminati
		6,25%	letto
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
10	Hai installato pannelli solari termici o fotovoltaici?	100,00%	non ha installato nessuna tecnologia innovativa

Box 9. Schematizzazione delle risposte alle domande contenute nella Sezione 2 del Questionario conoscitivo

Sezione 3 - Come sta la tua casa ?

La Sezione 3 indaga l'ambito dello spazio privato; per le risposte gli intervistati hanno potuto esprimere un giudizio di qualità utilizzando tre aggettivi: buono, mediocre, scarso.

Il 50% ritiene le condizioni generali dell'alloggio mediocri, il 68,75% degli intervistati denuncia la presenza di umidità soprattutto nella zona notte e nelle cucine. Scarse le condizioni di conservazione dei serramenti; mediocre l'isolamento tra gli alloggi posti sullo stesso piano e quelli ai piani differenti.

Nonostante l'insoddisfazione emersa dall'analisi delle risposte di questa sezione, il 68,75% degli intervistati non è comunque disposto a corrispondere un fitto più alto in cambio di un alloggio migliore.

Questo ultimo dato definisce quanto complesso ed articolato si presenti il processo di trasformazione dei quartieri ERP, in Italia ed in particolar modo nelle regioni meridionali, costrette a confrontarsi, ancor prima che con le politiche abitative, con un radicato atteggiamento culturale di sussistenza statale.

La vera rigenerazione urbana prende avvio dalla rigenerazione culturale e ogni Ente pubblico ha l'arduo compito di motivare gli abitanti affinché essi possano capire che l'interesse del singolo si realizza assieme a quello degli altri. Comune è infatti il luogo di ciò che non è solamente proprio, e cioè il luogo delle relazioni interpersonali.

Un grosso ostacolo a questa evoluzione, nei nostri territori, è sicuramente rappresentato anche dalla forte crisi che gli Enti gestori dell'ERP (IACP) stanno vivendo.

Una crisi di identità che deriva dalla mancanza di una politica nazionale della casa e dalla scarsa incisività delle politiche regionali e locali, per non parlare della scarsità di risorse che hanno indotto questi Enti a sviluppare tendenzialmente le proprie attività in diverse direzioni non sempre conciliabili fra loro e che vanno dalla gestione di patrimoni pubblici degradati, alla gestione di programmi complessi, affidata spesso a personale non adeguatamente preparato.

Gli IACP campani, attualmente oggetto di un disegno di legge che li porterebbe a trasformarsi in Aziende Regionali per l'Edilizia Sociale (ARES), al pari di tutti gli altri ex-IACP italiani, si ritrovano spesso a ricoprire un ruolo intermedio, spesso scomodo, fra le istituzioni locali e gli utenti.

Tutti i dati sono illustrati nel Box. 10.

S3 - COME STA LA TUA CASA ?			
nr	domanda del questionario	risposte %	tipologia risposte
1	Quali sono in generale le condizioni di conservazione del tuo alloggio?	50,00%	mediocri
		25,00%	scarse
		25,00%	buone
2	Ci sono macchie di umidità o condensa nell'alloggio?	68,75%	denuncia umidità
		31,25%	non denuncia umidità
3	Se hai risposto sì alla domanda precedente, in quali stanze hai notato macchie di umidità?	63,63%	letto e cucina sono le stanze più umide
		27,27%	non ha risposto a questa domanda
		9,10%	cantina umida
4	Quali sono le condizioni di conservazione dei serramenti esterni?	43,75%	scarse
		43,75%	mediocri
		12,50%	buone
5	Come valuti l'isolamento acustico fra il tuo alloggio e gli altri dello stesso piano?	50,00%	mediocri
		25,00%	scarse
		25,00%	buone
6	Come valuti l'isolamento acustico tra il tuo l'alloggio e quello del piano superiore?	43,75%	mediocre
		37,50%	scarso
		6,25%	buono
		6,25%	pessimo
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
7	Saresti disponibile a pagare un affitto diverso per avere un alloggio migliore?	68,75%	no
		25,00%	sì
		6,25%	non ha risposto a questa domanda

Box 10. Schematizzazione delle risposte alle domande contenute nella Sezione 3 del Questionario conoscitivo

Sezione 4 - Come valuti l'edificio in cui vivi ?

La quarta Sezione del questionario pone in relazione gli abitanti e l'edificio in cui vivono; in questo caso è stato chiesto loro di rispondere sinteticamente con Sì, No, Poco, Nessuno, a otto domande. Il 43,75 ritiene l'edificio riconoscibile tra gli altri, ma ne denuncia anche lo stato di degrado (56,25%); la forma del quartiere sembra facilitare i rapporti con il vicinato. Oltre la metà degli intervistati

avverte una sensazione di scarsa sicurezza in termini strutturali, segnalando la fatiscenza di alcuni pilastri nel piano interrato e lo stato precario dei manti di copertura. Altro elemento che desta preoccupazione è la precarietà del rivestimento metallico originario, realizzato in lamiera recata, che in molti punti sembra essersi completamente distaccato. Singolare la percezione del significato "spazio comune" nelle abitudini degli abitanti del quartiere, che sembrano riconoscere negli atri di ingresso (18,75%) e nel porticato (12,50%) dei veri e propri luoghi di aggregazione sociale. Il 37,50% segnala la necessità di ri-pensare a nuovi spazi che possano essere utilizzati anche per attività condominiali e ricreative.

Tutti i dati sono illustrati nel Box. 11.

S4 - COME VALUTI L'EDIFICIO IN CUI VIVI ?			
nr	domanda del questionario	risposte %	tipologia risposte
1	Il tuo edificio è riconoscibile tra le altre costruzioni del quartiere?	43,75%	si
		31,25%	no
		18,75%	poco
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
2	Il tuo edificio ha un aspetto degradato?	56,25%	si
		25,00%	no
		18,75%	poco
3	Il tuo edificio ti dà sicurezza?	50,00%	poco
		31,25%	no
		18,75%	si
4	Così come è fatto l'edificio facilita i rapporti con i vicini?	62,50%	si
		25,00%	poco
		12,50%	no
5	L'illuminazione notturna è sufficiente?	75,00%	si
		12,50%	poco
		12,50%	no
6	Che tipo di locali comuni esistono?	50,00%	nessuno
		18,75%	gli atri di ingresso degli edifici
		18,75%	non ha risposto a questa domanda
		12,50%	il portico al piano terra
7	Che tipo di locali comuni servirebbero?	37,50%	posti auto
		37,50%	sale riunioni
		12,50%	nessun locale in particolare
		12,50%	non ha risposto a questa domanda
8	Nel tuo edificio ci sono altri problemi?	56,25%	esistono altri problemi: infiltrazione di acqua nelle cantine causate dalla presenza di una falda acquifera, pessime condizioni dei rivestimenti degli edifici; pessime condizioni delle coperture; problemi strutturali con alcuni pilastri.
		31,25%	non ha risposto a questa domanda
		12,50%	non denunciano altri problemi

Box 11. Schematizzazione delle risposte alle domande contenute nella Sezione 4 del Questionario conoscitivo

Sezione 5 - Come valuti il quartiere in cui vivi ?

La quinta ed ultima sezione è stata composta in maniera tale da individuare dati significativi rispetto alla qualità percepita dagli abitanti all'interno del quartiere, chiedendogli di rapportarsi alla realtà esistente oltre il loro edificio, una operazione non sempre così scontata come si potrebbe pensare. In questa Sezione un dato abbastanza singolare proviene dalla quantificazione delle aree verdi, che secondo il 75% degli intervistati sarebbero sufficienti, e nonostante la evidente mancanza di manutenzione l'87,50% non è disposto a prendersene cura. Il 43% ritiene necessaria la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, da collocarsi lontano dagli edifici; a tale proposito quasi la totalità degli intervistati chiede la dislocazione del campo polivalente attrattore di confusione e di degrado sociale. Il 43,75% è soddisfatto delle strutture scolastiche; insufficienti risultano anche i collegamenti pubblici per il 50% dei cittadini, che chiedono migliorie al sistema di trasporto pubblico tra il quartiere e il centro della città.

Gli abitanti si muovono facilmente a piedi e in auto. Altra nota dolente, almeno secondo la percezione quotidiana degli abitanti, riguarda il problema della sicurezza, non tanto per la frequenza di episodi espressamente criminosi, come furti, aggressioni fisiche o altro, quanto per fattori legati espressamente al degrado ambientale e a quello sociale. Gli abitanti richiedono maggiore controlli in termini di presenza delle forze dell'ordine ed un miglioramento della illuminazione notturna. Anche la qualità dell'arredo urbano, che riguarda ad esempio la presenza di panchine, cestini per i rifiuti, di una segnaletica efficace e chiara, e il livello della manutenzione dei luoghi pubblici (marciapiedi, strade, giardini, illuminazione), sono giudicate molto basse.

Tutti i dati sono illustrati nel Box. 12.

S5 - COME VALUTI IL QUARTIERE IN CUI VIVI ?			
nr	domanda del questionario	risposte %	tipologia risposte
1	Il tuo quartiere è riconoscibile tra gli altri?	100,00%	si
2	Pensi che le aree verdi e i giardini siano sufficienti?	75,00%	si
		18,75%	poco
		6,25%	no
3	Saresti disposto a prenderti cura delle aree verdi e dei giardini?	87,50%	non sarei disposto ad occuparmi della manutenzione del verde
		12,50%	sarei disposto ad occuparmi della manutenzione del verde
4	Che tipo di attrezzature sportive esistono?	100,00%	solo un campo per il gioco del calcetto
5	Che tipo di attrezzature sportive servirebbero?	43,75%	altre attrezzature sportive come campi da bocce o pattinaggio
		31,25%	non voglio altre attrezzature sportive, creano troppa confusione
		12,50%	servirebbero servizi igienici per le attrezzature sportive esistenti
		6,25%	attrezzature ricreative
		6,25%	non ha risposto a questa domanda
6	Le piazze e gli spazi aggregativi sono sufficienti?	68,75%	si
		25,00%	poco
		6,25%	no
9	Le scuole sono sufficienti?	87,50%	si
		12,50%	no
10	Quali scuole mancano?	43,75%	nessuna
		18,75%	scuole superiori
		12,50%	scuole medie
		25,00%	non ha risposto a questa domanda
11	Frequenti gli altri abitanti del quartiere?	75,00%	poco
		18,75%	si
		6,25%	no
12	Il quartiere complessivamente ti sembra ben fatto?	62,50%	si
		18,75%	poco
		18,75%	no
13	I servizi comunali sono sufficienti?	68,75%	no
		18,75%	poco
		12,50%	non ha risposto a questa domanda
14	I mezzi pubblici sono sufficienti?	37,50%	poco
		25,00%	no
		25,00%	si
		12,50%	non ha risposto a questa domanda
15	Esiste la raccolta differenziata?		
16	Nel tuo quartiere le auto si muovono facilmente?	81,25%	si
		18,75%	poco
17	Nel tuo quartiere i pedoni si muovono facilmente?	87,50%	si
		6,25%	poco
		6,25%	no
18	Nel tuo quartiere ti senti sicuro?	43,75%	si
		31,25%	poco
		25,00%	no
19	Cosa o chi ti farebbe sentire più sicuro?	75,00%	maggiori controlli da parte della polizia o dei vigili urbani
		18,75%	non ha risposto a questa domanda
		6,25%	maggior illuminazione

Box 12. Schematizzazione delle risposte alle domande contenute nella Sezione 5 del Questionario conoscitivo

5.4 Prime indicazioni nella predisposizione di una proposta progettuale sperimentale

Integrando le diverse risposte fornite dagli abitanti con lo studio morfologico ed urbanistico dell'intera area, emerge chiaramente il forte potenziale del quartiere, esprimibile attraverso un programma integrato di interventi mirati al riassetto urbanistico e sociale, al miglioramento delle condizioni di salubrità e di sicurezza, all'implementazione dei servizi e delle aree di verde pubblico, alla riconfigurazione delle tipologie residenziali esistenti e alla riduzione dei consumi energetici.

Miglioramento dell'offerta abitativa

Uno dei dati maggiormente significativi, evidenziati dalla inchiesta, sta nella descrizione di un profondo cambiamento legato alla composizione del nucleo familiare, dinamica sociale che peraltro è riscontrabile su tutto il territorio nazionale.

Gli alloggi presenti in questo quartiere hanno una superficie che varia dagli 80 ai 110 mq, mentre i dati mostrano la prevalenza di un'utenza composta al massimo da 4 persone, con picchi di coppie anziane.

Un complessivo intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria sugli edifici del blocco V1 potrebbe consentire un radicale ridisegno delle superfici secondo principi orientati sia all'ottimizzazione dell'uso degli spazi abitativi⁶⁸, sia al miglioramento del comportamento termoenergetico.

⁶⁸ Il progetto delle nuove tipologie abitative si confronta sia con quanto prescritto dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica - Delibera di Consiglio Regionale della Campania n. 33/4 del 29.10.1980", che costituisce il complesso delle prescrizioni da osservare in tutti

Con l'introduzione di alloggi TIPO da 45, 60 e 75 mq si aumenterebbe notevolmente il numero di alloggi consentendo di offrire un alloggio qualitativamente migliore ai residenti e di immettere il surplus sul mercato a canone sostenibile.

Trasformazione degli spazi porticati

Le superfici dei porticati potrebbero tornare utili nella predisposizione di spazi destinati alla ricreazione e alle attività comuni, ad alloggi dedicati alle utenze deboli oppure ad alloggi temporanei in un ipotetico piano di rotazione a sostegno dei lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici. Questa operazione potrebbe incidere significativamente anche sulla resa energetica degli alloggi posti al piano immediatamente superiore.

Demolizione degli edifici strutturalmente compromessi

La precaria condizione strutturale del blocco V2 orienta un eventuale programma di interventi, verso la demolizione dello stesso, con eventuale possibilità di sostituzione edilizia al fine di consentire un incremento dell'offerta di alloggi.

Creazione di aree pedonali con sottostante parcheggio

Attualmente solo il 40% circa dei residenti possiede un posto auto coperto e il rimanente 60%, come detto già in precedenza, non riesce a parcheggiare l'auto nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

Per fronteggiare questa situazione, sarebbe auspicabile la realizzazione di un parcheggio interrato su più livelli da

gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, sia con le più recenti indicazioni fornite dalla regione Campania contenute nel documento "Allegato A Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa"

ricavare nell'area interna al quartiere. L'area di parcheggio potrebbe essere di circa 3000 mq e potrebbe essere ipotizzata in due zone distinte: la prima a servizio diretto degli alloggi, non solo ubicati nell'area di intervento; la seconda di uso pubblico a servizio delle attrezzature ed attività pubbliche esistenti e di progetto. Al di sopra del parcheggio si dovrebbe prevedere uno spazio pedonale ed attrezzata interamente a verde pubblico, il campo da gioco esistente potrebbe essere delocalizzato, così come richiesto dai residenti, ed essere dotato di tribune e spogliatoi. Contestualmente, si procederebbe al ridisegno della viabilità interna di penetrazione da adibire unicamente a percorsi pedonali e ciclabili, riducendo ai soli casi di emergenza (autoambulanze o altro) il transito di veicoli.

Interventi sulle aree verdi

L'attuale struttura verde del quartiere è costituita da aiuole residuali, prospicienti o adiacenti ai fabbricati, che non concorrono in minima parte al soddisfacimento degli attuali standard urbanistici. Il piano dunque si dovrebbe concentrare sulla creazione di un'estesa area verde al centro del quartiere da utilizzare sia in maniera più domestica attraverso la pratica degli "orti urbani", sia in maniera organica e naturale.

5.4.1 Prime ipotesi di riconfigurazione dell'alloggio TIPO C

La necessità di dare risposta alle differenti esigenze abitative evidenziate dagli abitanti hanno creato le condizioni giuste per poter sperimentare un intervento di riconfigurazione spaziale che in questa fase ha interessato solo gli alloggi di TIPO C presenti nell'ala est del blocco V1.

L'ipotesi di riconfigurazione spaziale degli alloggi è ipotizzata nel rispetto della conformazione strutturale dell'edificio, della collocazione degli impianti tecnologici e dei corpi scala.

La proposta prevede un aumento della profondità delle attuali cellule abitative, con la sovrapposizione in facciata est, di una struttura completamente indipendente che permetterà di ampliare di circa 250 mq l'attuale superficie abitativa. La struttura, pensata in acciaio e calcestruzzo prefabbricato, dà origine ad una vera e propria maglia regolare, il cui modulo sarà scandito dall'alternanza dei diversi spazi abitativi. Le nuove cellule saranno dei veri e propri *bow window* capaci di adattarsi alle esigenze degli abitanti⁶⁹. A questo proposito è ipotizzabile anche un trattamento differente per le superfici verticali di chiusura. Questa nuova struttura, oltre ad ampliare le superfici abitative, potrebbe anche concorrere a migliorare il confort termico, ritenuto assolutamente mediocre dai residenti. Con l'individuazione di questa nuova superficie è stato possibile ipotizzare una duplice ipotesi di riconfigurazione degli attuali due alloggi TIPO C da 90 mq di seguito descritte.

La prima, descritta in Fig. 35, prevede la combinazione dei seguenti alloggi le cui superfici sono rispondenti alla normativa regionale per il dimensionamento degli alloggi ERP

1.1) TIPO C.1 , con una superficie utile abitabile (sua) di 46 mq, una camera da letto doppia, con esposizione unica sul versante ovest.

⁶⁹ Questa soluzione è stata già sperimentata con successo dagli architetti Lacaton e Vassal nel progetto di riqualificazione del quartiere Pays de la Loire a Parigi, che per caratteristiche morfologiche e strutturali è molto simile al Rione Mazzini Ovest. Per la scheda di progetto vedi *Plus*, F. Druot, A.Lacaton & J.P. Vassal, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2007, pp160-177.

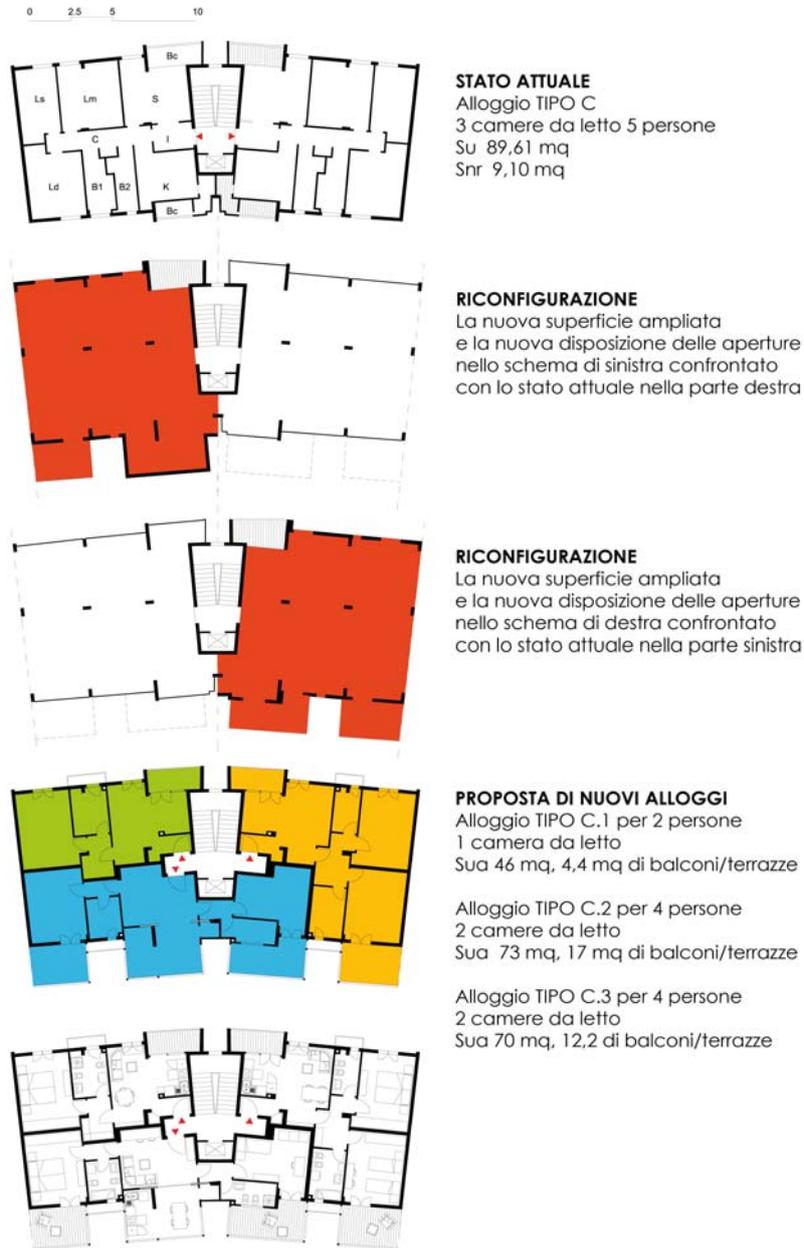


Fig. 35. Ipotesi 1 per la riconfigurazione spaziale e funzionale dell'alloggio TIPO C de Rione Mazzini Ovest di Avellino.

1.2) TIPO C.2, sua pari a 73 mq, due camere da letto doppie, esposizione unica sul versante est oggetto dell'ampliamento.

1.3) TIPO C.3, sua pari a 70 mq, due camere da letto doppie, esposizione su entrambi i fronti est ed ovest.

La seconda, descritta in Fig. 36, prevede la combinazione dei seguenti alloggi:

2.1) TIPO C.1, con una superficie utile abitabile (sua) di 46 mq, una camera da letto doppia, con esposizione unica sul versante ovest.

2.2) TIPO C.1.2, sua pari a 56 mq, una camera da letto doppia, esposizione unica sul versante est oggetto dell'ampliamento. La superficie di questo alloggio è rispondente alla nuova normativa regionale in merito al dimensionamento degli alloggi di edilizia sociale a canone sostenibile secondo cui un mono-bilocali deve avere una superficie lorda pavimentata di almeno 50 mq per una persona singola o una coppia.

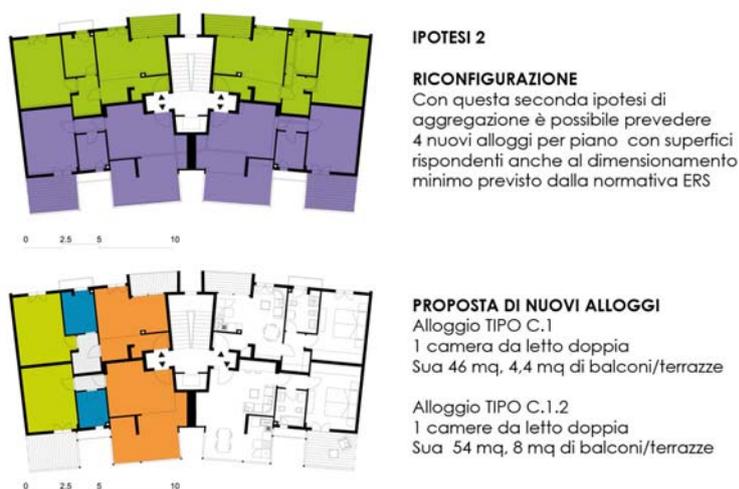


Fig. 36. Ipotesi 2 di riconfigurazione per la riconfigurazione spaziale e funzionale dell'alloggio TIPO C de Rione Mazzini Ovest di Avellino.

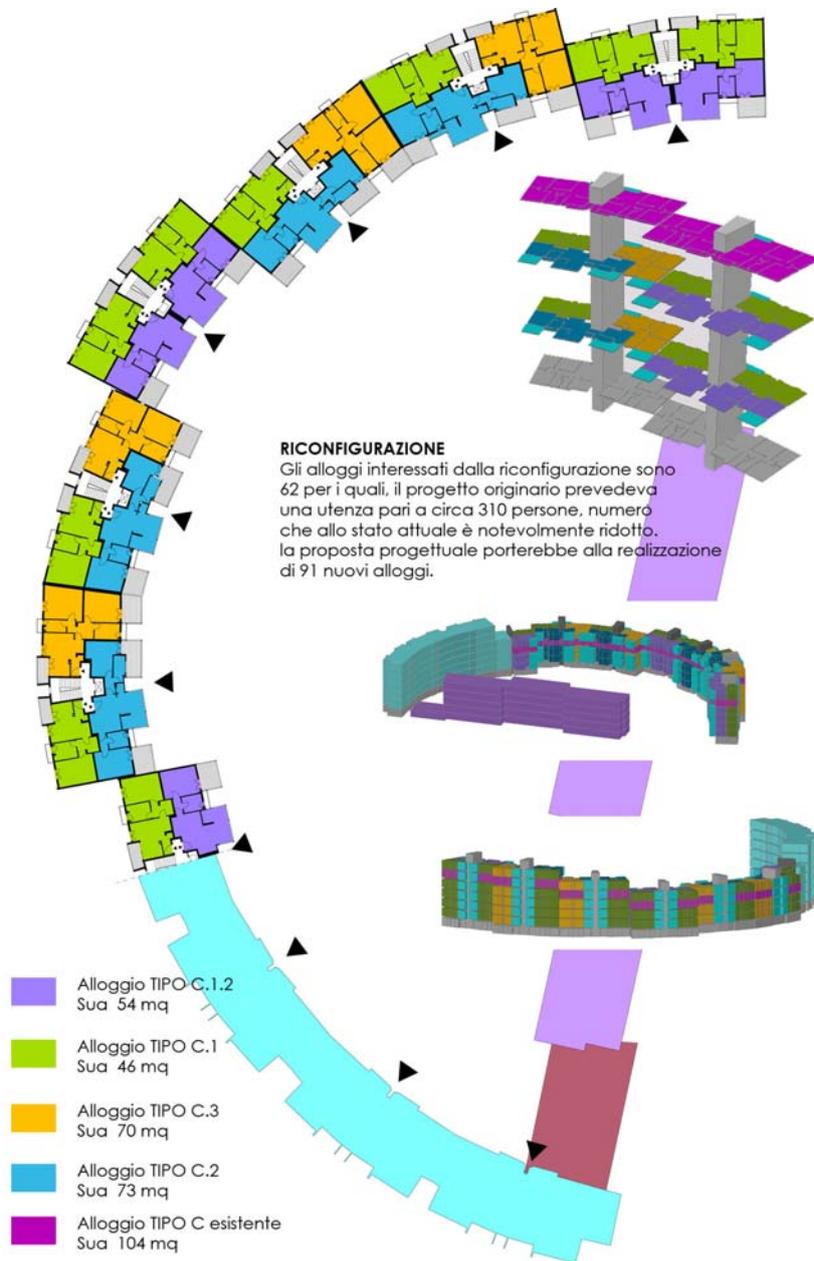


Fig. 37. Ipotesi di aggregazione delle nuove cellule abitative per alcuni fabbricati di Rione Mazzini Ovest di Avellino



Fig. 38. Ipotesi di riconfigurazione delle facciate con alcuni fotoinserti

CAPITOLO 6 - IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE BOSCOZZULO A BISACCIA (AV)

6.1 Da un rudere contemporaneo una risorsa per l'abitare del futuro: il Quartiere IACP Boscozzulo a Bisaccia (Avellino)

Il bando di gara indetto dalla Regione Campania, per la selezione di *Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile*⁶⁹, si è mostrato come una buona occasione per sperimentare, sempre nell'ambito del Protocollo di Intesa con l'IACP – Av, innovative metodologie di intervento nel settore della riqualificazione urbana.

Questa operazione si è resa possibile grazie alla predisposizione, di un altro importante tassello, denominato *Programma di completamento alloggi ERP-IACP Avellino* maturato anch'esso nell'ambito di questa cooperazione scientifico- tecnica tra il Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università di Salerno e l'IACP di Avellino.

⁶⁹ Pubblicato sul BURC n. 43 del 27.10.2008.

6.2 Il Programma di Completamento messo in campo dall'IACP di Avellino

Il territorio del comune di Bisaccia ha una ragguardevole estensione (101,41 kmq) caratterizzata dalla presenza dei due centri urbanizzati e di numerosi piccoli agglomerati in "campo aperto".

Il primo dei due centri urbanizzati corrisponde alla città che si è consolidata nel corso del tempo sul luogo dell'antico nucleo insediativo, di formazione sannita (l'antica Romulea). Questo corrisponde a quello che comunemente definiamo come centro storico di Bisaccia, "Bisaccia antica". Il secondo centro urbanizzato, comunemente definito "Bisaccia nuova" si trova ad est del primo, completamente distaccato da esso, e, mentre la sua origine risale all'attuazione del piano regolatore del 1930, la sua configurazione attuale è largamente riconducibile agli interventi della ricostruzione operata dopo il sisma del 1980.

Tali interventi hanno configurato una realtà urbanistica e territoriale assai particolare e complessa.

Infatti, a causa del dissesto idrogeologico che tuttora interessa il rilievo su cui sorge l'antico centro di Bisaccia, nuovi quartieri residenziali furono individuati sull'altopiano a sud-ovest del centro antico in risposta non solo alla necessità di delocalizzare parte degli abitanti del centro storico, ma anche per soddisfare un nuovo bisogno di vani previsto in fase di dimensionamento dal nuovo PRG.

Il resto del territorio comunale presenta i caratteri tipici delle zone interne dell'Appennino meridionale, con numerosi elementi di interesse ambientale e paesaggistico. I due centri principali sono collegati fra loro solo dalla Via XXIII Luglio e l'odierno organismo urbano, pertanto, è caratterizzato da due entità distinte che difficilmente possono essere considerate come un *come unicum*, tale è la distinzione, non solo fisica, ma anche morfologica e semantica che le connota (Fig. 39). Nel margine meridionale della città nuova prende forma il quartiere *Boscozzulo*, progettato dal prof. Aldo Loris Rossi

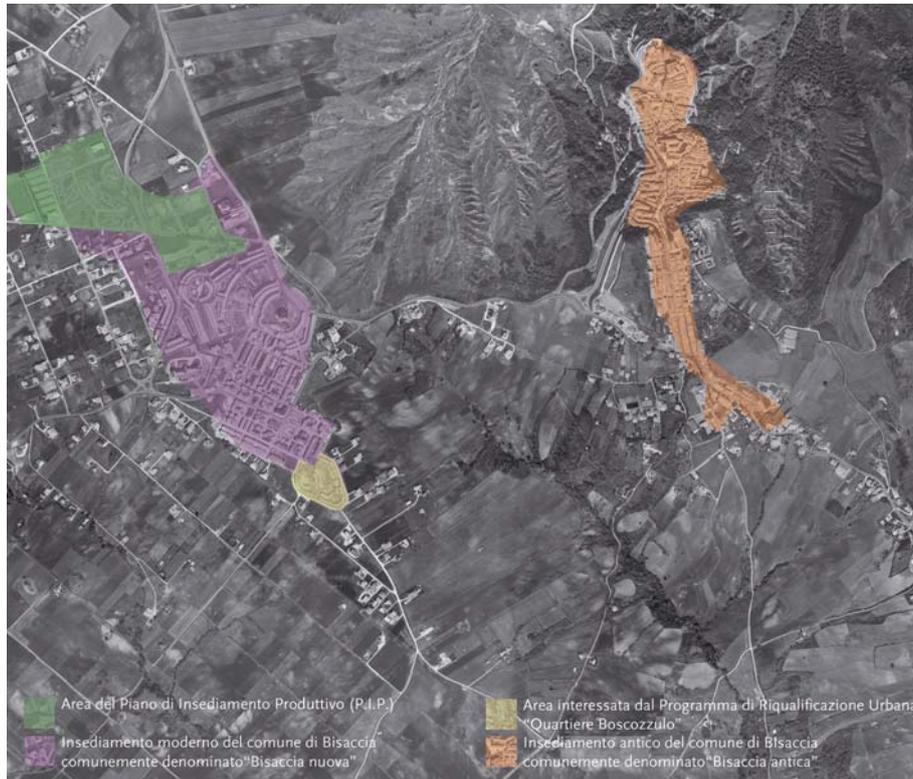


Fig.39. Articolazione dell'insediamento urbano del territorio comunale di Bisaccia

nel quadro della ricostruzione post-sisma 1980, mai completato, e pertanto condannato ad una precoce obsolescenza. La condizione attuale dell'insediamento è quella di un imponente rudere contemporaneo, posto ai margini della città esistente, al centro di un paesaggio dominato dalla forza e dal suono del vento, in un territorio dove le asperità dell'Alta Irpinia si stemperano nei profili più morbidamente ondulati che preludono alle terre di Puglia (Fig. 40).



Fig. 40. Immagini del paesaggio irpino nei pressi del territorio comunale di Bisaccia

Il rudere, che non è un semplice frammento ma un intero quartiere, ha una sua forza, che risiede nella chiarezza del principio insediativo, straordinariamente aderente all'assetto morfologico del suolo, caratterizzato com'è da un'edificazione collocata, come una cinta muraria, in corrispondenza del bordo di un leggero rilevato; questa condizione rende il quartiere perfettamente riconoscibile e

gli conferisce un'identità specifica, chiaramente riconducibile alla memoria della città antica (Fig. 41). La latente potenzialità di questa struttura e la necessità di rispondere ad una domanda abitativa abbastanza pressante hanno fortemente motivato il Comune di Bisaccia (proprietario dei suoli) e l'IACP di Avellino (proprietario degli edifici) a produrre delle soluzioni progettuali ed urbanistiche con l'obiettivo di risvegliare la qualità dormiente dell'insediamento residenziale.



Fig. 41. Il quartiere Boscozzulo fotografato nelle condizioni in cui appare oggi

6.3 Boscozzulo: cronostoria di un progetto lungo trent'anni!

L'insediamento del quartiere *Boscozzulo* ha vissuto nel corso del tempo una serie articolata di vicende che è il caso di riassumere come segue:

Nel **1981**⁷⁰ veniva approvato il Piano regionale di localizzazione degli interventi di edilizia per la realizzazione, in località Boscozzulo di Bisaccia, di alloggi di edilizia economica e popolare. Nel **1986**⁷¹ veniva approvato dall'IACP – AV il programma esecutivo d'intervento relativo alla costruzione di **83 alloggi** su progetto urbanistico del prof. Aldo Loris Rossi. Nel **1987**⁷² veniva approvata la variante al programma esecutivo che riduceva gli alloggi da costruire da 83 a **79**, contestualmente venivano affidati i lavori all'impresa COGEPAR spa, in seguito denominata COMIL spa di Catania. Questa impresa chiudeva il cantiere, senza più riaprirlo, nel 1992, lasciando il quartiere nello stato in cui si trova attualmente, con edifici solo parzialmente realizzati.

Con la variante del **1995**⁷³ arriva un'ulteriore riduzione degli **alloggi a 75** e alcune varianti alle sistemazioni esterne.

Nel **2001** la Regione Campania⁷⁴, stanziava 5 milioni di lire (pari a circa 2,5 milione di euro) per il completamento dei lavori, intimando tempi brevissimi per la sua realizzazione e raccomandando un miglioramento funzionale del progetto, con l'introduzione di attività di servizio, commerciali, sociali e con la predisposizione di luoghi di

⁷⁰ Con Delibera Del Consiglio Regionale n.22/5 del 27/2/1981 ai sensi della legge 5.7.78 n.457 – III Biennio.

⁷¹ Con Delibera di Consiglio di Amministrazione dell'IACP - Av n.6020 del 18/2/1986.

⁷² Con Delibera di CdA n. 193 del 8/5/1987

⁷³ Approvata con Delibera di CdA dell'IACP - Av n.1297 del 16/6/1995

⁷⁴ con delibera n° 4864 del 12/10/2001

incontro e scambio sociale. Nel **2002** il prof. Aldo Loris Rossi rispondeva alle richieste delle Regione Campania con una nuova proposta che prevedeva la riduzione degli **alloggi da 75 a 45**, (di cui 1 adibito a servizi pubblici senza una specifica destinazione), da attuare con la di demolizione di 30 alloggi. Nel corso dello stesso anno, seppur con numerose prescrizioni, viene avviato il lungo iter dell'approvazione che termina nel **dicembre del 2003** con l'approvazione da parte del Consiglio comunale⁷⁵ che, contestualmente prende atto del nuovo assetto urbanistico che si andrebbe a determinare con l'abbattimento dei fabbricati, assimilando lo stesso progetto come variante urbanistica agli strumenti all'epoca vigenti.

Nonostante tutto, i lavori non venivano riavviati a causa di enormi difficoltà nella definizione del progetto esecutivo.

Solo nell'aprile 2009 la serie interminabile di vicissitudini legate al completamento di questo quartiere, che nel frattempo è divenuto un vero e proprio rudere contemporaneo, sembra essere giunto alla fine con l'approvazione di un definitivo quadro di interventi denominato **Programma di completamento alloggi ERP-IACP Avellino**⁷⁶ che prevede i seguenti interventi:

- La demolizione di 34 alloggi con la conversione delle aree di sedime in aree verdi in parte da destinare alle abitazioni rimanenti, in parte come incremento delle quote già destinate a standard dal vigente PRG (Fig. 42)

⁷⁵ Il programma è approvato prima dalla Commissione Tecnica ex art.63 della legge 865/71, successivamente dall'IACP - Av con Delibera di CdA n. 184 del 9/12/2002 ed infine dal comune di Bisaccia con delibera di Consiglio Comunale n.44 del 4/12/2003.

⁷⁶ Il Programma è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale il 22 aprile 2009.

- Il recupero di 29 alloggi.
- La conversione di un alloggio in uno spazio da destinare ad una casa-famiglia per minori da 6 a 12 anni.
- L'individuazione di 10 alloggi da destinare al mercato dell'edilizia sociale, per i quali è possibile sperimentare nuove tipologie.



Fig. 42. Planimetria generale del programma di demolizione (elaborato grafico del Programma di completamento ERP – IACP Av)

In considerazione anche delle complesse e travagliate vicende sinteticamente descritte, il quartiere si segnala oggi per la sua particolare condizione di disagio abitativo e di criticità e problematicità urbana: si tratta, infatti, di un quartiere mai completato che sorge in una posizione periferica rispetto all'insediamento di Bisaccia Nuova e in cui sono riscontrabili non solo quei fattori di degrado ambientale riconducibili comunemente all'incuria e all'abbandono di manufatti che non sono mai stati abitati e quindi sono stati condannati ad una precoce obsolescenza, ma anche quelli innescati e consolidati dalla sua condizione di marginalità e distanza dalle funzioni e dai luoghi centrali della città.

Questo Programma di completamento, oltre a rappresentare un'occasione di riqualificazione urbana non solo del quartiere ma dell'intero centro abitato di Bisaccia Nuova, può rappresentare anche uno strumento con cui rispondere ad un disagio abitativo diffuso.

La relazione redatta dal Responsabile del Consorzio dei Servizi Sociali "Alta Irpinia", dott.ssa Concetta De Guglielmo, definisce un profilo che segue le trasformazioni sociali in atto nel resto d'Italia.

Il quadro demografico, fotografa una realtà in cui alcuni aspetti comuni (invecchiamento generale della popolazione, decremento della natalità, progressiva riduzione delle dimensioni medie delle famiglie, immigrazione) acquistano connotati sempre più netti.

Nel comprensorio di Bisaccia sono individuabili nuclei familiari di vario tipo come le famiglie affidatarie, le famiglie adottive, le famiglie monoparentali a conduzione materna o paterna, le coppie di fatto che vivono insieme senza vincoli di parentela, le famiglie costituite da anziani in coppia o soli, tutte legate dalla necessità di essere sostenute per far fronte a problemi di varia natura.

Anche in un territorio così piccolo e provinciale si possono individuare tutti i caratteri che hanno contraddistinto la forte crisi che ha investito il ruolo della famiglia nella società odierna.

Con queste premesse gli interventi proposti dal Programma di completamento ERP restituiranno un quartiere dotato di **29 alloggi** residenziali, le cui superfici corrispondono a quelle del progetto originario ed **1 alloggio** che, sperimenta la nuova tipologia del **co-housing** che abbina la funzione residenziale a quella della casa-famiglia⁷⁷. Gli interventi principali, illustrati anche nella Fig. 43, sono così riassumibili:

L'intervento di recupero dei 29 alloggi, collocati negli edifici 5, 7, 11 ovest, 11 est, 13 nord, 13 sud e 14, non interviene nella modifica sostanziale alle superfici originarie.

Gli interventi sono mirati a definire meglio gli spazi destinati ai servizi igienici, dotandoli dove possibile anche di piccoli locali lavanderia. Per gli alloggi provvisti del piano interrato è stato predisposto un corretto collegamento tramite scale metalliche normate che, si sostituiscono alle inutilizzabili scale a chiocciola.

Le coperture sono interessate da un totale ripristino da cui ne consegue la realizzazione di una nuova piccola falda che sostituisce l'esistente "percorso ideale aereo" previsto dal progetto originario.

Anche la riconfigurazione generale delle facciate prodotta dalla modifica dimensionale di alcune feritoie, dall'inserimento di nuove aperture, dalla rimozione di inutili paramenti in cemento armato, si propone sostanzialmente

⁷⁷ L'individuazione di questa tipologia sperimentale ha sposato in pieno le tipologie di interventi previsti dalla regione Campania individuati solo successivamente nel *Programma regionale di edilizia residenziale sociale* Decreto Dirigenziale n. 376 del 28 luglio 2010.

come un chiara reinterpretazione dello spirito del progetto originario che si legava fortemente all'idea di forza che questo luogo si voleva suscitare, ma che infine per molteplici aspetti si è rivelata abbastanza limitante (Fig. 44).



Fig. 43. Planimetria generale del progetto (elaborato grafico del Programma di completamento ERP – IACP Av)

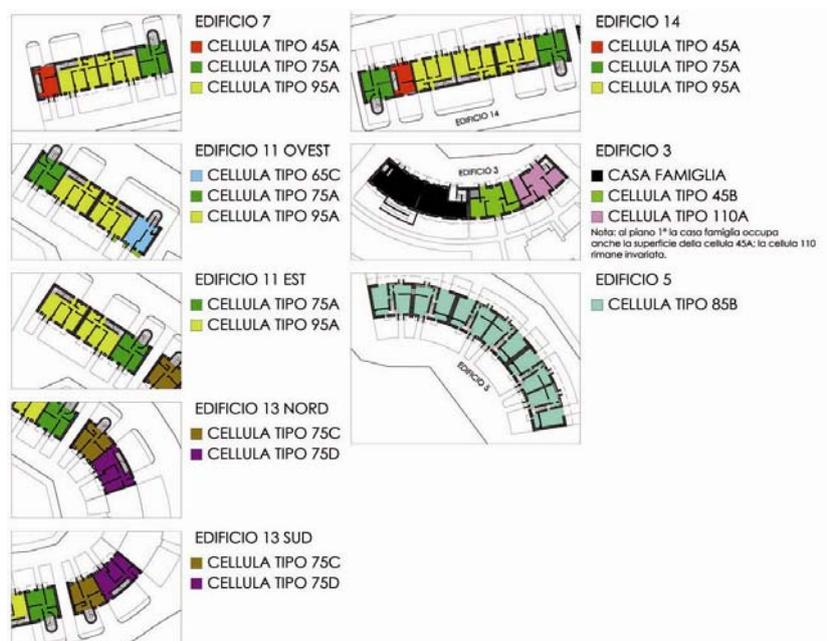


Fig. 44. Abaco delle differenti tipologie residenziali progettate (elaborato grafico del Programma di completamento ERP – IACP Av).

Per l'edificio 3, attualmente composto di 5 alloggi *duplex* di 110 mq con annesso box auto al piano terra, si sono previsti interventi che ne modificano completamente l'originario assetto volumetrico spaziale e funzionale.

La demolizione dell'alloggio posto nell'estremità superiore dell'edificio (cfr Fig. 42) definisce nuove superfici, sempre su due livelli, destinate in parte, ad una struttura ad uso sociale - casa famiglia⁷⁸-, in parte ad un alloggio simplex di 45 mq (presente solo al piano rialzato), ed in parte ad un alloggio *duplex* da 110 mq.

⁷⁸ Il progetto è stato realizzato ai sensi delle indicazioni tecniche contenute nel Regolamento Regionale n.6 del 18/12/2006

Una rampa consente di raggiungere l'ingresso alla casa – famiglia che introduce ad un'ampia sala polivalente e ad alcuni locali destinati ad attività di laboratorio. Su questo livello sono posizionati oltre ai servizi igienici, anche i locali lavanderia. Il piano superiore, reso facilmente accessibile a tutti grazie all'installazione di un servoscala, ospita due camere con due posti letto, una camera singola ed una camera singola dotata di bagno autonomo. A questo livello è stata predisposta la cucina ed un'ampia sala mensa, la sala studio-tv, la sala lavoro-relax e anche una camera con due posti letto e bagno autonomo dedicata agli operatori che hanno necessità di presenziare nella struttura anche durante le ore notturne (Fig. 45).

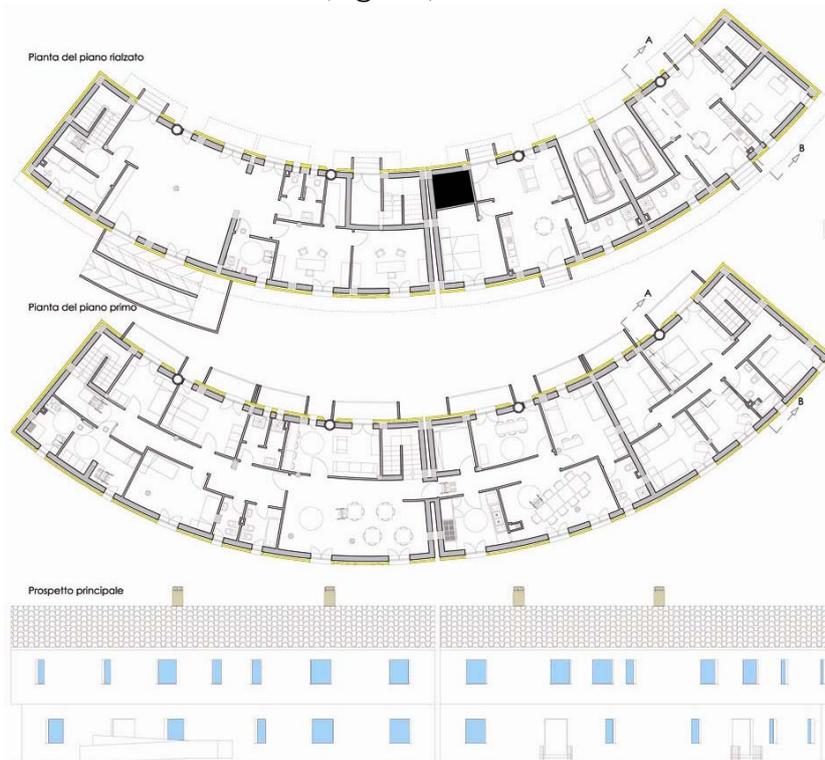


Fig. 45. Piante di progetto dell'Edificio 3 (elaborato grafico del Programma di completamento ERP – IACP Av)

6.4 Il Bando della regione Campania: nuovi alloggi a canone sostenibile nel quartiere Boscozzulo

Come descritto nel paragrafo precedente questa sperimentazione progettuale è scaturita dalla possibilità di partecipare al bando di gara indetto dalla Regione Campania per la selezione di programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, e implementa le azioni messe in campo dall'IACP – Av con il Programma di completamento.

Il progetto costruito per rispondere al bando regionale⁷⁹ si compone di una serie di azioni, fra loro strettamente integrate e complementari così come illustrato anche nella Fig. 46, diverse per entità, tipologia e destinazione, ideate per recepire quello che sembra essere lo spirito e l'atteggiamento culturale su cui si fonda il bando regionale, cioè quello di concepire qualsiasi intervento di riduzione del disagio abitativo non incentrato semplicemente sugli alloggi ma rivolti soprattutto all'incremento della funzionalità dei quartieri residenziali.

Queste condizioni hanno determinato un approccio progettuale indirizzato, sul piano del disegno urbano, ad una maggiore e più organica connessione del quartiere con il contesto urbano in cui esso si colloca.

Da ciò è scaturito l'obiettivo di pervenire ad un ridisegno del quartiere mediante soluzioni efficaci non solo considerando la scala specifica del quartiere, ma capaci di porsi in relazione con le esigenze complessive della città,

⁷⁹ Il progetto di riqualificazione del è rientrato nella graduatoria provvisoria dei programmi ammissibili di finanziamento (Decreto dirigenziale n. 444 del 16 novembre 2009 pubblicato sul BURC n. 70 del 23 novembre 2009).



Fig. 46. Sintesi degli interventi sui suoli comunali e sugli edifici di proprietà dell'IACP della provincia di Avellino.

risultando compatibili alle diverse scale sulle quali può agire il programma di riqualificazione (scala di quartiere, scala urbana, scala territoriale). Nelle linee fondamentali il programma di riqualificazione propone da un lato interventi che riguardano il completamento ed il miglioramento prestazionale degli edifici esistenti, potenziando e riqualificando così la dotazione di alloggi esistenti, e dall'altro interventi tesi a un complessivo ridisegno degli spazi aperti ed a un consistente miglioramento dell'equipaggiamento infrastrutturale del quartiere, prevedendo – ad integrazione del ridisegno del suolo pubblico – la realizzazione di un edificio polivalente utilizzabile anche come sala da spettacolo e come attrezzatura per la ristorazione e l'intrattenimento.

Si è in tal modo delineato un progetto specifico, teso a valorizzare il contesto urbano anche al di fuori dei limiti dell'area di intervento, attraverso la valorizzazione di un sistema di edifici preesistenti, ma precocemente obsoleti, e la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici in grado di attrarre utenti anche da aree esterne al quartiere stesso.

6.4.1 *Miglioramento dell'offerta di alloggi a canone sociale da conseguire mediante un intervento radicale su 10 alloggi IACP esistenti*

L'intervento si colloca in quattro edifici, da destinare ad alloggi a canone sociale, i cui spazi interni sono stati ridisegnati secondo principi orientati all'ottimizzazione dell'uso degli spazi abitativi, partendo da un'attenta analisi delle tipologie previste e normate dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica – Delibera di Consiglio Regionale della Campania n. 33/4 del 29.10.1980", che costituisce il complesso delle prescrizioni da osservare in tutti gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata in Campania. Ove possibile, il progetto ha teso a proporre, sempre nel rispetto della citata normativa e coerentemente con i limiti imposti dalle leggi e dai parametri vigenti, delle configurazioni tipologiche innovative tese a recepire le aspettative delle nuove utenze sociali, e a tener conto di una lista di requisiti indispensabili per abitare in un alloggio i cui spazi, sia individuali che collettivi, così come previsti dalla normativa, sono decisamente prossimi all' *existenz minimum*.

Gli edifici oggetto dell'intervento di recupero risultano essere parti distinte di un disegno planimetrico unitario, che l'intervento di completamento in corso di attuazione da parte dell'IACP consente ancora di riconoscere

chiaramente; pertanto i quattro blocchi da recuperare presentano caratteristiche comuni al resto dell'edificato, sia per numero di piani che per impianto planimetrico.

Tre dei quattro blocchi su cui si interviene risultano omogenei per numero e tipologia di cellule, essendo formati da tre cellule *duplex* da 75 mq (fatta eccezione per il primo blocco in cui è presente una cellula *duplex* da 45 mq), mentre, occupando posizioni diverse l'uno dall'altro, si distinguono ciascuno per orientamento, giacitura e relazione all'interno dell'impianto dell'edificato esistente.

Il primo blocco (edificio 9), con orientamenti prevalenti a nord/est e sud/ovest, e formato da due cellule *duplex* da 75 mq e una cellula *duplex* da 45 mq, si presenta come un edificio compatto e isolato di forma curvilinea posto centralmente rispetto ad altri due edifici ERP di forma rettilinea.

Il secondo blocco, con orientamenti prevalenti a nord/ovest e sud/est, non ha nessuna soluzione di continuità (se non il giunto tecnico) rispetto ad altri due blocchi di edilizia ERP, occupando la posizione centrale dell'edificio 13 di forma curvilinea posto all'estremità del quartiere; il terzo blocco (edificio 1), con orientamenti prevalenti a nord e a sud, è contraddistinto da una giacitura a terra diversa dagli altri, essendo formato da tre distinti manufatti sfalsati l'uno rispetto all'altro; il quarto (edificio 2), con orientamenti prevalenti a nord/est e sud/ovest, risulta un unicum all'interno del quartiere, essendo l'unico blocco costituito da una cellula *duplex*.

Partendo da tali considerazioni si è operata la scelta di intervenire sui quattro blocchi in maniera diversa, prestando attenzione al contesto, inteso in maniera ampia e cioè considerando l'orientamento, la giacitura e la posizione di ogni edificio e quindi degli alloggi, e ri-disegnando le tipologie delle cellule in modo da poterle anche adeguare ai bisogni di utenze differenziate.

Le nuove cellule abitative

Il fabbisogno abitativo è stato valutato sia sulla base di 12 richieste pervenute all'amministrazione comunale dal 2003 al 2008 per alloggi a canone convenzionato, relative a diverse tipologie di nuclei familiari, sia sulla base di 10 richieste pervenute in risposta allo specifico avviso pubblico - emanato dall'amministrazione comunale con delibera n.33 del 16/03/2009 - per manifestazione di interesse atta a valutare la richiesta a canone convenzionato da parte di privati cittadini.

Da un punto di vista tipologico lo studio delle cellule esistenti ha evidenziato in generale non solo una omogeneità del taglio degli alloggi (nove su dieci risultano *duplex* da 75 mq), ma soprattutto una scarsa qualità degli spazi interni dal punto di vista funzionale. Tre situazioni in particolare sono state oggetto di riflessione:

a) la posizione dell'accesso esterno rispetto alla scala interna ai *duplex*, che rende il soggiorno pranzo una stanza occupata sostanzialmente dalla funzione di passaggio, lasciando libere zone troppo limitate per poter essere attrezzate con un arredo funzionale;

b) la condizione di sostanziale monoaffaccio delle cellule, con la conseguenza di una scarsa ventilazione interna e di una mancanza di adeguato soleggiamento;

c) la difficile accessibilità dall'interno degli alloggi al piano garage.

Tutte le cellule abitative sono state pertanto ridisegnate al fine di garantire una generale funzionalità degli spazi interni, con particolare attenzione alla possibilità di dotare ogni spazio dell' idoneo arredo, e di una accessibilità autonoma ai garage; due cellule inoltre sono state rese accessibili ai disabili, nell' edificio 9 e nell' edificio 2.

Al fine di rispondere alle nuove esigenze espresse da una utenza differenziata gli spazi degli alloggi *duplex* di 75 mq sono stati ri-articolati in modo da offrire alternative diverse per nuclei familiari formati da 5 persone:

- le tre cellule *duplex* del secondo blocco (edificio 13) hanno al piano terra la zona giorno con cucina e soggiorno-pranzo, e camera per due posti letto singoli con bagno autonomo; al secondo piano camera da letto matrimoniale e camera da letto per un posto letto oltre il bagno;
- le tre cellule del terzo blocco (edificio 1) hanno al piano terra zona giorno con cucina e soggiorno-pranzo e camera per un posto letto con bagno autonomo, al secondo piano camera da letto matrimoniale, camera per due posti letto singoli, bagno.

Alloggi per utenze differenziate

Al fine di integrare le azioni già intraprese dal Programma di completamento ERP, in risposta al disagio abitativo segnalato dalla Relazione sullo stato sociale, sono stati previsti interventi progettuali in grado di garantire l'accessibilità ad utenti con ridotta o impedita capacità motoria, e alla popolazione anziana. A questo proposito sia l'edificio 9 che l'edificio 2 sono stati interessati da una ridefinizione tipologica e funzionale

Alloggio "speciale " per utenze deboli, accessibile ai sensi del D.M. n.236/89 (Edificio 9)

L'edificio 9, riportato in Fig. 47, con orientamenti prevalenti a nord/est e sud/ovest, e composto da tre cellule *duplex*, due da 75 mq e una da 45 mq, che si presenta come un edificio compatto e isolato di forma curvilinea posto centralmente rispetto ad altri due edifici ERP di forma rettilinea, è stato ri-articolato in tre alloggi simplex, due al piano primo e uno al

piano terra. Il piano terra è stato ridefinito come un unico alloggio accessibile attraverso una rampa esterna, e destinato ad utenti anziani con possibilità di assistenza da parte di un operatore sanitario. La distribuzione degli spazi interni è così articolata con spazi giorno in comune (cucina, pranzo, soggiorno con spazi per attività di gruppo) e due diverse zone notte, una progettata nel rispetto della norma del D.M. n.236/89 con posto letto e servizio igienico per disabile, l'altra con due camere da tre/quattro posti letto e bagno, oltre un locale destinato all' eventuale operatore sanitario avente accesso autonomo dall'esterno.

Particolare attenzione è stata posta anche alla possibilità di usufruire, da parte degli utenti dell'alloggio, di spazi privati ma a diretto contatto con l'esterno; a tal fine è stata progettata un'ampia zona pavimentata e protetta da una vetrata apribile, prossima all'ingresso dell'alloggio, in diretta connessione anche con lo spazio verde pertinenziale.

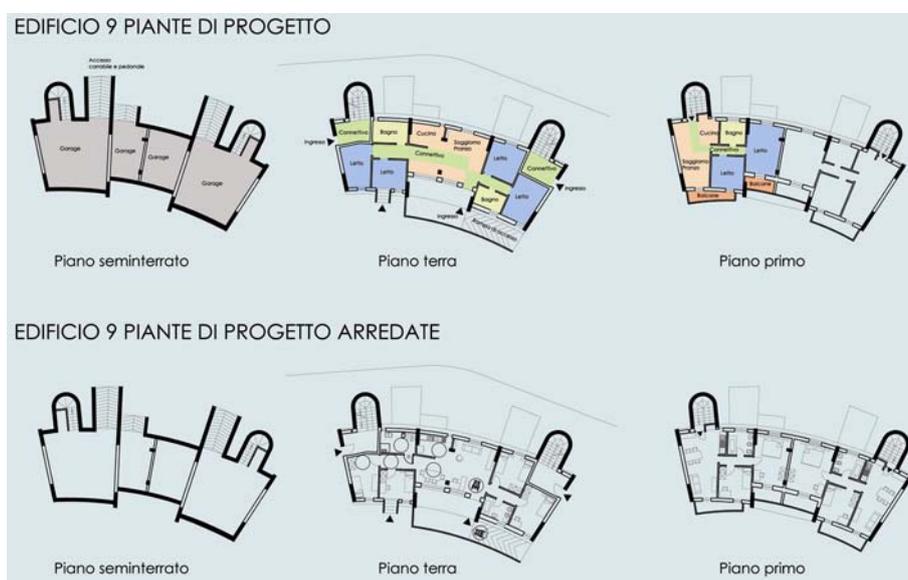


Fig. 47. Edificio 9 – Pianta di progetto dell'Alloggio "speciale " per utenze deboli accessibile ai sensi del D.M. n.236/89

Alloggio *duplex* accessibile ai sensi del D.M. 236/89, per una utenza di 5 persone. (Edificio 2)

Particolare attenzione è stata inoltre rivolta alla progettazione dell'alloggio accessibile ai sensi del D.M. n.236/89, ritenendo prioritario in un intervento di riqualificazione sia edilizia che sociale, dare risposte adeguate soprattutto alle utenze più deboli. L' alloggio progettato, oltre a rispondere ai requisiti previsti dalle norme vigenti, propone soluzioni tipologiche e prestazionali più attente all'uso degli spazi sia individuali che collettivi da parte di un utente diversamente abile.

Per migliorare lo standard prestazionale, l'accesso al piano superiore del *duplex* è stato previsto per mezzo una piattaforma elevatrice, posizionata in prossimità dell'accesso all'alloggio, che avviene tramite rampa, mentre è rimasta per il resto dell'utenza la scala esistente posta sul lato opposto.

Lo spazio ad uso collettivo è stato articolato in due zone separate, svolgenti l'una funzione di cucina e pranzo, l'altra quella di soggiorno. La prima prevede accessi diretti con lo spazio esterno di stretta pertinenza dell'alloggio; l'arredo è stato disposto in modo da consentire una fruizione agevole da parte dell'utente diversamente abile sia dello spazio destinato al pranzo che di quello destinato al "soggiorno".

Lo spazio all'interno della cucina è sufficientemente ampio da permettere all'utente di usare agevolmente tutte le attrezzature previste.

Gli spazi ad uso individuale, sia al piano terra che al piano primo del *duplex* hanno gli accessi localizzati in corrispondenza di un ampio disimpegno, in modo da concentrare in un unico posto lo spazio necessario per una rotazione completa della sedia a rotelle e rendere più agevole la manovra di accesso alle varie camere. La larghezza pari a 1.50 del primo tratto del corridoio permette

di poterne utilizzare una parte in maniera compatibile con le esigenze della utenza.

Spazi esterni privati

Sempre allo scopo di migliorare ed estendere le condizioni di uso degli alloggi, ed anche sulla base delle acquisizioni fornite dall'approfondimento delle questioni relative all'orientamento ed al soleggiamento degli edifici, la totalità degli alloggi verrà dotata di balconi e/o di giardini d'inverno in grado di aumentare la capacità di captazione dell'energia termica solare nei mesi invernali. I balconi previsti nel progetto di riconfigurazione delle cellule abitative sono previsti in alcuni casi totalmente esterni, ed in altri in parte incassati. L'alternarsi delle due differenti tipologie di balconi contribuirà sul piano formale ad elevare il grado di differenziazione, figuratività e riconoscibilità degli edifici.

Il progetto prevede inoltre di dotare ciascuna cellula abitativa di un giardino pertinenziale, di profondità pari a minimo 5 m.

Miglioramento prestazionale ed energetico degli alloggi

Il progetto prevede una serie di interventi di manutenzione tesi a contenere il consumo di risorse energetiche e a incrementare il comfort interno degli alloggi. Tali interventi consistono in opere di coibentazione che interessano l'involucro esterno, e nella installazione di pannelli solari termici (collettori solari) per la produzione di acqua calda.

Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si prevede la realizzazione di una rete di spazi e di percorsi pubblici pedonali e ciclabili, la predisposizione di due aree di parcheggio, la realizzazione di due aree verdi –

delle quali una con una natura più “domestica”, suddivisa in piccoli appezzamenti da destinare a orti urbani, e l'altra da considerare come un pezzo di natura più “organica” collocata al centro del quartiere, la realizzazione di una rete di raccolta e di riutilizzo delle acque piovane, di un impianto di pubblica illuminazione, di un impianto di irrigazione delle aree verdi.

Questo nuovo assetto degli spazi aperti si sviluppa a partire dai bordi del quartiere, con una successione di strati concentrici – o layers -, che gradualmente conducono verso il centro, dove è collocata l'area verde caratterizzata da una presenza più “organica” della natura.

Questa successione, dal bordo verso un cuore centrale sottolinea la transizione fra una condizione di spazio pubblico più urbano – sia in senso funzionale che in senso morfologico – e quindi più connesso con la città al contorno, ed una condizione più “selvatica”, maggiormente libera ed organica, che ha luogo nella parte più interna del quartiere.

Il cuore naturale del quartiere è costituito pertanto da un'ampia area verde la cui orografia potrà essere leggermente mossa e variata, utilizzando anche i materiali di risulta che saranno disponibili in seguito all'attuazione del programma di completamento illustrato nei paragrafi precedenti.

Un'altra area di verde attrezzato, posta in prossimità del margine settentrionale del quartiere sarà destinata all'istituzione di orti urbani, sulla base di una strategia di rivitalizzazione del quartiere tesa soprattutto a favorire gli anziani, il cui uso andrà sviluppato con una precisa filosofia progettuale e gestionale.

Per quanto riguarda il nuovo assetto della rete di percorsi pedonali, il progetto tende all'abbattimento di ogni barriera architettonica oggi esistente e a rendere l'accesso da parte degli utenti diversamente abili di tutti gli spazi

pubblici del quartiere, individuando un percorso pedonale protetto per tutti.

La realizzazione di un sistema integrato di urbanizzazioni secondarie

Il progetto prevede un campo da gioco polivalente, un edificio polifunzionale adatto per essere utilizzato come teatro o sala per eventi e manifestazioni pubbliche e un punto ristoro. Il campo da gioco all'aperto è previsto nella parte del quartiere maggiormente rivolta verso l'abitato di Bisaccia Nuova, coerentemente con l'intenzione di dotare il quartiere di urbanizzazioni a servizio non solo degli alloggi, ma anche del resto della città.

Infine, il progetto prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale (Fig. 48) adatto per essere utilizzato come teatro o sala per eventi e manifestazioni pubbliche e un punto ristoro. La composizione dell'edificio è estremamente semplice: un edificio articolato in due blocchi distinti, di diversa altezza, connessi da un patio concepito come una sorta di atrio all'aperto, si dispone a delimitare una piazza su due lati. Lo spazio aperto quindi è considerato in stretta integrazione con gli spazi interni. Le due ali dell'edificio hanno diversa profondità per consentire una maggiore flessibilità funzionale del complesso, che può essere considerato e gestito in maniera unitaria o come due diverse attrezzature. Grandi aperture verso la piazza permettono una consistente permeabilità visiva e funzionale verso lo spazio esterno. L'articolazione e la dimensione degli spazi interni rendono uno dei due settori dell'edificio utilizzabile come sala teatrale o per altri spettacoli, per sala conferenze, workshop e laboratori di formazione; l'altro, di minore profondità ed altezza, è utilizzabile come punto ristoro o come sede di associazioni e altri servizi pubblici.

La piazza antistante è pensata come un'estensione all'aperto delle funzioni ospitate nel centro polifunzionale: un

luogo disponibile ad essere utilizzato in maniera flessibile per manifestazioni, eventi, allestimenti artistici.



Fig. 48. Edificio Polifunzionale – Piante e sezioni di progetto

Il progetto di riqualificazione del quartiere Boscozzulo a Bisaccia (AV), è stato realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare così composto:

Per l'Università degli Studi di Salerno, Dipartimento di Ingegneria Civile: Roberto Vanacore (Coordinamento e responsabilità scientifica), arch. Monica Guarino, arch. Mauro Vincenti.

Per l'IACP Avellino: arch. Rodolfo Crescitelli (RUP), arch. Angelo Maria Pirone (Coordinamento), ing. Carmine Andreotti.

Per il Comune di Bisaccia: arch. Domenico Mario Macina, dott.sa Concetta De Guglielmo. Consulenze esterne: Patrizia Santaniello (Architettura), Emanuela Santaniello (Archeologia), Miriana Imbriaco (Sostenibilità economico-finanziaria), Angelo Donnarumma (Geologia), Maurizio Petrillo (Compatibilità ambientale).

Il progetto è rientrato nella graduatoria provvisoria dei programmi ammissibili di finanziamento (Decreto dirigenziale n. 444 del 16 novembre 2009 pubblicato sul BURC n. 70 del 23 novembre 2009).

CONCLUSIONI

La rinnovata attenzione al problema della casa, nel nostro Paese, è paragonabile al risveglio di un dinosauro addormentato da decenni. Improvvisamente ci siamo resi conto che le case popolari "conquistate" dai nostri genitori negli anni Settanta appaiono poco sicure, dimensionalmente inadatte, prive di parcheggi e di spazi pubblici aperti, insomma le riconosciamo come luoghi di degrado.

Fabbricati e quartieri di ERP sorti con rilevanti vizi (schemi insediativi avulsi dal contesto, inadeguatezza agli standard urbanistici, scarsa qualità dei materiali etc...) a volte sembrano essere rimasti in vita per inerzia e troppo spesso disegnano i nostri paesaggi urbani - ormai neppure più periferici - con la giustificazione di esistere già. Uno scenario che ha azionato, nel corso degli anni, un meccanismo di deprezzamento economico degli edifici ed uno di tipo sociale con ricaduta sulle comunità che vi abitano.

È pur vero che la stagione dei Contratti di Quartiere I e II ha tentato di dare nuova linfa vitale a questi luoghi, ma dobbiamo riconoscere che, soprattutto nella regione Campania, si è trattato di episodi isolati che non sono stati in grado di azionare meccanismi virtuosi tali da incidere

significativamente sulle politiche di programmazione e di intervento.

L'analisi dettagliata dello scenario normativo e programmatico dell'Italia, associato alla verifica diretta di modelli, ormai consolidati, prodotti dal Regno Unito e dalla Spagna, nel settore della riqualificazione urbana, ha di fatto reso possibile delineare obiettivi che potrebbero effettivamente migliorare la qualità abitativa dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica. Importante sottolineare la totale diversità delle politiche di intervento, che restituisce uno scenario in cui è evidente il gap operativo e culturale della programmazione italiana rispetto a quelle maggiormente competitive del Regno Unito e della Spagna, dalle quali è stato possibile importare utili modelli di intervento nei quali rivestono un ruolo protagonista, fra gli altri, gli enti gestori dell'edilizia pubblica e gli abitanti.

Le necessità di intervento che caratterizzano la maggior parte degli insediamenti residenziali, italiani ed europei, sinteticamente individuabili in: diversificazione dell'offerta degli alloggi, la riqualificazione energetica, la necessità di creare un sistema di spazi aperti e di incrementare la dotazione infrastrutturale.

Queste priorità sono riscontrabili anche nei quartieri ERP della provincia di Avellino, campo di applicazione della presente ricerca, per cui sono stati proposti diverse iniziative progettuali definite a seguito dell'individuazione dei bisogni degli abitanti con costante attenzione alle ricchezze degli spazi, alla loro fruizione, alle composizioni sociali delle popolazioni con i rispettivi stili di vita.

A seguito dell'articolato studio portato avanti in questi tre anni, si possono definire le linee guida che costituiscono la trama operativa rintracciabile nelle differenti sperimentazioni progettuali elaborate.

A) Definizione di nuove modalità per il coinvolgimento degli abitanti nell'indagine conoscitiva dei bisogni e delle prospettive di sviluppo futuro dei quartieri di ERP attraverso un progetto pilota avviato per il Rione Mazzini Ovest, nella città di Avellino.

L'attività, indirizzata ai residenti e alle associazioni presenti sul territorio, ha concorso a definire un modello di inchiesta campionaria dal titolo *Il luogo in cui vivo è il luogo che vorrei?* i cui dati si sono rivelati molto utili nella successiva fase di proposta progettuale. I primi risultati sono stati presentati nel corso di un convegno dal titolo *Il ruolo dell'Edilizia Residenziale Pubblica nei processi di trasformazione urbana*, tenutosi presso l'Università degli Studi di Salerno il 20 novembre 2009 per mettere a conoscenza l'intera cittadinanza e le amministrazioni dei risultati ottenuti, ma anche per stimolare una prima riflessione sulle reali condizioni di vita nei quartieri popolari, al fine di realizzare quel percorso di progettazione trasparente, chiaro e condiviso che è l'obiettivo primario della progettazione partecipata.

Nel corso di questo lavoro è emerso che lo strumento della partecipazione è un mondo plurale, un campo di esperienze e sperimentazioni articolato dove non esiste un metodo che vada bene in ogni contesto, mentre esistono dei principi generali che si devono poi confrontare con le differenti realtà umane e sociali presenti sul territorio.

B) Elevare il livello di qualità ambientale degli alloggi esistenti, attraverso interventi di recupero e di ridisegno da realizzare secondo criteri innovativi, con riferimento sia ai caratteri distributivi che ai requisiti prestazionali, confrontando le soluzioni con le norme tecniche esistenti.

Gli standard dimensionali dei nuovi alloggi, sono il risultato di un attento studio delle più tradizionali tipologie

previste dal *Regolamento della regione Campania per l'esecuzione degli interventi di edilizia sovvenzionata, DGR 33/4 del 1980* e di quelle più recenti previste invece dalle *Programma regionale di Edilizia Residenziale Sociale* in cui si definiscono, per la prima volta dal 1980, nuove misure e nuove modalità dell'abitare.

Per il Rione Mazzini Ovest di Avellino è stato possibile pensare ad una riconfigurazione degli alloggi esistenti in risposta alle differenti esigenze abitative evidenziate dagli abitanti; la sperimentazione progettuale ha interessato solo una parte degli alloggi presenti in questo quartiere, per i quali si prevede un aumento della profondità delle attuali cellule abitative, con la sovrapposizione in facciata di una struttura completamente indipendente che permetterà di ampliare di circa 250 mq l'attuale superficie abitativa. Il piano tipo potrà essere composto da tre o quattro nuovi alloggi, determinando un notevole incremento di unità abitativa che, paradossalmente, ripristinerebbe anche il numero originario di utenti per cui il complesso era stato progettato. La tipologia edilizia scelta, oltre ad offrire una diversificazione in termini di superficie, incide profondamente anche sulla composizione delle facciate, modificando decisamente il "paesaggio" del quartiere, oggi caratterizzati da ripetitivi e obsolescenti edifici.

Differente l'esperienza condotta nel quartiere Boscozzulo di Bisaccia, in provincia di Avellino; qui tutte le cellule abitative sono state ridisegnate senza nessuna modifica alle superfici ma, al fine di garantire una generale funzionalità degli spazi interni, con particolare attenzione alla possibilità di dotare ogni spazio dell' idoneo arredo, e di una accessibilità autonoma ai garage.

Il nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, consente di pensare ai quartieri ERP come a delle realtà con una forte capacità di ri-generazione sociale ed urbana perché in essi si materializza la possibilità di operare importanti interventi di ristrutturazione, anche incrementando le cubature esistenti, che possono incidere significativamente sul numero degli alloggi. Così facendo, gli interventi su questi edifici potrebbero produrre una immediata risposta, in termini quantitativi, alla necessaria richiesta di abitazioni da parte delle di quelle fasce sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato immobiliare.

C) Definizione di destinazioni d'uso diverse dalla residenza tradizionale, al fine di determinare un adeguato livello di integrazione fra residenza ed altre destinazioni funzionali destinate alle utenze deboli, così come indicato dalle più recenti norme della regione Campania. Questo risultato è stato raggiunto nel progetto proposto per il quartiere Boscozzulo di Bisaccia, in provincia di Avellino, per il quale è stato possibile riconfigurare alcuni alloggi esistenti destinandoli a casa famiglia e ad alloggi accessibili ai sensi del DM 236/89.

D) Riqualficazione dei quartieri ERP intervenendo nel globale ridisegno degli spazi aperti in grado di conferire quei caratteri di identità e spessore che possano rendere possibile un incremento rilevante delle opportunità relazionali e sociali, e contribuiscono a dotare i quartieri di una più adeguata connessione con il tessuto urbano consolidato per evitare la marginalizzazione.

Questo nuovo assetto degli spazi aperti è riscontrabile nel progetto di riqualficazione del quartiere Boscozzulo di Bisaccia (Av), che si compone di una rete di spazi e di percorsi pubblici pedonali e ciclabili, con la predisposizione

di nuove aree di parcheggio e la realizzazione di due aree verdi – delle quali una con una natura più “domestica”, suddivisa in piccoli appezzamenti da destinare a orti urbani, e l'altra da considerare come un pezzo di natura più “organica” collocata al centro del quartiere, la realizzazione di una rete di raccolta e di riutilizzo delle acque piovane, di un impianto di pubblica illuminazione, di un impianto di irrigazione delle aree verdi.

Questo nuovo assetto degli spazi aperti si sviluppa a partire dai bordi del quartiere, con una successione di strati concentrici – o layers - che gradualmente conducono verso il centro, dove è collocata l'area verde caratterizzata da una presenza più “organica” della natura.

Questa successione, dal bordo verso un cuore centrale, sottolinea la transizione fra una condizione di spazio pubblico più urbano – sia in senso funzionale che in senso morfologico – e quindi più connesso con la città al contorno, ed una condizione più “selvatica”, maggiormente libera ed organica, che ha luogo nella parte più interna del quartiere.

Il progetto di riqualificazione dovrà quindi tenere in considerazione questi importanti aspetti, che propongono un'interpretazione della *città pubblica* come risorsa per la città contemporanea, un patrimonio del moderno in cui andranno individuati azioni e processi secondo i contesti specifici, assieme alle risorse, materiali e immateriali, da valorizzare e gli ambiti da progettare.

A tal fine, il processo di riqualificazione dovrà agire secondo livelli e strumenti differenti, che tengano conto degli attori e dei rispettivi interessi, nell'ottica di stabilire significative sinergie tra spazi e politiche, a seconda degli specifici contesti locali.

BIBLIOGRAFIA

- CAVALERA G., *Il primo programma organico italiano di ricerca e sperimentazione per l'edilizia abitativa: deliberazioni del Comitato Centrale Gestione Case per Lavoratori*, Edilizia Popolare, n. 76, pp. 6-18, 1967.
- NIGRO M., *L'edilizia popolare ed economica (evoluzione legislativa e problematica)*, I lavori pubblici. Atti del convegno celebrativo del centenario delle leggi amministrative di unificazione, Neri Pozza, Vicenza, pp. 491-503, 1967.
- VITTORINI M., *L'attuazione della 167 nei confronti della politica edilizia*, in «Edilizia Popolare», n. 76, pp. 19-28, 1967.
- PROSPERI F., *Aspetti sociali degli insediamenti popolari*, in «Il Comune democratico», n. 6, pp. 30-37, 1968.
- AA.VV., *Il rinnovamento della città*, in «Edilizia Popolare», n. 91, pp. 3-32, 1969.
- CONOSCIANI L. (a cura di), *I problemi della periferia e dell'insediamento dell'edilizia pubblica*, in «Edilizia Popolare», n. 89, pp. 3-42, 1969.
- CONOSCIANI L., *L'organizzazione pubblica dell'edilizia. Gli IACP nella programmazione economica*, Franco Angeli, Milano, pp. 135, 1969.
- GALBIATI A., *La funzione dell'edilizia pubblica residenziale*, in «Edilizia Popolare», n. 91, pp. 23-28, 1969.
- CAVALERA G., INTINI U., TORTORETO E., *Italiani senza casa. Indagine politica ed economica*, Nuova Mercurio, Milano, 1970.

- ERBA V., *Alcuni esempi di applicazione e attuazione della legge 167*, in «Città e società», n. 4, pp. 46-53, 1970.
- RICCI R. (a cura di), *Il problema della casa in Italia. Fabbisogno e mercato delle abitazioni in Italia*, Firenze, Dipartimento Statistico-Matematico dell'Università di Firenze, 1971.
- ACOCELLA A., *Complessi residenziali nell'Italia degli anni '70*, Alinea, Firenze, 1971.
- MARTA C., GIUSEPPE R., *L'abitazione in Gran Bretagna, nuove tendenze nell'edilizia pubblica*, Edizioni Kappa, Roma, 1981
- BOERI C., *Le dimensioni umane dell'abitazione: appunti per una progettazione attenta alle esigenze fisiche e psichiche dell'uomo*, F. Angeli, Milano, 1987.
- CORNOLDI A., *L'architettura della casa: sulla tipologia dello spazio domestico, con un atlante di 100 abitazioni disegnate alla stessa scala*, edizioni Officina, Roma, 1991.
- D'INNOCENZO A. (a cura di), *Complessi insediativi organici residenziali nazionali ed internazionali*, Cer, Comitato per l'edilizia residenziale, 1993.
- DAY C., *La casa come luogo dell'anima: [architettura, progettazione ambientale e arte dell'abitare]*, Red edizioni, Como, 1993.
- CICCONE F. (a cura di), *Città pubblica e qualità urbana: bilancio e prospettive dei piani per l'edilizia economica e popolare dopo 25 anni di esperienze*, Sapere 2000, Roma, 1987.
- MELE L., *La nuova disciplina dell'Edilizia residenziale pubblica: Legge 17.2.92 n. 179 : piani di zona e programmi integrati*, Edizioni delle autonomie, Roma, 1993.
- GLENDINNING M., MUTHESIUS S., *Tower block modern public housing in England, Scotland, Wales and Northern Ireland*, Yale University Press New Haven, London, 1994.
- FALINI P. (a cura di), *I territori della riqualificazione urbana*, Officina, Roma, 1997.
- FATTINIANZI E., *Progetti di edilizia residenziale : la riqualificazione urbana*, DEI, Roma, 2000.
- DI BIAGI P. (a cura di), *La grande ricostruzione Il Piano INA-Casa e l'Italia degli anni '50*, Donzelli Editore, Roma, 2001
- GASPAROLI P., *Le superfici esterne degli edifici. Degradati, criteri di progetto, tecniche di manutenzione*, Alinea Editrice, Firenze, 2002.

- INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANISTICA, UNIVERSIDAD DE VALLADOLID, *Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondella de Valladolid*, Valladolid, 2002
- DE LICIO L. (a cura di), *La dimensione urbana della residenza*, edizioni Kappa, Roma, 2003.
- AA.VV., *Atti del Convegno Internazionale, Sviluppo Urbano Partecipato*, Roma, 2004.
- PARLIAMENT OF THE UNITED KINGDOM, *Housing Act 2004*.
- BATTISTI A., *La qualità ambientale delle architetture di interno. Procedure e strumentazioni tecniche per la costruzione e gestione degli spazi a conformità ecologica*, Alinea Editrice, Firenze, 2005.
- DELERA A. (a cura di), *Quartieri popolari e città sostenibili: gli abitanti al centro di strumenti ed esperienze di riqualificazione urbana*, Lavoro, Roma, 2005.
- GALLO P., (a cura di), *Progettazione sostenibile*, Alinea Editrice, Firenze, 2005.
- ZAJCZYK F., BORLINI B., MEMO F., MUGNANO S., *Milano. Quartieri periferici tra incertezza e trasformazione*, ed. Mondadori, Milano, 2005.
- CECCHERINI NELLI L., *Fotovoltaico in Architettura*, Alinea Editrice, Firenze, 2006.
- TUCCI F., *Involucro ben temperato. Efficienza energetica ed ecologica in architettura attraverso la pelle degli edifici*, Alinea Editrice, Firenze, 2006.
- KOOLHAAS R., *Junkspace*, Quodlibet, Macerata, 2006
- COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT OF LONDON, *A Decent Home: Definition and guidance for implementation*, Eland House, London, June 2006.
- COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT OF LONDON, *Delivering Affordable Housing*, Eland House, London, November 2006.
- COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Empty Dwelling Management Orders Guidance for residential property owners*, UK, September 2006.
- MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, COMUNE DI ROMA, *Demolire e ricostruire in Europa Programmi a confronto*, Officina Edizioni, Roma, 2006

- CAUDO G., *Case a costi accessibili: l'evoluzione del social housing in Inghilterra*, in «Urbanistica» LIX 134 serie storica, Inu Edizioni, Roma 2007, pp. 101-106
- GISOTTI G., *Ambiente Urbano. Introduzione all'ecologia urbana - Manuale per lo studio e il governo della città*, Dario Flaccovio Editore, 2007.
- TRIVELLA F., *Recupero del costruito. Manuale di intervento pratico*. II Edizione, Dario Flaccovio Editore, 2007
- MULTIPLICITY.LAB, *Milano Cronache dell'abitare*, Paravia Bruno Mondadori Editori, Milano, 2007
- AA.VV., *Edilizia sociale in Spagna, Francia, Inghilterra, Giappone*, in «Casabella» 755 pp. 28-59 aprile 2007
- ATELIER PO&PO, *19 alloggi sociali a Vert-Saint-Denis, Fontainebleau*, in «L'industria delle costruzioni» 397, pp 52-57, sett/ott 2007
- TENGBOM ARKITEKTER., *Quartiere eco-sostenibile a Stoccolma, Svezia*, in «L'industria delle costruzioni» 393, pp 74-79, gen/feb 2007
- COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *London, Homes for the future: more affordable, more sustainable*, Eland House, London, July 2007.
- HILLS J., *Ends and means: The future roles of social housing in England*, CASereport 34,UK, February 2007.
- GRANATA E., *Pratiche dell'abitare: tra ricerca individuale e nuove forme di comunanza*, in «Nuova Umanità», XXIX (2007/1) 169, pp. 33-47, 2007.
- POZZO A.M. (a cura di), *I numeri della casa*, Federcasa, Roma, 2007
- SEMERANI L. (a cura di), *La casa: forme e ragioni dell'abitare*, Skira, Milano, 2008
- BALDINI M., FEDERICI M., *Il social housing in Europa*, CAPPaper n. 49, Dipartimento di Economia Politica -Università di Modena e Reggio Emilia, novembre 2008.
- DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *The Code for Sustainable Homes Setting the standard in sustainability for new homes*, Eland House, London, February 2008.
- HANS IBELINGS, *La residenza in Olanda dopo la fine dell'edilizia popolare*, in «L'industria delle costruzioni» 401, pp 4-8, mag/giu 2008
- BORLINI B., MEMO F., *Il quartiere nella città contemporanea*, Bruno Mondadori, Milano, 2008

- AA.VV., *Abitazioni sociali SAAL di Bouca, Porto*, in «Casabella» 765, pp 29-32, aprile 2008
- PARLIAMENT OF THE UNITED KINGDOM, *Housing and Regeneration Act 2008*,
- AA.VV. *Il mal d'abitare* in «Argomenti e Contributi», Novembre 2008, numero 12, Centro Studi PIM
- BLESA J. (a cura di) (2008), *Vivienda colectiva 8*, Editoria Pencil, Valencia.
- GAROFALO F. (a cura di), *L'Italia cerca casa*, Electa, Milano, 2008
- DRUOT F., LACATON A & VASSAL J.P., *Plus*, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2008
- AA.VV., *Una nuova stagione per l'housing*, BE-MA Editrice, Milano, 2009.
- BELLICINI L., *Ritorna il problema della casa*, in «Casabella» 774 pp 12-15, febbraio 2009
- BRAGHIERI N., *Sociale, economica, popolare* in «Casabella» 774 pp 16-21, febbraio 2009
- RUEDA PIZARRO, *Residenza per giovani a Madrid* in «Casabella» 774 p 29- febbraio 2009
- CABE, *Space in new homes: what residents*, UK, August 2009.
- HER MAJESTY GOVERNMENT, *Building Britain's Future plans*, United Kingdom, June 2009.
- LEGAMBIENTE, Dossier di Legambiente *Un'altra casa?*, luglio 2010
- AA.VV., Laboratorio Città Pubblica, *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori Editore, Milano, 2010