



UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING!

Progetti, Pratiche, Politiche

A cura di

Maddalena Floriana Grassi, Valentina Novak,
Francesca Serrazanetti, Constanze Wolfgring

Finanziato nell'ambito del Programma PRIN 2022 – Progetti di Rilevante Interesse Nazionale, dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (MIUR) con fondi PNRR: NextGenerationEU – Missione 4, Componente 2, Investimento 1.1.

Titolo del progetto: “From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing”.

CUP H53D23007080006. Codice Progetto 2022PZYKER

I punti di vista e le opinioni espresse sono tuttavia solo quelli degli autori e non riflettono necessariamente quelli dell'Unione europea o della Commissione europea. Né l'Unione europea né la Commissione europea possono essere ritenute responsabili per essi.

MIMESIS EDIZIONI (Milano – Udine)

www.mimesisedizioni.it

mimesis@mimesisedizioni.it

Isbn: 9791222328782

DOI: 10.7413/1234-1234096

This is an open access publication distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (CC BY-NC-ND 4.0).

2026 – MIM EDIZIONI SRL

Piazza Don Enrico Mapelli 75

20099 Sesto San Giovanni (MI)

Phone: +39 02 24861657 / 21100089

INDICE

UAH!

di Gennaro Postiglione, Elena Marchigiani, Daniele Petrosino 9

UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING. SGUARDI DA UN
CAMPO DI RICERCA ALLARGATO

*di Maddalena Floriana Grassi, Valentina Novak,
Francesca Serrazanetti, Constanze Wolfgring* 15

PARTE 1. – NON CONVENZIONALITÀ, ABBORDABILITÀ, INFORMALITÀ. PAROLE CHIAVE E STRUMENTI PER NUOVE FORME DI ABITARE INCLUSIVE

*SOCIALINNOVATIONBASEDONMARGINALITY. UNA GRIGLIA DI ANALISI
DELLE DINAMICHE DI GENESI E SVILUPPO DI POLITICHE, PROGETTI E
PRATICHE IN RISPOSTA ALL'ESCLUSIONE ABITATIVA*

*di Maddalena Floriana Grassi, Angela Barbanente,
Daniele Petrosino* 25

UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING. INCLUDERE GLI
INTERNI NELLE POLITICHE PER LA CASA E LA CITTÀ

di Paola Briata, Constanze Wolfgring 45

ABITARE IN “PIANO SEQUENZA”

di Roberto Rizzi 67

COLLETTIVO, CONDIVISO, PRIVATO. LO SPAZIO DELLA SOGLIA COME ESPANSIONE DELL'ABITARE <i>di Gennaro Postiglione, Francesca Serrazanetti</i>	87
DA VICINO <i>di Marta Averna</i>	109
DECIFRARE L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA PER UN VIVERE INCLUSIVO <i>di Jacopo Gresleri</i>	125
RIPENSARE GLI "SPAZI DELLA CURA" DOMESTICI PER UN ABITARE COLLABORATIVO E ABBORDABILE <i>di Sara Basso</i>	141
ABITARE FUORI NORMA. POLITICHE, MODELLI CULTURALI E SPAZI DOMESTICI PER PERSONE SINGLE IN ITALIA <i>di Michele Rinaldi</i>	163
CAMBIAMENTI NEI MODI DI ABITARE. L'INFORMALITÀ COME CONCETTO RELATIVO E REATTIVO ALL'INACCESSIBILITÀ DEL DIRITTO ALL'ABITARE <i>di Elena Carletti, Maddalena Floriana Grassi</i>	183
STORIE PER ABITARE, ESPERIENZE, BISOGNI E INCLUSIONE SOCIALE. IL RUOLO DELLE STORIE DI VITA NELL' <i>AFFORDABLE</i> HOUSING <i>di Marta Rosi</i>	199

PARTE 2. – IMPARARE DAL LAVORO SUL CAMPO.
PROSPETTIVE LOCALI SU POLITICHE,
PRATICHE E PROGETTI

POLITICHE NON CONVENZIONALI PER L'ABITARE IN AFFITTO. LA PROSPETTIVA DEI QUARTIERI SOLIDALI <i>di Elena Marchigiani</i>	217
ABITARE A BARRIERA VECCHIA A TRIESTE. SPERIMENTARE MODELLI DI POLITICHE <i>AFFORDABLE</i> E	

UNCONVENTIONAL A SCALA DI QUARTIERE, TRA CASA E SERVIZI <i>di Teresa Frausin, Valentina Novak</i>	243
GOVERNANCE DELL'ABITARE ED EREDITÀ DI UNA COMPANY TOWN. SAN DONATO MILANESE OLTRE L'ENI <i>di Constanze Wolfgring, Massimo Bricocoli</i>	265
TERZO PALAZZO UFFICI EX-SNAM. UN CATALIZZATORE PER HOUSING ACCESSIBILE E RIGENERAZIONE URBANA A SAN DONATO MILANESE <i>di António Carvalho, Kerstin Letitia Tafaro</i>	289
ADATTARSI ALLA TRANSIZIONE DEMOGRAFICA E IMPLEMENTARE L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA ATTRAVERSO LA CONVIVENZA INTERGENERAZIONALE. IL CASO DI <i>PRENDI IN CASA A MILANO</i> <i>di Agim Kërçuku, Gennaro Postiglione</i>	313
PARLARE DI ABITARE. FRA GOVERNANCE PARTECIPATIVA E ASIMMETRIE DI POTERE <i>di Elena Carletti, Maddalena Floriana Grassi, Nicola Schingaro</i>	333
<i>SQUATTING</i> URBANO COME PRATICA COLLETTIVA DI RESISTENZA. UN CASO STUDIO NELLA CITTÀ DI BARI <i>di Elena Carletti, Giovanna Servedio, Carmen Zaira Torretta</i>	351
LE POLITICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ALLA PROVA DEI MUTAMENTI SOCIALI E AMBIENTALI. SPAZI DI INNOVAZIONE, OPPORTUNITÀ E RESISTENZE NEL QUARTIERE SAN PAOLO DI BARI <i>di Laura Grassini, Nicola Schingaro</i>	369
DIAMO IL SUOLO ALLE PERSONE! ESPLORAZIONI ABITATIVE AL PIANO TERRA NEL QUARTIERE SAN PAOLO, BARI <i>di António Carvalho, Alarico Ruffino</i>	391
RINGRAZIAMENTI	409

GENNARO POSTIGLIONE, ELENA MARCHIGIANI,
DANIELE PETROSINO

UAH!

Abitare è una delle azioni umane più importanti e significative, all'intreccio tra molte e diverse pratiche e organizzazioni sociali, usi e relazioni. Le sue tante forme possibili non sono solo il prodotto di specifici contesti sociali, politici ed economici, ma sono esse stesse generative di trasformazioni e condizioni di vita. Da un punto di vista scientifico e accademico, le questioni e le sfide che l'abitare abordabile oggi pone al progetto e alle politiche vanno perciò guardate da più prospettive, senza pretese di esaustività ma con la chiara convinzione che solo il dialogo tra diverse conoscenze e modi di agire, e un affondo nei contesti, aiutino a tornare a osservare criticamente sia le strade già percorse sia quelle da intraprendere.

Il progetto di ricerca finanziato dal Ministero dell'Università e della Ricerca, PRIN 2022, *UAH! Unconventional Affordable Housing*, è stato promosso dal Politecnico di Milano (Dipartimento di Architettura e Studi Urbani), dall'Università degli Studi di Trieste (Dipartimento di Ingegneria e Architettura), dall'Università degli Studi di Bari (Dipartimento di Scienze Politiche) e dal Politecnico di Bari (Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, del Territorio, Edile e di Chimica)¹.

1 I team di ricerca sono così composti: per il Politecnico di Milano, Gennaro Postiglione (coordinatore generale), Paola Briata, Massimo Bricocoli, Gaia Caramellino, António Carvalho, Roberto Rizzi, Stefania Sabatinelli, Marta Aversa, Francesca Serrazanetti, Constanze Wolfgring; per l'Università degli Studi di Trieste, Elena Marchigiani (coordinatrice), Ilaria Garofolo, Sara Basso, Valentina Novak, Teresa Frausin; per l'Università degli Studi e il Politecnico di Bari, Daniele Petrosino (coordinatore), Angela Barbanente, Valeria Monno, Laura Grassini, Maddalena Floriana Grassi, Elena Carletti, Nicola Schingaro, Giovanna Servedio.

UAH! ha raccolto ricercatorə di diversi ambiti disciplinari – composizione architettonica, architettura degli interni, storia dell’architettura, architettura tecnica, progettazione e tecnica della pianificazione urbanistica, sociologia – attorno ad alcune domande chiave. Quali trasformazioni ha avuto l’abitare nella società contemporanea post-moderna e post-industriale? Come oggi si relaziona con i mutamenti intervenuti nei modelli e nelle relazioni familiari, nelle traiettorie di vita, negli assetti demografici, nei movimenti di popolazione e nelle dinamiche urbane? Come è possibile rispondere a una crescente difficoltà di reperire abitazioni abbordabili, lavorando all’intersezione tra soluzioni spaziali e politiche del welfare, abitative e non solo?

Si tratta di domande difficili, ma ineludibili, in scenari urbani sempre più oppressi da forme di *overtourism* o che comunque tendono a espellere interi segmenti della popolazione a basso reddito. Le risposte sono state cercate partendo da indagini sul campo dei luoghi in cui le università di UAH! operano e dalla raccolta di molte esperienze che, in Italia e in Europa, hanno sperimentato modi diversi di abitare attraverso innovazioni spaziali, sociali e nelle politiche urbane.

Il lavoro di ricerca ha generato diversi prodotti.

Il primo è il sito UAH! (<https://www.uah.polimi.it>). Vi è raccolta una parte dei lavori condotti durante il progetto e un atlante – certo non esaustivo, trattando di una materia viva in cui i casi si evolvono e cambiano – volto a esplorare un insieme articolato di pratiche, progetti e politiche in Europa.

Il secondo prodotto è una serie di volumi, di cui *UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING! Projects, Practices, Policies*, a cura di Maddalena Floriana Grassi, Valentina Novak, Francesca Serrazanetti, Constanze Wolfgring, è il primo a essere stato pubblicato. Attraverso i saggi deə ricercatorə che hanno collaborato al progetto, il libro indaga, da diverse prospettive disciplinari, casi, teorie, progettualità che hanno come fulcro l’abitare non convenzionale e abbordabile. Il viaggio proposto dai testi originali raccolti nel volume guida il lettore attraverso le città e le loro trasformazioni, i modi con cui le persone rispondono al bisogno di abitare e al desiderio/necessità di percorrere sentieri diversi nell’organizzazione dello spazio abitato. Al centro sono

poste le questioni del riuso, della rigenerazione urbana e del non consumo ulteriore di suolo, insieme alle scelte progettuali e urbanistiche che tali tematiche sottendono.

Il terzo è forse il prodotto più ambizioso. Fin dalla formulazione di UAH! l'intento era di offrire contributi operativi a un tema complesso come quello dell'abitare abordabile, in primis focalizzandosi sulle città e sui contesti urbani in cui le nostre università hanno sede. A tal fine, la ricerca ha elaborato idee di progetto per alcuni siti, con l'auspicio che essi possano avere concreti sviluppi futuri.

I luoghi di UAH! sono complessi di edifici e singoli fabbricati suscettibili di essere ripensati e riutilizzati a fini residenziali, la cui individuazione ed esplorazione progettuale sono avvenute grazie a un costante confronto tra le unità di ricerca, gli stakeholder locali, gli utenti, le istituzioni, i tecnici, attraverso l'organizzazione di tavoli di discussione e co-ideazione tutt'ora attivi. In particolare, a San Donato Milanese, l'attenzione si è concentrata sulla riconversione di edifici per uffici e su una domanda ampia a comprendere anche studenti e lavoratori gravitanti sulla città di Milano. A Trieste, i progetti interessano un intero quartiere prosimo al centro (Barriera), con l'obiettivo di sviluppare un'offerta destinata anche alle soglie più basse e a persone senza fissa dimora. A Bari, si è scelto un complesso del demanio, l'ex Ospedale Militare Bonomo in corso di riutilizzo, allargandone le destinazioni da uffici e studentato a forme residenziali sociali e innovative; parallelamente, si è provato a immaginare il ridisegno dei piani terra "a pilotis" nel quartiere barese di San Paolo, connotato da un forte disagio abitativo. Cifra comune ai diversi progetti è la trasformazione di edifici esistenti, pensati all'interno di contesti spaziali e sociali più estesi, in funzione di una domanda articolata di alloggi abordabili, e attraverso la formulazione di soluzioni abitative flessibili e non standard.

Le proposte sono state elaborate nei laboratori di progettazione di interni del Politecnico di Milano, a cui si è affiancato un *design network* di università nazionali e internazionali: Fakultät für Architektur – Universität Innsbruck (Austria), Universidade de Coimbra (Portugal), Universidade Lusófona Porto (Portugal), FAUP – Faculdade de Arquitectura da Universidade

do Porto (Portugal), Instituto Superior Técnico – Universidade de Lisboa (Portugal), TU Technische Universiteit Delft (The Netherlands), Northumbria University, Newcastle (UK), University of Nicosia (Cyprus).

Queste attività hanno visto la partecipazione di centinaia di studentə, dottorandə e ricercatorə, generando un vasto insieme di idee per i diversi siti, alla cui discussione con gli stakeholder locali saranno dedicati futuri specifici incontri nelle città interessate.

Una prima importante occasione di presentazione pubblica è già stata offerta dall'ospitalità dell'Austrian Pavillon – *Agency for Better Living* alla Biennale di Architettura di Venezia 2025. Nel corso di due giornate di dibattito e confronto tra il gruppo di ricerca di UAH!, due curatori del padiglione (Michael Obrist e Sabine Pollak), studiosə e protagonistə di esperienze per l'abitare abbordabile (Marco Aliotta, Alessandro Balducci, Silvia Cafora, Carla Garrido de Oliveira, Jacopo Gresleri, Camillo Magni e Veralisa Massari), le esplorazioni progettuali prodotte sono state rilette a partire da sei quesiti. In forma provocatoria, essi tratteggiano le questioni chiave che UAH! ha messo a fuoco e che ora rilancia al dibattito teorico e operativo su accessibilità e innovazione di soluzioni spaziali e politiche abitative.

Abbordabile per chi e per quanto tempo? La domanda sociale di abitare oggi si estende da individui e nuclei a basso reddito a segmenti sempre più ampi della “classe media”. Questa varietà di bisogni e condizioni, nonché la loro frequente variabilità nel tempo, sollecitano, da un lato, un ripensamento degli spazi dell'abitare nella prospettiva di una maggiore flessibilità e modificabilità, dall'altro, nuove sinergie tra casa e servizi di supporto agli inquilini più vulnerabili.

E se nessuno fosse il proprietario? Diverse pratiche ed esperienze di occupazione, riappropriazione e gestione collettiva mettono in evidenza sia tensioni tra condizioni di legalità e legittimità sia le contraddizioni tra la casa intesa come diritto o come merce. Il potenziale di una *governance* condivisa di beni comuni urbani mostra come sia possibile garantire l'uso degli spazi abitativi senza ricorrere alla proprietà individuale, attingendo alle lezioni offerte da soluzioni di matrice cooperativa e da forme di non-proprietà privata.

(Perché) dobbiamo condividere? Tale domanda invita a interrogarsi sulle motivazioni profonde alla base di diverse pratiche di abitare economico e sui rapporti tra gradi differenti di condivisione e *privacy*. L'invito è a costruire e dosare la condivisione con grande attenzione, in relazione alle necessità dei co-abitanti e a un progetto degli alloggi meglio orientato alla modulazione di spazi individuali e condivisi, collettivi e pubblici.

Chi gestisce e si prende cura dell'abitare abbordabile? Immaginare formule condivise chiama in causa nuove e più efficaci modalità di gestione partecipata tra diversi soggetti: dalle partnership tra pubblico e privato al ruolo degli attori locali, dei servizi sociali e di figure di intermediazione tra istituzioni e inquilini. Oggetto di riflessione è la responsabilità del pubblico nel supportare simili processi, al fine di integrare le dimensioni materiali e immateriali della cura e promuovere l'attivismo degli abitanti.

Non possiamo semplicemente demolire? Per intraprendere più incisivi percorsi di innovazione occorre però un significativo ampliamento dell'offerta di alloggi abbordabili. L'ipotesi è che riusare l'esistente anziché demolirlo e sostituirlo non sia solo una strategia, ma una necessità. Molti e diversi patrimoni, non costruiti per finalità residenziali, possono entrare in gioco. Superare gli ostacoli e le difficoltà, tecniche ed economiche, che si oppongono alla loro conversione significa mettere in discussione norme e pratiche ancora dominanti. Non si tratta solo di ridefinire standard e regolamenti edilizi, ma anche di rinnovare le culture del progetto coltivando la loro capacità di accogliere soluzioni realizzabili in modo graduale, aperte all'incompiuto e alla collaborazione con pratiche di auto-costruzione degli abitanti.

Dove è il confine tra casa e la città? Le questioni sin qui richiamate sottendono una chiara presa di posizione. Parlare di abitare abbordabile significa uscire dalla settorialità con cui questo campo operativo è ancora convenzionalmente trattato, per lavorare su soglie e interazioni tra domestico e urbano, tra spazi e politiche. Immaginare la casa come più di un luogo privato invita infatti a ripensarne le dotazioni interne e le connessioni con altri spazi e attrezzature nella città; reinterpretarla come approdo e punto di accesso alla vita urbana e a più ampie interazioni sociali; assumerla come un ingrediente di trasformazioni più estese.

Attraverso le sue tante azioni, prodotti, luoghi di discussione e disseminazione – e soprattutto grazie alle molte questioni che lascia aperte – UAH! racconta di un'università che vuole essere utile. Un'università che lavora a stretto contatto con gli attori locali per rispondere alle domande poste da una società che sta cambiando; in cui la ricerca si intreccia con la didattica per coinvolgere attivamente le studente; in cui discipline diverse si incontrano per costruire un dialogo costruttivo, oggi sempre più necessario ad affrontare sfide complesse come quelle di un abitare abbordabile, inclusivo, per tutte.

MADDALENA FLORIANA GRASSI, VALENTINA NOVAK,
FRANCESCA SERRAZANETTI, CONSTANZE WOLFGRING

UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING

Sguardi da un campo di ricerca allargato

Questo libro raccoglie riflessioni e prospettive di 26 autori e autrici sul se e come soluzioni abitative non convenzionali – intese come pratiche dal basso, politiche pubbliche e progetti architettonici – possano contribuire a rendere l’abitare più abbordabile nelle città europee, dove l’aumento dei prezzi ha progressivamente reso più difficile l’accesso a condizioni di vita dignitose negli ultimi anni. Il volume si inserisce nel quadro della ricerca *UAH! Unconventional Affordable Housing* e nasce da una *call for papers* interna, finalizzata a raccogliere contributi interdisciplinari che riflettano la varietà degli esiti del progetto. La call si è inoltre rivolta a ricercatori attivi su temi e interrogativi affini, incoraggiando un confronto più ampio attorno alle questioni esplorate da UAH!

Avviato nel 2023, il progetto UAH! si propone di indagare il potenziale dell’abitare non convenzionale¹ nell’affrontare la crescente sfida dell’abbordabilità abitativa² in ambito urbano. Finanziato dal Ministero dell’Università e della Ricerca nell’ambito del programma PRIN (Progetti di Rilevante Interesse Nazionale), è stato sviluppato da un consorzio di partner accademici dislocati in tre città italiane: Milano, Trieste e Bari. Il team riunisce studiosi provenienti da quattro università (Politecnico di Milano, Università degli Studi di Trieste, Università degli Studi di Bari e Politecnico di Bari) e da differenti ambiti disciplinari

1 Per “non convenzionale” si intende, in primo luogo, la non equivalenza tra l’idea (o le idee) di famiglia e la tipologia abitativa.

2 Per “abbordabile” si intende il rapporto tra il costo dell’alloggio e la capacità economica (secondo una regola comunemente adottata, un’abitazione è considerata abbordabile se il suo costo non supera il 30% del reddito netto familiare).

– dall’architettura, urbanistica e progettazione fino alla sociologia, scienza politica, antropologia e storia – riflettendo un forte orientamento interdisciplinare e offrendo una pluralità di punti di vista sui temi centrali del progetto, con al centro la non convenzionalità e l’abbordabilità.

Il progetto esplora come i profondi cambiamenti socio-demografici in Europa abbiano messo in crisi l’ideale modernista di una corrispondenza tra “famiglia” e “tipologia abitativa”, facendo emergere un crescente disallineamento tra l’offerta abitativa e la progressiva diversificazione di nuclei familiari e bisogni domestici. Una delle ipotesi centrali della ricerca è che soluzioni abitative non convenzionali e più abbordabili possano offrire strategie più sensibili alle trasformazioni dell’abitare contemporaneo, influenzato da condizioni lavorative precarie, traiettorie di vita frammentate e dall’inadeguatezza dell’offerta abitativa convenzionale.

La logica del progetto UAH! si fonda su un approccio orientato alla pratica e basato sulla ricerca, che unisce analisi critica e sperimentazione progettuale. Al centro del progetto vi è l’analisi di casi studio, raccolti in un “Atlante” parzialmente pubblicato online, e l’interazione attiva con stakeholder locali – tra cui pubblica amministrazione, esperti e terzo settore – per comprendere la complessità e il potenziale del riuso adattivo e della progettazione abitativa non convenzionale e abbordabile nei contesti urbani contemporanei. Questo approccio è stato testato attraverso esperimenti di riuso trasformativo in tre città italiane – Bari, San Donato Milanese e Trieste – analizzati dai partner principali del progetto. Ogni partner, in collaborazione con gli stakeholder locali, ha selezionato un sito con edifici esistenti e (parzialmente) dismessi per lo sviluppo di proposte progettuali: un ex ospedale militare a Bari, un complesso di uffici a San Donato Milanese, e diversi edifici residenziali storici a Trieste. Le situazioni individuate riflettono una diversità di tipologie e sfide specifiche da affrontare. Il progetto ha inoltre esteso il proprio raggio d’azione attraverso un “Design Studio Network” che ha coinvolto università europee in sei Paesi – Italia, Austria, Portogallo, Cipro, Paesi Bassi e Regno Unito – attivando laboratori di progettazione

con più di 500 studenti e studentesse impegnati nello sviluppo di strategie innovative di riuso per questi contesti. Le proposte emerse da questa esperienza collettiva riflettono un impegno condiviso verso la ricerca interdisciplinare e la progettazione sensibile al contesto, nel più ampio quadro del riuso adattivo.

Il libro è articolato in due sezioni, che riflettono la duplice natura dell'approccio di ricerca.

La prima – *Non convenzionalità, abbordabilità, informalità. Parole chiave e dispositivi per nuove forme inclusive dell'abitare* – assume una prospettiva teorica e trasversale, affrontando in chiave critica una serie di temi centrali emersi all'interno del quadro concettuale e metodologico del progetto UAH! I contributi di questa sezione intendono offrire strumenti interpretativi e categorie analitiche utili al più ampio dibattito sulle strategie, progetti, politiche e pratiche dell'abitare non convenzionale e accessibile.

Grassi, Barbanente e Petrosino esplorano il concetto di innovazione sociale così come emerge da contesti di marginalità, proponendo una griglia analitica per comprendere come politiche, progetti e pratiche che rispondono alla crisi abitativa si generano e si trasformano nel tempo.

Briata e Wolfgring concettualizzano la non convenzionalità e l'abbordabilità nel quadro UAH!, proponendo un'agenda progettuale e di ricerca per politiche abitative capaci di rispondere alla complessità delle famiglie contemporanee.

Una serie di contributi (Rizzi, Postiglione & Serrazanetti, Averna) si concentrano poi su aspetti più progettuali, mettendo in luce la relazione tra le dimensioni pubbliche, collettive e condivise del progetto abitativo contemporaneo a diverse scale – dal contesto urbano all'edificio, fino alla scala più intima dell'unità abitativa – esplorando i concetti di soglia, flessibilità e adattabilità.

Gresleri analizza l'accessibilità dal punto di vista architettonico, individuando quattro elementi chiave – dignità, integrazione urbana, partecipazione e sostenibilità – come capisaldi per una progettazione dell'abitare accessibile e inclusiva.

Il contributo di Basso indaga il rapporto tra accessibilità abitativa e cura domestica, riflettendo su come spazi tradizionalmente

legati alla cura – come le cucine – possano ispirare politiche abitative abbordabili e collaborative.

Rinaldi propone una lettura storica del dibattito culturale e della sperimentazione architettonica in Italia tra anni '30 e '50 attorno alle famiglie unipersonali – un gruppo sociale a lungo marginalizzato.

Il tema dell'informalità è affrontato da Carletti e Grassi, che discutono esperienze abitative informali – come squat urbani o insediamenti spontanei – come reazioni alla negazione del diritto all'abitare e, al tempo stesso, possibili risposte all'esclusione abitativa.

A chiusura della sezione, Rosi presenta storie di vita – raccolte attraverso interazioni e interviste con gli abitanti – come strumento privilegiato per interpretare gli spazi vissuti e informare politiche e progetti più rispondenti ai bisogni reali.

La seconda sezione – *Imparare sul campo. Prospettive locali su politiche, pratiche, progetti* – assume una dimensione più applicata, traducendo le riflessioni teoriche in contesti territoriali specifici – Trieste, Bari, San Donato Milanese e Milano – attraverso l'analisi di casi studio e pratiche sperimentali sviluppate nell'ambito della ricerca.

Trieste

La sezione si apre con un contributo di Marchigiani che, a partire dal lavoro di campo condotto a Trieste, delinea una visione di “quartieri solidali”, dove risorse, attori e approcci si integrano su più scale – dall'abitare al quartiere, fino alla città – per rispondere alla necessità di forme non convenzionali di abitare accessibile e di supporto.

Nel contributo successivo, Frausin e Novak ricostruiscono il lavoro svolto a Trieste, sottolineando come il processo di dialogo e coinvolgimento con gli stakeholder locali sia stato fondamentale per ricostruire un quadro di conoscenze sulle politiche abitative locali, individuare aree e edifici pilota per la sperimentazione, e mettere a fuoco temi chiave da approfondire per innovare le politiche abitative.

San Donato Milanese e Milano

Wolfgring e Bricocoli inquadrano il caso di San Donato Milanese, segnato dalla storica presenza di ENI, riflettendo – a partire dalle attività di campo con gli attori locali – sulle sfide dell’abitare in un contesto post-company town. In tale contesto, la presenza di due ex edifici per uffici oggi vuoti genera un grande vuoto urbano che il Piano di Governo del Territorio (PGT) intende riconvertire ad uso abitativo.

In particolare, il “Terzo Palazzo SNAM”, edificio di rilevante valore architettonico, è stato oggetto della tesi di laurea magistrale presentata nel contributo di Carvalho e Tafaro, che ne propone una trasformazione in spazio ibrido, abitato da popolazioni eterogenee e con funzioni civiche per la città.

Il contributo di Kërçuku e Postiglione esplora come le pratiche abitative non convenzionali e le configurazioni spaziali delle relazioni sociali possano rispondere ai cambiamenti demografici, rendendo allo stesso tempo l’abitare più accessibile. L’analisi si basa su esperienze di coabitazione intergenerazionale a Milano, promosse dal programma “Prendi in casa”, che mette in relazione studenti universitari e anziani soli.

Bari

Il contributo di Carletti, Grassi e Schingaro inquadra il contesto abitativo barese, ricostruendo il processo partecipativo svolto con gli stakeholder locali. Si concentra sulle dimensioni relazionali e partecipative del processo, analizzando come la partecipazione possa – o meno – incidere sull’efficacia delle politiche abitative.

Carletti, Servedio e Torretta analizzano l’occupazione dell’ex liceo Socrate di Bari come forma di abitare non convenzionale e laboratorio sociale, in cui migranti vulnerabili sperimentano pratiche abitative condivise basate sul “fare insieme”, ricostruendo legami con il territorio e sviluppando senso di appartenenza.

Un altro caso rilevante è il quartiere di edilizia pubblica di San Paolo, presentato da Grassini e Schingaro. Il contributo

ne ripercorre la genesi e lo sviluppo, analizzando le strategie di rigenerazione urbana attivate e offrendo nuove letture per le politiche di riqualificazione dell'edilizia pubblica. Questo lavoro ha supportato le sperimentazioni progettuali del Design Studio Network, illustrate nel contributo di Carvalho e Ruffino, che propongono soluzioni abitative non convenzionali orientate all'integrazione sociale, al mutuo supporto tra abitanti, e all'attivazione di nuovi servizi, attività e spazi di comunità.

Le due sezioni del libro offrono uno sguardo complessivo sulle questioni più urgenti dell'abitare contemporaneo, così come interpretate all'interno dell'iniziativa di ricerca UAH!, in un costante dialogo tra teoria e pratica in contesti urbani diversi.

Come spesso accade con ciò che diamo per scontato, raramente ci interroghiamo su come abitiamo lo spazio. Ripensare l'abitare – nella città, nel quartiere, nell'unità domestica – tende ad avvenire solo in condizioni specifiche: da un lato in situazioni di necessità, dove adattare lo spazio ai bisogni urgenti richiede mettere in discussione norme e regole; dall'altro, quando vi sono risorse e autonomia sufficienti per riprogettare lo spazio in base alle proprie aspirazioni.

Questo libro esplora il potenziale dell'innovazione non solo attraverso interventi top-down, ma anche coinvolgendo i punti di vista di chi è escluso dai processi decisionali sull'abitare – chi spesso non ha solo difficoltà a trovare un alloggio, ma anche a scegliere come, dove e con chi vivere.

Queste riflessioni si rivolgono a progettisti, decisori politici, studiosi, ricercatori e a tutti gli attori coinvolti nei temi dell'accessibilità e dell'abitare alternativo, invitandoli ad adottare nuove prospettive condivise, che portino nel dibattito le voci e le esperienze degli abitanti – in particolare quelli in condizioni di precarietà.

Le esplorazioni teoriche e le esperienze documentate offrono una prospettiva ampia e interdisciplinare, mettendo in evidenza come qualità spaziale, caratteristiche del contesto, pratiche abitative e politiche urbane siano elementi profondamente interconnessi all'interno di un sistema stratificato e complesso.

In quest'ottica, il libro pone due domande chiave: come possono le soluzioni abitative non convenzionali contribuire a una maggiore abbordabilità? E come può il progetto rispondere a modi di vivere che non si riconoscono nei modelli tradizionali?

PARTE 1.
NON CONVENZIONALITÀ,
ABBORDABILITÀ, INFORMALITÀ.
PAROLE CHIAVE E STRUMENTI PER
NUOVE FORME DI ABITARE INCLUSIVE

MADDALENA FLORIANA GRASSI, ANGELA BARBANENTE,
DANIELE PETROSINO*

SOCIAL INNOVATION BASED ON MARGINALITY

Una griglia di analisi delle dinamiche di genesi
e sviluppo di politiche, progetti e pratiche in
risposta all'esclusione abitativa

Introduzione

Il principio della partecipazione alla costruzione delle politiche pubbliche si fonda sul riconoscimento del bisogno di consenso per poter agire legittimamente, impedendo di rendere strumentale e simbolico il ruolo della società civile nella costruzione delle politiche stesse. L'assenza di risposte organiche e strutturate da parte delle amministrazioni nell'ambito delle politiche abitative in Italia sta producendo forme autonome di rivendicazione del diritto all'abitare soprattutto per le fasce di popolazione in condizione di vulnerabilità. Le reazioni alla crisi abitativa osservabili sono estremamente interessanti e potrebbero essere considerate delle forme non convenzionali di partecipazione alla costruzione delle politiche.

Le dinamiche reattive a un vuoto istituzionale sono infatti molto preziose, sia in termini sociologici che urbanistici, in quanto costringe a rivedere i quadri concettuali sui quali si fonda la co-

* Angela Barbanente, Politecnico di Bari, Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, Territoriale ed Edile e Chimica; Maddalena Floriana Grassi e Daniele Petrosino, Università di Bari Aldo Moro, Dipartimento di Scienze Politiche.

Il saggio è il risultato di uno sforzo congiunto dei tre autori. L'introduzione e le conclusioni sono state scritte in collaborazione, mentre il paragrafo Formalità e convenzionalità nel modello abitativo italiano è di A. Barbanente, il paragrafo Informalità e non convenzionalità nel rapporto tra tipo abitativo e unità abitativa di Daniele Petrosino, e il paragrafo Come i modi di vivere informali e non convenzionali interagiscono con i modelli formali e convenzionali: un quadro analitico per il ciclo trasformativo delle politiche è di Maddalena Floriana Grassi.

struzione delle politiche, le quali senza un continuo adattamento ai mutamenti della realtà sociale non potrebbero nemmeno in grado di regolarla. Il bisogno abitativo che, non trovando spazio nei contesti e nei modelli esistenti, inventa spazi nuovi, genera di fatto forme informali e non convenzionali che possono anche risultare innovative in termini di policy making. Questa dinamica, emergente dal conflitto tra bisogni e risposte istituzionali, rappresenta essa stessa una forma di partecipazione possibile se l'amministrazione è disposta a osservarla e ascoltarla.

L'obiettivo di questo contributo è formulare di una griglia di analisi sociologica di casi di pratiche, progetti e politiche, che oggi risultano rilevanti nel panorama nazionale intorno alla questione della crisi abitativa, per esplorarne un possibile utilizzo per analizzare alcune trasformazioni dell'abitare. La griglia di analisi è basata sull'incrocio delle variabili formale/informale e convenzionale/non convenzionale, in tal modo rende possibile catalogare i casi osservabili e ricostruire i processi attraverso cui si generano delle risposte all'emergenza abitativa.

Particolare interesse è rivolto alle innovazioni nelle politiche abitative e sociali emergenti dalle pratiche non formali e non convenzionali spontaneamente adottate dagli abitanti. Poiché la riduzione e negazione del diritto all'abitare non è socialmente, politicamente e finanche costituzionalmente accettabile, può risultare interessante mettere in luce i limiti strutturali delle amministrazioni pubbliche in termini di leva per l'espressione dell'identità della società civile e riconoscere il bisogno che le amministrazioni stesse hanno di collaborare effettivamente con gli abitanti per poter svolgere il proprio ruolo e le proprie funzioni.

Formalità e convenzionalità del modello abitativo italiano

Il regime abitativo italiano presenta dei tratti tipici del modello sud-europeo (Allen *et al.* 2004) in cui le risposte alla domanda e al fabbisogno abitativo sono costruite, non tanto a partire dalla composizione sociale del territorio di riferimento, quanto attorno al modo in cui viene culturalmente concepita la

relazione tra unità abitativa e unità familiare (Allen *et al.* 2004, p. 6) e, più in generale, alla diffusione pervasiva di una cultura dell'abitare in proprietà (Filandri *et al.* 2020). In questo modello la residenza in proprietà si è tradizionalmente configurata come lo strumento principale per il raggiungimento della stabilità abitativa e la famiglia ha assolto a funzioni cruciali di protezione sociale (Di Felicianantonio & Aalbers 2018). Le politiche abitative in Italia, soprattutto nel secondo dopoguerra, sono state per molto tempo modellate sulla famiglia nucleare quale unità sociale di riferimento. Conseguentemente, la forma di coabitazione principalmente considerata è stata quella associata al matrimonio e al nucleo familiare monogamico, e quest'ultimo è stato assunto dalle politiche abitative quale riferimento per l'accesso delle famiglie alla proprietà della casa.

In paesi come l'Italia, la Spagna e il Portogallo si è tendenzialmente risposto al fabbisogno abitativo non tanto rafforzando il settore degli affitti sociali quanto prediligendo strumenti come i *cash benefits*, senza favorire un'accessibilità più allargata alla casa. In tal modo l'accessibilità viene a essere legata alla particolare struttura della famiglia e al suo ruolo quasi sempre del tutto sussidiario rispetto al welfare state.

In Italia, in particolare, anche l'edilizia sociale non ha avuto come principali destinatari i più poveri o bisognosi di casa, ma i lavoratori inseriti in un nucleo monogamico, ovvero chi presenta la possibilità di garantire, nel medio-lungo termine, qualche forma di stabilità economica (Vereni 2015).

Per i più poveri o bisognosi di casa si è invece fatto ricorso a soluzioni abitative temporanee e "straordinarie", come dormitori, centri di accoglienza, e così via, con la conseguenza spesso di provocare anche la separazione dei nuclei familiari.

I mutamenti osservabili negli ultimi decenni raccontano, di un regime abitativo che tende a rafforzare il modello sopra descritto. Nel 2021 circa il 70,8% (18,2 milioni) delle famiglie italiane (25,3 milioni) viveva in una casa di proprietà, poco meno del 30% in più rispetto al 1971. E la quota di famiglie che viveva in affitto sul mercato privato è passata dal 44,2% nel

1971 al 20,5% (circa 4 milioni) nel 2021 (ISTAT 2021)¹. L'aumento della percentuale di famiglie che abita in un alloggio in proprietà non ha, però, coinvolto in eguale misura tutte le fasce sociali della popolazione. Nel corso degli ultimi quarant'anni, infatti, la percentuale di famiglie appartenenti al quintile di reddito più povero della popolazione che vive in affitto è calata di poco, passando dal 40% negli anni Settanta a poco meno del 30% nei primi anni Duemila –per poi superare la quota del 40% a partire dal 2010. Nel quintile di reddito più ricco, invece, la percentuale di affittuari è passata dal 40% negli anni Settanta all'11,3% nel 2006 (ISTAT 2021). La distribuzione del titolo di godimento dell'abitazione riflette, in tal senso, le differenze economiche delle famiglie residenti in Italia (Esposito & Punziano 2020).

La stratificazione economica del mercato abitativo è ancora più evidente se si guarda al disagio abitativo – inteso come la situazione in cui le spese complessive per la casa assorbono il 40% o più del reddito familiare, spese che includano non solo gli interessi passivi sul mutuo o il canone d'affitto ma anche assicurazione e tasse sulla casa, spese di manutenzione e utenze (Baldini & Poggio 2012).

Secondo l'Indagine europea sui redditi e le condizioni di vita (Eu-Silc), nel 2018 la quota di famiglie in proprietà che versano in una condizione di disagio abitativo si aggira intorno al 3,3%, mentre la percentuale di famiglie affittuarie nella stessa condizione raggiunge il 30% di quelle che abitano in una casa di affitto. L'indagine evidenzia un problema di stabilità abitativa per chi vive in affitto, confermato anche da altri indicatori di disagio abitativo non collegati direttamente alla dimensione economica, quali sovraffollamento, qualità urbana del quartiere di residenza, adeguatezza dell'abitazione alle esigenze familiari. Sebbene tali condizioni migliorino all'aumentare del reddito

1 I dati a disposizione sono rilevabili da fonti diverse e spesso non aggiornate. Questo si deve soprattutto alla mancanza dell'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa, l'organismo tecnico previsto dalla l. n. 431/1998 per rilevare la condizione abitativa nazionale con particolare riferimento all'edilizia residenziale pubblica, istituito dal Ministero delle Infrastrutture solo nel 2022 e tutt'ora non operativo.

familiare disponibile, a parità di reddito il disagio è molto più diffuso tra le famiglie che vivono in affitto (Baldini *et al.* 2012, pp. 39-41). L'incidenza della povertà è più alta tra le famiglie in locazione. Nel 2019 le famiglie povere in affitto rappresentano il 15,1% delle famiglie locatarie, contro il 3,9% di quelle proprietarie, con un'incidenza maggiore nelle regioni meridionali (18,9%). L'incidenza delle spese per l'abitazione è superiore alla mediana (pari al 41,5%) per le persone sole, anziane o monogenitori, e per le coppie anziane, mentre all'estremo opposto si collocano le famiglie con figli ed entrambi i genitori occupati (Nomisma-Federcasa 2020).

Il senso di insicurezza abitativa è, inoltre, ulteriormente minacciato dalla possibilità di uno sfratto, una forma di grave deprivazione (Olagnero 1998) in forte aumento negli ultimi decenni. I provvedimenti di sfratto emessi per morosità del locatario, di gran lunga superiori a quelli legati ad altre motivazioni, passano infatti da 27.154 nel 2002 a 39.373 nel 2023 (Ministero dell'Interno 2023).

In questo quadro, l'edilizia residenziale pubblica rappresenta una componente residuale nel mercato dell'affitto in quanto costituisce il 3,5% del patrimonio abitativo complessivo e il 18% circa di quello in affitto (circa 800.000/4.300.000 alloggi) (Housing in Europe Observatory 2023). Ciò è anche dovuto all'attuazione delle norme del 1993 in materia di alienazione del patrimonio pubblico, che ha determinato la riduzione dello stock abitativo di proprietà pubblica del 22%, limitando ulteriormente la capacità di risposta dell'offerta di edilizia pubblica a un terzo delle domande di alloggi popolari (Federcasa 2015). D'altra parte, il ruolo dello Stato nel sostenere l'accessibilità alla casa sul mercato privato si è dimostrato inadeguato a fronte della scarsa significatività dell'affitto concordato (L. 31/98) e delle diverse misure di sostegno alla domanda che si sono succedute nel tempo (fondo di sostegno all'affitto e fondo per la morosità incolpevole).

La preoccupante estensione del disagio abitativo riflette anche la mancata comprensione, da parte delle amministrazioni di governo competenti, delle trasformazioni della domanda abitativa a seguito dei processi di impoverimento, di atomiz-

zazione della famiglia e di crescita della vulnerabilità sociale. È emersa, infatti, una nuova domanda sociale di casa che mostra caratteristiche di grande complessità: i “ceti medi impoveriti” si aggiungono alle tradizionali figure della marginalità abitativa a loro volta in crescita (Tosi 2009, p. 38). A fronte di questa trasformazione vi è una tradizione consolidata che rappresenta la risposta all’emergenza abitativa come semplice dotazione di un tetto, senza intervenire anche nella complessità dell’esperienza di vita di chi versa in una situazione di emergenza o disagio alloggiativo, che richiederebbe, invece, disponibilità e accessibilità di servizi che aiutino a sostenere l’abitare. Alle tradizionali figure della marginalità abitativa difficilmente spettano soluzioni alloggiative prive del carattere della temporaneità, a conferma del primato dell’edilizia (il tetto) rispetto al sociale (i servizi). Tale approccio ha cronicizzato questa condizione emergenziale per una parte della popolazione urbana, producendo preferenze ed esclusioni sistematiche che si sono poi trasformate in politiche pubbliche destinate prevalentemente agli strati sociali intermedi e, in particolare, ai lavoratori come destinatari privilegiati dell’edilizia sociale (Cacciotti 2020).

La configurazione del regime abitativo italiano si caratterizza, quindi, per un elevato grado di rigidità dell’offerta abitativa, sia privata sia pubblica, a cui risulta particolarmente difficile accedere soprattutto per le fasce più deboli della popolazione la cui condizione di instabilità e insostenibilità abitativa tende inevitabilmente a cronicizzarsi. Esiste, in altri termini, una quota strutturale di marginalità abitativa che orienta la domanda di chi si trova in tali condizioni verso soluzioni molto precarie. In questo contesto la precarietà dell’alloggio diventa un ulteriore e decisivo fattore di vulnerabilità sociale.

Se questo è il quadro della crescente polarizzazione sociale che caratterizza la questione abitativa, ancor più rilevante è l’incapacità di intendere le trasformazioni sociali in termini di cambiamenti dei modelli standard delle traiettorie di vita, nonché del mutato rapporto fra sedentarietà e nomadismo, messo drammaticamente in luce da migrazioni e pandemia.

Informalità e non convenzionalità nella relazione tra tipologia e unità abitativa

Tra le risposte individuate dalla popolazione soggetta a dinamiche di espulsione dal mercato abitativo ci sono soluzioni abitative c.d. “informali”, quali l’autocostruzione abusiva di immobili e l’occupazione di alloggi e stabili, promosse sia come azioni collettive sia come iniziative che singoli soggetti realizzano per sé stessi o per i loro nuclei familiari.

Tradizionalmente, gli studi sull’abitare informale in Italia si sono concentrati sul tema dell’autocostruzione in quanto elemento che struttura lo sviluppo urbano e che rappresenta un canale informale di accesso alla proprietà (Coppola 2013; Cellamare 2010; Cremaschi 1990; Chiodelli *et al.* 2021). Il più recente dibattito sulle occupazioni incrocia, invece, anche la questione dello sviluppo del sistema di welfare abitativo (Grazioli & Caciagli 2018; Belotti & Annunziata 2018). In questo senso il fenomeno delle occupazioni è stato anche definito come insieme di pratiche di appropriazione di spazi da utilizzare a scopo abitativo, a prescindere dalla loro destinazione d’uso legale (Caciotti 2020). Queste pratiche possono essere associate oppure no anche a pratiche di autocostruzione e sempre fuori degli iter legali.

In questo contributo consideriamo la dimensione dell’informalità – che abbiamo inteso come modalità di residenza che si sviluppa in risposta a politiche abitative inadeguate, violando sistematicamente le normative urbanistiche legalmente riconosciute e dove quote di popolazione, soprattutto “marginali”, finiscono per vivere in situazioni che spesso mancano di servizi essenziali e infrastrutture adeguate – insieme alla dimensione della non convenzionalità.

La non convenzionalità in architettura si riferisce alla ricerca di soluzioni inedite, fuori dal comune o in contrasto con le tassonomie della casa razionale così come definita dal progetto modernista, che omologava il progetto ai principi razionalisti della “casa per tutti” fondati e fondatori, allo stesso tempo, dello standard edilizio ma anche “del profilo” degli abitanti. Le risposte progettuali “non convenzionali” sperimentano, in tal senso, soluzioni inedite

che contrastano con i dispositivi canonici del progetto dell'appartamento pensato per profili riconducibili al modello tradizionale di famiglia, o a un abitare individuale (Postiglione *et al.* 2022). Per non convenzionale si vuole, dunque, intendere la non equivalenza tra idea/e di famiglia e tipologia abitativa, considerata la “non convenzionalità” di modi di abitare già esistenti dove bisogna considerare la presenza di nuclei abitativi non sempre coincidenti con l'idea tradizionale di famiglia, ma anzi composti da diversi profili (sociali e culturali) e di popolazioni di età diverse.

Questo spesso si traduce in forme collaborative dell'abitare, basate su principi di solidarietà e condivisione, che possono essere sostenute o incentivate dal sistema di welfare abitativo o che si sviluppano in situazioni di abitare informale.

Incrociare queste due dimensioni può aiutare in prima battuta a leggere la prospettiva degli abitanti, quella dei costruttori e quella degli amministratori pubblici, in secondo luogo a capire se e come possono interagire e integrarsi.

Se all'emergenza e alla precarietà abitativa rispondono per primi gli abitanti che la sperimentano, allora abbiamo esempi di pratiche informali che possono configurarsi come convenzionali o non convenzionali a seconda che rispondano oppure no all'equivalenza tra tipologia abitativa razionalista e unità abitativa familiare tradizionale; se vi rispondono i costruttori o gli amministratori pubblici possiamo avere invece esempi di progetti o politiche sperimentali non convenzionali che tuttavia restano nella dimensione della formalità in quanto non potrebbero violare le norme urbanistiche vigenti. Quando le soluzioni non convenzionali dei progettisti influenzano le politiche degli amministratori pubblici o, viceversa, quando le politiche sperimentali della pubblica amministrazione influenzano le idee progettuali dei costruttori, allora si può dire che il sistema di welfare abitativo risponde alle trasformazioni che osserva.

Lo scenario descritto, tuttavia, mostra come, più spesso, sia l'assenza o l'inadeguatezza del sistema di welfare abitativo a generare lo sviluppo di soluzioni informali, convenzionali o non convenzionali, da parte degli abitanti stessi. Tale risposta ha un carattere conflittuale in quanto, violando le norme urbanistiche e

la legalità del titolo di godimento della soluzione abitativa, non è tollerabile dalle politiche strutturali e normative vigenti. In alcuni casi, osservabili a livello europeo e italiano, le soluzioni abitative nate informalmente riescono a influenzare in qualche misura le idee dei progettisti e le stesse riflessioni della pubblica amministrazione. In questi casi la politica si lascia influenzare e la progettazione urbanistica e architettonica si lascia contaminare dalle trasformazioni sociali in corso, che di fatto si impongono come stato di fatto per esigenza di vita e come forma di rivendicazione e riappropriazione di spazi, il cui godimento dovrebbe costituire un diritto in una società governata da un sistema basato su principi democratici.

Il valore della marginalità, in questa prospettiva, emerge con forza nella sua capacità e necessità dirompente di rendersi visibile, con modalità talvolta conflittuali, e di partecipare alla trasformazione delle politiche che di fatto dettano le regole di conduzione della loro esistenza.

La precarietà abitativa, prodotto e produttore di specifici modi di abitare la città, manifesta in tal senso il rapporto che tra assenza di spazi da abitare (intesa come assenza di soluzioni abitative stabili/adequate, protezione dal pericolo di sfratto, accesso a servizi di base collegati alla casa tra cui assistenza sanitaria, istruzione, trasporti, spazi verdi, spazi ricreativi) e la molteplicità di pratiche messe in atto per invertire tale assenza o per abitarla (Rolnik 2014).

Come modi di abitare informali e non convenzionali interagiscono con modelli formali e convenzionali: una possibile griglia di analisi del ciclo trasformativo delle politiche

In uno scenario in cui lo standard formale-convenzionale è caratterizzato ancora dall'idea di un modello nucleare standard di famiglia che si riflette in unità abitative conformi alle tassonomie della casa razionale, assumere la prospettiva della marginalità può aiutare a osservare come il disagio abitativo abbia orientato e stia promuovendo politiche, progetti e pratiche che discendono o rispecchiano del tutto modalità non formali e non convenzio-

nali di vivere e di abitare. Non si potrebbe, d'altronde, frenare un processo di cambiamento di regime abitativo a fronte di un mutamento di scenario sociale così profondo, che riguarda i profili dei nuclei abitativi e la domanda abitativa stessa.

La dinamica di questo cambiamento potrebbe trovare una sua griglia di lettura (fig. 1) se, incrociando le variabili formale/informale con convenzionale/non convenzionale, per come precedentemente descritte, si osservano le categorie emergenti e i possibili casi di pratiche, progetti, politiche a essi riconducibili e l'eventuale percorso effettuato da una pratica, un progetto o una politica quando l'una ispira o suscita lo sviluppo dell'altra.

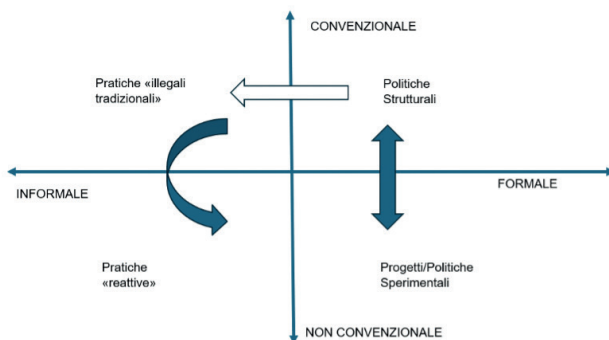


Figura 1. Griglia di analisi del ciclo trasformativo delle politiche basate su progetti e pratiche abitative non convenzionali e informali. (elaborazione propria, UAH! 2025).

Nella categoria nata dall'incrocio tra convenzionale/formale possono ricadere le politiche che strutturano il regime abitativo in un dato territorio e in un dato tempo, segnando il parametro di riferimento in base al quale la relazione tipologia abitativa/unità abitativa è considerata standard, ovvero formalizzata da un punto di vista normativo e convenzionale per il modello abitativo del contesto considerato. A questa categoria è riconducibile, per l'Italia, il modello descritto nel primo paragrafo.

Appartenenti alla categoria nata dall'incrocio convenzionale/informale sono invece considerabili quelle pratiche che non rispettano la legittimità formale della tipologia abitativa, ovvero che non posseggono il titolo legale di godimento dell'immobile, seppure il tipo di relazione tra tipologia abitativa e unità abitativa rientri nello standard di convenzione delle modalità di costruzione e progettazione degli interni dell'immobile e della tipicità del profilo degli abitanti. Questi casi sono catalogabili come pratiche "illegali tradizionali" e riguardano principalmente il fenomeno delle occupazioni abusive.

È ad esempio il caso di "Carracci casa comune" a Bologna che, a partire dall'ottobre 2023, ha visto 111 persone, di cui 40 bambini, quasi tutte straniere con contratti di lavoro regolari, occupare 24 appartamenti del condominio di via Carracci 63. Una convenzione approvata dal comune nel luglio 2024 ha riconosciuto l'occupazione come una soluzione temporanea all'esclusione di queste famiglie dal mercato immobiliare della città.

Il condominio, di proprietà pubblica, nel 2000 passò all'Acer (agenzia casa Emilia-Romagna), una società partecipata che si occupa di gestire le case popolari, che nel 2019 decise di interrompere i contratti di affitto e liberare il palazzo dagli inquilini lasciando sfritto e chiuso l'alloggio. L'occupazione ha fatto parte di una mobilitazione più ampia, chiamata Radical Housing Project, organizzata dai collettivi impegnati in azioni di denuncia della gestione pubblica del patrimonio immobiliare. Prima di questa occupazione, uno di questi collettivi – PLAT, Piattaforma di intervento sociale – aveva organizzato l'occupazione di altri appartamenti che erano stati però sgomberati dalle forze di polizia. Agli sgomberi seguirono manifestazioni molto partecipate e tese.

Nel caso della palazzina in via Carracci lo sgombero avrebbe comportato farsi carico di diversi nuclei familiari con minori e dei relativi costi di ospitalità in mancanza di posti in strutture destinate ad affrontare situazioni di emergenza abitativa. Il riconoscimento dell'occupazione è avvenuto nel quadro di un progetto, definito di "transizione abitativa", seguito da professionisti dei servizi sociali e il condominio oggi è diventato un'esperienza di abitare collaborativo, in quanto gli appartamenti sono stati af-

fiancati da spazi comuni, quali cucine, doposcuola, spazi giochi, stanze per corsi di lingua.

In questo caso osserviamo come l'occupazione è passata dal configurarsi come soluzione abitativa informale e convenzionale a diventare, con il riconoscimento dell'amministrazione pubblica, una soluzione abitativa formale e non convenzionale (fig. 2).

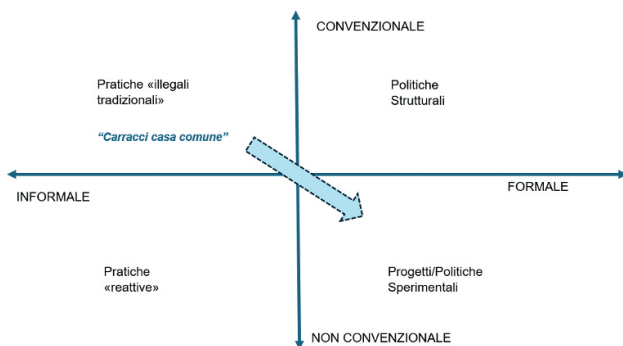


Figura 2. Il caso di Carracci Casa Comune (elaborazione propria, UAH! 2025).

Alla categoria nata dall'incrocio non convenzionale/formale possono essere ricondotti quei progetti o politiche che, rimanendo nel quadro formale e legale di riferimento del titolo di godimento dell'immobile e delle norme standard di costruzione, sperimentano una relazione unità abitativa/unità familiare non equivalente all'idea di famiglia e tipologia abitativa del contesto di riferimento. Le sperimentazioni possono derivare da stimoli e suggestioni provenienti da altri progetti, politiche, pratiche in uso in altri contesti, da progetti ideati da costruttori, progettisti e studiosi locali, da pratiche nate spontaneamente dalla domanda abitativa di quel contesto stesso.

È il caso di "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova", una startup innovativa che opera come società benefit, grazie a un contributo a fondo perduto dal Fondo per l'Innovazione Sociale (DPCM 21/12/2018), con l'obiettivo di innovare le

dinamiche della pubblica amministrazione in merito all'abitare fragile e ridurre così l'emergenza abitativa favorendo la rigenerazione urbana. Si tratta di un progetto di finanza di impatto sociale, promosso dalla Città di Torino, per riattivare il patrimonio sfitto privato e rimetterlo in circolo in tempi più brevi, grazie alla capacità economica dei partner privati coinvolti. Gli alloggi in gestione (acquistati direttamente da Homes4All oppure proposti ai soci) vengono collocati in affitto a prezzi più bassi rispetto a quelli di mercato, ampliando l'offerta immobiliare a costi accessibili e riducendo i costi solitamente in carico all'amministrazione pubblica. Gli inquilini, persone e famiglie a basso e bassissimo reddito in cerca di una casa, vengono accompagnati dall'agenzia in un percorso di inserimento. Parte dell'ecosistema di Torino Social Impact, piattaforma che connette nell'ambito torinese più di duecento soggetti che promuovono iniziative per l'innovazione sociale e l'economia d'impatto, dopo una fase di progettazione e di test del modello proposto, intende ragionare sulla scalabilità del modello stesso.

In questo caso osserviamo come il progetto sperimentale di iniziativa pubblica intenda andare nella direzione di una politica strutturata basata su una governance pubblico-privata integrata (fig. 3).

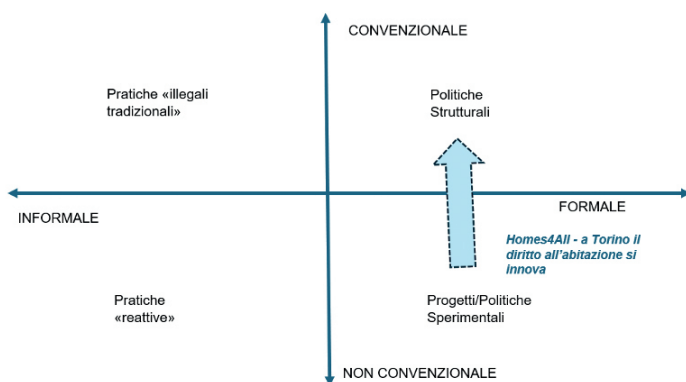


Figura 3. Il caso di Homes4All (elaborazione propria, UAH! 2025).

Infine, sono proprie della categoria nata dall'incrocio non convenzionale/informale quelle pratiche che non rispondono né a principi di convenzionalità né a principi di formalità di un dato contesto, in un dato periodo storico. Queste pratiche non aderiscono al rapporto unità abitativa/unità familiare tipico del territorio di riferimento e non rispettano i canoni di costruzione di un'abitazione standard, né possiedono il titolo di godimento dell'immobile. È possibile definire questi casi come “pratiche reattive” dal momento che il bisogno abitativo reagisce a un deficit strutturale che invoca un intervento e una volontà politica, e lo fa adattandosi a condizioni di forte inabitabilità degli spazi la cui conformazione viene piegata forzatamente a bisogni esistenziali di base.

Si veda, ad esempio, il caso dell'Ex Socrate a Bari, caso di occupazione di un edificio che ospitava la succursale del Liceo Socrate e che è stato chiuso a seguito della dichiarazione di inagibilità dello stesso, nel 2005. L'occupazione è stata avviata nel dicembre 2009, in risposta all'emergenza abitativa di cittadini stranieri, circa 140 migranti, tra cui eritrei, sudanesi ed etiopi, in uscita da un centro di prima accoglienza e privi di soluzioni alternative. Sostenuta dalla Rete Antirazzista cittadina, precisamente dal collettivo “Rivoltiamo la precarietà”, la struttura continua a essere occupata per lo più da persone straniere adulte, ma non è disponibile un censimento preciso di chi vi abita. Non ci sono condizioni strutturali di abitabilità, le utenze non sono garantite (è disponibile solo una fontanella per l'acqua potabile) e gli abitanti si autogestiscono riorganizzando di volta in volta gli spazi a seconda delle esigenze. Nonostante ripetuti tentativi di sgombero, l'esperienza si è radicata ed è nota al territorio, in particolare agli abitanti del quartiere, e ha di fatto generato una comunità di appartenenza per chi l'abita. Attualmente è in corso un'attività di progettazione promossa dall'amministrazione comunale per la riqualificazione dell'immobile, sviluppata in parte mediante il coinvolgimento degli abitanti. Ma, nonostante l'impegno alla destinazione agli attuali abitanti dell'immobile recuperato, non ci sono informazioni in merito a una valida soluzione alloggiativa durante l'esecuzione dei lavori (Careri *et al.* 2022).

In questo caso si osserva un'immobilità della soluzione abitativa che sembra cristallizzata in una condizione di informalità e non convenzionalità.

Di particolare interesse risultano essere i casi di pratiche informali e non convenzionali che spingono a formulare progetti e politiche sperimentali il cui successo può generare la trasformazione delle sperimentazioni in politiche strutturali, innovando di fatto il regime abitativo di riferimento.

“Porto Fluviale RecHouse” è ad esempio un caso che nasce come una delle occupazioni più longeve di Roma. Avviata nel 2003 nel quartiere Ostiense, l'occupazione dell'ex caserma Porto Fluviale è riuscita a far coabitare culture diverse e contemporaneamente a offrire spazi e servizi aperti al quartiere. Nel 2020, il Comune di Roma ha avviato una co-progettazione con l'Università Roma Tre e la comunità occupante per un intervento di rigenerazione urbana comprendente la trasformazione dell'ex caserma in un “modello” di inclusione sociale e abitativa. Il progetto “Porto Fluviale RecHouse”, vincitore del bando PINQuA e finanziato dal PNRR, ha dato il via ai lavori nel 2024. L'intervento mira a rifunzionalizzare l'area integrando edilizia sociale e spazi condivisi. Esso punta, da un lato, ad ampliare il patrimonio di edilizia sociale, offrendo soluzioni abitative accessibili e contribuendo alla riduzione del disagio abitativo, dall'altro, a creare nuovi spazi pubblici, restituendo alla comunità aree di aggregazione e servizi condivisi. Inoltre, il progetto prevede interventi di efficientamento energetico e prestazioni elevate in termini di risparmio delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale. Grazie a una forma di gestione partecipata, definita con il supporto dell'Università Luiss Guido Carli, si auspica che “Porto Fluviale RecHouse” diventi un modello di coabitazione sostenibile e inclusiva, preservando la continuità storica dell'occupazione.

Questo caso sembra rappresentare un esempio particolarmente significativo di come un'esperienza informale e non convenzionale possa ispirare e sollecitare la politica a sperimentare nuove forme di intervento pubblico, capaci di innovare le politiche che caratterizzano il modello fino ad allora adottato (fig. 4).

Quando costruttori e pubbliche amministrazioni si lasciano indirizzare dai modi di abitare degli abitanti, seppure attraversando processi conflittuali, di fatto si sviluppa una forma di partecipazione al governo della cosa pubblica.

Sembra così necessario guardare ai margini per cogliere in tempo i cambiamenti in atto nella società. Integrare in maniera sistematica la prospettiva della marginalità nella costruzione delle politiche e dei progetti condurrebbe a un tipo di innovazione delle politiche più sostenibile nel tempo perché più accessibile a molti. Occorrerebbe, in altri termini, che le pubbliche amministrazioni cogliessero i contesti di opportunità (Pruijt 2013), ovvero l'insieme di fattori che definiscono uno scenario più o meno favorevole all'emergere di modi nuovi di abitare e in cui è possibile leggere le esigenze abitative, prima che diventino urgenza.

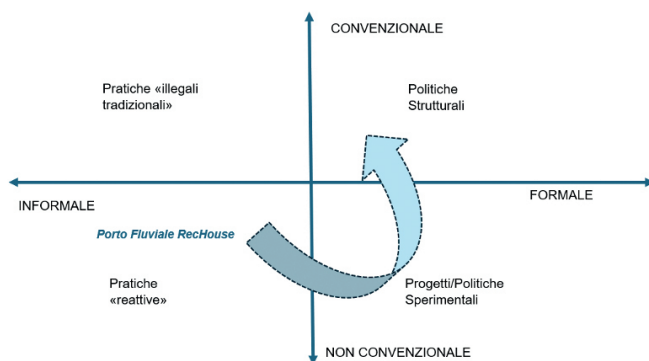


Figura 4. Il caso di Porto Fluviale RecHouse (elaborazione propria, UAH! 2025).

Conclusiones

Abitare, avere un luogo, seppur temporaneo, dove riposare, consumare i propri pasti, vivere con il partner e i figli ecc., è un bisogno atavico, a cui le persone hanno dato risposte molteplici, a seconda dei modelli parentali, degli stili di vita, dei bisogni che via via emergevano. Le aggregazioni abitative hanno avuto bisogno di

regolamentazioni per ragioni igienico-sanitarie, per la gestione del potere, ma hanno dovuto costantemente fare i conti con la capacità delle persone di piegare i modelli alle loro necessità. L'autocostruzione, l'informalità, la non convenzionalità (intesa come eccedenza rispetto alla conformità sociale) non sono eccezioni, ma parte integrante dei processi adattivi dell'abitare. Essi dovrebbero essere considerati come parte di un continuum della dimensione abitativa che si muove in territori che non sempre possono essere regolamentati, perché emergono da cambiamenti sociali che gradualmente si diffondono nella società o da necessità irrisolte e che pure devono trovare risposta. Dunque, le categorie che utilizziamo vanno assunte con grande prudenza. Formale e informale dipendono dalle regolazioni e possono cambiare, convenzionale e non convenzionale sono espressioni di una normalità o meno, che è definita socialmente, e che può essa stessa cambiare. Ora sebbene le norme da una parte e le progettazioni dall'altra possono modificare esse stesse gli usi sociali indirizzandoli in una direzione piuttosto che in un'altra, allo stesso tempo vi è una certa inerzia nel considerare i cambiamenti in atto, soprattutto quando interessano ancora segmenti minoritari della popolazione. Ma è qui che il confine tra formale e informale, convenzionale e non convenzionale si fa sottile ed emergono nuovi modi di praticare l'abitare. È questo confine che vorremmo esplorare, nella convinzione che ciò che oggi è non convenzionale, potrebbe essere la conformità di domani, e che nell'informale si radichi un enorme potenziale di agency, che potrebbe diventare socialmente generativo.

Riferimenti bibliografici

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L.
2004 *Housing and welfare in Southern Europe*, Wiley-Blackwell, Oxford.

Baldini, M., Federici, M., Poggio, T.
2012 *Le condizioni abitative delle famiglie italiane*, in Baldini, M. (a cura di), "Le politiche sociali per la casa in Italia", "Quaderni della ricerca sociale", 22, Ministero del lavoro e delle politiche sociali, Direzione generale per l'inclusione e le politiche sociali, Modena.

Baldini, M., Poggio, T.

2012 *Housing policy towards the rental sector in Italy: A distributive assessment*, in "Housing Studies", 27(5), pp. 563-581.

Belotti, E., Annunziata, S.

2018 *Governare l'abitare informale. Considerazioni a partire dai casi di Milano e Roma*, in *Urban@It, Terzo Rapporto sulle Città. Mind the Gap. Il distacco tra politiche e città*, Il Mulino, Bologna, pp. 237-249.

Cacciotti, C.

2020 *Dall'emergenza abitativa alla precarietà stanziale. Pratiche (e significati) di convivenza tra italiani e migranti in un'occupazione abitativa romana*, in "Antropologia Pubblica", 6(2), 141-158.

Careri, F., Finucci, F., Marinelli, E.D.

2022 *Porto Fluviale RecHouse. Progetto di recupero edilizio e sociale degli ex-Magazzini Taburet a Roma*, in "Revista Estado da Arte", Uberlândia, v. 3, n. 1, pp. 1-9.

Cellamare, C.

2010 *Politiche e processi dell'abitare nella città abusiva/informale romana*, in "Archivio di studi urbani e regionali", pp. 97-98, pp. 145-167.

Chiodelli, F., Coppola, A., Belotti, E., Berruti, G., Clough Marinaro, I., Curci, F.; Zanfi, F.

2021 *The production of informal space: A critical atlas of housing informalities in Italy between public institutions and political strategies*, in "Progress in Planning", 149, 100495.

Coppola, A.

2013 *Evolutions and permanencies in the politics (and policy) of informality: notes on the Roman case*, in "Urbanistica tre", 2(1), pp. 35-41.

Cremaschi, M.

1990 *L'abusivismo meridionale: realtà e rappresentazione*, in "Meridiana", 9, pp. 127-153.

Di Feliciantonio, C., Aalbers, M.B.

2018 *The prehistories of neoliberal housing policies in Italy and Spain and their reification in times of crisis*, in “Housing Policy Debate”, 28(1), pp. 135-151.

Esposito, E., Punziano, G.

2020 *Editoriale – Abitare la crisi della casa: strategie e significati dell’informalità abitativa in Italia*, in “Argomenti”, (15), pp. 7-16.

Federcasa

2024 *Osservatorio nazionale ERP – Anno 2023 Il sistema dell’ERP generatore di valore pubblico*, Roma, Federcasa, <https://www.feder-casa.it/area-stampa/news?ae757ba9-ec6e-4114-9cf2-5fdcd378237> [30.06.2025].

2015 *Edilizia Residenziale Pubblica: Elemento Centrale della Risposta al Disagio Abitativo e all’Abitazione Sociale*, Roma, Federcasa.

Filandri, M., Olagnero, M., Semi, G.

2020 *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, il Mulino, Bologna.

Grazioli, M., Caciagli, C.

2018 *Resisting to the neoliberal urban fabric: Housing rights movements and the re-appropriation of the “Right to the City” in Rome, Italy*, in “Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations”, 29(4), pp. 697-711.

Housing in Europe Observatory

2023 *The State of Housing in Europe*, <https://www.housingeurope.eu/the-state-of-the-housing-in-europe-2023/> [30.05.2025].

ISTAT

2021 *Rapporto annuale 2021. La situazione del paese*, <https://www.istat.it/produzione-editoriale/rapporto-annuale-2021-la-situazione-del-paese/> [30.06.2025].

Nomisma, Federcasa

2020 *Dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza covid-19. Numeri e riflessioni per una politica di settore*, <http://cms.federca->

sa.it/download.aspx?id=9fe957dd-f413-476f-ba81-4c05cf30149e [30.05.2025].

Olagnero, M.

1998 *I muri e le barriere. Il disagio abitativo tra crisi del welfare, crisi del mercato e trasformazioni della famiglia*, in “Rassegna Italiana di Sociologia”, 39(1), pp. 43-74.

Postiglione, G., Briata, P., Wolfgring, C.

2022 *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*, paper presented at the Re-Dwell Conference 2022, Grenoble, <https://tacit-knowledge-architecture.com/object/from-unconventional-households-to-unconventional-affordable-housing/> [24.06.2025].

Presidenza del Consiglio dei Ministri

Law 9/12/1998, n. 431. *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*, <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1998-12-09;431> [30.06.2025].

Pruijt, H.

2013 *The logic of urban squatting*, in “International journal of urban and regional research”, 37(1), pp. 19-45.

Rolnik, R.

2014 *Place, inhabitation and citizenship: The right to housing and the right to the city in the contemporary urban world*, in “International Journal of Housing Policy”, 14(3), pp. 293-300.

Tosi, A.

2009 *Retoriche dell'abitare e costruzione sociale delle politiche*, in “Meridiana”, XIX (62), pp. 37-53.

Vereni, P.

2015 *Cosmopolitismi liminari. Strategie di identità e categorizzazione tra cultura e classe nelle occupazioni a scopo abitativo a Roma*, in “ANUAC”, 4(2), pp. 130-156.

PAOLA BRIATA, CONSTANZE WOLFGRING*

UNCONVENTIONAL AFFORDABLE HOUSING

Includere gli interni nelle politiche
per la casa e la città

UAH! è un progetto fondato su due anime distinte e complementari che comprendono, da un lato, le *politiche per la casa* e le *politiche urbane*, dall'altro *l'architettura degli interni*. Le politiche per la casa, le pratiche e i progetti “non convenzionali”, possono contribuire a rendere le città più abbordabili¹? Questa è la principale domanda di ricerca al centro del progetto, nel quale abbiamo sostenuto l'ipotesi che queste due anime possano fertilizzarsi l'un l'altra, generando politiche urbane innovative *partendo dagli interni, estendendosi alla città* e ritornando alle pratiche domestiche che si sono trasformate negli ultimi decenni in tandem con i mutamenti della società.

Questo contributo riflette sui due concetti chiave al cuore della ricerca – l'abbordabilità e la non convenzionalità – e ambisce a ragionare su come sono stati concepiti nel contesto di UAH! soffermandosi su alcune questioni chiave che possono portare a ulteriori riflessioni sul futuro della casa abbordabile e non convenzionale.

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani. Questo saggio riflette un lavoro e un dialogo tra le autrici. Tuttavia, Paola Briata ha contribuito in modo particolare alla stesura del capitolo “Definire il non convenzionale: un posizionamento nello spazio e nel tempo”, mentre Constanze Wolfgring ha assunto la responsabilità della stesura dei capitoli “Sull'abbordabilità della casa”, “Casa abbordabile, città abbordabile” e “Non convenzionalità, una definizione a partire dalle pratiche”. L'introduzione e la discussione (“Una lista aperta di questioni verso l'abitare non convenzionale abbordabile”) è stata sviluppata in modo congiunto dalle autrici.

1 Il termine abbordabile è assunto da Bricocoli e Peverini (2024) che hanno offerto una traduzione italiana del termine *affordable*, assumendo un posizionamento che riprendiamo anche in questo saggio e nel PRIN UAH!.

Sull'abbordabilità della casa

L'abbordabilità della casa è stata concepita e messa al lavoro in vari modi. Diversi modelli si sono soffermati su *parametri relativi all'offerta*, descrivendo le caratteristiche stesse dell'offerta di case. Questi includono il modello *below market*, che definisce l'abbordabilità in termini percentuali in base al prezzo di affitto o vendita al di sotto dei prezzi di mercato; il modello *cost rent* – il canone basato sui costi – dove la casa è considerata abbordabile quando gli affitti o i prezzi di vendita sono stabiliti in corrispondenza con i costi di produzione della casa (inclusa la terra, la costruzione, i costi di finanziamento e il mantenimento) (Peverini 2023). Un limite chiave di questi modelli è che non tengono conto delle divergenze in termini di risorse e mezzi degli abitanti e quindi si sono dimostrati insufficienti per restituire adeguatamente la non abbordabilità della casa come un'esperienza vissuta che ha implicazioni economiche, sociali e spaziali concrete. Una situazione che riguarda un numero crescente di individui e nuclei abitativi attraverso lo spettro sociale e un gruppo eterogeneo e in crescita.

Gli approcci *orientati alla domanda* hanno cercato di mitigare questa lacuna guardando alle capacità economiche degli abitanti, espandendo la nozione dell'abbordabilità della casa. Questo include l'approccio basato sui costi che definisce abbordabile la spesa per la casa se rimane al di sotto di una certa proporzione del reddito dell'abitante. Questo approccio si basa sulla definizione di una soglia – una regola empirica – che ha acquisito un'accettazione normativa nel corso del tempo, nonostante la sua natura approssimativa e il fatto che la rapporto accettabile ha teso ad alzarsi negli ultimi decenni (Stone 2006). Un esempio significativo è il tasso di sovraccarico dei costi abitativi usato da Eurostat e OECD, che considera i costi della casa non abbordabili se eccedono il 40% del reddito a disposizione dell'abitante (inclusendo servizi come l'acqua, l'elettricità, il gas e il riscaldamento).

Il concetto di reddito residuo di accessibilità economica dell'alloggio fa un passo in avanti, guardando a quanto rimane per altri bisogni fondamentali come il cibo, il riscaldamento, la scuola, e il vestiario una volta che i costi per la casa sono stati assolti.

Come sottolineato da molti ricercatori, il modo più recente per concettualizzare l'abbordabilità della casa evidenzia che *non si tratta di un valore assoluto*, ma di un parametro relativo (Stone 2006; Bricocoli & Peverini 2024):

È fondamentale ribadire che l'abbordabilità è invece una qualifica da assumere sempre in termini relativi, ovvero mettendo in relazione – in modo specifico e circostanziato – costi abitativi e redditi e mai in termini assoluti quale caratteristica di una specifica offerta abitativa. In assenza di un riferimento ai redditi, la definizione di affordable o abbordabile perde di senso (Bricocoli & Peverini 2024, p. 54).

L'abbordabilità della casa è dunque un parametro chiave nella relazione più ampia tra il reddito di un abitante e i costi che deve sostenere per vivere, incluse le altre spese indispensabili per una vita dignitosa. Anche se questo può sembrare banale, è cruciale sottolineare questo punto in un momento in cui la “casa abbordabile” è stata scoperta dagli attori del mercato e dai promotori immobiliari commerciali poiché si tratta di una nicchia promettente da sfruttare e sulla quale capitalizzare.

Come si può leggere sulla pagina web di CBRE, un promotore immobiliare globale nel campo del real estate e degli investimenti che ha sede negli Stati Uniti:

Il volume di investimento per la casa abbordabile è cresciuto fino a 13,5 miliardi di dollari nel 2021 dai 674 milioni di dollari del 2009. CBRE definisce la casa abbordabile come quella che offre affitti al di sotto del prezzo di mercato in base ad alcuni requisiti regolativi tipicamente associati con incentivi per le tasse o altri sussidi (CBRE 2023).

Dato che l'*affordable housing* è sempre più al centro del mercato – ridotta a un brand e non finalizzata a descrivere una condizione o un obiettivo sociopolitico – è cruciale per la ricerca riportare l'attenzione sulla questione chiave dell'*abbordabilità della casa* (Bricocoli & Peverini 2024). Questo significa chiedersi: chi può permettersi di pagare un affitto in un dato contesto, a quali condizioni, chi è sistematicamente escluso e quali implicazioni questo ha per le società (urbane) nel senso più ampio?

Casa abbordabile, città abbordabile

Nel passato più recente, le geografie dei prezzi di acquisto e affitto hanno generato dinamiche di segregazione ed espulsione, trasformando il tessuto sociale e spaziale delle città in diversi contesti europei e non solo.

Poiché le spese relative alla casa crescono più velocemente dei redditi e i gruppi a basso reddito vengono espulsi dai mercati urbani della casa, la ricerca ha richiamato l'attenzione su una *crisi globale dell'abbordabilità della casa* (Wetzstein 2017; Haffner & Hulse 2019). Questo è stato innescato e rinforzato da un fenomeno peculiare emerso negli ultimi vent'anni (con livelli diversi d'intensità nelle diverse città), ovvero la finanziarizzazione della casa. Un approccio che ha prodotto edifici e, in casi estremi, quartieri, costruiti solo con fini di investimento, privi di attenzione per la vita e usi dello spazio da parte delle persone, minacciando l'idea stessa delle città come spazio vissuto (Rolnik 2019; Harvey 2012; Aalbers 2016). Un insegnamento chiave in questo senso è che la questione dell'abbordabilità della casa si mescola in modo crescente con la questione più ampia dell'abbordabilità della città nella quale una concezione della casa come infrastruttura fondamentale (The Foundational Economy Collective 2022) si scontra con una concezione che la vede come un prodotto sul quale investire. Le città abbordabili, come sottolinea Philipps (2020, p. 95), "sono quelli dove la casa è un investimento prevedibile, noioso, a basso investimento e non un gioco d'azzardo".

A fronte di pressioni come quelle descritte, assicurare che la casa rimanga abbordabile per segmenti ampi della popolazione richiede inevitabilmente un sostanziale intervento pubblico, come accade, ad esempio, in città come Vienna (Wolfgring & Peverini 2024). "Non c'è alcun esempio in nessun luogo nel mondo dove il mercato stesso, cioè l'economia dell'housing, sia nella posizione di fornire sistemazioni abbordabili per la maggioranza della popolazione" (Steiner 2018, p. 7). E, ancora, in molte realtà urbane, le pubbliche amministrazioni hanno interpretato i valori immobiliari in ascesa come un segnale di attrattività e "un indice comprensivo delle buone performance di una città" (Bricocoli & Cucca 2016, p. 82), com'è successo a Milano (Briata & Di

Vita, 2024). Questa narrazione ha mascherato la crescente non abbordabilità della casa per le persone che lavorano e operano in quei servizi fondamentali per lo stesso funzionamento delle città. Ripensare l'abbordabilità non è solo una questione di giustizia sociale, ma diviene sempre più una questione correlata alla vitalità urbana. Questo è evidente a Milano, dove le posizioni di lavoro per assicurare il funzionamento di servizi pubblici – ad esempio, gli autisti per gli autobus – rimangono vacanti perché i salari non sono sufficienti per affittare una casa in città. Il discorso più ampio sui lavoratori chiave in professioni “analoghe” – i trasporti, le infermiere, i poliziotti – evidenziano questa questione. Si tratta di ruoli che non possono essere esternalizzati, digitalizzati o esercitati in remoto, ma richiedono la presenza fisica dei lavoratori in specifici momenti della giornata. Ciò che inizia come un problema individuale – l'impossibilità per un lavoratore di affittare una casa – si trasforma in un problema collettivo, mettendo a repentaglio il funzionamento stesso della città. Tutto questo insegna che la casa, in quanto infrastruttura fondamentale della vita quotidiana, può essere esternalizzata in termini spaziali senza creare danni solo fino a un certo punto (The Foundational Economy Collective 2022). Fornire case abbordabili significa dunque rendere possibile a coloro che garantiscono il funzionamento quotidiano della città attraverso il proprio lavoro di continuare a vivere nello spazio urbano in cui la loro presenza è indispensabile. La misura in cui una città può adempiere a uno dei suoi scopi principali, ovvero funzionare come una “macchina d'inclusione” (Siebel 2015) è in relazione diretta con la sua capacità di accogliere le persone che contribuiscono al suo benessere e alla sua vitalità.

Definire il “non convenzionale”: un posizionamento nello spazio e nel tempo

Il secondo parametro chiave della nostra ricerca, “la non convenzionalità” è stato costruito a partire da un'esplorazione degli abitanti e delle loro pratiche. Il progetto UAH! parte dal presupposto che, nelle società occidentali, la famiglia nucleare “con-

venzionale”, costituita da due genitori (eterosessuali) con uno o due bambini, sia stata per una larga parte del ventesimo secolo il punto di riferimento nella pratica architettonica e nel disegno delle politiche per la casa in Europa.

In termini architettonici, questa convenzione si è riflessa anche nella tipologia degli appartamenti che, dopo la seconda guerra mondiale è andata di pari passo con l’esplosione della produzione di massa e della suburbanizzazione, producendo quartieri residenziali su larga scala nelle periferie urbane (Urban 2012).

Da una prospettiva di policy, le politiche sociali (e quindi anche il welfare) erano sempre concepiti per rispondere ai bisogni della famiglia nucleare (Carlson *et al.* 2022): per lungo tempo, la narrazione dominante ha considerato i modelli di abitare diversi come un’anomalia², una deviazione dalla regola. La nostra ricerca sull’abitare non prende dunque le mosse a partire dagli spazi nei quali ha luogo l’abitare – ad esempio, l’appartamento – ma da una curiosità per “l’abitare non convenzionale”, ovvero un modo di vivere che sfida la convenzione della famiglia nucleare – la cui prevalenza è in costante declino (ad esempio, a Milano i nuclei familiari mononucleari costituiscono ormai quasi il 56% degli abitanti) (ISTAT 2023) – e su come organizzano, sistemano e adattano le loro abitazioni in base a nuove esigenze.

A questo punto, è necessario definire meglio il significato che può essere dato alla non convenzionalità. Un punto di partenza può essere una delle più comuni definizioni di convenzionale/non convenzionale, a partire dai dizionari. Il Dizionario Cambridge della lingua inglese definisce “convenzionale” come “tradizionale e ordinario: comportamento/atteggiamento/modo di

2 Nonostante questa concezione dominante, ci sono stati diversi tentativi di fare fronte ad abitanti non convenzionali. Nel XIX secolo e agli inizi del XX secolo le *boarding houses* negli Stati Uniti hanno fornito soluzioni abitative per adulti single (prevalentemente uomini) (Gunn 1857), mentre in Germania, l’attivista per i diritti delle donne Lily Braun ha dato vita all’*Einküchenhaus* – case in comune con una cucina condivisa – per supportare le donne lavoratrici e le madri single (Breuss 2019). Questa questione ha assunto un nuovo interesse dopo la Seconda Guerra mondiale, quando molti uomini non fecero ritorno a casa e le case dove il capofamiglia era una donna sola divennero più comuni.

vestire convenzionale; medicina/agricoltura convenzionale; un matrimonio convenzionale; con tono di disapprovazione: trovo quest'arte noiosa e convenzionale. Opposto: non-convenzionale (*unconventional* in inglese)³".

“Non convenzionale” è quindi definito come ciò che è “diverso da ciò che è comune o dal modo in cui la maggioranza delle persone fa le cose: inusuale, non comune, raro, non convenzionale, unico”. Gli stili di vita delle persone sono chiamati in causa per chiarire il termine: “un’infanzia/uno stile di vita/un matrimonio non convenzionale”.

È interessante che diversi esempi per chiarire il significato di convenzionale/non-convenzionale siano riferiti agli stili di vita, all’età e a “questioni familiari”, ad esempio: “seguendo la pratica comune del passato: siamo stati cresciuti in una famiglia classica, convenzionale della classe media”. Al tempo stesso, convenzionale “si riferisce a modi tradizionali e accettati di fare qualcosa”.

Queste definizioni di convenzionale/non-convenzionale rendono evidente la relatività di questi termini dal momento che le convenzioni sono sempre stabilite in base al contesto storico, geografico, culturale e non solo.

Un primo punto da chiarire è che il nostro lavoro si concentra sulla non-convenzionalità *nelle abitazioni e nei modi di abitare*. Se si guarda all’uso “quotidiano” dell’espressione al centro della nostra attenzione, ad esempio, digitando “casa non convenzionale” in un motore di ricerca sul web, gli unici risultati che rispondono in modo preciso a questa definizione riguardano i nostri scritti e progetti di ricerca (Bricocoli *et al.* 2020; Postiglione *et al.* 2022; Briata & Postiglione 2025).

Un secondo risultato è riferibile a una serie di tipologie abitative etichettate anche come “case alternative”. In questa direzione, una citazione da Wikipedia riassume l’ampia gamma di soluzioni abitative alternative/non convenzionali che popolano il web:

La casa alternativa è una categoria di strutture per abitare costruite o disegnate al di fuori delle norme comuni [...]. Ai giorni nostri,

3 <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/conventional> [30.05.2025].

la casa alternativa prende la forma di case piccole, case a cupola, case a forma di piramide, case sottoterra, case residenziali sugli alberi, fabbriche e ospedali abbandonati e persino bus e furgoni riciclati. La motivazione per creare case alternative può derivare dalla povertà o dalla mancanza di risorse per comprare o affittare una casa tradizionale e quindi includere baracche improvvisate negli insediamenti informali, autobus, automobili e strutture simili a tende [...]. Le abitazioni alternative, proprio come le abitazioni comuni, di solito offrono uno spazio per cucinare, dormire, lavarsi e vivere la quotidianità.⁴

Se si guarda alla definizione di Wikipedia, la casa alternativa ha alcuni punti in comune con l'uso che UAH! propone di "abitare non convenzionale", ma sono evidenti anche le distanze.

Nella logica di UAH!, la non convenzionalità non ha nulla a che vedere con soluzioni abitative eccentriche come le case a piramide o le case sugli alberi ma, facendo riferimento a una nozione di sviluppo "oltre la crescita" (Rydin 2013; 2025; Savini *et al.* 2022), prende in considerazione il riciclo di edifici esistenti come le fabbriche o gli ospedali abbandonati, così come gli edifici residenziali esistenti, ma non funzionali agli stili di vita contemporanei, come spazi rilevanti per far fronte alla carenza di case abordabili. Questo significa che, se la casa alternativa è concepita anche come un modo per far fronte alla scarsità di risorse, la nostra definizione di non convenzionalità ambisce a essere intrinsecamente correlata a questa dimensione. Infine, UAH! ambisce a sfidare l'organizzazione tradizionale degli spazi dell'abitare, andando oltre i principi progettuali della "casa convenzionale".

Nella comprensione più basilare, "convenzionale" descrive come si fanno tipicamente le cose, ma le convenzioni sono situate in termini culturali, geografici e storici. Riflettere sulla *non convenzionalità nell'housing* comporta l'individuazione di un *momento storico*, così come di un *contesto socio-economico e geografico* di riferimento. In questa ricerca, le convenzioni sono riferite agli *spazi dell'abitare concepiti dal Movimento Moderno*, in particolare, anche se non esclusivamente, nei paesi occidentali, che riflettono l'organizzazione socio-economica della città fordista.

4 https://en.wikipedia.org/wiki/Alternative_housing [30.05.2025].

Lo spazio abitativo concepito dal Movimento Moderno presenta una stretta relazione con la definizione di casa razionalista del progetto modernista così come dei CIAM – *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* – dedicati all'*Existenzminimum* (spazi per l'abitare al livello minimo di esistenza), nei quali furono definite le condizioni minime per garantire una vita dignitosa e salubre a chiunque. Queste posizioni hanno eroso molte forme e tradizioni dell'abitare, omologando le persone ai principi della casa razionalista (Irace 2015; Korbi & Mingotto, 2019).

I principi che hanno governato le forme dell'abitare dal 1927 in poi sono stati formalizzati in diversi contributi come il *Baue Entwurfslehre* (1936) di Neufert in Germania che è stato tradotto in molte lingue diventando un punto di riferimento a livello mondiale; *Housing the Family* pubblicato dal DOE (1974 [1950]) nel Regno Unito; *Il problema sociale, costruttivo ed economico dell'abitazione. Problemi di architettura sociale* (1948) di Diotallevi e Marescotti in Italia, solo per portare alcuni esempi. Da qui, la *non convenzionalità può essere letta attraverso un confronto con il modello della casa razionalista* e conseguentemente la casa modernista contemporanea.

Anche gli studi femministi (Dalla Costa & James 1972) sono stati utili per comprendere come la casa tradizionale, così com'è stata concepita dal Movimento Moderno, è stata funzionale anche allo sviluppo della città fordista. La casa convenzionale e la famiglia nucleare sono state lette come un luogo di riproduzione della struttura sociale, dove il lavoro domestico delle donne giocava un ruolo chiave nel mantenere il sistema capitalistico.

Negli anni Ottanta, alcuni studi femministi si sono occupati specificamente sul "fare casa", focalizzandosi in particolare sull'architettura e sugli interni, criticando gli spazi disegnati dagli uomini e l'idea della famiglia nucleare tradizionale riflessa nel disegno delle case.

Ad esempio, il gruppo femminista Matrix Design Co-operative a Londra è stato fondato da un gruppo di donne architetto nel contesto di una coalizione più ampia per l'architettura che aveva tra i suoi scopi principali quello di riorientare le pratiche di progettazione in una prospettiva attenta agli users (Matrix 1984). Il

lavoro di Matrix è una critica diretta alla produzione di spazi per l'abitare per la famiglia nucleare del modernismo, assunti come un punto di riferimento nelle guide alla progettazione come *Housing the Family* (1950), nelle quali erano contenute linee guida per costruire le case pubbliche in Gran Bretagna dagli anni Cinquanta fino agli anni più recenti.

Il lavoro di Matrix è interessante anche perché, già negli anni Ottanta, ha messo in discussione il presupposto che le famiglie nucleari fossero dominanti nella nostra società: “meno di un terzo degli abitanti è composto da un marito, una moglie e dei bambini che dipendono dai genitori e, in più della metà di questi casi, la madre ha un lavoro pagato al di fuori delle mura domestiche” (ivi, p. 4-5). Proseguono dicendo che “abbiamo provato a mostrare come le piante delle case sono cambiate, riflettendo i cambiamenti della società. In questo periodo, la casa è diventata un sinonimo della famiglia nucleare, anche se il 60% degli abitanti non è più riconducibile a questo modello” (ivi, p. 79). Le guide per l'architettura escludono molte persone come le famiglie con un genitore single, le case comunitarie e le persone anziane. Matrix sottolinea inoltre che è solo dagli anni Ottanta che gli abitanti delle case pubbliche sono stati autorizzati di diritto ad avere coinquilini nei loro appartamenti.

In tempi più recenti, studiosi femministe come Bassanini (2024) hanno sostenuto il bisogno di sviluppare un pensiero critico sulle forme correnti dell'abitare, perché le famiglie mostrano quella che chiama una “geometria variabile”. Le “famiglie” non sono più tracciabili con i dati che fornisce l'anagrafe: ci sono “famiglie sociali”, “famiglie elettive”, “famiglie legali” e così via. In questo contesto, la domanda di casa è sempre più dinamica, articolata, diversificata e imprevedibile, a fronte di un'offerta ancora molto standardizzata che riflette un'idea superata della famiglia. Il risultato gli appartamenti esistenti non sono adeguati al bisogno reale di case.

Infine, il nostro lavoro si è nutrito di riflessioni nello specifico campo dell'architettura e del progetto. In questa direzione, un punto di riferimento fondamentale è la special issue dell'Harvard Design Magazine numero 41 su “Family Planning” pubblicata nel

2015⁵ dove diversi autori internazionali hanno riflettuto sull'evoluzione delle configurazioni familiari nelle società contemporanee e sulle conseguenti risposte delle città e dell'architettura:

dato che le configurazioni familiari evolvono e si atomizzano e le eccezioni diventano la norma – divorziati, misti, soli, in cooperativa, senza figli, genitori single, vedovi, queer, persone che invecchiano, migranti, transnazionali, in affido, adottati, multi-generazionali – la costruzione materiale delle nostre case, delle istituzioni e delle città chiede di essere messa in discussione. Questo numero di Harvard Design Magazine si basa sulla premessa della necessità di immaginare spazi nuovi e diversi per vivere insieme. Si confronta col mito persistente della famiglia nucleare e riflette sull'architettura che la contiene e la riproduce. Esamina come la realtà delle famiglie influenza ed è influenzata dagli spazi che abitiamo e dai modelli che caratterizzano la nostra esistenza nelle città, nei sobborghi, e in campagna. Gli spazi corrispondono ai modi in cui viviamo o vogliamo vivere? Sono spazi abilitanti e di supporto per le persone, oppure limitano e confinano? Come, altri costrutti sociali – le corporazioni, le istituzioni, le comunità – rispecchiano o ridefiniscono le configurazioni familiari?

Il lavoro di UAH! è in linea con queste domande fondative e ha arricchito queste riflessioni attraverso un dialogo diretto con le amministrazioni pubbliche e altri attori chiave che producono e forniscono case e, allo stesso tempo, ha riflettuto su soluzioni progettuali per gli edifici esistenti dove l'abitare non convenzionale è assunto come un target.

Abitare non convenzionale: una definizione basata sulle pratiche

Diverse espressioni di “abitare non convenzionale” sono emerse durante un lavoro sul campo estensivo durato sei anni alla nostra Scuola di Architettura, Urbanistica e Costruzioni (AUIC),

5 <https://www.harvarddesignmagazine.org/issues/family-planning/> [30.05.2025]. See, in particular, Tattara & Aureli (2015); Maak (2015).

nelle lauree specialistiche in Architettura e Pianificazione. Questo percorso ha coinvolto centinaia di studenti internazionali che, nel contesto di laboratori progettuali, hanno esplorato in modo profondo queste situazioni partendo dai loro stessi ambienti – attraverso disegni, interviste, osservazione partecipante e fotografia – i cui risultati sono stati raccolti in un “Atlante dell’abitare non convenzionale”⁶. L’atlante include vari modelli di abitare come, ad esempio: individui che vivono con altre persone non connesse da legami biologici o elettivi; coppie che vivono con altre persone; anziani soli che dividono le loro case con altre persone/altri adulti (per esempio, un badante o uno studente); genitori single e i loro bambini che vivono con altre persone; individui che vivono soli, ma che condividono alcuni spazi e servizi collettivi con altre persone; individui che vivono la multi-località e che affittano case solo per una parte dell’anno; coppie che vivono insieme solo parzialmente; genitori divorziati che vivono solo in alcuni momenti con i loro bambini.

Il punto chiave che emerge da queste indagini è che, negli ultimi decenni, i modelli di vita e le abitazioni sono diventati sempre più diversificati, guidati da uno sviluppo socio-economico più dinamico, ma anche un ambiente lavorativo sempre più precario e di breve durata e una crescente varietà di stili di vita.

Il modello della famiglia nucleare non è scomparso, ma stanno emergendo altri modelli che corrispondono al pluralismo delle società contemporanee (soprattutto quelle urbane). Questi includono, ad esempio, sistemazioni temporanee spesso condivise con persone che non appartengono alla stessa famiglia, forme di residenza multilocale, costellazioni di persone *living apart together* (LAT).

Nel frattempo, le tipologie di case che abbiamo ereditato dallo stock esistente sono spesso rigide e solo parzialmente adatte ad accogliere questi modi di abitare; lo spazio limitato è spesso una fonte di conflitto.

Mentre il layout dell’appartamento per la famiglia nucleare è stato organizzato per funzioni – la camera da letto dei genitori,

6 Scaricabile tramite <https://www.lablog.org.uk/2018/09/09/recode-2018-final-report/> [30.05.2025].

la stanza dei bambini, e così via – lo stesso tipo di appartamenti si trova a dover ora accogliere l’abitare non convenzionale. Le persone che abitano in modo non convenzionale mettono in atto diverse strategie per configurare e riconfigurare i loro spazi dell’abitare.

Queste strategie includono l’individuazione degli spazi privati e di quelli condivisi, la creazione di divisioni attraverso mezzi diversi (fissi, ma anche improvvisati), l’uso asincrono dello stesso spazio in base alle routine quotidiane, (per esempio, individuare degli slot temporali per l’uso degli spazi condivisi), e l’uso dello stesso spazio o di un oggetto in modi multipli e per finalità diverse (ad esempio, un tavolo della cucina usato per lavorare, studiare o fare lavori manuali).

La condivisione (seppure con modalità diversificate, a seconda delle condizioni spaziali), appare come un comun denominatore nell’assetto delle case dell’abitare non convenzionale.

Le motivazioni dietro queste pratiche sono molteplici, situate in uno spettro che va dalla necessità – per esempio i limiti finanziari che rendono il vivere da soli non sostenibile o l’impossibilità di vivere da soli per questioni di salute – fino alla scelta, guidata dal desiderio di vivere con altri e condividere (spazio o altro), risorse, per motivi personali o ideologici (Schmid *et al.* 2019).

Una lista aperta di questioni verso l’abitare non convenzionale abordabile

La nostra ricerca ha mostrato che gli abitanti mettono in atto diverse strategie per adattare le loro case e le loro modalità di vita in risposta a barriere strutturali e condizioni abitative non ottimali.

Queste includono sia pratiche sociali, sia adattamenti tecnici come la condivisione, l’autocostruzione, aggiunte agli spazi esistenti, unità di suddivisione – temporanee o permanenti – le occupazioni (non solamente in edifici residenziali), l’uso di dispositivi per rendere le stanze utilizzabili in modo multifunzionale e da più membri di un nucleo residenziale/ comunità.

Abbiamo inoltre imparato che, mentre motivazioni ideologiche come la socialità, la solidarietà o un impegno per il diritto

alla casa possono essere alla base di queste pratiche, l'obiettivo di accedere o mantenere una casa abbordabile rimane il driver fondamentale. Questo aspetto fa emergere una domanda critica: queste pratiche possono ispirare *politiche per la casa migliori*, finalizzate a incrementare l'abbordabilità e andare incontro alla realtà dell'abitare non convenzionale?

Fino a questo momento, gli interni domestici non sono stati un punto chiave di riflessione nelle politiche per la casa, anche perché erano associati ai bisogni della famiglia nucleare convenzionale. UAH! esplora e sostiene la possibilità che *gli interni entrino nella riflessione sulle politiche urbane e per la casa*. In questa direzione, alcuni punti chiave sono emersi durante il progetto e meritano di essere approfonditi.

Una prima premessa è relativa al ruolo ancora poco esplorato dei dati e della conoscenza sui “gruppi target” che, come mostra anche la nostra ricerca, sono altamente eterogenei ed esprimono priorità e bisogni fortemente differenziati. Mentre la nostra definizione di “abitare non convenzionale” segue un approccio residuale, essendo centrata su quegli abitanti che divergono dal modello della famiglia nucleare, non esiste al momento un patrimonio di dati statistici comprensivi che indichino quanto sia realmente esteso questo segmento della popolazione – o, al contrario, quanto elevata sia la percentuale di famiglie “convenzionali”.

Se estendiamo lo sguardo per includere le persone single come gruppo target potenziale di politiche per la casa abbordabile non convenzionale – tenendo sempre presente che certi modi di vivere non sono sempre volontari e che questi individui sono particolarmente vulnerabili in termini di accesso alla casa abbordabile a causa della dipendenza da un unico reddito – diventa evidente che politiche di questo tipo potrebbero essere rilevanti per una percentuale significativa di popolazioni urbane. Acquisire una conoscenza robusta, quantitativa e qualitativa, è essenziale per comprendere in modo più chiaro quante sono le persone che vivono in modo non convenzionale, chi sono e come si compongono con altri, in quale stadio/stadi della vita si trovano (e questo influenza il tipo di casa di cui hanno bisogno), sui loro bisogni, aspirazioni e priorità.

La rilevanza di questo tipo di conoscenza si estende al di là della rilevanza accademica – costituisce una forma di “conoscenza

utilizzabile” (Lindblom & Cohen 1979) per dare la possibilità ai policy maker di strutturare e promuovere politiche e misure adatte a questi profili e, allo stesso tempo, di fornire una base appropriata per giustificare gli investimenti necessari.

Per avere un’idea più chiara dello status quo, abbiamo bisogno di dati, ma i modelli di abitare e i modi in cui continueremo a vivere insieme anche in futuro, saranno sempre più il risultato dinamico di esiti processuali (insieme ai movimenti migratori, un miglior sostegno alla salute, la crescente accelerazione dell’invecchiamento).

Alcune tendenze sono per certi versi prevedibili, ma per altri molti aspetti rimangono ancora poco conosciuti. Questo significa che lo stock che stiamo costruendo o ricostruendo ora deve lasciare in ogni caso un certo grado di adattabilità a bisogni che si stanno evolvendo.

Un secondo aspetto riguarda il *riuso dello stock abitativo esistente*. Da un lato, come detto, l’abbordabilità è legata a una prospettiva “oltre la crescita” dove il riuso degli edifici e degli stock abitativi diviene un imperativo per evitare lo spreco di risorse; dall’altro lato, la nostra definizione basata sulle pratiche di “abitare non convenzionale” ha mostrato come forme di riuso bottom-up potrebbero rispondere a cambiamenti economici e della società che fino a questo momento non sono stati intercettati dalle risposte delle pubbliche amministrazioni.

Data la scarsità di risorse e l’imperativo di combinare le forze per mitigare gli effetti del cambiamento climatico, le politiche per la casa che verranno dovranno costruire su ciò che già esiste – l’ambiente costruito già esistente. Questo include lo *stock abitativo esistente* che, soprattutto se di proprietà pubblica, rappresenta una *risorsa di grande valore*. Per gli edifici esistenti, si delineano sfide in termini di possibilità di trasformazione dal punto di vista architettonico, vincoli regolativi e capacità istituzionali. Lo stock abitativo esistente, disegnato per la famiglia nucleare, è caratterizzato da un layout che non incontra più i bisogni contemporanei, in particolare quelli dell’abitare non convenzionale. D’altro canto, lo stock non residenziale non è stato disegnato per l’abitare e quindi necessita di un ripensamento

per essere destinato a usi residenziali. Al tempo stesso, proprio gli edifici che non sono stati concepiti come delle case, possono offrire maggiore libertà per essere trasformati in modi “non convenzionale” – dove i vincoli di forma possono ispirare soluzioni abitative originali e inusuali.

In ogni caso, sia lo stock abitativo residenziale esistente, sia quello non residenziale, possono servire come banco di prova per sperimentare e sviluppare nuovi modelli di housing. Un potenziale che rimane ancora significativamente insoddisfatto, in parte a causa dell’assenza di buone pratiche e di framework procedurali capaci di guidare questo tipo di trasformazioni. Le amministrazioni pubbliche spesso lottano con risorse limitate, mancanza di capacità di coordinamento e inerzia burocratica. Molti esempi incontrati durante le sperimentazioni di UAH! ci hanno fatto incontrare pubbliche amministrazioni che fanno sforzi considerevoli per dare un alloggio a persone che vivono in modo non convenzionale avendo a disposizione case convenzionali. In ogni caso, abbiamo registrato anche il bisogno di un più ampio cambiamento di ordine culturale, non solo con riferimento alle soluzioni architettoniche, ma anche pensando alla cultura istituzionale delle pubbliche amministrazioni.

In terzo luogo, l’obiettivo della casa abbordabile ad ampia scala può essere raggiunto solo in presenza di una *volontà politica* che lo assuma e lo metta in atto. Molte delle città dove viviamo ancora ragionano e operano seguendo un *paradigma centrato sulla crescita urbana*, nel quale i valori crescenti delle proprietà e della terra non sono visti come un problema da affrontare, ma piuttosto come esiti attesi (e per certi versi desiderati) o effetti collaterali, in una competizione globale per l’attrattività, l’investimento e la percezione del successo urbano. La storia delle politiche per la casa ci insegna che le case realmente abbordabili sono sempre state il risultato di un obiettivo politico centrato sulla casa di proprietà pubblica o controllata dalla mano pubblica. La nostra ricerca ha mostrato quanto le nuove pratiche dell’abitare emergano come risposta all’inadeguatezza, alla non accessibilità o all’insufficienza di case abbordabili nei mercati urbani – così come all’inazione e all’incapacità decisionale dei policy makers. Per mitigare gli effetti

di queste carenze, rimane indispensabile una volontà politica capace di fornire risposte strutturali e significative a questa questione.

Riferimenti bibliografici

Aalbers, M.

2016 *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, Routledge, London/New York.

Bassanini, G.

2024 *Abitare nelle famiglie a geometria variabile*, in Bassanelli, M., Forino, I. (a cura di), *Gli spazi delle donne. Casa, lavoro, società*, Derive e Approdi, Bologna.

Breuss, S.

2019 *Neue Küchen für neue Frauen. Modernisierung der Hauswirtschaft im Roten Wien*, in Schwarz, W.M., Spitaler, G., Wikidal, E., *Das Rote Wien*, pp. 242-245.

Briata, P., Di Vita, S.

2024 *Alpha territorialisation in Milan. Framing a Research Agenda*, in "Human Geography", 17(3), pp. 255-261.

Briata, P., Postiglione, G.

2025 *Compresenze e apprendimento. Dagli interni alla città e dalla città agli interni in una prospettiva di pratiche*, in "Contesti. Città, Territori, Progetti", No. 2.

Bricocoli, M., Cucca, R.

2016 *Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan*, in "Urban Studies", Vol. 53(1), pp. 77-91.

Bricocoli, M., Peverini, M.

2024 *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*, LetteraVentidue, Siracusa.

- Bricocoli, M., Sabatinelli, S., Postiglione, G.
 2020 *Reloading contemporary dwelling. Il progetto dell'abitare alla prova delle pratiche*, in Cafiero, G., Flora, N., Giardiello, P., *Costruire l'abitare contemporaneo*, Il Poligrafo, Padova, pp. 254-258.
- Carlson, M.J., Wimer, C., Haskins, R.
 2022 *Changing Work, Changing Families, and Public Policies Toward Low-Income Families*, in "The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences", 8(5), pp. 1-22.
- CBRE
 2023 *Intelligent Investment. Affordable Housing Mirrors Overall Multifamily Investment Performance*, <https://www.cbre.com/insights/briefs/affordable-housing-mirrors-overall-multifamily-investment-performance>, 18.12.2023 [01.06.2025].
- Dalla Costa, M., James, S.
 1972 *The Power of Women and the Subversion of the Community*, Falling Wall Press, Bristol.
- Diotallevi, I., Marescotti, F.
 1948 *Il problema sociale, costruttivo ed economico dell'abitazione. Problemi di architettura sociale*, Poligono, Milano.
- DOE
 1974 (1950) *Housing the Family*, MTP Construction, Lancaster.
- Gunn, T. B.
 1857 *The Physiology of New York Boarding Houses*, Mason Brothers, New York.
- Haffner, M., Hulse, K.
 2019 *A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability*, in "International Journal of Urban Sciences", 25(sup1), pp. 59-79.
- Harvey, D.
 2012 *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso, London/New York.

Irace, F. (a cura di)

2015 *Storie d'interni. L'architettura dello spazio domestico moderno*, Carocci, Roma.

ISTAT

2023 *Censimento della popolazione e delle abitazioni. Famiglie per numero di componenti. Lombardia*, [http://dati-censimentipermanenti.istat.it/# \[05.06.2025\]](http://dati-censimentipermanenti.istat.it/# [05.06.2025]).

Korbi, M., Migotto, A.

2019 *Between Rationalization and Political Project: The Existenzminimum from Klein and Teige to Today*, in "Urban Planning", 4 (39), pp. 299-314.

Lindblom, C., Cohen, D.

1979 *Usable Knowledge: Social Science and Social Problem Solving*, Yale University Press, New Haven.

Maak, N.

2015 *Post-familial communes in Germany*, in "Harvard Design Magazine", Special Issue on Family Planning, 41, pp. 80-89.

Matrix

1984 *Making space. Women and the man-made environment*, Pluto Press, London.

Neufert, E.

1936 *Bauentwurfslehre*, Ullstein Verlag, Berlin.

Peverini, M.

2023 *Promoting rental housing affordability in European cities. New theoretical ground from the cases of Milan and Vienna*, Springer, Cham.

Phillips, S.

2010 *The affordable city. Strategies for putting housing within reach (and keeping it there)*, Island Press, Washington.

Postiglione, G., Briata, P., Wolfgring, C.

2022 *From Unconventional Households to Unconventional Affordable*

Housing, paper presented at the Re-Dwell Conference 2022, Grenoble, <https://tacit-knowledge-architecture.com/object/from-unconventional-households-to-unconventional-affordable-housing/> [24.06.2025].

Rolnik, R.

2019 *Urban Warfare. Housing under the Empire of Finance*, Verso, London/New York.

Rydin, Y.

2025 *Planning without Growth*, The Policy Press, Bristol.

2013 *The Future of Planning Beyond Growth-Dependency*, The Policy Press, Bristol.

Savini, F., Ferreira, A., von Schönfeld, K. (a cura di)

2022 *Post-Growth Planning. Cities Beyond the Market Economy*, Routledge, New York.

Schmid, S., Eberle, D., Hugentobler, M. (a cura di)

2019 *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens*, Birkhäuser, Basel.

Siebel, W.

2015 *Die Kultur der Stadt*, Suhrkamp, Verlag, Berlin.

Steiner, R.

2018 *Housing in Vienna. The City's Actual World Heritage Assets*, in Hofmeister, S., *Affordable Housing. Cost-effective Models for the Future*, Detail, München, pp. 7-13.

Stone, M.E.

2006 *What is housing affordability? The case for the residual income approach*, in "Housing Policy Debate", 17(1), pp. 151-184.

Tattara, M., Aureli, P.V.

2015 *Production/Reproduction. Housing beyond the family*, in "Harvard Design Magazine", Special Issue on Family Planning, 41, pp. 96-114.

The Foundational Economy Collective

2022 *Foundational Economy. The Infrastructure of Everyday Life*,
Manchester University Press, Manchester.

Urban, F.

2012 *Tower and Slab. Histories of Global Mass Housing*, Routledge,
Abingdon/New York.

Wetzstein, S.

2017 *The global urban housing affordability crisis*, in “Urban Studies”,
54(14), pp. 3159-3177.

Wolfgring, C., Peverini, M.

2024 *Housing the poor? Accessibility and exclusion in the local housing systems of Vienna and Milan*, in “Journal of Housing and the Built Environment”, 39, pp.1783-1819.

ROBERTO RIZZI*

ABITARE IN “PIANO SEQUENZA”

Suggestioni

a.

Quando Pieter De Hooch dipinge nel 1663 *Interno con donne accanto a un armadio per la biancheria*, ora conservato al Rijksmuseum di Amsterdam (fig. 1), porta l'attenzione su un semplice gesto della vita quotidiana: due donne sono intente a riporre in un armadio la biancheria pulita mentre una bambina gioca, vicino a loro. La scena è collocata in primo piano, leggermente disassata sulla sinistra; le ante spalancate dell'armadio accolgono le due donne come in un abbraccio in penombra, mettendo in evidenza la macchia luminosa delle lenzuola piegate su cui convergono le quattro mani delle donne, che sembrano scambiarsi sguardi di complicità.

La scena è ritmata in profondità da diversi punti di luce: un primo, soffuso, proviene dalla scala che conduce ai piani superiori dell'abitazione, un altro attraversa le aperture vetrate mettendo in evidenza la finestra che si trova sulla facciata della casa, il più lontano batte sugli edifici sullo sfondo e si riverbera nell'acqua del canale che si trova fra le due strade.

Questa struttura di profondità in sequenza è ribadita dalla successione di spazi che vediamo rappresentata.

A una prima stanza nella quale si svolge la scena principale, ne segue una la cui misura è percepibile da un differente andamento delle piastrelle del pavimento, poi, oltre la porta aperta, nello spazio urbano, una strada, il canale con l'acqua, un'altra

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

strada e infine, attraverso la porta per metà aperta della casa sullo sfondo, si può immaginare un'altra sequenza di stanze di quell'abitazione.

Si coglie in questa rappresentazione un ideale di continuità degli spazi dell'abitare, coerentemente concatenati in sequenza, precisamente identificati per qualità spaziali, caratterizzazione dei margini di circoscrizione e tipologia delle attrezzature, ma al tempo stesso strettamente connessi da un complesso sistema di relazioni che sono regolate dai confini che li delimitano: le trasparenze delle finestre, le aperture graduabili delle porte, i differenti trattamenti materici dei piani. È una continuità nella quale a ciascun frammento sembra essere affidata una specifica attività, che, seppur non consentita, o non opportuna, in un altro frammento, non per questo determina indifferenza o reciproca esclusione o anche solo una semplice giustapposizione fra le parti.

È come se ciascuna unità spaziale, ciascuna stanza, guardasse quelle che le stanno vicine per accettarne le diversità e mantenerne le uguaglianze. Uno "sguardo" che si definisce con questa "attitudine selettiva" grazie alle modalità con le quali sono risolti i passaggi fra le singole stanze: gli elementi di separazione, quelli di connessione, la qualità della luce e dei materiali, identificano delle soglie che, nel progetto degli spazi dell'abitare, diventano il nesso fra le *somiglianze*² di luoghi differenti.

2 Uso la parola *somiglianze* per evidenziare la compresenza di uguaglianza e differenze, per richiamare una condizione, tipica della contemporaneità, nella quale si assume come significativa una condizione di mutamento delle cose che deriva dalla coesistenza di identità e alterità. Cerco di declinare in ambito spaziale e architettonico le osservazioni contenute in (Remotti 2019).



Figura 1. Pieter De Hooch (Rotterdam 1629-Amsterdam 1684). *Interior with Women beside a Linen Cupboard*, 1663, olio su tela, 70x75,5. Amsterdam, Rijksmuseum (in prestito dalla City of Amsterdam).

b.

La ricerca pittorica di Mark Rothko si svolge all'interno dell'esperienza dell'informale statunitense, in una sorta di "impressionismo astratto" nel quale le pulsioni gestuali della pittura a lui contemporanea³ si allentano in un movimento calmo e pacato, mosso da un atteggiamento contemplativo il cui esito è un gesto lento e leggero che non lascia tracce (fig. 2). Attraverso successive stesure di colore si raggiungono differenti gradi di trasparenza o profondità, trasformando la semplice superficie cromatica in vero e proprio spazio che si percepisce come sostanza coloristico-luminosa espansa e vibrante. Il rigido piano della tela si trasforma in un

3 Si pensi solo all'action painting di Jackson Pollock.

velario che lascia passare la luce o addirittura la emana diventando spazio, in espansione non solo al di là, ma soprattutto al di qua del quadro, che avvolge chi guarda (Argan 1977).

Ciò che è rappresentato nei quadri è metafora di questo stessa dinamica: i campi cromatici composti in ampie fasce si giustappongono addensandosi nel loro nucleo e facendosi incerti nei loro contorni, a volte precisi, anche se mai categorici, più spesso sfrangiati e reciprocamente compenetrati, altre volte risultato di una mescolanza per assorbimento di due colori.

Traslato nella spazialità tridimensionale dell'architettura questo approccio porta a considerare i limiti come luoghi della connessione fra elementi confinanti, non cesura o separazione, ma transizione di specificità e tuttavia non semplice sfumatura di passaggio, ma particolarità capace di organizzare relazioni, spazio generato laddove c'era separazione, confine tramutato in luogo da abitare.



Figura 2. Mark Rothko (Dvinsk 1903-New York 1970), *Untitled (Violet, Black, Orange, Yellow on White and Red)*, 1949, olio su tela, 207 x 167,6 cm. Solomon R. Guggenheim Museum, New York Gift, Elaine and Werner Dannheisser and The Dannheisser Foundation, 1978 (© 1998 Kate Rothko Prizel and Christopher Rothko/Artists Rights Society (ARS), New York).

c.

L'avvertenza che apre uno dei più noti libri di Georges Perec, *Espèces d'espaces* (Perec 1974), si chiude con questa altrettanto nota e spesso citata frase: "Insomma, gli spazi si sono moltiplicati, spezzettati, diversificati. Ce ne sono oggi di ogni misura e di ogni specie, per ogni uso e per ogni funzione. Vivere, è passare da uno spazio all'altro, cercando il più possibile di non farsi troppo male" (ivi, pp. 15-16).

Il punto di partenza della riflessione di Perec è la necessità di prendere coscienza di ciò che, considerato come abituale, diviene scontato, vissuto senza attenzione, come se non contenesse più informazioni o messaggi. Un abituale che condiziona e anestetizza: "Dov'è la nostra vita? Dov'è il nostro corpo?" e, appunto "Dov'è il nostro spazio?" (Perec 1989; tr.it. p. 12). Gli spazi nei quali viviamo ci appaiono noti nella loro evidenza di realtà, ma il loro essere reali e quotidianamente vissuti non li rende immediatamente o solo per questo comprensibili. E se la contemporaneità ha moltiplicato, spezzettato, diversificato e specializzato gli spazi dove viviamo, il problema diventa la capacità di spostarsi da uno all'altro, l'abilità ad attraversare i frammenti e a ricomporre in questo percorso una unità non riconoscibile a priori.

Al di là del complesso retroterra del pensiero perecciano, quello che interessa evidenziare è la necessità di connessioni fra gli spazi che consentano il collegamento e l'attraversamento per permettere la vita stessa. Non cioè i soli spazi, ma il modo con il quale gli spazi si relazionano per consentire il passaggio che deve avvenire "il più possibile senza farsi troppo male". Si riconosce cioè un pericolo nel passaggio fra spazi, un rischio o una tensione che non derivano solo dalle loro diversità fisiche, ma che possono dipendere, ad esempio, dai loro differenti fruitori, singoli o gruppi, con interessi dissimili o contrastanti o da tempi di fruizione diversi o asincroni. Ecco, quello che mi sembra ci consegna l'osservazione di Perec è la necessità di curare, nel progetto, le modalità con le quali vengono risolti e caratterizzati i luoghi di transizione fra le molteplicità di spazi contrastanti che caratterizzano i luoghi dell'abitare contemporaneo, in modo che le loro connessioni consentano transiti ordinati, risolti e gerarchizzati.

Contestualizzazioni

a.

A partire dai processi di inurbamento innescati dalla rivoluzione industriale, l'architettura si è fatta carico di elaborare soluzioni abitative che facessero fronte a una domanda quantitativamente elevata in condizione di economie finanziarie e spaziali ridotte.

Il Movimento Moderno, nel suo momento di maggior impegno sul tema, ha messo a punto soluzioni che, schematicamente, ruotano attorno alla relazione fra gli spazi dell'“alloggio”, razionalmente configurato, e attrezzato, per rispondere alle esigenze della vita familiare privata, e quelli dei “servizi”, come complemento collettivo e pubblico. I primi assemlati secondo precise regole distributive (fig. 3) (le tipologie edilizie in linea, a ballatoio, ...), dentro a edifici compatti, organizzati su lotti liberi definiti dalle reti viabilistiche, i secondi accorpatis in emergenze architettoniche o estesi sino a specifiche parti degli edifici (lo zoccolo, la copertura).

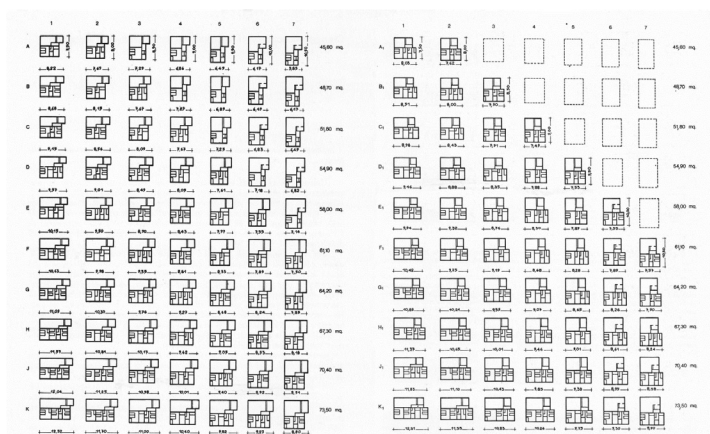


Figura 3. Analisi di una tipologia abitativa in cui variano le profondità del corpo di fabbrica (righe) e del fronte (colonne), mantenendo invariata la superficie. A sinistra: vano scala a est. A destra: vano scala a ovest Alexander Klein, Contributi scientifici applicati al problema dell'abitazione, in “Zeitschrift für Bauwesen”, n° 10, Berlin 1930 (Fonte: Baffa Rivolta & Rossari 1975, pp. 102-103).

Ancora, i primi precisamente definiti in relazione al numero di utenti (fig. 4) e alle relative capacità di spesa, al conseguente numero delle "stanze" che li compongono e organizzate in base alle loro "funzioni" attraverso percorsi e gerarchie, i secondi individuati in relazione a soglie di utilizzo per supplire a dotazioni non previste negli alloggi (Aymonino 1971; Baffa Rivolta & Rossari 1975).

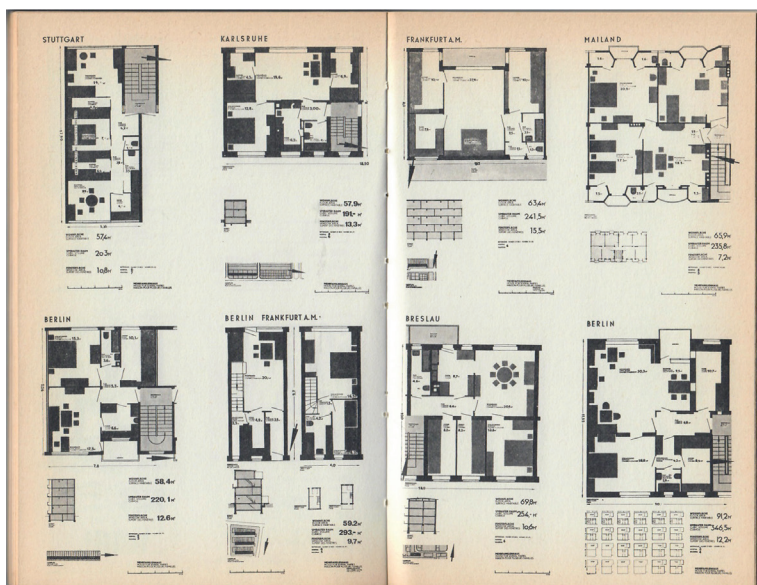


Figura 4. Alloggi per l'“Existenzminimum”, Il Congresso Internazionale di Architettura Moderna, Francoforte, 1929, pannello espositivo a cura di Ernst May. In alto a destra è visibile la partecipazione italiana con un progetto di Giovanni Broglio per il quartiere IACP Regina Elena (oggi Mazzini) a Milano. (Fonte: Aymonino 1971, pp. 150-151).

Quel che si accentua sempre più, fino a diventare uno stereotipo, forse anche in contrasto con un ideale originario, è il carattere di autonomia della cellula abitativa, spazialmente gerarchizzata e totalmente altro da quanto sta prima della sua porta di ingresso,

esasperando una indipendenza, che in realtà non può darsi, con il mondo al di fuori da essa. Il rischio insito in questa impostazione è la contrapposizione fra casa e città, fra il risiedere e il relazionarsi, come se l'alloggio fosse il garante della nostra intimità e la rappresentazione stessa del nostro io, o di quello del nucleo di convivenza, dimenticando che la città e le distanze implicite in ogni relazione che si svolge in società fra le persone ci proteggono dagli eccessi di vicinanza e intimità che la casa impone, come la recente pandemia ha dimostrato (Molinari 2020). Viceversa, sarebbe tutto da esplorare il potenziale che l'ambiente domestico può esercitare per far fronte alla crisi dello spazio pubblico tradizionale colonizzato dal commercio o dalle attività del tempo libero concentrato in tempi e luoghi circoscritti.

La crisi di questo modello è resa evidente dalle nuove dinamiche economiche e sociodemografiche e dalle conseguenti forme dell'abitare, e mette in discussione un intero sistema che comprende le normative (che regolano dimensioni, prestazioni, standard e requisiti, tutti derivanti da quel modello), le modalità e le tecnologie costruttive, l'organizzazione del mercato immobiliare, le politiche di intervento pubblico e i relativi sistemi di finanziamento.

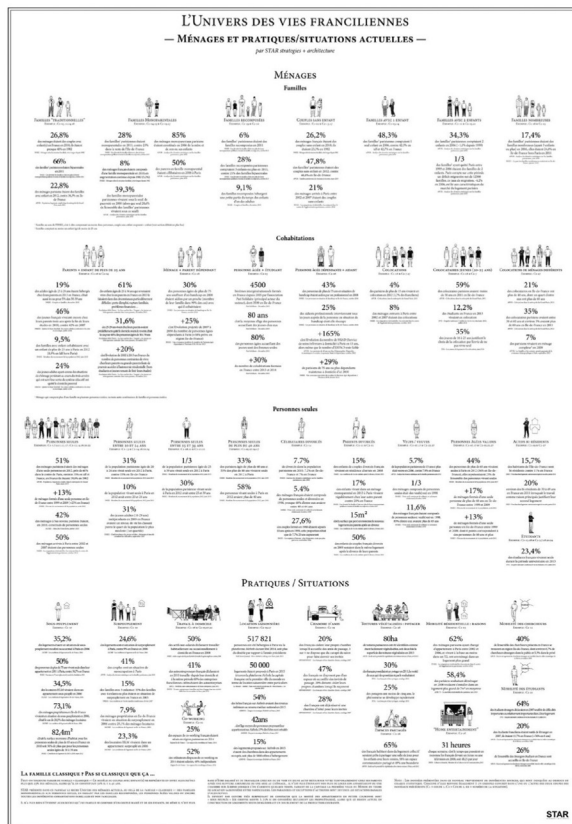
Sembra invece utile sviluppare ricerche e sperimentazioni che possano superare questa rigida dualità, superando la chiusa autonomia della cellula abitativa, risolvendolo in un continuum che porti frammenti di attività domestiche verso lo spazio pubblico e che attiri particelle di azioni collettive in aderenza allo spazio domestico.

b.

L'abitare, nella sua accezione più estensiva come forma di relazione fra uomini, e tra uomini e gli altri viventi, le cose e il mondo, è oggi scosso da profonde trasformazioni. Esso continua a interessarci, se riteniamo valido il principio per il quale sono queste relazioni che fondano e danno una ragione al progetto di architettura, come pratica che le traduce in forme rendendole possibili e significative.

Tali trasformazioni riguardano le relazioni fra i soggetti, quelle fra i soggetti e i luoghi e quelle fra i soggetti e i tempi.

La domanda residenziale si presenta oggi profondamente trasformata e particolarmente variegata e frammentata. La famiglia tradizionale, formata da una coppia di genitori con figli è sempre meno predominante, mentre crescono considerevolmente nuove strutture di convivenza indotte da mutamenti economici e socio-demografici (fig. 5).



"Current Households And Practices/Situations": Sociological Exploration of Household, Lifestyles and Current Practices

Figura 5. STAR, Strategies + architecture, Current households and practices/situation: sociological exploration of household, lifestyle and current practices, The Interior of the Metropolis, Research project, 2015 (Fonte: "MONU", vol. 24, Aprile 2016, Rotterdam, pp. 99-106).

Fra i primi ricordiamo solo la delocalizzazione del lavoro che induce non solo spostamenti dai luoghi di residenza originari, ma successivi trasferimenti per seguire l'avvicinarsi di lavori caratterizzati da contratti che sono spesso di durata limitata e frequentemente modificati e trasferiti. Questo avviene inoltre in uno scenario di permanente instabilità economica e di incertezza occupazionale.

Fra i secondi possiamo pensare all'allungamento della permanenza dei giovani nel loro nucleo familiare, o alla progressiva riduzione delle nascite e al corrispondente invecchiamento della popolazione, solo in parte controbilanciato dall'aumentare delle migrazioni.

Si profilano nuove modalità di convivenza, fra le quali prendono rilevanza le persone singole. A Milano, ad esempio, su una popolazione di 1.396.059 persone⁴ la media, ormai stabilizzata da oltre 10 anni, di persone per nucleo familiare è di 1,84, con circa un terzo di nuclei formati da una sola persona. Questi possono essere studenti, lavoratori o anziani, ma anche disoccupati o adulti rimasti soli per personali biografie e che hanno perso il lavoro; condizioni molto differenti e spesso segnate da difficoltà e fragilità.

Allo stesso modo le convivenze si diversificano e vanno da quelle formate da adulti che decidono o sono costretti a condividere lo spazio della residenza (anziani con studenti, anziani con badanti, giovani adulti che vivono a lungo coi propri genitori), con gradi di autonomia di vita che possono anche essere elevati, a nuclei con un solo genitore con figli, o con due adulti con figli, ecc.

Anche le relazioni fra soggetti e luoghi sono segnate da una sempre maggiore transitorietà, dovuta a forme di mobilità che possono dipendere dalle condizioni di lavoro, che sempre più spesso non si localizzano in un singolo luogo, ma si dislocano variamente per necessità organizzative, di distribuzione della clientela, dell'utenza finale o degli approvvigionamenti.

Ma la mobilità è indotta anche da numerosi altri fattori, fra i quali la ricerca di una desiderata sede di studi, o la necessità di

4 Al 31 Dicembre 2019, Comune di Milano su dati ISTAT.

partecipare a eventi per motivi di lavoro o di svago o anche per più semplicemente per viaggi turistici. Vanno considerati anche spostamenti determinati da condizioni estreme come le migrazioni per motivi economici o umanitari, o conseguenti a catastrofi naturali.

Sono infine in aumento nuove modalità e pratiche di fruizione della residenza che vanno dalla cessione in affitto stagionale, o anche permanente di singole stanze, o di riconversione di piccole parti degli alloggi a usi differenti, come il lavoro, l'intrattenimento, la socialità, ...

Queste forme esigono una organizzazione dei tempi e degli spazi specifica e originale, che non corrisponde alla consolidata e irrigidita struttura dell'alloggio, né alle modalità con le quali essi si accorpano dentro agli edifici e si relazionano con lo spazio pubblico nella città.

Una proposta per il progetto

Come trovare una sintesi delle considerazioni sin qui svolte?

Quale impatto possono avere sulla cultura del progetto di architettura?

In che modo può essere formulata una ideale commessa di progetto che le metta in valore?

Su quali elementi ci si potrebbe concentrare per dare una risposta alle domande che da esse emergono?

L'ipotesi che si propone è quella di ragionare sulle transizioni spaziali, come categoria in grado di intercettare e dare una risposta alle questioni che abbiamo esposto, ponendo attenzione non tanto alle "durate" cioè ai momenti di equilibrio e di stabilità di uno stato (le "stanze" definite nelle loro funzioni specializzate), ma sui suoi passaggi di mutazione considerati come elemento pregnante.

La suggestione sulla quale si è provato a lavorare è quella della: *sequenza di soglie da bordo marciapiede ad affaccio su strada.*

{marciapiede ... cancello ... portineria ... percorso (coperto)
... [servizio collettivo] ... giardino ...

[servizio collettivo] ... cortile ... [servizio collettivo] ... accesso corpo scala ... pianerottolo ... [servizio collettivo] ... scala/ascensore ... pianerottolo ... [sosta] ... porta d'ingresso ... alloggio ... distribuzione ... [snodo attrezzato] ... stanza ... [separazione flessibile] ... servizi ... finestra ...}.

Non, quindi, un singolo elemento di soglia sul quale si fronteggiano due entità alternative e competitive, ma un sistema concatenato di passaggi (cfr. De Hooch), che si risolvono in sequenza attraverso somiglianze (cfr. Rothko), rendendo possibile (cfr. Perec) il transito e lo stare. Un sistema sul quale si possono graduare variazioni distributive inerenti tanto alla gradazione di passaggio fra gli spazi della condivisione comunitaria e quelli del privato (superamento dualismo alloggio/servizi), quanto una articolazione condivisa degli spazi della residenza (superamento gerarchia stanze/alloggio).

È una sequenza che va anch'essa immaginata in un sistema, composto sia dalla varietà di origini e destinazioni simili (da diversi marciapiedi ad altri affacci) sia da sequenze generate da altre finalità (verso i luoghi del lavoro, dello studio, ...): un complesso sistema di fasci di direttrici convergenti, coesistenti, incrociati, divergenti, interrotti, ..., lungo i quali agiscono soggetti differenti in momenti diversi, la cui compresenza è consentita, e resa significativa, dal modo in cui, in continuità o cesura, sono relazionati gli spazi che li compongono.

Tali sequenze sono quindi da immaginare come successione di spazi (corrispondente a continuità e interruzioni) via via selettiva e caratterizzata da specifiche attenzioni verso chi, lungo una sequenza: prosegue, continuando quel percorso, oppure si ferma, spostandosi verso altri sistemi relazionali o ancora entra, provenendo da altri sistemi relazionali. Sequenze che possono essere considerate nei due sensi di percorrenza, cioè in entrata (verso lo sguardo sulla strada) o in uscita (verso la strada) con le possibili alternative di percorrenze e le conseguenti differenti dinamiche. Con l'obiettivo di tenere insieme continuità senza soluzione e gradazioni di specificità in cui ciò che si perde perché non è più possibile al di là di una soglia si somma a ciò che si acquisisce perché prima della soglia non era possibile.

Una sperimentazione didattica

Da qualche anno nei Laboratori e con le tesi di laurea magistrale di architettura degli interni del corso di studi in Architettura Ambiente costruito Interni del Politecnico di Milano proponiamo di lavorare su questi temi. Lo abbiamo fatto applicandoci a diversi quartieri pubblici di edilizia economico-popolare della città di Milano (San Siro, Mazzini, Ponti, Niguarda, Gratosoglio, Lorenteggio, Sant'Ambrogio, fig. 6), con il contributo di colleghi di altre discipline (Progettazione urbana, Tecnologia dell'architettura, Fisica tecnica e ambientale, Sociologia) e, pur nell'autonomia della ricerca didattica, confrontandoci il più possibile con le realtà locali (Enti, Associazioni, Terzo settore). I progetti sviluppati dagli allievi cercano di ragionare su questi aspetti e sono stati una indispensabile fonte per le riflessioni che qui proponiamo⁵.

La scelta del contesto nel quale applicare l'esercizio progettuale non è casuale e non deve apparire in antitesi con le premesse. È nei più recenti esempi di recupero di questo patrimonio che si affacciano soluzioni innovative, che ne scardinano la rigidità e introducono elementi di mediazioni fra luoghi, fra edifici, fra appartamenti, dando spessore alle finestre, valorizzando logge e balconi, diffondendo i luoghi per la cura del corpo, valorizzando i corpi scala nel loro attacco a terra e nelle pause ai piani attraverso luce e spazio, includendo spazi verdi e micro-giardini negli edifici, diffondendo "infrastrutture domestiche" e incorporando spazi per la socialità.

5 Non è questo il luogo per presentare una sistematica delle soluzioni sperimentate. Nei quartieri elencati sono porzioni sufficientemente omogenee per accessibilità, consistenza dell'edificato, caratteri dei residenti e su di esse sono stati sperimentate soluzioni di trasformazioni fra di loro differenti. Il loro confronto consente di identificare un repertorio di alternative relazionate agli specifici casi, mentre una loro lettura trasversale evidenzia ricorrenze ed eccezioni. Quella che qui si restituisce è una ulteriore sintesi per grandi raggruppamenti tematici.

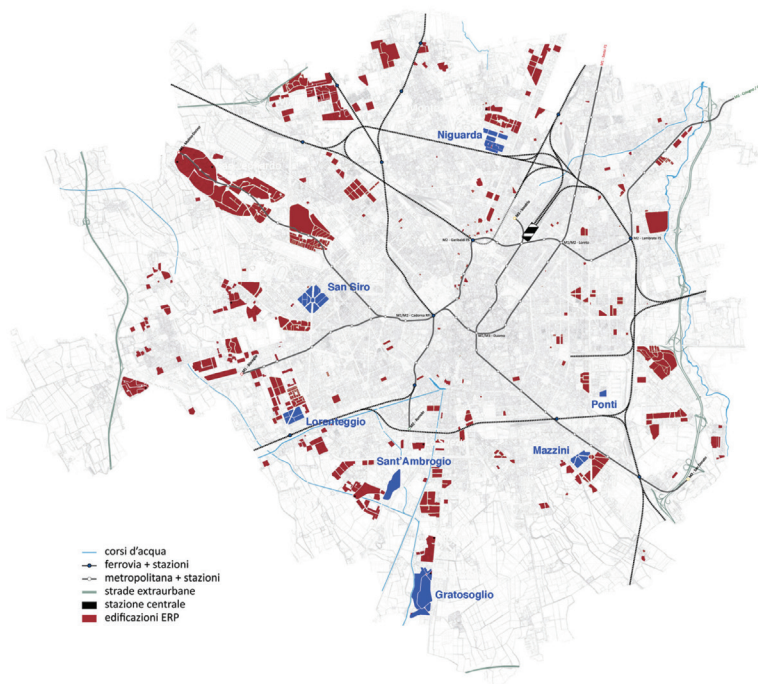


Figura 6. Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) a Milano. Mappa con la localizzazione dei quartieri ERP (aggiornata al 1993), con evidenza dei quartieri in cui sono state svolte sperimentazioni didattiche nei Laboratori di Architettura degli Interni del Politecnico di Milano.

Cercando di sintetizzare gli esiti di queste esperienze potremmo innanzitutto cercare di individuare non già le specifiche soluzioni e le loro alternative in relazione alle varianti di contesto, ma i differenti ambiti che si possono presentare indipendentemente dalla scala o dalla localizzazione spaziale (spazio urbano, edificio, alloggio, unità ambientale, ...). Non si tratta cioè di specifici luoghi dimensionalmente definiti o scalarmente collocati, né legati da precise gerarchie nelle loro relazioni o scissi in collocazioni indipendenti, ma simultaneamente compresenti e diacronicamente reiterati.

Essi potrebbero essere:

Ingressi

Luoghi nei quali l'attraversamento è selettivo. Il passaggio è fluido per chi appartiene o riconosce un sistema di relazioni più coeso, o formalizzato, che lega i soggetti presenti al di là della soglia; interrotto per chi ne è estraneo. Rendono visibile il carattere di uno stare insieme in un modo differente. La percorrenza inversa immette invece in condizioni di vincolo più labili e preannuncia il ritrovamento di una condizione di maggior condivisione. Sono distribuiti in più punti della sequenza descritta e a ogni loro presentarsi riducono (o aumentano) la dimensione del gruppo di fruizione legando spazialità con differenti caratteri di condivisione.

Avviene così avvicinandosi al sistema di edifici che gravitano su un medesimo spazio aperto, nei casi presi in esame spesso identificato da uno specifico numero civico e da una portineria (frequentemente dismessa o sottoutilizzata), la deviazione dal generico flusso stradale è spesso stata valorizzata da punti di dilatazione, come un effluente da un corso principale, dove frammenti di servizi delocalizzati e pensati in modo coordinato con altri, sono sia il preludio di una condivisione di uno specifico gruppo, sia l'aggancio di relazioni con altri sistemi. Oppure nella reiterazione lungo i corpi di fabbrica degli innesti a terra dei sistemi di risalita, dove l'inserimento degli ascensori e una ritrovata funzionalità dei rari piani terra e dei seminterrati abbandonati e degradati, scioglie il perentorio passaggio dall'aperto delle corti o dei giardini al chiuso dei vani scala prolungando il carattere collettivo dello spazio aperto (trasparenze, dimensioni, presenza del verde, ...) in ambiti troppo spesso dalla sola natura funzionale e distributiva. O anche in prossimità degli accessi alle unità residenziali, valorizzati da trattamenti materici o articolazioni volumetriche (serra, giardino d'inverno, anche con funzione di bilanciamento climatico) o specifiche attrezzature di personalizzazione del luogo. Lo stesso si potrebbe dire per quanto riguarda le singole unità spaziali e ambientali che costituiscono i nuclei residenziali. Qui il tema fondamentale è rendere la variabilità degli ingressi e delle possibili connessioni per corrispondere

alla variabilità dei sistemi di relazione fra le persone: aprirsi o chiudersi, dilatarsi o contrarsi, lasciar passare luce, e sguardi, o negarlo, sono condizioni che attivano dispositivi e dinamismi da valutare attentamente.

Snodi

Incroci di movimenti, prevalentemente compiuti da soggetti concordi, che non prevedono una selezione di chi li compie, perché interni a uno stesso sistema di relazioni: generano un momento di stasi, di pausa e di dilatazione lungo i movimenti. Per questo loro carattere statico sono spesso occasione per innestare puntuali addensamenti funzionali, nelle connessioni o nei cambi di direzione di percorsi al suolo o in quota, nei passaggi fra elementi di distribuzione verticale e orizzontale, all'aperto o al chiuso, o sui pianerottoli ai piani intermedi dei vani scala; lo stesso vale dentro le unità residenziali dove segnano un punto sul quale spesso si attestano i servizi, bagni e cucine. Semplici attrezzature (sedute, appoggi, ...), la valorizzazione materica, cromatica, di geometria o di posizionamento spaziale di uno dei piani edilizi, conferiscono qualità e riducono l'eccessiva ed esclusiva specializzazione funzionale delle singole stanze, favorendo una maggiore fluidità e diversificazione d'uso, attraverso una parziale disseminazione di funzioni e attività.

Affacci

Associati a momenti di sosta e riposo, accolgono e favoriscono lo sguardo di osservazione, penetrazione e conoscenza (e immaginazione) verso ciò che è al di là. È una attenzione alla relazione visiva, di spazio e luce fra i luoghi che si concretizza valorizzando profondità visive verso il verde, la città o gli spazi di uno stesso edificio o di una stessa unità residenziale. Essi possono giocare in orizzontali (bucature, finestre, trasparenze) o in verticale (doppie altezze, balconate) oppure avvalersi di inclinazioni dei piani edilizi, con giaciture ruotate o sfalsate dei muri e nei soffitti o con rampe di raccordo fra quote differenti, o di articolazioni più complesse come sistemi di gradonate attrezzate.

Percorsi

Lungo una direttrice di movimento, orizzontale o verticale, verso il luogo più privato o allontanandoci da esso. Accolgono movimenti concordi, connettono ingressi, snodi e affacci; accompagnano il movimento con un ritmo cadenzato o con una continuità ininterrotta degli elementi che li definiscono. Spesso sottovalutati a favore dei luoghi dello stare con cui i quali vengono posti in antitesi, sono invece una possibilità per porre l'accento su un dinamismo dei movimenti, delle persone e delle cose, che risponde alla dinamicità delle forme di relazione fra residenti.

Al di là della soglia

La soglia è il luogo degli intrecci, uno spazio dove chi si colloca su opposti fronti, anziché contrastarsi, produce relazioni.

Lette in sequenza, le soglie acquistano un orientamento, generato dal senso di percorrenza. Il luogo da cui si proviene va cessando, quello verso cui ci si dirige si concretizza, di uno si è avuto esperienza, l'altro è sempre in qualche modo inatteso. Dentro questa attesa ci sono aspettative, desideri, speranze, ...

La soglia diventa il luogo dal quale vediamo ciò che sta al di là in un modo originale e non solo reale.

In molte case dell'antichità romana all'interno di grandi saloni di rappresentanza si aprono spesso piccoli patii trattati a giardino. Questi *viridaria*, nei quali frammenti di natura si sommano a raffigurazioni pittoriche ad affresco di giardini lussureggianti (come nella Villa a Oplonti) non hanno un vero e proprio ingresso, ma si possono solo contemplare attraverso finestre aperte nei muri, quasi che, negando l'accesso, si generasse un valore aggiunto, prodotto dalla soglia che ammette lo sguardo, ma impedisce l'entrata⁶. Anche ogni finestra possiede questa qualità: attraverso il suo vetro quello che vediamo non è semplicemente ciò che sta là fuori, ma

6 È una suggestione sulla quale torna spesso Francesco Venezia. Cfr. *Stanza con finestra* (Venezia 2010) e *Introduzione al mondo etrusco* (Venezia 2012).

ciò che noi, che siamo al di qua del vetro, immaginiamo che sia al di là del vetro (fig. 7)⁷. Quella superficie, come ogni soglia, concreto spazio architettonico, si dilata e accoglie la nostra presenza, qui, e la differenza, là, facendone un unico possibile.



Figura 7. Ettore Sottsass (Innsbruck 1917, Milano 2007), *Mia madre seduta davanti alla finestra piccola. Era contenta...*, litografia, in Alfredo Taroni, a cura di, “Trattato di architettura”, libro d’artista in 70 copie con 10 litografie originali (© Edizioni Lythos, Como 1999).

References

Argan, G. C.

1977 *L’arte moderna. 1770/1970*, Sansoni, Firenze.

Aymonino, C.

1971 *L’abitazione razionale*, Marsilio, Venezia.

⁷ È quanto magistralmente viene descritto da Giovanni Raboni (Raboni 1977).

Baffa Rivolta, M., Rossari, A. (a cura di)

1975 *Alexander Klein. Lo studio delle piante e la progettazione degli spazi negli alloggi minimi, scritti e progetti dal 1906 al 1957*, Gabriele Mazzotta, Milano.

Molinari, L.

2020 *Le case che saremo. Abitare dopo il lockdown*, Ebook, Nottetempo, Milano.

Perec, G.

1974 *Espèces d'espaces*, Éditions Galilée, Paris.

1989 *L'Infra-ordinaire*, in Beaumatin, É., Bénabou, M., Olender, M. (a cura di), "La Librairie du XXe siècle", Seuil, Paris; tr. it. Delbono, R., *L'infra-ordinario*, Bollati Boringhieri, Torino 1994.

Raboni, G.

1977 *Autoritratto*, in "L'Approdo letterario. Rivista trimestrale di lettere e arti", vol. 254, ERI Edizioni Rai Radiotelevisione Italiana, pp. 253-260.

Remotti, F.

2019 *Somiglianze. Una via per la convivenza*, Laterza, Roma-Bari.

Venezia, F.

2012 *Introduzione al mondo etrusco*, in "Firenze Architettura", vol. 2, pp. 2-7.

2010 *Stanza con finestra*, in Ottolini, G. (a cura di), *La stanza*, Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo, pp. 17-21.

GENNARO POSTIGLIONE, FRANCESCA SERRAZANETTI*

COLLETTIVO, CONDIVISO, PRIVATO

Lo spazio della soglia come espansione dell'abitare

Introduzione. La soglia come dispositivo

Lo spazio dell'abitare è al centro delle trasformazioni più significative della società contemporanea. Se nel Novecento la “famiglia” costituiva il principale riferimento per il progetto residenziale, oggi rappresenta solo una delle molteplici configurazioni possibili all'interno di un panorama sociale sempre più complesso. Questo cambiamento pone nuove sfide al progetto dell'abitazione, poiché le soluzioni “convenzionali” del passato non rispondono più ai bisogni attuali. Il passaggio dall'appartamento tradizionale a unità e cluster abitativi pensati per nuovi modelli di domesticità evidenzia, in particolare, la crescente diffusione di forme di abitare condiviso. Non è un'esagerazione affermare che l'abitare condiviso e cooperativo si sia affermato come una delle principali tendenze del XXI secolo. A partire dagli anni Duemila, numerosi studi, progetti e pubblicazioni si sono concentrati su questa nuova dimensione dell'abitare domestico, esplorandola da prospettive differenti (Elsinga & Ronald 2012; Devies *et al.* 2012). Dal punto di vista architettonico, diverse pubblicazioni hanno documentato le nuove forme di abitare condiviso e collettivo, individuandone tratti comuni, continuità con il passato e radici in esperienze precedenti, come il Falansterio di Charles Fourier¹.

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani. Il testo è esito del lavoro collettivo dei due autori. Tuttavia, Gennaro Postiglione è responsabile del capitolo “Osservando la realtà” mentre Francesca Serrazanetti si è occupata in particolare del capitolo “Esplorazioni della soglia”. Introduzione e conclusioni sono esito di scrittura condivisa.

1 Si vedano le svariate pubblicazioni citate nella bibliografia di questo saggio, e in particolare: Canales 2022; Czischke *et al.* 2023; Espegel *et al.*

Le pratiche di condivisione e la crescente diffusione di forme di abitare cooperativo stanno ridefinendo in modo significativo il ruolo dell'architettura residenziale contemporanea. Questi modelli abitativi pongono al centro del progetto nuove e complesse questioni, che si fondano sulle esigenze concrete delle persone che abitano gli spazi e su modalità che superano l'individualità del progetto architettonico tradizionale. L'abitare condiviso, infatti, rompe con il paradigma dell'unità abitativa intesa come entità chiusa e autosufficiente, aprendo invece a configurazioni spaziali e relazionali che valorizzano l'interazione, la cooperazione e l'uso collettivo delle risorse. L'abitazione, lungi dall'essere uno spazio statico e neutro, diviene un ambiente dinamico, modificato e ridefinito continuamente attraverso l'uso quotidiano (Aureli & Tattara 2017; Kries *et al.* 2017).

A partire dall'osservazione di queste nuove domande abitative, e attraverso un'analisi trasversale di casi progettuali emblematici – principalmente europei – emergono possibili criteri di lettura che consentono di guardare all'architettura residenziale attraverso una prospettiva rinnovata. In particolare, il concetto di soglia si rivela un elemento chiave per comprendere i livelli di relazione che si articolano nel passaggio dallo spazio pubblico della città (la strada), a quello collettivo degli spazi comuni dell'edificio, a quello condiviso degli appartamenti cluster – laddove presente – a quello privato dell'unità abitativa.

La soglia, in questa accezione, non è solo un elemento fisico o funzionale, ma assume un significato simbolico e sociale: è lo spazio della mediazione, della transizione e dell'incontro, dove si costruiscono relazioni, si negoziano confini, si definiscono appartenenze. La valorizzazione di questi passaggi – queste soglie – sembra accompagnare una nuova cultura dell'abitare, capace di rispondere alle esigenze contemporanee di socialità, abbordabilità² e sostenibilità, ma anche di riconoscere e accogliere la com-

2022; Ledent 2022; Guidarini 2018; Kries *et al.* 2017; Schmid *et al.* 2019; Borasi 2021; STAR Strategies + Architecture 2016.

2 “Un assunto consolidato indica che, per essere abbordabile – ossia economicamente sostenibile – la spesa per l'abitazione non debba superare il 30% del reddito. [...] L'abbordabilità è una qualifica da assumere sempre in termini relativi, ovvero mettendo in relazione – in modo specifico e

piessità delle forme di vita odierne. La necessità di mettere in discussione le configurazioni spaziali convenzionali suggerisce anche un cambiamento di paradigma nel modo in cui pensiamo, progettiamo e viviamo gli spazi domestici. In questo contesto, la soglia diventa un dispositivo critico e progettuale fondamentale.

Premesse. Osservando la realtà

Nuovi households, nuove esigenze abitative, nuove forme di condivisione

L'evoluzione delle forme dell'abitare ha portato a una progressiva messa in discussione dei modelli residenziali consolidati.

Un'esplorazione delle diverse espressioni delle forme di abitare non convenzionale è stata condotta negli ultimi anni al Dipartimento di Architettura Studi Urbani del Politecnico di Milano (Bricocoli *et. al* 2020) con gli studenti internazionali dei corsi di studio, che hanno esplorato le diverse casistiche incontrate nei loro ambienti: l'esito è stato la redazione di un *Atlas of Unconventional Households*. La principale intuizione emersa da questa ricerca sul campo è la conferma di quanto stabilito dalla letteratura esistente. Negli ultimi decenni, con uno sviluppo socio-economico complessivo più dinamico e una crescente varietà di stili di vita, i modelli abitativi e di vita sono diventati sempre più diversificati. Sebbene il modello tradizione del nucleo familiare non sia stato sostituito, altri modelli si stanno aggiungendo a esso. La condivisione degli spazi sembra essere un denominatore comune nelle disposizioni abitative di questi nuclei "non convenzionali". Un primo dato rilevante che emerge dall'analisi empirica riguarda la profonda diversificazione dei profili di coabitazione: se fino a pochi decenni fa essa era associata principalmente a studenti o giovani lavoratori temporaneamente in transito, oggi

contestualizzato – costi abitativi e redditi e mai in termini assoluti quale caratteristica di uno specifico progetto o prodotto immobiliare. In assenza di un riferimento ai redditi, la definizione di affordable/abbordabile perde di senso" (Bricocoli & Peverini 2024).

questo schema appare superato. Si riscontrano forme co-abitative tra persone di età diverse, lavoratori precari o in smart working, migranti, genitori single, anziani, artisti, o persone unite da valori comuni piuttosto che da legami familiari. Tale pluralità riflette una più ampia trasformazione delle strutture sociali contemporanee, in cui la famiglia nucleare cessa di essere l'unico o principale referente per la progettazione dell'abitare (Manzini 2018; Tummers 2016).

Questa eterogeneità degli *households* pone nuove domande al progetto di architettura: quali spazi, configurazioni e dispositivi sono adeguati a ospitare l'abitare? Quali pratiche di uso e condivisione emergono in risposta alla rigidità dell'organizzazione spaziale tradizionale?

Trasformazioni d'uso "dal basso"

Le tipologie abitative che abbiamo ereditato dal patrimonio edilizio esistente sono spesso rigide e solo parzialmente adatte a ospitare i nuclei "non convenzionali" dell'abitare contemporaneo. Le pratiche di condivisione si sviluppano tuttavia ancora, oggi, soprattutto all'interno di appartamenti tradizionali, trasformati dagli utenti in modo da adeguarli alle loro necessità d'uso. In assenza di un'offerta abitativa pensata per la coabitazione, gli abitanti stessi modificano autonomamente gli spazi, riconfigurando ambienti e rinegoziando gli usi. Si tratta di interventi spesso non riconosciuti né regolamentati, che tuttavia rappresentano una forma significativa di progetto, dove la trasformazione dello spazio risponde a esigenze reali e concrete, rivelando una profonda capacità di adattamento e progettualità dal basso.

Se, in passato, la configurazione dell'abitazione era strutturata principalmente, secondo il modello modernista³, in funzio-

3 L'appartamento modernista e la sua organizzazione vennero definiti in relazione al concetto di *Existenzminimum*, codificato a livello internazionale in occasione del II Congresso Internazionale di Architettura Moderna (CIAM), svoltosi a Francoforte sul Meno nel 1929. Intitolato *Die Wohnung für das Existenzminimum* e curato da Ernst May insieme a Mart Stam, il congresso riunì alcune delle figure più rilevanti dell'architettura

ne della composizione familiare e delle sue consuetudini – con spazi come la camera dei genitori, quella dei bambini, il soggiorno, ecc. – oggi i membri di nuclei di coabitazione più eterogenei adottano strategie diverse per gestire l'uso dell'ambiente domestico, che comprendono: la distinzione tra spazi privati e condivisi; l'introduzione di elementi divisorii, permanenti o temporanei, per definire l'uso degli ambienti; l'alternanza nell'utilizzo degli stessi spazi in momenti diversi della giornata, in base alle routine individuali e collettive; e infine, l'attribuzione di usi molteplici e funzionalità ibride a singoli elementi o aree dell'abitazione – come nel caso del tavolo della cucina, impiegato alternativamente per lavorare, studiare, cucinare, riunirsi o consumare i pasti.

In queste pratiche di trasformazione informale degli spazi abitativi esistenti, uno dei nodi più critici riguarda la cronica insufficienza degli spazi di servizio – in particolare cucine e bagni – che risultano inadeguati a sostenere un uso intensivo e multiplo. Progettati per nuclei familiari omogenei, diventano inadatti alla vita quotidiana di gruppi più numerosi ed eterogenei. Le pratiche emergenti, come la turnazione, la personalizzazione degli arredi, o l'uso esteso di dispositivi mobili, testimoniano strategie di compensazione che tuttavia non risolvono la fragilità strutturale di tali ambienti. Il problema evidenzia la necessità di ripensare radicalmente la funzione e la morfologia degli spazi di servizio, superando l'idea di cucina e bagno come elementi secondari o marginali rispetto alla composizione dell'abitazione (Rapoport 1976). In un contesto di coabitazione, anche questi ambienti diventano spazi di negoziazione necessari alla costruzione di micro-comunità, nel rispetto di adeguati livelli di privacy.

Lo spazio privato come ambiente multilivello

Nella distinzione tra ambienti condivisi e privati, si osserva una ridefinizione dello spazio privato, che non può più essere

moderna europea in un dibattito teorico mirato alla definizione di uno standard abitativo minimo per la popolazione urbana.

ridotto a semplice luogo del riposo notturno (letto) e della conservazione degli effetti personali (armadio). Le trasformazioni delle pratiche lavorative e sociali – come l’aumento dello *smart working*, della didattica a distanza, della produzione artistica o della micro-imprenditorialità domestica – impongono un uso multifunzionale e intensivo di questi ambienti. In molti casi, il letto diventa un dispositivo polivalente: luogo di riposo, ma anche di lavoro, svago, socializzazione digitale o consumo di contenuti. Questa ibridazione, se da un lato testimonia un’eccezionale capacità di adattamento, dall’altro pone interrogativi sulla qualità dello spazio abitativo e sulla sua caratterizzazione.

Se la ricerca sugli spazi della condivisione e della socializzazione, come vedremo, sembra essersi spinta più avanti, gli spazi privati non contemplanò ancora la necessità di un’evoluzione, volta a differenziare due diversi livelli di “privacy” della più privata unità domestica: una esclusiva e una aperta, pur nel privato, a funzioni di socializzazione.

Dall’osservazione di questi fenomeni emerge chiaramente la necessità di ripensare le categorie con cui si concepisce e si progetta l’abitare. È necessario un cambio di paradigma progettuale, che assuma la versatilità, la condivisione e la multifunzionalità come criteri guida. Questo significa superare la rigida dicotomia tra spazio privato e collettivo, valorizzare le soglie come spazi intermedi e attivatori di relazione, e riconoscere l’abitare come pratica in continua trasformazione.

Esplorazioni della soglia

L’identificazione dello spazio della soglia come elemento chiave nei progetti per l’abitare contemporaneo deriva dalle considerazioni sopra esposte e dall’osservazione di una casistica di progetti che intersecano, a livelli e in contesti diversi, i temi dell’anticonvenzionalità e dell’abbordabilità. A partire dalle premesse derivate dall’osservazione della realtà contemporanea, la ricerca *UAH!* ha infatti identificato alcuni criteri per studiare e analizzare, tramite un “unpacking” sviluppato

attraverso disegni interpretativi⁴, dati e indici, una selezione di progetti contemporanei raccolti in un Atlante (Atlante UAH! 2025). Lo spazio della soglia è stato quindi individuato come dispositivo tipologico strategico tanto per leggere e analizzare esempi significativi di architetture residenziali contemporanee, quanto per tradurre tali considerazioni in strumenti di progetto. In questo contesto, la soglia viene ridefinita non come semplice linea di separazione, ma piuttosto come superficie fluida e dinamica, capace di espandersi e connettere. Da un lato, essa assorbe alcuni servizi privati sempre più esternalizzati; dall'altro, integra funzioni sociali tradizionalmente legate alla sfera pubblica, ora reinterpretate all'interno di una dimensione domestica condivisa, in una rinnovata attenzione agli spazi comuni e alle dinamiche di socializzazione.

In questa analisi, è stata presa in considerazione una canonica distinzione preliminare tra spazi pubblici (aperti alla cittadinanza), collettivi (accessibili da tutti coloro che abitano nell'edificio), condivisi (utilizzati/abitati da più nuclei o individui in un appartamento cluster), e privati (le stanze destinate ai nuclei familiari ulteriormente differenziate, come si è visto, tra spazi privati ad uso sociale e spazi privati ad uso esclusivo).

L'osservazione approfondita di questi livelli ha portato, nella lettura trasversale dei progetti presi in esame, all'identificazione di diverse soglie che approfondiamo nei prossimi paragrafi.

Prima soglia: tra la casa e la città. Spazi pubblici e collettivi

Interpretato come un passaggio attraverso diversi livelli di *privacy*, il progetto dell'abitare può essere concepito come un sistema di nuclei e involucri – il più esterno dei quali è rappresentato dalla facciata e dal piano terra – che regolano il rap-

4 I disegni che accompagnano questo testo sono stati sviluppati in questo contesto di ricerca, grazie alla collaborazione di studenti dei corsi di studi del Politecnico di Milano. Nei disegni i diversi livelli cromatici vanno dagli spazi pubblici (più chiari) fino a quelli collettivi (più scuri). Ulteriori analisi, qui non pubblicate, studiano i diversi livelli di *privacy* all'interno degli appartamenti, dalla condivisione degli spazi fino agli ambienti più privati.

porto con lo spazio pubblico della strada. Questi definiscono il ruolo dell'edificio nel contesto urbano e costituiscono l'accesso alla dimensione residenziale. Si delinea così un primo livello di transizione, quello tra spazio pubblico esterno e spazio pubblico (o collettivo, a seconda dei casi) interno, che si articola principalmente in due aspetti.

Il primo riguarda la tendenza a istituire un rapporto di continuità con la città, integrando al piano terra funzioni diverse da quelle abitative e caratterizzando gli spazi come aperti e inclusivi.

Gli spazi distributivi – che, come vedremo, assumono un ruolo centrale in quanto luoghi di relazione – iniziano ad acquisire questa funzione non solo all'interno dell'edificio ma già nel rapporto tra l'architettura e la città. Questa relazione si sviluppa in particolare al piano terra, dove il confine tra spazio pubblico e privato diventa fluido e permeabile, favorendo un'interazione diretta con la strada.

La porosità delle facciate crea infatti una continuità visiva e spaziale tra interno ed esterno, invitando i passanti ad accedere, coinvolgendoli in una naturale appropriazione dello spazio.

Dal punto di vista dell'architettura, la porosità delle facciate e la continuità con la strada nel sembrano incorporare caratteri che gli edifici pubblici hanno definito negli ultimi decenni: trasparenza dei fronti, continuità dei materiali, apertura e continuità degli spazi (si vedano i progetti della cooperativa De Warren ad Amsterdam, 2023, o Obos Living Lab a Oslo, 2021).

Un altro aspetto rilevante quando si tratta del rapporto con la città è la frequente sparizione dei confini che identificano i limiti del lotto, e il conseguente ampliamento dello spazio pubblico della città. La continuità tra la strada e gli spazi aperti di pertinenza dell'edificio da una parte è un gesto di generosità che propone una forma di domesticizzazione e ingentilimento dello spazio pubblico, dall'altra crea una continuità che implementa il potenziale di condivisione. Questa tendenza può essere osservata in alcuni progetti contemporanei. I tre edifici che compongono il complesso di River Spreefeld a Berlino (2013) condividono uno spazio verde che non presen-

ta recinzioni ed è completamente accessibile dall'esterno. Gli spazi interni al piano terra (uffici, asilo, sale polivalenti), per quanto non destinati a funzioni propriamente pubbliche sono in continuità visiva e spaziale con il giardino esterno affacciato sul fiume Sprea. Un altro esempio significativo è il progetto di abitare cooperativo Lyse Lotte a Basilea (2023): l'edificio è caratterizzato dalla permeabilità dei fronti, completamente vetrati sui lati lunghi, con balconate e terrazze che esprimono la varietà di tipologie e abitanti. Nello spazio circostante è l'infiltrarsi del disegno del verde a determinare il passaggio a spazi più protetti legati all'abitare.

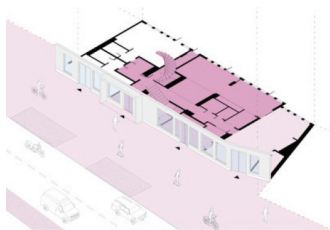


Figura 1. LPO arkitekter + Metropolis + Lillestrøm, Obos Living Lab, Oslo, 2021 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

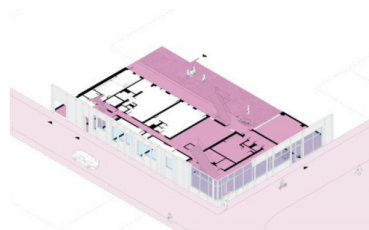


Figura 2. Natruified Architecture, Housing Coöperation de Warren, Amsterdam, 2023 (Elaborazione grafica UAH! 2025).



Figura 3. BARarchitekten, Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, River Spreefeld, Berlin, 2013 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

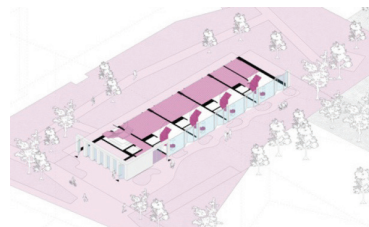


Figura 4. Clauss Kahl Merz, Lyse Lotte, Basel, 2023 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

Seconda soglia: tra l'edificio e la casa. Connettivo e collettivo

Il secondo livello di analisi coincide con il sistema degli spazi distributivi, spesso integrati agli spazi collettivi ma allo stesso tempo contigui agli ambienti privati delle abitazioni.

I percorsi interni sembrano studiati per guidare progressivamente gli utenti attraverso livelli diversi di socialità e appartenenza: dal pubblico, al collettivo, fino al condiviso e al privato. Scale, corridoi, ambienti di distribuzione vengono sempre più integrati a spazi con funzioni sociali e di incontro, enfatizzando il ruolo relazionale degli spazi che collegano e strutturano le diverse aree dell'edificio.

Gli spazi di distribuzione non sono quindi solo funzionali alla connessione tra le parti, ma anche all'accoglienza di una dimensione collettiva; estenderli in modo integrato a spazi di uso pubblico e collettivo consente di ampliarne le dimensioni e le qualità spaziali, andando ben oltre i principi definiti dal movimento moderno.

A supporto di queste condizioni, una serie di dispositivi formali – come aperture, materiali trasparenti, variazioni volumetriche – accentuano il carattere socializzante degli spazi distributivi, conferendo loro una qualità che trascende la semplice funzione di passaggio. Le loro dimensioni, forme, collocazione vengono quindi “adattate” rispetto agli standard abituali per stimolare l'interazione tra gli utenti, incoraggiando un senso di comunità.

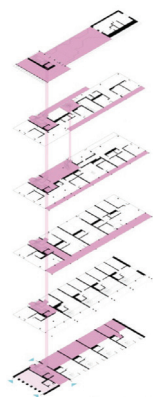


Figura 5. Clauss Kahl Merz, Lyse Lotte, Basel, 2023 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

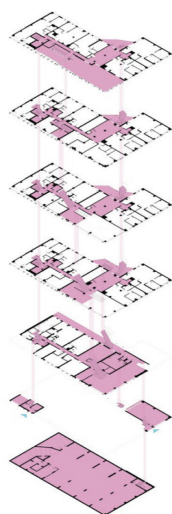


Figura 6. Natrufied Architecture, Housing Coöperation de Warren, Amsterdam, 2023 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

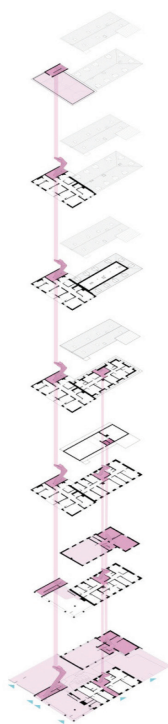


Figura 7. Hirner und Riehl Architekten, Bellevue di Monaco, Monaco, 2020 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

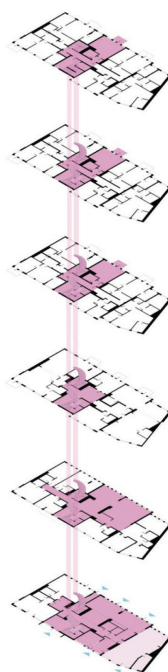


Figura 8. LPO arkitekter + Metropolis + Lillestrøm, Obos Living Lab, Oslo, 2021 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

Terza soglia: tra la casa e la stanza. Spazi condivisi e privati

Nell'articolazione degli spazi abitativi, la distinzione tra ambiti pubblici, collettivi, condivisi e privati emerge come un aspetto fondamentale per rispondere ai diversi bisogni di socialità e riservatezza degli abitanti. In questa visione, come definito dalla nostra ricerca, lo spazio privato assume una dimensione duplice: da un lato a uso esclusivo, luogo intimo e riservato, inaccessibile a chiunque non sia l'abitante stesso; dall'altro a uso sociale, che possa accogliere ospiti, attività lavorative o momenti di incontro.

Al livello successivo si colloca lo spazio condiviso, che rappresenta un'area accessibile a tutte le persone che abitano una specifica unità o appartamento. Questi spazi, sebbene intimi rispetto al resto dell'edificio, favoriscono la convivenza e la costruzione di rapporti tra chi condivide lo stesso ambiente abitativo. Si caratterizzano in generale come ambienti più estesi, che ricevono molta luce, non solo attraverso l'ampiezza delle finestre, ma anche attraverso l'ampiezza dello stesso spazio.

L'osservazione di questa soglia fa emergere una generale mancanza di cura su questo tipo di transizione, con alcune eccezioni. Facciamo due esempi.

Il primo è uno dei tre edifici di River Spreefeld, progettato da Fatkoehl Architekten (2013). Lo spazio condiviso e di distribuzione tra le aree private degli appartamenti cluster è qui inteso come una strada (caratteristica che rimanda alla soglia trattata nel paragrafo precedente) e gli spazi individuali hanno finestre che vi si affacciano ma che possono essere chiuse. Questo consente una continuità tra spazio privato e spazio condiviso, e allo stesso tempo suggerisce di assimilare la scala dell'appartamento a quella dell'edificio, nel rapporto tra spazio interno ed esterno. Nella medesima direzione, le porte di ingresso alle stanze sono spesse, isolanti, comparabili a quelle che separano unità abitative differenti.

Un secondo esempio si trova nel progetto della cooperativa Lyse Lotte a Basilea, progettato dallo studio Clauss Kahl Merz (2023). Qui, le unità familiari dei due livelli più alti dell'edificio sono articolate attorno a una doppia hall comune a doppia

altezza, che funge da spazio di socialità e prolungamento delle abitazioni stesse, e allo stesso tempo assume il ruolo di “spazio filtro” tra le abitazioni private e lo spazio collettivo del sistema distributivo dell’edificio. È un luogo dove cenare insieme, far giocare i bambini o semplicemente incontrarsi, per condividere alcuni oneri e momenti della quotidianità.

Il nucleo: l’unità minima della stanza

Questa stratificazione dello spazio, dai luoghi privati agli ambiti condivisi, collettivi e pubblici, mira a rispondere in modo dinamico ai bisogni contemporanei di socialità e riservatezza, promuovendo una maggiore flessibilità nelle forme di coabitazione.

Nelle unità abitative, tanto condivise quanto private, i concetti di trasformabilità, adattabilità e anticonvenzionalità sono facilitati e veicolati attraverso dispositivi architettonici che rispondono alle esigenze mutevoli dell’abitare contemporaneo. In questa prospettiva, l’architettura non è concepita come una struttura rigida, ma come un insieme di spazi versatili, pensati per adattarsi a molteplici esigenze e scenari d’uso.

In questo ultimo nucleo, che intende la stanza come unità minima e fondamentale dell’architettura/casa, si individuano tre livelli di lettura (e rappresentazione) dello spazio: il primo è quello dell’architettura stessa, che include elementi strutturali e partizioni, spesso progettati per essere adattabili e modificabili. La configurazione degli spazi è quindi duttile, permettendo di trasformare gli ambienti in funzione delle necessità degli abitanti o delle loro trasformazioni nel tempo. Un esempio che sperimenta su questo tipo di adattabilità è ancora Lyse Lotte, che prevede diverse possibili configurazioni soprattutto nei primi due piani dell’edificio case/atelier duplex con uno spazio di lavoro affacciato sullo spazio aperto di pertinenza. Un secondo livello riguarda la flessibilità di arredi o altri dispositivi spaziali: partizioni scorrevoli, pareti attrezzate, letti in nicchia sono alcune delle soluzioni adottate. Qui il focus è sugli arredi e sugli elementi modulari o movibili, pensati per offrire configurazioni variabili. Gli arredi diventano strumenti di trasformazione dello spazio, ca-

pacì di incentivare e supportare nuovi usi e modalità di fruizione (Ottolini & De Prizio 1993; Bassanelli 2024).



Figure 9-10. Clauss Kahl Merz, Lyse Lotte, Basilea, 2023 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

Nel progetto sperimentale di Obos Living Lab, ancora, due degli appartamenti possono essere facilmente uniti in modo che lo spazio raddoppi e si aprano nuove possibilità di condivisione; negli spazi condivisi, i letti si aprono da armadi a muro, in modo di creare delle nicchie di spazio privato.

Il terzo livello, infine, è determinato da modi di fruizione da parte delle persone: esso riguarda il modo in cui gli utenti vivono e utilizzano lo spazio. L'osservazione o l'immaginazione di diversi usi dello spazio suggerisce che l'organizzazione degli ambienti debba stimolare e accogliere usi molteplici, adattandosi alle esigenze mutevoli di chi li abita.

Questo approccio è guidato dall'idea che la forma dello spazio, in relazione agli arredi e ai dispositivi modulari, possa incentivare usi differenti e creare nuove modalità di interazione. Gli

spazi diventano così contenitori dinamici, aperti a trasformazioni nel tempo e capaci di adattarsi a esigenze che evolvono, superando le convenzioni tipologiche tradizionali. Attraverso questa sperimentazione, l'architettura non solo ospita, ma incoraggia e modella comportamenti e relazioni, promuovendo un'esperienza spaziale fluida e sempre personalizzabile.

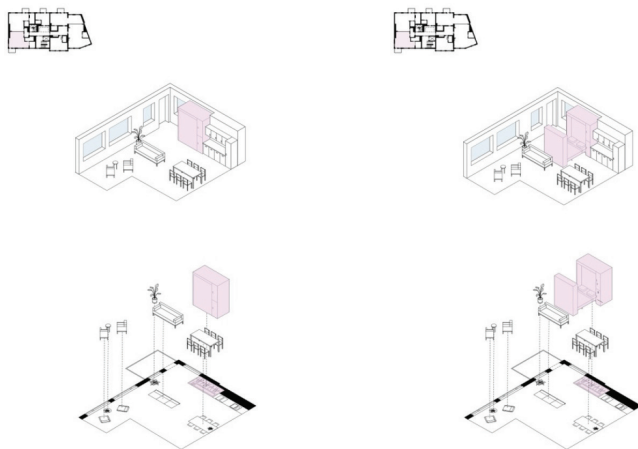


Figure 11-12. LPO arkitekter + Metropolis + Lillestrøm, Obos Living Lab, Oslo, 2021 (Elaborazione grafica UAH! 2025).

Conclusioni

Condivisione, distribuzione e versatilità degli spazi

I nuovi modi di abitare, insieme al rinnovato interesse per la dimensione collettiva, hanno portato all'introduzione di innovazioni significative negli spazi comuni e nella relazione con il contesto urbano.

Uno degli aspetti maggiormente evidenti riguarda la qualità degli spazi collettivi, che in numerosi progetti recenti assumono

un ruolo centrale nella costruzione di comunità e nel superamento del modello residenziale tradizionale e individualista.

Un primo dato in questo senso è quello della “esternalizzazione” di alcuni servizi a livello di edificio.

Lavanderie, cucine e altri spazi comuni consentono la riduzione degli spazi dedicati a queste funzioni all’interno delle abitazioni. Questi spazi sono trattati con attenzione alla loro funzionalità relativa ai servizi che offrono ma anche con la cura nel renderli occasioni di incontro e di scambio tra i residenti.

Tali spazi – sale comuni, cucine, cortili – offrono soluzioni progettuali innovative, tese a stimolare l’incontro e la cooperazione tra abitanti (Tummers 2016). Un secondo elemento di rilievo riguarda la trasformazione degli spazi di distribuzione, che sempre più frequentemente assorbono funzioni collettive e informali. Corridoi, atri, pianerottoli diventano spazi di relazione, zone ibride tra pubblico e privato che incentivano l’uso spontaneo e la socialità diffusa (Hertzberger 2005).

In continuità con questa logica, molti progetti recenti evidenziano una particolare attenzione per il rapporto tra spazio domestico e spazio urbano, in particolare al piano terra. L’integrazione di funzioni miste – commerciali, culturali o sociali – alla base degli edifici mira a generare porosità tra spazio privato e spazio pubblico, prolungando la vita della strada all’interno dell’architettura residenziale. Questa scelta progettuale si iscrive in una strategia di attivazione urbana e di contrasto alla monofunzionalità, favorendo forme di appropriazione collettiva dello spazio.

La spinta innovativa registrata nelle soglie tra i diversi livelli di condivisione si arresta spesso quando si tratta del nucleo più interno degli spazi privati, che rimangono ancorati a modelli consolidati. Qui, la adattabilità spaziale si conferma una delle caratteristiche più ricercate, attraverso l’uso di elementi mobili, layout riconfigurabili e soluzioni adattabili. Queste pratiche progettuali si rifanno esplicitamente alle ricerche del Novecento, in particolare ai contributi del Team X e di autori come Habraken, che già teorizzavano un’architettura aperta e partecipata (Habraken 1972).

Le innovazioni attuali si collocano dunque in un dialogo continuo con le sperimentazioni storiche, aggiornando quei principi

alla luce delle nuove tecnologie e delle trasformazioni socio-economiche contemporanee (Till & Schneider, 2007).

I progetti residenziali contemporanei si distinguono quindi per una spiccata capacità di innovare negli ambiti collettivi e condivisi, ma restano spesso conservatori negli spazi più intimi: una riflessione progettuale realmente trasformativa non può prescindere dal coinvolgimento anche di questi ultimi (Pesce & Postiglione 2023). Dall'osservazione delle pratiche abitative e dei conflitti tra forme e usi degli spazi delle abitazioni, emerge dunque, nel nucleo più interno e intimo delle abitazioni, quello degli spazi privati, la necessità di una separazione tra spazio privato a uso sociale e spazio privato a uso esclusivo che solo raramente viene facilitata.

“È l'architettura che deve adattarsi alla gente e non il contrario”

In chiusura di questo attraversamento del tema della soglia nelle forme dell'abitare contemporaneo, nella relazione tra spazio pubblico, collettivo, condiviso e privato, un aneddoto legato alla storia dell'architettura italiana del Novecento sembra particolarmente idoneo ad ampliare e far sedimentare la riflessione. La rilettura di un progetto di quello che può essere considerato un maestro mette in luce la rilevanza tanto dello spazio della soglia, inteso come luogo di incontro e di ripensamento dei modi di abitare, quanto la centralità della dimensione collettiva, quanto, infine, l'evolutiveità del progetto nella relazione con gli usi da parte delle persone. Il riferimento è a Giancarlo De Carlo, che nel definire il problema della casa la materializzazione della crisi della civiltà contemporanea, ne fece uno dei punti focali della sua attività di architetto, espandendo il ragionamento, come è noto, ai temi della partecipazione e del rapporto con la società (De Carlo 2013).

Il suo primo incarico, risalente al 1950, fu la progettazione di un edificio di case popolari a Sesto San Giovanni (Milano): un blocco compatto di cinque piani, su ciascuno dei quali sono distribuiti dieci appartamenti uguali l'uno all'altro, con prospetti segnati dai vuoti delle logge a sud e dalla griglia strutturale dei ballatoi a nord. De Carlo non nascose un

ripensamento autocritico sul progetto: egli rinnegò l'assurda pretesa di costringere la vita degli utenti dentro schemi tipologici stabiliti a priori, e si rese conto del sostanziale errore commesso nei ragionamenti teorici che l'avevano portato al concepimento degli spazi collettivi. Gli spazi aperti (logge e ballatoi) furono infatti utilizzati dagli utenti in maniera opposta rispetto a quella pensata dall'architetto.

Ho passato qualche ora di domenica, in primavera, a osservare da un caffè di fronte il moto degli abitanti della mia casa; ho subito la violenza che mettevano nell'aggrederla per farla diventare loro casa; ho verificato l'inesattezza dei miei calcoli.

Le logge al sole erano colme di panni stesi e la gente era a nord, tutta sui ballatoi. Davanti a ogni porta, con sedie a sdraio e sgabelli, per partecipare da attori e spettatori al teatro di loro stessi e della strada.

La strettezza dei ballatoi aumentava la emozione dei bambini che correvano in bicicletta le loro gincane; la trasparenza sui due lati dei parapetti, calcolata per la vertigine, aggiungeva allo spettacolo i guizzi delle gambe nude delle donne che si affacciavano.

Ho capito allora quanto poco sicuro era stato il mio cardine, malgrado l'apparenza razionale.

Conta l'orientamento e conta il verde e la luce e potersi isolare, ma più di tutto conta vedersi, parlare, stare insieme. Più di tutto conta comunicare (De Carlo 1954, p.29).

De Carlo sperimentò così, suo malgrado, l'insufficienza di un approccio razionale basato su problemi teorici e formali, che non teneva conto degli infiniti modi in cui le persone possono interpretare uno spazio. Colse l'occasione per sprigionare la sua critica al funzionalismo del Movimento Moderno rifiutando sia l'idea di "macchina per abitare", sia l'idea di "alloggio popolare", formule che introducevano una definizione classista per lui inaccettabile: "perché per me dare a tutti un'abitazione significava dare a tutti un'abitazione equivalente per confortabilità, decoro, dignità estetica. [...] Perché è l'architettura che

deve adattarsi alla gente e non il contrario” (De Carlo in Guc-
cione & Vittorini 2005, p. 33).

Riferimenti bibliografici

Arc en rêve centre d'architecture (a cura di)

2009 *New forms of collective housing in Europe*, Birkhäuser, Basel.

Atlante UAH!

2025 *Atlante UAH!* <https://www.uah.polimi.it/atlante-uah/> [10.06.2025],
in via di pubblicazione in Postiglione G., Serrazanetti F., Wolfgring C. (a
cura di), *Unconventionality and Affordability: a Housing Atlas for new
Households*, Thymos Books, Napoli.

Aureli, P.V., Tattara, A.

2017 *The Room of One's Own*, Black Square, Milano.

Bassanelli, M.

2024 *Dispositivi e architettura. Lo spazio dinamico dell'abitare*, Post-
media Books, Milano.

Bond Society

2018 *HOMY. Coliving. Cohabiter*, avec le Pavillon de l'Arsenal et la
Ville de Paris.

Borasi, G.

2021 *Catching up with life*, Canadian Centre for Architecture, Montre-
al.

Bricocoli, M., Peverini, M.

2023 *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribu-
zioni a Milano, Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della
casa a Milano*, DASTU, Politecnico di Milano.

Bricocoli, M., Postiglione, G., Sabatinelli, S.

2020 *Re.Co.De.Reloadng Contemporary Dwelling. The Revolution in
Housing is Indoor / Wohnen im Bestand Die Revolution des Wohnens*

vollzieht sich im Inneren, in Lichtblau, A., Verhovsek, S., (a cura di), *GAM 16 gewohnt: un/common.*, JOVIS, Berlin, pp. 191-214.

Canales, F.

2022 *Mi casa, tu ciudad. Privacidad en un mundo compartido*, Puente Editores, Madrid.

Czischke, D., Peute, M., Brysch, S.

2023 *Together: Towards collaborative living*, nai010 publishers, Rotterdam.

Davies, K., Edwards, G., Heath, S., Scicluna, R.

2012 *Shared Housing, Shared Lives*, Routledge, London.

De Carlo, G.

1954 *Casa d'abitazione a Baveno*, in "Casabella", n. 201.

Elsinga, M., Ronald, R. (a cura di)

2012 *Beyond home ownership: housing, welfare and society*. Routledge, Abingdon/ New York.

Espiegel, C., Cànovas, A., De Lapuerta, J.M.

2022a *Domestic Dawns: Collective housing issues in 21st century Europe*, Fundación ICO, Madrid.

2022b *Housetag: European collective housing 2000-2021*, G.E.A.

Grosz, E.

2001 *Architecture from the outside: Essays on virtual and real space*, MIT Press, Cambridge.

Guccione, M., Vittorini, A. (a cura di)

2005 *Giancarlo De Carlo: Le ragioni dell'architettura*. Catalogo della mostra (MAXXI, 1 giugno-18 settembre 2005), Electa, Milano.

Guidarini, S.

2018 *New urban housing. L'abitare condiviso in Europa*, Skira Editore, Milano.

Habraken, N.J.

1972 *Supports: An Alternative to Mass Housing*, The Architectural Press, New York.

Hertzberger, H.

2005 *Lessons for Students in Architecture*, 010 Publishers, Rotterdam.

Kries, M., Müller, M., Niggli, D., Ruby, A., Ruby, I.

2017 *Together! The new architecture of the collective*, Vitra Design Museum, Berlin.

Ledent, G.

2020 *Alternative Housing for a Diverse and Inclusive Society*, in Heckermann, O. (a cura di), *Future Urban Habitation* John Wiley & Sons, pp. 241-260.

Manzini, E.

2018 *Politiche del quotidiano. Progetti di vita e spazi del possibile*, Edizioni di Comunità, Milano.

Ottolini, G., De Prizio, V.

1993 *La casa attrezzata. Qualità dell'abitare e rapporti di integrazione fra arredamento e architettura*, Liguori Editore, Napoli.

Pesce, F., Postiglione, G.

2023 *Unconventional Affordable Housing. La palazzina idiorritmica*, in Marini S., Lanini L., Petracchin A., Zilio L., *Per una nuova casa italiana. Casa privata vs Casa pubblica*, Pisa University Press, Pisa, pp. 171-176.

Rapoport, A.

1969 *House form and culture*, Prentice-Hall, Englewood Cliffs.

Schmid, S., Eberle, D., Hugentobler, M.

2019 *A history of collective living: Forms of shared housing*, Birkhäuser, Basel.

STAR Strategies + Architecture

2016 *L'Intérieur de la Métropole*, in "MONU", vol. 2, pp. 106-118.

Till, J., Schneider, T.

2007 *Flexible Housing*, Elsevier, Oxford.

Tummers, L.

2016 "The Re-emergence of Self-managed Co-housing in Europe: A Critical Review of Co-housing Research", in "*Urban Studies*", 53(10), pp. 2023-2040.

MARTA AVERNA*
DA VICINO

Una rinnovata attenzione alla casa si è risvegliata in questi primi venticinque anni del terzo millennio.

Il tema eroico del Movimento Moderno aveva perso la propria centralità negli ultimi anni del secolo scorso, quando la casa si era contratta ad appendice spesso mal dimensionata di spazi pubblici e collettivi capaci di accoglierne alcune delle attività: bar, uffici, musei, centri culturali, resi luoghi di ospitalità, socializzazione, lavoro, anche mutuandone alcuni caratteri per farsi più accoglienti e riconoscibili (Averna 2021). La casa non rappresentava più il cuore della vita di una società, ma uno dei nodi di una rete complessa, sbilanciata verso il lato pubblico e condiviso delle attività, e questo ne aveva determinato la contrazione, in termini di dotazioni e dimensioni.

Il passaggio del millennio ha comportato un nuovo cambiamento di questo paradigma.

Alcuni processi, l'exasperazione della transitorietà, in particolare nel mondo del lavoro, l'acuirsi dei fenomeni migratori, la riduzione della capacità economica dei singoli e dei nuclei di convivenza, la messa in discussione della famiglia come fondamento della società, fatti riverberare ed esplodere dall'urgenza della pandemia, (Amann y Alcocer & Martella 2020) hanno inciso profondamente non solo sulla struttura della società, ancora oggi agitata da tensioni irrisolte, ma anche sugli spazi in cui si svolge la vita quotidiana. La casa in particolare, quella pensata per sempre, per la famiglia del secondo dopoguerra con un padre lavoratore dalla maggiore capacità economica, una moglie spesso casalinga, o comunque dedicata alla cura e all'educazione di almeno due figli, la certezza del futuro, una macchina e le va-

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

canze al mare, si è rivelata inadatta ai nuovi nuclei, piccolissimi, una sola persona, o ben più estesi, i migranti o i lavoratori, tutti a basso reddito, tutti temporanei.

Come si fa fronte a questa nuova emergenza? Come si adatta l'esistente e come si costruisce il nuovo?

Il progetto dei luoghi dell'abitare domestico non è semplice, come ogni altro progetto di architettura, e coinvolge molte variabili, ma con una intensità incentivata, dovuta alla centralità del tema attorno a cui disegna uno spazio. Non prende forma solo in relazione alle competenze tecniche che nel progetto di architettura convergono, ma anche attorno a un'idea di abitare (cos'è una casa?¹ quali nuclei vi vivono, ed eventualmente vi convivono? che attività vi convergono?² cosa può essere pubblico e cosa privato?³) e alla visione politica che vi corrisponde⁴, messa in crisi ed evoluta dalle pratiche, "un sistema articolato composto da luoghi/oggetti/persona [...] in un luogo specifico", (Postiglione & Briata 2023) che, nonostante gli spazi, provano modi più rispondenti ai loro bisogni.

-
- 1 Necessità e aspettative rispetto allo spazio domestico sono cambiate vorticosamente negli ultimi anni, con una accelerazione a valle della pandemia, che ha fatto riscoprire necessità e valore di spazi quasi dimenticati: quelli di cerniera tra pubblico e privato, tra le case e al loro interno, modulazione di relazioni e possibilità di attività parallele, e quelli all'aria aperta, contatto con l'ambiente esterno (Averna 2022).
 - 2 La casa del Movimento Moderno, quella che ha data forma ai quartieri che abbracciano le metropoli occidentali, è una casa tutta dedicata alla vita privata del singolo nucleo familiare: è il luogo in cui una coppia di genitori cresce e educa i propri figli, e da cui i figli escono una volta cresciuti. Non è luogo capace, per la propria estensione e la propria organizzazione, di ospitare altre attività, lavorative o sociali, che sono tendenzialmente portate fuori dalle sue mura.
 - 3 La casa tutta privata della modernità isola i nuclei familiari dalla società, li protegge e al tempo stesso controlla: riflette una preoccupazione di stabilità sociale degli anni della crescita industriale, che organizzano funzioni e attività umane in luoghi separati, a volte ben nascoste dallo sguardo altrui, come avviene per quelle dedicate all'igiene personale e alla cura del corpo.
 - 4 Quali sono le regole, tradotte in leggi e consuetudini, che danno forma agli spazi dell'abitazione (che stanze, che funzioni, che superfici, che rapporto con l'esterno in termini di aria e di luce, che possibilità aggregative, che dotazione di servizi) e stabiliscono quali sono i nuclei di convivenza, le possibilità di accesso al credito e di uso di un bene.

Quali sono gli esempi virtuosi cui possiamo riferirci? E con che occhi possiamo guardarli, come insieme, società articolata di stanze, e nella complessità dei singoli spazi che li costituiscono?

L'insieme

Un primo sguardo si rivolge al disegno d'insieme dell'edificio⁵, attraverso i suoi dispositivi distributivi e connettivi che, in un equilibrio teso fra specificità e compenetrazioni, definiscono e relazionano stanze e gesti diversi e complementari. Ne esplora articolazione, forma e dimensioni per verificare come sia possibile mettere in relazione, e con quali passaggi intermedi, spazi e usi pubblici, collettivi, condivisi e privati. Verifica, inoltre, come questa stessa tensione all'apertura attraversi anche lo spazio all'apparenza solo privato dell'abitazione, e come attrezzature e arredi possano favorire modi d'uso dello spazio imprevisi e variabili.

Questo sguardo analitico, che evidenzia la ricorrenza di alcuni tratti, permette di evidenziare una logica che attorno alla distribuzione, resa accogliente possibilità di incontro e di socializzazione come nei ballatoi del *Gleis 21*⁶ a Vienna, dove lo spazio di passaggio, evidenziato dal passo regalare della struttura, si dilata in balconi e slarghi in cui trovano spazio anche i collegamenti verticali, e attorno ad un insieme di dotazioni e stanze di uso comune, come quelle vicino all'ingresso di *De Warren*⁷ ad Amsterdam, dove una gradonata continua consente di sedersi, ascoltare, guardare attraverso e raggiungere livelli successivi, prefigura un nuovo modo di abitare. Un atteggiamento che si concentra più sulla distribuzione e sulle connessioni, che sul disegno di una singola forma, per specificarla rispetto alle altre.

5 Vedi l'Atlante sviluppato per il progetto UAH! (Atlante UAH! 2025), che analizza alcuni progetti abitativi a scala edilizia con un focus sugli aspetti qui menzionati.

6 Einzueins Architektur, *Gleis 21 – Wir bringen das Dorf in die Stadt*, Vienna, Austria 2017/2019.

7 Natruified Architecture, *De Warren*, Amsterdam, Olanda, 2018/202 (Atlante UAH! 2025).

Da vicino

La riflessione che porto avanti in questo testo prende avvio da questa prima e accurata analisi, e propone una chiave interpretativa complementare che, proprio a partire dal disegno dell'edificio e delle sue logiche distributive, guarda al modo in cui esso si costituisce, nel suo insieme e nelle singole stanze che lo articolano. Guarda alle sue caratteristiche di costruzione, materia e texture, cromatiche e luministiche per verificare come esse ribadiscano anche alla piccola scala, quella dell'oggetto e della singola unità di spazio, esperiti nell'uso quotidiano e grazie al contatto ravvicinato, le stesse risposte alle nuove esigenze abitative. Vuole evidenziare come l'architettura, proprio grazie alla sua natura complessa, di *integrale* "in senso matematico, cioè come la fusione, e non la semplice sommativa, di più elementi o caratteristiche o aspetti costitutivi" (Ottolini 1996, p. 29) capace di mettere a sistema lo spazio e i margini solidi che la circoscrivono nel disegno di spazi bellissimi, riesca a superare la mera logica funzionale e distributiva – che rimane comunque come fondamento e scheletro al disegno degli spazi abitabili. E come essa trovi compiutezza solo quando, nella "sua intenzionalità dominante", sia destinata alla "realizzazione di luoghi armoniosi in cui vivere, per tempi più o meno lunghi" (ivi, p. 8).

Vuole riportare al centro della riflessione l'architettura nel suo insieme, perché solo così essa può mostrarsi nel suo significato profondo di luogo accogliente ai viventi per la sua natura di "costruzione armoniosa (cioè non una qualsiasi costruzione, ma una costruzione esteticamente risolta) dello spazio in cui si svolge la vita umana e in cui la vita umana, per una particolare artistica traslazione nelle sue forme materiali" (Ottolini 2017, p. 8).

Elementi e gesti

Anche riferendosi al solo spazio domestico, non esiste un'unica via per esplorare questa complessità: è possibile piuttosto evidenziarne diverse, spesso complementari, capaci di mettere

in luce punti, modi e atteggiamenti diversi. In due modi solo apparentemente opposti ci si può riferire a nuclei significativi, in cui i caratteri dell'architettura si condensano attorno a gesti emblematici, oppure ai singoli elementi che vanno a definire e a qualificare l'interno delle abitazioni.

È possibile riconoscere nella casa dei luoghi densi⁸, disegnati dai gesti⁹ di chi la abita, capaci di esprimere l'identità di un singolo e dei nuclei di convivenza, e con essi un certo modo di intendere la vita e lo spazio in cui si svolge. Ognuno di questi nuclei raccoglie un mondo, e lo esplora in una successione di spazi-gesto, identificati da un verbo e fatti di spazio, margini e attrezzature: quelli del passaggio dal pubblico al privato, come *accedere*, “andare verso qualcuno o qualcosa”, (Cornoldi 1994, p. 36) *addentrarsi*, “attraversare luoghi e diaframmi, con la progressione che porta dalla soglia al cuore della casa”, (ivi, p. 40) o *spostarsi* (ivi, p. 50), e quelli della relazione o della protezione dallo sguardo e dalla presenza altrui, *affacciarsi* (ivi, p. 55), come vedere, essere visti, partecipare senza necessariamente essere coinvolti, e *appartarsi*, “due facce di una stessa medaglia, quella della partecipazione alla vita collettiva della casa”, ove la prima rappresenta “l'attrazione sia pure discreta, mediata, verso la vita domestica” e la seconda “il defilarsi da essa vita senza tuttavia restarne esclusi” (ivi, p. 59). Una particolare attenzione è qui dedicata alle soglie e ai passaggi successivi dal pubblico al privato e in senso opposto, accompagnamento e sostegno nelle transizioni, che danno consapevolezza di una condizione spaziale e fruitiva mutata, e rendono ‘adeguato’ l'uso verso cui ci si muove e ‘meno opportuno’ quello che si abbandona.

8 Come ha fatto per primo Adriano Cornoldi (1994), guardando a questi nuclei singolarmente e al loro comporsi in tipologie di abitazione differenziate, ma ricorrenti.

9 Gestì, e non semplici azioni: “chiamiamo gesto ogni azione con un inizio e una fine che porta un significato”, nella sua radice dal latino *gero*, portare (Pianigiani 2008).

In un modo parallelo, è invece possibile invece concentrare la propria attenzione¹⁰ sulla conformazione dell'architettura stessa e sugli elementi che in essa si compongono, verificando la dialettica “che si stabilisce tra un ‘aperto’, cioè *un invaso* spaziale circoscritto nei suoi margini (sia esso chiuso o all'aperto) e accogliente; tali *margini* o limiti, che lo perimetrano verso un esterno; i *divisori*, che come diaframmi sensibili lo articolano al suo interno; e le cose, *gli arredi fissi e mobili*, che lo attrezzano” (Ottolini 1996, 17) L'attenzione si sposta così dai movimenti e dalle azioni, e per conseguenza anche dalle aspettative che ognuno di noi, persino involontariamente, a essi rivolge, alle forme dell'architettura che li accolgono e interpretano con una risposta del tutto specifica. Ci costringe a osservare lo “*spazio atmosferico naturalmente confortevole o climatizzato*”, le “*‘pietre’ cioè margini solidi che lo circoscrivono e individuano*”, e gli “*‘arredi’ fissi e mobili che lo attrezzano*” (Ottolini 2017, 8) per capirne in prima battuta la costruzione e la costituzione, e solo successivamente fa sì che essi, proprio attraverso le loro forme, ci suggeriscano il loro significato e le possibilità d'uso che li specificano e caratterizzano.

Cerniere e connessioni

Ognuno di questi modi sembra indicare un luogo privilegiato di esplorazione: lo sguardo che considera luoghi densi di significato dedica particolare attenzione agli spazi di cerniera e connessione fra gli ambiti. Il sistema delle soglie e dei passaggi che articola i luoghi dell'*accedere*, passando dallo spazio pubblico a quello privato, attraversando gli spazi collettivi e condivisi, dell'*addentrarsi* e dello *spostarsi*, che si spinge verso il nucleo profondo dell'alloggio, in cui si esprime l'identità del singolo o del piccolo nucleo di convivenza, per poi ritornare verso gli spazi condivisi, sembra emblematico di un modo di intendere la casa e l'abitare privato.

Possono essere i passaggi che dall'ingresso principale si addentrano nell'edificio per raggiungere i singoli alloggi, ben rap-

10 Come fa Gianni Ottolini a più riprese, con un momento di significativo in *Forma e significato dell'architettura* (1996).

presentati dall'ininterrotto tappeto di resina grigia dei corridoi e delle scale dell'IBEB¹¹ a Berlino, articolato in pianta dalla presenza regolare di dilatazioni a tutta altezza, rese bianchissime dalle vasche di ciottoli e dalle pareti che definiscono i pozzi di luce, e attrezzato da piani di seduta in cemento e dagli affacci interni di alcune finestre degli alloggi. O ancora possono essere i balconi, vero e proprio terreno fertile di sperimentazione, trama su cui ordire inaspettate relazioni sociali: si vede bene in quello che distribuisce i tre blocchi che si compongono nel *Kavel 6*¹² ad Amsterdam, articolato da tagli ed estensioni e continuazione, grazie alla maglia metallica su cui corrono piante rampicanti, sostituita di un più tradizionale parapetto, del piccolo giardino interno su due livelli, riflesso nei pannelli specchiati che ne foderano le scale.

Infine, possono essere quei punti che consentono con la vista o con lo sguardo di passare a un luogo altro: finestre e porte come quelle di *San Riemo*¹³ a Monaco, capaci di raccogliere un mondo e di introdurlo a chi le varca e vi si avvicina. Sul fronte d'ingresso, foderato di lamiera ondulata grigia, una fascia verde, ancora di lamiera, accoglie al piano terra la porta e in quelli successivi le finestre: entrambe sono articolate per piani di profondità che creano ombre ed evidenziano i campi apribili su quelli fissi, ribaditi dall'uso di profili neri. Qui la lamiera si fa liscia, tagliata in diagonale a fianco della porta per disegnare una ulteriore connessione visiva, e torna ondulata in corrispondenza dell'alta pensilina che protegge chi si appresta a entrare.

Attrezzatura

Guardando invece agli elementi che conformano l'architettura, emerge il tema dell'attrezzatura. Non si tratta semplicemente dell'arredo, e tantomeno di quello mobile, che varia nel tempo e

11 ARGE Ifau, Heide & von Beckerath, *IBEB – Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt* (Progetto integrato di costruzione sull'area dell'ex mercato dei fiori), Berlin, Germany, 2018.

12 HOH Architecten, *Kavel 6 De Stoomkracht*, Oostenburgereiland, Amsterdam 2019/2024.

13 Summacumfemmer, Büro Juliane Greb, *San Riemo*, Monaco, Germania.

con le esigenze degli abitanti, sopraffatto fino a scomparire per essere sostituito “da un vocabolo nuovo: ‘attrezzatura domestica’”, (Le Corbusier 1930) ma piuttosto di un elemento fisso, che stabilisce un rapporto così stretto e sostanziale con l’architettura da divenirne una articolazione e una specificazione, che “partecipano comunque del volume rendendolo quotidianamente operativo” (De Giorgi & Romanelli 1994, p. 7). Si tratta di una figura di “integrazione fra arredamento e architettura (o, se si preferisce, [del] l’architettura che presenta prestazioni di arredamento)”, (Ottolini & De Prizio 1993, p. 15) che raccoglie e concentra un doppio carattere di utensile indispensabile, com’è nel suo etimo, che ci viene dal latino *attrahere*, tirare a sé¹⁴ ed è analogo a quello del francese *l’équiper*, “dotare una nave di tutto il necessario alla partenza e al suo viaggio”, (Equiper 2012) e di cui occorre avere cura, che gli deriva invece dal legame con l’arredo, dal gotico *ga-redan*, prendersi cura, (Pianigiani 2004) oggetto utile per vivere e di cui si ha cura.

L’attrezzatura non è mobile, o spostabile, o personalizzabile, come s’immagina l’arredo: è quasi architettura, disegnata a priori rispetto all’utente specifico di uno spazio, ed è riferita non a un singolo ma ad una umanità condivisa e trasversale, (Rogers 1946) tesa alla lunga durata e elemento sostanziale nella definizione dell’identità di un luogo e del suo significato, anche solo d’uso. In questo è un elemento di servizio e “al servizio dell’uomo, inteso come essere fisico che vive e usufruisce dello spazio progettato”, (Grimaldi 2012, p. 7) legata alla sua corporeità e alla “dimensione concreta e pratica dell’essere fenomenicamente nello spazio” (ivi): “non c’è architettura se non *ci sta* il corpo dell’uomo ovvero se in essa la vita umana non può svolgersi”. (Ottolini 1996, p. 12)

Il disegno dell’attrezzatura, infine, costringe a guardare all’architettura e al suo progetto da vicino, coinvolgendo in maniera inequivocabile il tema del dettaglio, del disegno prossimo delle

14 “il nostro ‘attrezzo’ nasce dal francese antico *atraits*, un plurale che alla lettera significa ‘attratti’ – sì, proprio ‘attratti’, dal verbo latino *attrahere*, ‘tirare a sé’. Gli attrezzi, insieme, sono un equipaggiamento, una serie di strumenti che ti porti dietro, di cui sei centro, che chiami alla mano continuamente; inversione curiosissima, ma a ben vedere inevitabile, il concetto singolare di ‘attrezzo’ è ricavato dal plurale”. (Attrezzo 2022).

cose in risposta ai gesti cui si riferiscono, a progettare alla scala degli interni, e a riconoscerne il carattere qualificante. Costringe a considerare come le cose e l'uomo interagiscono, a quali scenari e possibilità aprono: la porta di *San Riemo* è tale proprio per la scelta di alternare lamiere piane e ondulate, di evidenziare le ante apribili anche col colore, di giocare su arretramenti e giaciture per dare autonomia alle parti.

Dove

Quali sono dunque forma, qualità, ruolo e significato dell'attrezzatura negli interventi abitativi a carattere innovativo realizzati nel terzo millennio? È possibile evidenziare tendenze, luoghi ricorrenti, modi condivisi anche in un campione esteso di esempi realizzati prevalentemente in Europa e nel mondo occidentale¹⁵, raccolti attraverso successive occasioni di ricerca e sperimentazioni didattiche?

Possiamo guardare all'attrezzatura riferendoci alla sua posizione (al centro, lungo i margini verticali, di confine con l'esterno o semplici partizioni interne, lungo i margini orizzontali, pavimenti e soffitti) o per esplorare le possibilità che essa libera, specialmente in termini di flessibilità, nel concentrare in pochi punti le dotazioni arredative. Le stanze "liberate" dall'ingombro degli elementi d'arredo, infatti, si aprono a usi differenti e personalizzabili a seconda degli utenti, dei momenti della giornata e della vita.

In

Un primo modo concentra le attrezzature in blocchi al centro dello spazio, lasciando intorno stanze quasi vuote, variamente interpretabili per le loro dimensioni e la connotazione materica, che ci permettono di riconoscerle come spazi di distribuzione o luoghi per lo stare e il fare. In questo caso, l'attrezzatura è spesso

15 Che comprendono e integrano quelli già raccolti e analizzati nell'Atlante (Atlante UAH! 2025).

resa riconoscibile rispetto all'involucro edilizio non solo dai materiali, dalla geometria e dalle tecnologie costruttive, ma anche dalle distanze che stabilisce rispetto ai margini, da cui si allontana in pianta e ribassa in sezione.

Nei 235 alloggi della *Domūs Houthaven*¹⁶ ad Amsterdam, integrati con servizi condivisi e un piano terra commerciale, un modulo colorato, che accompagna gli ingressi e la cui conformazione cambia in funzione del taglio dell'unità abitativa, raccoglie cucina, bagno, ripostiglio e letto. Ogni sua componente è identificata dal colore e dalla consistenza dei pannelli che lo circoscrivono; la sola nicchia letto è sempre definita da pannelli grigi, forati su una maglia regolare circolare. Aperto o chiuso, il modulo, unico elemento colorato composto coi piani continui del soffitto in cemento e del pavimento in legno, cambia completamente la percezione dell'interno: la notte, esso diviene un'unica grande zona per il riposo, di giorno uno spazio disponibile alla vita domestica e al lavoro.

I blocchi attrezzati possono modificare l'ordine logico di uno spazio suggerito dall'architettura, proponendo una interpretazione autonoma e alterandolo fino a sovrascriverlo. I blocchi possono rendersi autonomi e al caso estremo drammaticamente indifferenti alle qualità dell'edificio che li ospita, reso sfondo neutrale.

Tra

Distribuire invece l'attrezzatura lungo i margini edilizi ribadisce l'andamento della scatola muraria, le risponde, la sottolinea e specifica: l'attrezzatura può essere celata in una insospettabile parete muta trasformata solo dall'uso, o ancora suggerita attraverso varchi o aperture anche minutissimi.

La stessa volontà di rendere continui i margini caratterizza sia gli ingressi ai piccoli alloggi della *Quintana 4598* a Buenos Aires, integrati in una lunga parete bianca, sia i loro interni. Qui il muro che li definisce è ribadito da un elemento d'arredo bianco, a tutta altezza, che solo una volta aperto svela una successione

16 Shift AU, *Domūs Houthaven*, Amsterdam 2017/2022.

di stanze attrezzate, la cucina e il bagno, e di contenitori, per chiudersi in prossimità delle finestre con un'alta nicchia letto, e le partizioni interne sono disegnate come ante per contenitori a tutta altezza, che alternano parti opache a parti trasparenti.

Oltre la scatola muraria, in cemento grezzo, tutto è attrezzatura.

Sopra/Sotto

Anche i piani orizzontali possono essere oggetto del medesimo trattamento di integrazione: i soffitti, che si abbassano a suggerire usi per spazi contratti, di distribuzione o destinati al raccoglimento e al silenzio, spesso accolgono nel loro volume contenitori ed elementi impiantistici e di servizio. Così liberano il volume sottostante e consentono indipendenza nel posizionamento degli elementi tecnici attraverso lo spazio dell'abitazione, permettendo una maggiore adattabilità nel tempo.

Lo stesso può avvenire a pavimento: nella *Estradenhouse*¹⁷ a Berlino le due facciate opposte degli alloggi sono accompagnate da due pedane in legno, sollevate dal piano lucido, grigio scuro, del pavimento, che si articolano per ospitare usi diversi in sedute, verande, piani di lavoro. Dichiarate nella loro natura arredativa dal materiale di cui sono fatte, esse offrono possibilità e si pongono come attori intermedi fra il "dentro" della casa e il "fuori", il balcone in grigliato metallico che tutta la abbraccia: da entrambi si differenziano, ora per materiale, ora per quota, a definire un terzo attore intermedio. Disponibili a usi variabili, esse sono in questo completate da due linee di pannelli scorrevoli, che abbracciano il blocco centrale in cui sono raccolti gli ingressi, i servizi igienici e la cucina. Questi possono aprirsi, svelando il proprio contenuto, e comporsi con pannelli – due ante che ruotano su un perno centrale – a schermare ambiti funzionali, luoghi di distribuzione, elementi d'arredo.

Liberando lo spazio delle stanze, fanno spazio a dispositivi più evidenti di flessibilità.

17 Wolfram Popp, *Estradenhouse*, Chorinerstrasse, Berlino, Germania 1996.

Flessibili

Nel 2019 l'ETH di Zurigo avvia una sperimentazione sull'uso dei dispositivi di flessibilità e installa, sul tetto del Dipartimento di Architettura, un modello al vero di un appartamento, la *Performative Haus*¹⁸ fatto abitare per una settimana ognuno da quaranta residenti, singoli o coppie. L'alloggio, dalla pianta allungata, era caratterizzato dalla presenza di attrezzature fisse, integrate nel pavimento come le pedane alla base del letto e nella zona giorno o con le pareti d'ambito, come il blocco del bagno e dei contenitori, e altre mobili: una parete pivotante su perno centrale tra la zona notte e quella giorno, due lampade a braccio e un contenitore, sempre su un perno. Durante la permanenza degli sperimentatori, ogni movimento delle componenti veniva registrato da sensori, per scoprire che l'oggetto più spostato, dopo i bidoni della spazzatura e la porta del frigorifero, era la parete girevole centrale e che la possibilità offerta da questo tipo di cambiamento di uno spazio piccolo e attrezzato era stata molto gradita ai suoi utenti, che avrebbero considerato questo alloggio per una lunga permanenza, e che ha portato all'effettiva costruzione di un edificio in cui era ripresa la tipologia.

La semplicità dei movimenti, governati sostanzialmente da una maniglia o da un braccio, rende la possibilità di modificare lo scenario dell'abitazione semplice ed effettiva: la continuità del piano rosso del pavimento composto con quello bianco del soffitto, l'evidenza dei tubolari metallici neri su cui ruotano pareti e lampade, l'articolazione dei margini edilizi e la presenza di alcune parti a specchio, capaci di dilatare e rifrangere l'ambiente, riverbera e rende ancora più evidenti queste variazioni.

A servizio

Tornando al principio di questa riflessione, quest'ultimo complesso caso studio, che nei pochi metri quadri di un allog-

18 Elli Mosayebi – EMI Architekt*innen, *Vacancy / No Vacancy*, Zurigo, Svizzera 2019.

gio esplora una grande complessità di modi e temi, ci ribadisce una chiave interpretativa dell'attrezzatura che ci pare particolarmente congeniale agli alloggi non convenzionali, in termini di utenti e di loro corrispondenza con le forme che si aprono a ospitarli.

Ci fa riconoscere l'attrezzatura non solo come "strumento e servitore" (Le Corbusier 1930, 223), ma anche e soprattutto come struttura di relazione tesa tra gli elementi dell'architettura, i margini murari, lo spazio praticabile e l'arredo, e l'uomo che li pratica, in uno scambio di gesti e sguardi reciproci, dove entrambi provano e si aprono all'accoglienza. E che in questa reciproca disponibilità rende possibile il cambiamento della struttura e delle possibilità di un alloggio, non come bene elitario, destinato ai pochi che sanno evidenziare un bisogno e riconoscere la forma più adatta a rispondergli, ma come garanzia condivisa di qualità, in questo *affordable*, aperta al rapporto con ogni uomo.

E così ci spiega il significato profondo, oltre quello eminentemente d'uso, dell'architettura, mostrandolo attraverso la risposta coerente al gesto quotidiano di chi la abita; perché ne ribadisce la qualità, ribadendola attraverso le scale, dal disegno d'insieme a quello del particolare; perché rende chiara e comprensibile la struttura di uno spazio costruito, capace di rispondere a desideri e bisogni anche nuovissimi.

Riferimenti bibliografici

Amann y Alcocer, A., Martella, F.

2020 *Public house: the city folds into the space of the home*, in "The Architectural Review", <https://www.architectural-review.com/essays/public-house-the-city-folds-into-the-space-of-the-home> [06.01.2025].

Atlante UAH!

2025 *Atlante UAH!* <https://www.uah.polimi.it/atlante-uah/> [10.06.2025], in via di pubblicazione in Postiglione G., Serrazanetti F., Wolfgring C. (a cura di), *Unconventionality and Affordability: a Housing Atlas for new Households*, Thymos Books, Napoli.

Moretti, G.

2022 “Attrezzo” *Una parola al giorno*, <https://unaparolaalgiorno.it/significato/attrezzo> [06.01.2025].

Averna, M.

2022 *La sottile tensione fra distinzione e integrazione nella casa, spazio di soglia*, in Lanini L., Bascherini E., Crudeli A. (a cura di), *Per una nuova casa italiana*, Pisa University Press, Pisa.

2021 *Onore al lavoro. Gli interni delle fabbriche*, Aracne, Roma.

Cornoldi, A.

1994 *Architettura dei luoghi domestici. Il progetto del comfort*, Jaca Book, Milano.

De Giorgi, M., Romanelli, M.

1994 *Figure dell'abitare*, in “Dichiarazione d'interni: appartamenti italiani 1947-1993” (58), pp. 5-20.

CNRTL – Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales

2012 “Equiper” *Le Trésor de la Langue Française informatisé* <https://www.cnrtl.fr/etymologie/equiler> [06.01.2025].

Grimaldi, A.

2012 *Attrezzare l'architettura. Strategie operative per l'architettura del terzo millennio tra permanenza e innovazione*, Officina Edizioni, Roma.

Le Corbusier

1930 *L'aventure du mobile*, in “Précision sur un état présent de l'Architecture et de l'Urbanisme”, L'Esprit nouveau, Paris, pp. 105-122.

Ottolini, G.

1996 *Forma e significato in architettura*, Laterza, Roma-Bari.

2017 *Architettura degli allestimenti*, Altralinea Edizioni, Firenze.

Ottolini, G., De Prizio, V.

1993 *La casa attrezzata. Qualità dell'abitare e rapporti di integrazione fra architettura e arredo*, Liguori, Napoli.

Pianigiani, O.

2004 “Arredo” in *Vocabolario Etimologico della Lingua Italiana*,
<https://www.etimo.it/?term=ARREDO&find=Cerca> [10.06.2025].

2008 “Gesto” in *Vocabolario Etimologico della Lingua Italiana*,
<https://www.etimo.it/?term=gesto> [10.06.2025].

Postiglione, G., Briata, P.

2023 *People Places Practices. The Architect's Filter in Using Ethnography*, Thymos Books, Napoli.

Rogers, E.N.

1946 *Programma: Domus, la casa dell'uomo*, in “*Domus*”, n. 205, pp. 2-3.

JACOPO GRESLERI*

DECIFRARE L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA PER UN VIVERE INCLUSIVO**

Introduzione

Il tema dell'edilizia residenziale accessibile richiede un approccio particolarmente pragmatico e consapevole, e le dinamiche da gestire sono molteplici e complesse, perciò la formazione tecnica, scientifica e umanistica dell'architetto sembra essere particolarmente adeguata a gestire l'intero processo, dal concepimento dell'idea progettuale alla sua realizzazione. Ciononostante, proprio la vastità delle implicazioni legate a questo tema e la difficoltà che si riscontra nell'inquadrarne contenuti e specificità rendono necessario dotarsi di strumenti operativi analitici, tali da consentire la formulazione di riferimenti e modalità operative utili al conseguimento dei migliori risultati auspicabili.

Può essere utile, quindi, introdurre una chiave di lettura, un'immagine che ben riassume e anticipa il significato intrinseco del progetto di *affordable housing*. Si tratta del celebre affresco realizzato da Ambrogio Lorenzetti¹ nel 1338 per la Sala del Consiglio dei Nove (detta anche Sala della Pace) del Palazzo Pubblico di Siena, intitolato *Effetti del Buon Governo in città*.

* Politecnico di Milano, Department of Architecture and Urban Studies.

** Questo testo è liberamente tratto dal contributo dell'autore "Last, but not least. An interpretation of affordable housing design and the research of its coding", pubblicato nel 2023 in *Living 2060*, a cura di TU Wien, Institut für Städtebau.

1 Ambrogio Lorenzetti, *Effetti del Buon Governo in città*, Siena, Sala del Consiglio dei Nove (o Sala della Pace), 1338-39. L'affresco fa parte del ciclo delle *Allegorie* e comprende anche gli *Effetti del Cattivo Governo*: con metodo comparativo, queste rappresentazioni pittoriche dovevano essere di monito ai cittadini riuniti in Consiglio e ispirarne l'operato negli atti amministrativi della città di Siena.

L'immagine immortala l'istante di una florida quotidianità, una giornata laboriosa e festosa di cui si coglie un equilibrio quasi surreale tra le mura di una città italiana del XIV secolo. Archi, portali, torri e mura merlate definiscono il perimetro pittorico entro il quale si sviluppa la scena, ma anche quello fisico della città in esso rappresentata, il luogo in cui si mescolano attività culturali ed economiche, un ambiente in cui il commercio prospera secondo una logica apparentemente redistributiva della ricchezza: non si scorgono, infatti, né mendicanti, né persone disagiate, come quelle di fronte alle quali passiamo ogni giorno con noncurante assuefazione. Nella città *ben governata*, per richiamare il messaggio veicolato dal pittore medievale, non c'è traccia di emarginazione: essa accoglie tutti, e a ognuno dà spazio (e quindi anche una stanza), una casa (*house*) ma anche un ambiente domestico (*home*). Se l'obiettivo del progetto di *affordable housing* ci è stato già esplicitato visivamente e riassunto iconicamente da Lorenzetti circa sette secoli fa, è tuttavia necessario e attuale interrogarsi sulle modalità da mettere in atto per raggiungere tale risultato, oggi.

La sfida multiforme della definizione della povertà e dell'edilizia abitativa accessibile

In quanto architetti veniamo educati a risolvere problemi, nello specifico quelli spaziali. Lo facciamo impiegando linguaggi espressivi differenti e seguendo logiche operative precise, quasi investigative: si raccolgono dati, si elaborano informazioni, si ascoltano esperti e diretti interessati come fossero i testimoni del fatto, per poi metterli in relazione fra loro, formulando le possibili soluzioni di un puzzle che richiede, al tempo stesso, competenza e sensibilità (l'una senza l'altra, infatti, non dà che esiti progettuali sterili, quasi mai riconducibili ad Architettura, intesa come sapere colto). Ma di quali dati disponiamo?

Innanzitutto, per trattare il tema dell'*affordable housing* – cioè una casa a basso costo di realizzazione e gestione, destinata a persone povere o disagiate – è necessario relazionarsi con il concetto di povertà e, di conseguenza, delineare un profilo soddi-

sfacente dell'utente finale degli sforzi progettuali intrapresi. In questa ottica, ci possiamo avvalere di dati statistici e grafici, inquadrando così la dimensione e la specificità del fenomeno. Osservando i diagrammi che sintetizzano queste informazioni¹, possiamo formulare una prima riflessione a proposito della distribuzione della povertà nel mondo. Essa appare concentrata nella fascia tropicale del pianeta e in tutta quella meridionale dell'emisfero australe (in particolare Sud Africa e Sud America) con l'unica eccezione del continente australiano, estendendosi alla quasi totalità dell'Asia e parte del sudest asiatico e, a ovest, ai confini balcanici dell'Europa. Un fenomeno, questo, che riguarda una popolazione numerosissima, circa 1,3 miliardi di persone che vivono in condizioni di cosiddetta povertà multidimensionale, cioè riguardanti vari indicatori quali malnutrizione, mancanza di una casa, di acqua potabile ecc. (UNPD 2018). Attenendoci strettamente a questi dati e alla loro più immediata interpretazione, potremmo estremizzarne la sintesi sostenendo che il nord del mondo è ricco e il sud è povero, e affermare l'inutilità di occuparsi di *affordable housing* in contesti europei e nordamericani. Se questa conclusione cela un fondo di verità, è altrettanto facile contestarla osservando la vita reale nelle nostre città, in particolar modo nei contesti periferici, luoghi in cui si concentrano le classi più bisognose della società occidentale.

Per non cadere nella trappola degli stereotipi, dobbiamo pertanto prestare attenzione al polisemico termine di "povertà", un vocabolo che cela un concetto meno immediato e comprensibile di quanto comunemente inteso: parlando di una persona incipiente, non si descrive solamente colui che vive di espedienti, abita luoghi e soluzioni di fortuna e indossa vestiti laceri, ma si estende la definizione a una condizione di vita più diffusa e talvolta invisibile (Kangas & Ritakallio 1998; Fusco 2007). Per comprendere il significato e inquadrare meglio il fenomeno in questione, generalmente si adottano alcune definizioni deriva-

1 https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Poverty_headcount_ratio_at_1.90_a_day.png. Ulteriori dati e approfondimenti sono reperibili su <https://data.worldbank.org/>, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions>, <https://www.cia.gov/the-world-factbook/field/population-below-poverty-line/> [30.07.2025].

te dalle discipline economiche e sociali, riconducibili alle macro-categorie semantica, numerica e legislativa. In sintesi, i fattori e le probabili cause che determinano lo stato di indigenza degli individui possono essere riconosciuti nell'impossibilità di accedere ai cosiddetti *primary needs* (per esempio l'incapacità di procurarsi il cibo necessario al proprio sostentamento), oppure possono essere determinati in un'ottica *utilitarista*, relativamente al fatto di non potere fruire di servizi sociali (sanitario, scolastico ecc.) o, infine, definiti dalla contrapposizione di *capable vs. able*, cioè la disparità fra le capacità di compiere determinate azioni o svolgere precise attività (*capabilities*) e le opportunità di mettere in pratica tali competenze (*abilities*), come espresso nella teoria formulata da Sen (1979)². Le tre interpretazioni, qui soltanto accennate a grandi linee, lasciano intravedere differenti prospettive operative, rendendo difficile individuare soluzioni progettuali universali per rispondere al problema dell'abitare a basso costo.

Nel tentativo di circoscrivere i termini della questione, un contributo importante arriva dalla European Commission (EEC 1975) che definì la povertà “a lack of command of resources (including cash incomes, material assets and privately organized services such as housing or education) so extreme that individuals, families and categories of persons concerned are excluded from minimum acceptable ordinary living patterns, customs and activities”. Lo stesso concetto venne rielaborato un decennio più tardi dalla stessa Commissione, che estese la definizione a “[...] ‘the poor’ shall be taken to mean persons, families and group of persons whose resources (material, cultural and social) are so limited as to exclude them from the minimum acceptable way of life in the Member State in which they live³” (EEC 1985 art.

2 Amartya Sen è filosofo ed economista indiano noto per l'approccio critico alla cosiddetta “economia del benessere” e precursore del “capability approach” che gli valse il Premio Nobel nel 1998. Sul tema, oltre a una vasta letteratura, sono considerati di particolare importanza i testi di Sen di cui segnalò, a titolo esemplificativo, *Collective Choice and Social Welfare* (1970), *On Economic Inequality* (1973), *Commodities and Capabilities* (1985), *Inequality Re-Examined* (1992). Per una più generale introduzione al tema si consiglia la consultazione di <https://plato.stanford.edu/entries/capability-approach/> [30.07.2025].

3 Il corsivo è mio.

1.2). L'introduzione dell'elemento geografico, rispetto al quale si struttura il concetto non più così generico di povertà, apre il ragionamento a una questione fondamentale per la comprensione del tema, la sua relatività: non esiste una definizione univoca, perché la povertà stessa non lo è, né si presenta allo stesso modo in contesti sociali e luoghi fisici differenti (Mack & Lansley 1985, Halleröd 1998, Dickes *et al.* 2010). È quanto espresso da Adam Smith, anticipando di circa 200 anni il concetto di *relative poverty* di Townsend (1970): “by necessities I understand not only the commodities which are indispensably necessary for the support of life, but whatever the custom of the country renders it indecent for creditable people, even of the lowest order, to be without [...]” (Cannan 1904, p. 354).

Alle definizioni linguistiche sono state affiancate formule algebriche, frequentemente adottate in contesti di indagine statistica ed economica. Sebbene l'oggettività matematica rende più certa la valutazione quantitativa della questione, il concetto di indigenza resta ancora complesso da descrivere a causa di parametri numerici che ne modificano la “soglia di accesso”, moltiplicando ulteriormente i punti di vista: povertà assoluta, povertà relativa, Headcount index, Income Gap ratio, Poverty Gap index, Line of Poverty ecc. sono indicatori che articolano ulteriormente la descrizione di un profilo dello stato di indigenza. Un “confine mobile”, quindi, che proprio in virtù della sua “elasticità” sposta il discorso su piani differenti rendendo complesso, di conseguenza, anche l'identikit di coloro ai quali è destinata l'edilizia residenziale accessibile.

Nonostante le difficoltà finora esposte, appare chiara la dimensione ampia del fenomeno, per niente confinato geograficamente come mostrato inizialmente, così come emerge in modo altrettanto evidente che la possibilità di accesso alla casa – o a ciò che più genericamente viene definito un “alloggio dignitoso” – è fattore decisamente discriminante⁴. Anche nei Paesi occidentali ed econo-

4 Today, 24% of the world's urban population live in slums, and by 2030, about 3 billion people will be in need of proper housing (source: <https://feature.undp.org/multidimensional-poverty/>). Anche per questo the *2030 Agenda for Sustainable Development* redatta da United Nations Department of Economic and Social Affairs al Goal 11 “Make cities and human

micamente avanzati, possedere una casa, poterne usufruire o goderne in quanto bene economico, oppure – al contrario – esserne sprovvisto, è uno dei criteri più evidenti per riconoscere la condizione di vita dei cittadini e determinarne il livello di ricchezza. Fin dal secondo dopoguerra, infatti, la casa è stata considerata un bene primario, in alcuni contesti perfino irrinunciabile e, come tale, per estensione, un diritto da riconoscere a chiunque.

Nel 1947 la Costituzione Italiana aveva sancito il diritto all’abitazione nell’articolo 47, promuovendo “the access of the popular savings for home ownership”. L’anno successivo, l’articolo 25.1 della *Universal Declaration of Human Rights* (UDHR), stabilisce che “everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, *housing*⁵ and medical care and necessary social service [...]” (United Nation General Assembly 1948). Nel 2010, è ancora la European Commission che introduce un concetto fondamentale, una priorità assoluta nelle politiche sociali a tutela dei cittadini degli stati membri, sostenendo che “access to affordable accommodation is a fundamental need and right” (EC 2010, p. 10).

Cosa costituisce l’accessibilità abitativa?

Legittimare il diritto alla casa implica riconoscerne la necessità, quindi indirettamente conferma anche la presenza di colui al quale quel diritto viene altrimenti negato. Al di là di ogni necessaria definizione, rifugiati, migranti, persone senza fissa dimora, “colonizzatori di slums”, terremotati, e altre categorie di disagiati (come quella derivante dal crescente fenomeno di povertà dei padri separati o quella in divenire di chi ha perso ogni cosa a causa del Covid e delle necessarie restrizioni di contenimento messe in atto per salvaguardare la salute pubblica), i poveri – in qualunque

settlements inclusive, safe, resilient and sustainable” si pone l’obiettivo di “By 2030, ensure access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums” (UN General Assembly 2015).

5 Il corsivo è mio.

modo essi si manifestino – sono la categoria che più necessita di una soluzione abitativa adeguata ed efficace. Ma quale soluzione?

In effetti, parliamo di edilizia residenziale accessibile quando ci riferiamo a utenti in condizione sia di temporanea quanto di permanente indigenza, e questa differenza temporale implica scelte progettuali che dovranno garantire un alloggio funzionale e funzionante per breve o lunga durata. I campi profughi, ad esempio, realizzati allineando migliaia di tende e ripari di fortuna lungo cardì e decumani, rispondono a un'esigenza di temporalità che male si presta ad accogliere le funzioni necessarie alla vita di una collettività in un insediamento duraturo (sebbene l'esperienza insegna che la condizione limitata *nel* tempo si trasforma quasi sempre in una *senza* tempo). Questi stanziamenti improvvisati sorgono numerosi in zone di frontiera, spesso in territori indefiniti e privi di ogni servizio, come conseguenza di conflitti bellici, carestie, persecuzioni politiche, genocidi ecc., e rappresentano la condizione estrema di un abitare a basso costo destinato a un'umanità disperata, che manifesta istinto di sopravvivenza e trasforma tende, baracche e soluzioni provvisorie in abitazioni permanenti, insediamenti transitori in duraturi, soluzioni emergenziali in istituzionali.

Al contrario, noi siamo soliti operare precise distinzioni fra le due soluzioni, li poniamo su piani differenti, li nominiamo con aggettivi che denotano usi, temporalità e utenze diverse, prestiamo attenzione alla durata dell'intervento e impieghiamo tecniche costruttive che vorremmo dimostrassero identità distinte e finalità d'uso specifiche. Ad esempio, il nostro concetto di residenza permanente (anche se di edilizia economica) si esprime di consueto con soluzioni "tradizionali": edifici in muratura dall'aspetto ordinario, spesso multipiano per meglio ammortizzare gli oneri di realizzazione, con adeguati servizi igienici che rispettano gli standard normativi locali, inseriti in contesti urbani seppure periferici. Le sfaccettature dell'edilizia residenziale accessibile, invece, creano scompiglio, disorientano, rendono incerte e fragili le prospettive operative perché, ancora una volta, indefinite e difficilmente definibili. *Affordable housing* è tutto e il suo contrario, è ciò che ha a che fare con l'edilizia a basso costo, temporanea ed emergenziale ma anche, all'opposto, quella permanente e pianificata. L'unico

elemento comune sembrerebbe essere il valore economico, in termini di basso costo di realizzazione, ben al di sotto delle medie di mercato.

Come si può, quindi, codificare le modalità operative concernenti questa specifica soluzione residenziale? Come si possono trasformare queste nozioni in un processo progettuale capace di rispondere ai bisogni abitativi e al soddisfacimento di quei diritti più volte sanciti dalle istituzioni internazionali, eppure sistematicamente disattesi dalle politiche dei governi nazionali e dal silenzio in cui vengono relegati questi argomenti “scomodi”? Cosa accomuna, ad esempio, le esperienze dell’Aranya Housing Project⁶ di Balkrishna Vithaldas Doshi con la Paper Log House⁷ di Shigeru Ban?

È ormai evidente che, nell’impossibilità di dare forma a qualcosa che appare fluido già nella sua definizione, non vi sono elementi strettamente progettuali universalmente riconducibili a esperienze concrete, ovvero non vi sono comuni caratteri costruttivi, tecnologici o tipologici in grado di consentire la formulazione di una categoria univoca del “prodotto *affordable*”. L’ambito su cui confrontarsi non è tanto quello costruttivo, normativo o formale, ma piuttosto quello dei significati e dei valori derivati dai principi che determinano le scelte progettuali, sinteticamente riconducibili a quattro temi-pilastro, quattro “strumenti” da impiegare con consapevolezza e diligenza.

Progettare l’edilizia abitativa accessibile: quattro pilastri fondamentali

Il primo tema è probabilmente anche quello più ignorato: la *dignità*. In termini architettonici, essa può essere compresa svelando il significato sempre eluso di “Existenzminimum”, una delle voci senz’altro più fraintese del vocabolario del Movimento Mo-

6 <https://www.sangath.org/projects/aranya-low-cost-housing-indore/> [03.02.2025]

7 <https://shigerubanarchitects.com/works/paper-tubes/paper-log-house-ko-be/> [21.10.2025]

derno. Il termine, infatti, non interpretava la volontà di ridurre gli spazi abitativi alla più ridotta dimensione d'uso possibile (come comunemente inteso), ma l'impegno di garantire a ogni essere umano la dimensione dell'abitare minima – e con essa funzioni e servizi – necessaria a consentire una vita dignitosa. Dimensioni minime al di sotto delle quali non si riteneva neppure concepibile immaginare soluzioni abitative, perché ritenute inadatte alla vita dell'individuo e insufficienti a favorire le relazioni sociali che la contraddistinguono. Sono gli insegnamenti di Gropius, Teige, Klein e di tanti altri maestri di una corrente tecnico-artistica nella quale le ricerche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'abitare per la prima volta si sono concentrate sulle persone, nuove protagoniste del progetto di architettura. Da allora, come professionisti dello spazio abitativo, gli architetti sono chiamati ad assicurare il “minimo indispensabile”, a garantire che l'esito del proprio lavoro non scenda mai al di sotto di precisi standard di dignità per rispondere a interessi economici, speculativi o funzionali.

In termini progettuali, dignità significa anche garantire che l'*affordable housing* non sia un edificio riconoscibile per la sua funzione o per l'economicità del prodotto, cioè che non possa essere “etichettato” come una soluzione a basso costo per persone indigenti. Nel rispetto del primo strumento operativo (il principio di dignità, appunto), proprio l'edilizia residenziale accessibile – più di qualsiasi altra soluzione abitativa – dovrà essere una costruzione nella quale le persone possano sentirsi a casa, ma al tempo stesso parte di una più ampia comunità alla quale partecipare con spontaneità, senza sentirsi “accettati” né respinti.

Evitare forme a priori di riconoscibilità permette, inoltre, di elaborare una più completa modalità di progettazione, che tenga conto non solo dell'edificio, ma anche del contesto. In questo consiste il secondo strumento operativo, l'*integrazione urbana*. L'*affordable housing*, purtroppo, è generalmente concepito come un intervento in area periferica, realizzato in economia e spesso limitato alla costruzione dell'alloggio. L'esperienza di INA-Casa (1949-63), figlia degli investimenti del Piano Marshall per la ricostruzione post bellica in Italia, ha mostrato, invece, una modalità operativa esemplare (Di Biagi 2001). Gli edifici, costruiti

per dare un alloggio a lavoratori con basso reddito, erano frutto di incarichi conferiti ai migliori progettisti del tempo; linee guida comuni a tutti gli interventi fornivano gli strumenti con cui misurarsi; nuovi linguaggi progettuali distillavano le caratteristiche di quelli preesistenti; materiali e tecnologie semplici garantivano il contenimento dei costi, consentendo soluzioni complesse in contesti urbani capaci di tenere unite le diverse scale del progetto. Non si realizzava un alloggio né una singola casa, ma interi quartieri, integrati a quelli limitrofi e dotati di servizi e spazi pubblici, un espediente che si poneva il chiaro obiettivo di evitare forme di segregazione o di esclusione dal resto della città. Anche oggi, casa, servizi e spazi pubblici (protagonisti dei moderni progetti di Edilizia Residenziale Sociale), devono essere concepiti come l'inscindibile terna per realizzare l'abitare economico, un'articolata partitura in cui ogni elemento concorre a sostenere e valorizzare gli altri due.

Una buona soluzione abitativa è però il risultato non solo di un buon disegno, ma anche dell'insieme delle relazioni che gli abitanti riescono a stabilire fra loro, con il luogo e con l'edificio che li ospita⁸. Le numerose esperienze avviate a cavallo degli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso hanno introdotto e sperimentato i temi di *partecipazione e condivisione*, di recente tornati largamente in uso a livello internazionale. Coinvolgere i residenti non solo nella fase di indagine e di progetto, ma anche nella realizzazione e gestione degli alloggi e degli spazi comuni, è uno dei fattori che hanno dimostrato essere maggiormente determinanti per il buon esito di interventi residenziali in economia. In questo contesto, in particolare, è importante costruire non solo un edificio – cioè l'ambiente fisico – ma anche una comunità o, almeno, favorire lo sviluppo di un senso comunitario e di un'attiva partecipazione all'uso del bene comune che, indirettamente, rafforza anche il legame fra le persone e il luogo in cui vivono

8 Il tema è stato ampiamente indagato in molte occasioni, in particolare nell'ambito della corrente del Costruttivismo olandese (ad esempio le esperienze di Van Eyck e Bakema) e del Team X. Per l'esperienza italiana non si può dimenticare il contributo di De Carlo. Vale comunque la pena ricordare il testo di Hertzberger (1973), vera guida per affrontare questi studi.

(terzo strumento). È un rapporto identitario oltre che utilitaristico in cui, incentivando un atteggiamento virtuoso, sollecitando i residenti a essere partecipi della cosa pubblica, si valorizza il contributo di ognuno al benessere di tutti.

Il concetto introdotto da Habraken (1972) con la soluzione denominata *Support and Infill* esprime bene, ancora oggi, una modalità di approccio che sembra essere particolarmente efficace in alcuni contesti, in primis quello dell'abitare a basso costo. L'imposizione di modelli abitativi elaborati in astratto e a distanza (cioè senza il coinvolgimento della futura comunità di residenti nella fase creativa, né in quella gestionale), difficilmente potrà rispondere ai bisogni degli utenti, tanto più se numerosi come solitamente accade nelle residenze collettive. Le recenti esperienze pluripremiate di Aravena/Elemental a Quinta Monroy non fanno che attestare quanto detto, inserendosi in un solco già tracciato circa 50 anni fa dalle visioni non così utopiche dello Strutturalismo olandese.

Infine, di non minore importanza è il quarto strumento, la *sostenibilità*, sia ambientale che di fattibilità dell'opera, anche se il primo profilo viene spesso trascurato nel contesto dell'abitare realizzato con bassi costi di realizzazione, in gran parte a causa della scarsità di risorse finanziarie disponibili per la costruzione degli alloggi. In questi ultimi anni, la sostenibilità ha dimostrato di essere un tema centrale nel campo della progettazione, che sempre più richiede sensibilità anche ambientale, una caratteristica fino a qualche anno fa prerogativa, invece, di pochi progettisti visionari.

Sostenibilità (come povertà) è anch'esso un termine ambiguo, spesso associato ad azioni ecologiste o a scelte di carattere economico che sembrano vincolare fortemente la libertà espressiva dell'architetto. In realtà, nel contesto dell'*affordable housing*, la sostenibilità andrebbe intesa soprattutto come ricerca e profonda conoscenza di tecniche costruttive locali, che consentano l'adozione di mano d'opera non specializzata (quindi più economica) e l'impiego di materie prime facilmente reperibili in loco, così da ridurre i costi di trasporto e di costruzione. Il quarto "strumento" operativo, quindi, implica non solo una sempre più auspicabile attenzione all'impatto della realizzazione dell'opera sull'am-

biente, ma anche una pre-progettazione attenta a individuare le soluzioni più adeguate al contesto in cui si intende lavorare, che tenga in forte considerazione gli aspetti di fattibilità tecnica, economica e sociale dell'intervento: ancora una volta, la gestione di questo strumento dipende ampiamente dalla sensibilità del progettista, oggi sempre più spesso chiamato a dare risposte non solo a questioni estetiche e formali.

In questa prospettiva sarebbe auspicabile che prendessero forma interventi in cui il progetto di residenza integrata con servizi nell'ambito del tessuto urbano includesse spazi di lavoro nei quali i residenti possano svolgere attività indirizzate a una loro parziale o totale autonomia economica, tale da favorirne l'integrazione con la comunità ospitante. Teatro, ristorante, orti, laboratori, centro studi ecc. sono solo alcune delle opzioni che possono essere progettate *per*, ma anche *con* gli abitanti, allo scopo di generare microcomunità aperte al resto del quartiere (o della città), in cui la prospettiva di autosufficienza e di partecipazione alla vita pubblica, mediante lo sviluppo di una microeconomia locale, possa dare dignità agli attori di queste iniziative.

La sintesi qui espressa dimostra l'estrema complessità e delicatezza delle azioni volte alla realizzazione di edilizia residenziale accessibile. Non basta la competenza progettuale, è necessario sapere affrontare le varie fasi della creazione – non solo tecnica – di questa modalità abitativa, ampliando notevolmente le conoscenze professionali e finalizzandole al più completo miglioramento delle condizioni di vita degli ignoti residenti. Perciò, nell'avvicinarsi al tema di progetto di questo contributo, che gli edifici siano costruiti in terra cruda, mattoni, calcestruzzo armato, tubi di cartone o bambù, o che venga adottato il tipo a corte, in linea o a torre, è necessario tenere a mente che ciò che viene disegnato non è solo *una casa*, ovvero un riparo, ma un ambiente dove chi lo abita possa davvero sentirsi *a casa*. Un ambiente che non si esaurisce all'interno

del proprio alloggio, ma che si estende all'insieme delle relazioni sociali fra i residenti dell'intero quartiere⁹.

Da architetti, spesso vantiamo improprie competenze ben oltre la sfera del costruito. Tuttavia, possiamo dimostrare di possedere una vasta cultura dell'abitare e gli strumenti essenziali a sviluppare la sensibilità per soddisfare i bisogni degli utenti e per immaginare lo spazio nel quale le relazioni auspicate possano prendere vita, un ambiente articolato e complesso, denso di significati, da prefigurarsi preferibilmente nell'ottica della partecipazione alla vita pubblica e collettiva dei residenti.

È compito di ognuno perseguire questo obiettivo, immaginando *civitas* e progettando *urbs*, realizzando una città in cui “nessuno resti indietro” e che rifletta l'immaginario proposto dall'affresco di Lorenzetti: una *imago urbis* che non si materializzi soltanto negli edifici e nelle piazze di cui è costituita, ma anche nelle azioni e nelle relazioni che proprio gli spazi da noi progettati possono accogliere e favorire.

Riferimenti bibliografici

Cannan, E.

1904 *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* by Adam Smith, Methuen & Co., London.

9 In quest'ottica, un importante contributo è stato fornito dal Social Habitat Work Group dell'UIA (Unione Internazionale degli Architetti). Sintetizzando la partecipazione e la visione di studiosi provenienti da tutte le regioni rappresentate dall'istituzione, nel 2023 il SHWG ha presentato al Congresso Mondiale di Copenaghen il *Manifesto dell'Habitat Sociale* (<https://www.uia-architectes.org/wp-content/uploads/2024/02/Social-Habitat-English.pdf>). Si tratta di un documento di interesse globale, attualmente al vaglio di UN-Habitat per una sua possibile adozione e promozione, esplicitamente inteso come strumento guida nella progettazione dell'Housing Sociale. Il Manifesto è costruito proprio sui quattro strumenti qui descritti e la sua diffusione può assumere un valore straordinario nella pianificazione territoriale e abitativa a livello globale, riunendo i principi descritti e favorendo una lettura olistica della questione.

Di Biagi, P. (a cura di)

2001 *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni '50*, Donzelli, Roma.

Dickes, P., Fusco, A., Marlier, E.

2010 *Structure of National Perceptions of Social Needs Across EU Countries*, in "Social Indicator Research", 95, 143, pp. 143-167.

EEC

1975 *Programme of pilot schemes and studies to combat poverty drawn up in accordance with the Resolution of the Council of 21 January 1974 concerning a social action programme. Communication from the Commission to the Council*, SEC(74) 5225 final, 8 January 1975, <http://aei.pitt.edu/9209/1/9209.pdf> [10.06.2025].

1985 *On Specific Community Action to Combat Poverty* (Council Decision of 19 December 1984), 85/8/EEC, in "Official Journal of the EEC", 2, 1985, p. 24.

European Commission

2010 *Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. The European Platform against Poverty and Social Exclusion: A European framework for social and territorial cohesion*, SEC(2010) 1564 final, 16 December 2010, <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM%3A2010%3A0758%3AFIN%3AEN%3APDF>, [12.06.2025].

Fusco, A.

2007 *La pauvreté, un concept multidimensionnel*, L'Harmattan, Paris.

Habraken, J.

1972 *Supports: an alternative to mass housing*, The Architectural Press, London.

Halleröd, B.

1998 *Poor Swedes, poor Britons; a comparative analysis of relative deprivation*, in Andress, H.J., *Empirical poverty research in a comparative perspective*, Ashgate, Aldershot, pp. 283-311.

Hertzberger, H.

1973 *Lessons for Students of Architecture*, NAI Publisher, Rotterdam.

Kangas, O., Ritakallio, V.M.

1998 *Different methods—different results? Approaches to multidimensional poverty*, in Andress, H.J., *Empirical poverty research in a comparative perspective*, pp. 167-203.

Mack, J., Lansley, S.

1985 *Poor Britain*, Allen and Unwin, London.

Sen A.

1970 *Collective Choice and Social Welfare*, Holden Day, San Francisco.

1973 *On Economic Inequality*, Clarendon Press, Oxford.

1979 *Equality of What?*, in McMurrin (a cura di), *Tanner Lectures on Human Values*, Cambridge University Press, Cambridge, pp. 197-220.

1985 *Commodities and Capabilities*, Oxford University Press, Oxford.

1992 *Inequality Reexamined*, Clarendon Press, Oxford.

Townsend, P.

1970 *The concept of Poverty*, Einemann, London.

UNDP

2018 *Beyond income: A broader picture of poverty*, <https://feature.undp.org/multidimensional-poverty/> [01.06.2025].

United Nation General Assembly

1948 *Universal Declaration of Human Rights*, General Assembly Resolution 217 A, Paris 10 December 1948, <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/udhr.pdf> [03.06.2025].

SARA BASSO*

RIPENSARE GLI “SPAZI DELLA CURA” DOMESTICI PER UN ABITARE COLLABORATIVO E ABBORDABILE

Introduzione

Con crescente interesse, si torna nuovamente a guardare alla casa per garantire un pieno diritto alla città e ai suoi abitanti. Una solida riflessione ha già identificato le cause dell’attuale crisi abitativa. Essa viene ricondotta sia ad un complesso e sovraordinato quadro di policrisi, sia a più specifici e contestuali cambiamenti sociali che spingono, in Italia, a riconoscere una popolazione sempre più anziana, con articolate e trasversali fragilità, ma anche territorialmente più mobile e con composizioni familiari non riconducibili ai più tradizionali modelli (Cognetti & Delera 2017; Lodi Rizzini 2013). Convergente è, inoltre, l’interesse verso il tema dell’abbordabilità – che mette in relazione costi abitativi e redditi – come lente attraverso cui indagare la questione e provare ad assicurare una casa anche a chi, escluso dal mercato, non ha i requisiti per poter accedere all’edilizia residenziale pubblica (Bricocoli & Peverini 2023; Bricocoli *et al.* 2025).

Dilatandosi oltre la dimensione delle pratiche e delle politiche, il dibattito su questi temi coinvolge anche le discipline progettuali, chiamate a rimettere in discussione il concetto di *Existenzminimum* che negli anni Venti ha rivoluzionato l’abitare sociale offrendo case dai “giusti spazi” a milioni di persone (Di Biagi 2001; Ortelli, Monterumisi & Porotto 2019; Pesce & Postiglione 2024). Lo sforzo è ora orientato a rivalutare alcuni dei fondamentali principi modernisti per ripensare a come gli spazi domestici possano, ancora una volta, concorrere a garantire fondamentali diritti e ridurre disuguaglianze di diverso tipo riflesse nello spazio (Secchi 2013). L’urgenza di uno slittamento paradigmatico

* Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Ingegneria e Architettura.

nel concetto di “minimo abitabile” deve oggi tradursi nella ricerca e sperimentazione di soluzioni spaziali capaci di andare oltre l’interno domestico, e offrire “opportunità per raggiungere un più alto livello di qualità sociale” in termini di servizi, relazioni di prossimità, libertà di scelta (Manzini 1994, p. 41).

A partire da queste premesse, intento di questo contributo è di mettere in tensione i temi dell’abbordabilità con quelli della cura domestica. Ci si interroga, in particolare, se ripensare ad alcuni spazi residenziali tradizionalmente vocati alle pratiche di cura, come ad esempio la cucina, possa concorrere a rinnovare le politiche a sostegno di un abitare abbordabile e collaborativo, e possa al contempo contribuire a produrre trasformazioni significative dei tradizionali modelli abitativi nella direzione di una “massima qualità sociale”. Per articolare questa ipotesi, verranno sinteticamente richiamati alcuni filoni di ricerca che pongono gli spazi dedicati alla cura al centro di una riflessione, anche progettuale, sull’abitare. Due casi-studio, invece, aiutano a mettere in evidenza alcune questioni, tra politiche e spazi, che sembrano oggi rilevanti per affrontare questi temi.

Radici e filoni di ricerca

Guardare nuovamente alla casa come campo di ricerca e progetto offre l’opportunità per provare a dare risposta a forme di disuguaglianze acuite da una ormai riconosciuta crisi della riproduzione sociale e da una altrettanto pericolosa tendenza alla “mercificazione della cura” (Saraceno 2022; Serughetti 2020a). A partire dalla crisi pandemica, il ritorno di attenzione per il lavoro di cura (Serughetti 2020b) ha spinto a rimettere in discussione il “privato” domestico ed esortato le discipline progettuali a ragionare su modelli residenziali maggiormente aperti a contaminazioni tra privato e collettivo (Brysch 2019).

Questo interesse non è nuovo nella disciplina ma ha, come noto, radici profonde nella storia dell’architettura e dell’urbanistica e accoglie, attualizzandola, l’eredità di sperimentazioni, studi e ricerche assai lontane nel tempo (Hayden 1982; Di Biagi 2016). A partire dagli anni Sessanta e Settanta, sono stati gli studi

di matrice femminista (da Dolores Hayden e Matrix Architects a Silvia Federici e Maria Mies) ad avanzare una critica che ha rimesso in discussione i tradizionali modelli di casa unifamiliare, riconoscendo nei suoi pattern spaziali l’origine di disuguaglianze di genere e dell’esclusione della donna dalla scena pubblica (Vestbro & Horelli 2012; Horelli 2013; Bassanini 2008; Andreola & Muzzonigro 2023). Questi studi leggono nella privatizzazione del domestico il mascheramento di forme di biopolitica dove la casa unifamiliare e i suoi spazi diventano dispositivo di controllo dei corpi e della loro riproduzione ai fini del capitalismo e del neo-liberismo. A questo controllo viene correlato, inoltre, il progressivo declino delle politiche pubbliche per la casa, oltre che il riversamento di ampia parte del sistema di welfare sulla famiglia (Federici 2014; 2020; Aureli & Giudici 2020).

Non è sfuggita all’analisi nemmeno la cucina: manifesto e sintesi della ricerca modernista sulla giusta misura di uno dei luoghi di cura familiare per eccellenza. La conseguente riflessione critica se, da un lato, ha permesso di riscoprire alcune antesignane di Margarete Schütte-Lihotzky (da Catharine Beecher a Lilian Gilbreth, tra le altre), dall’altro lato ha offerto l’opportunità di leggere in controluce la rivoluzione della Frankfurter Küche, senza per questo sminuirne il portato (De Vault 1991; Clarisse 2004; Vigneault 2024). Riduzione ed efficientamento degli spazi sono riconosciuti responsabili, entro questo posizionamento critico, di un processo di “*housewifization*” (Vigneault 2024, p. 8), che di fatto ha costretto la donna in uno spazio limitato e non sempre ben connesso con gli altri ambienti della casa. A essere messo in discussione è il progressivo isolamento della cucina, e il suo conseguente sradicamento da una “dimensione pubblica”, ricondotto alla progressiva commodificazione del cibo e al diffondersi di stili di vita che portano a ridurre drasticamente i tempi dedicati alle pratiche alimentari, disancorandole dai sistemi locali.

È entro questo articolato quadro teorico che si colloca il recente ritorno di interesse per l’abitare collettivo. Il co-housing, nelle sue molteplici declinazioni, è stato nuovamente celebrato come soluzione “idealtipica” per rispondere alla pressante domanda di “giusti spazi per l’abitare” dove si offrono luoghi condivisi per la cura domestica (Horelli 2020; Gresleri 2015; Bettini 2019).

Tuttavia, un atteggiamento più prudentiale esorta a leggere le esperienze di abitare collettivo con maggiore attenzione, per evidenziare alcune criticità legate alla loro effettiva capacità di rispondere pienamente alla crisi della riproduzione sociale. Riflessioni che leggono in filigrana il cohousing danno visibilità ad un nodo centrale nella relazione tra casa e lavoro riproduttivo: il processo di negoziazione del lavoro di cura, reso difficile in contesti dove vi è assenza di connessione con le politiche (Chiodelli 2010; Bifulco 2011; Ledent & Salembier 2021). Decontestualizzato da una riflessione sulle politiche, l'abitare condiviso rischia quindi di perdere il suo potenziale trasformativo e di ridursi ad una "innovazione di nicchia" (Tummers & Mac Gregor 2019, p. 77). A vantaggio per pochi, non potrà incidere in modo significativo né sull'equa ripartizione del lavoro di riproduzione sociale, né tantomeno su quel "privilegio di irresponsabilità" richiamato dalla politologa Joan Tronto (1990) e oggi riconosciuto come nodo su cui agire per "politicizzare la cura" e renderla una risorsa per immaginare alternative concrete al neoliberismo (Casalini 2020; Serughetti & Fano Morrisey 2022).

Più convincenti sono le alternative radicali di Dogma, dove è proprio la condivisione di alcuni ambienti a rendere "la casa una sequenza di spazi dove stare soli o insieme può essere costantemente negoziato dagli abitanti" (Aureli & Tattara 2015). Il processo di riapprossimazione tra casa e luoghi di lavoro facilitata, qui, forme di negoziazione democratica della cura (Dogma 2022). La riorganizzazione degli ambienti domestici rende possibile creare spazi per condividere le attività di riproduzione e sostenere forme di abitare basate sulla solidarietà e sul mutuo supporto (Aureli *et al.* 2019). Radicate su un solido pensiero teorico, queste proposte urlano la necessità di "ripoliticizzare" lo spazio della casa: l'architettura diventa tramite per dare nuovamente visibilità al lavoro produttivo e riproduttivo in una contesa pubblica e democratica.

Centrate sul riposizionamento compositivo della cucina oltre le mura domestiche sono, invece, le proposte di Anne Puigjaner (MAIO). Messa "in pubblico", la cucina diventa spazio-dispositivo per forme collaborative extra-familiari già ampiamente sperimentate nelle cucine effimere giapponesi così come nelle

“*comodores populares o comunitarios*” latine (Puigjaner 2019; MAIO 2023). Analoghe strategie di ricollocazione della cucina si possono riconoscere anche negli esempi delle *food courts/hawkare centre* a Singapore (Shee, 2023). Queste esperienze, scrive Puigjaner, “nel richiamare l’attenzione sulla dimensione politica (e sulla definizione) dello spazio domestico, ci ricordano la capacità della casa di svolgere un ruolo significativo nello sviluppo della sfera pubblica” (Puigjaner 2019). In sintesi, la cucina si offre come dispositivo per la formazione di un’infrastruttura collettiva domestico-urbana capace di promuovere e sostenere, dando loro visibilità, legami di solidarietà nati dalla condivisione del cibo.

Si tratta, anche in questi casi, di ricerche che hanno illustri precedenti. Il repertorio non include solo i più noti esempi che riportano alle origini della disciplina (si pensi, ad esempio, al *Familiasterio* di Godin), ma libera dall’oblio storie minori, più o meno recenti. Fra queste, si possono ricordare le ricerche del Gruppo Femminista Immagine, attivo a Varese tra gli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso. Tra le partecipanti, Maria Grazia Sironi fu impegnata a sperimentare soluzioni abitative per facilitare il lavoro domestico della donna, soffermandosi sulla forma dello spazio, piuttosto che sulle sue funzioni, elaborando soluzioni unifamiliari in cui la cucina si apriva all’esterno (Ferrario 2023; Vigneault 2024). Il Gruppo Vanda, invece, nato in seno al Politecnico di Milano negli anni Novanta, si è concentrato sulla relazione tra spazi della cura e dimensione urbana. La cura viene intesa come pratica che non si esaurisce nell’interno domestico, ma che investe, invece, lo spazio della città nella sua complessità (Marinelli 2015; Bassanini 2008). Estendere il concetto di cura alla città significa svincolarla da una relazione che la lega indissolubilmente al destino femminile, per riproporla come pratica progettante guidata da un’etica di manutenzione del mondo (Tronto 2013). È sul solco di questo scostamento teorico che nasce la volontà di ri-orientare pratiche di *urban design* al progetto di una “città della cura” (Davis 2022; Chincilla 2022). L’assunto di queste riflessioni è che il progetto spaziale abbia una precisa responsabilità nel favorire pratiche formali e informali di cura, così come l’incontro tra bisogni, sottraendoli al processo di mercificazione.

Pur nella diversità dei posizionamenti critici, l'insieme di queste riflessioni invita ad una riconcettualizzazione della cura come *placed-based* (Davis 2022) secondo un approccio che discute il potenziale generativo dello spazio e la sua capacità di favorire l'*agency* dei soggetti che lo abitano (Bifulco 2003). Cucina e spazi dedicati all'alimentazione, in questo, giocano un ruolo decisivo, laddove proprio la mercificazione del lavoro domestico legato al cibo (pensiamo ad esempio alla crescente abitudine di acquistare pasti già pronti e a come questo alimenti catene di sfruttamento globale di lavoratori) viene riconosciuta come una delle più evidenti conseguenze delle politiche neo-liberiste di ri-privatizzazione della riproduzione sociale (Casalini 2016; 2020). Mettere in tensione la cucina e gli spazi della cura con il tema dell'abbordabilità significa indagare meglio forme di abitare cooperativo¹ e capire quali siano le politiche a sostegno di pratiche collaborative capaci di rendere quell'abitare anche abbordabile.

Questioni e casi studio

Partendo dai campi di ricerca sopra sinteticamente tratteggiati, ci si propone di indagare la relazione tra abbordabilità, cura e riproduzione sociale ponendo attenzione a due questioni centrali. La prima riguarda il presupposto di negoziazione democratica del lavoro di cura che sottendono molte proposte di abitare cooperativo/collaborativo. Ci si chiede quali soggetti possono effettivamente permettersi di gestire autonomamente questa negoziazione e come le politiche di welfare (e in particolare quelle di riproduzione sociale) possano supportare simili modelli evitando di ridurli a "innovazioni di nicchia" escludenti. La seconda questione riguarda, invece, la dimensione spaziale e, in particolare, quali strategie progettuali possono essere applicate per comporre innovative ecologie di convivenza a

1 Per una rassegna di abitare cooperativo si rimanda all'Atlante del sito della ricerca "UAH – Unconventional Affordable Housing" (Atlante UAH! 2025).

partire dalle pratiche di cura legate al cibo che, fuoriuscendo dai limiti della casa, si prestino ad articolare più complesse infrastrutture di cura estese alla città.

Ricorrere all'analisi di "casi studio" sembra utile per provare a fare luce su alcuni elementi che possono aiutare ad affrontare queste questioni, offrendo anche idee per soluzioni spaziali alternative. Si tratta di esempi in cui spazi e pratiche legate al cibo e all'alimentazione, orientate da progettualità diverse, sono state all'origine o hanno contribuito a spazializzare politiche per la casa inclusive, abordabili e innovative. Allo stesso tempo, offrono esempi di come cucine e spazi di cura possano comporsi in una più ampia infrastruttura urbana, che potenzialmente può estendersi oltre i confini del domestico.

Spazi di cura per un abitare collaborativo e solidale

"Ecco la strada dell'Associazione Simon de Cyrène" inizia così il racconto di un incontro: quello tra Évelyn e René, due anziani di Marsiglia, e gli abitanti di una delle case dell'Associazione Simon de Cyrène costruita di fronte al loro appartamento². In questa residenza, persone con disabilità convivono con persone che decidono di abbracciare un progetto di "abitare inclusivo" sostenuto dal governo francese³. Dallo scambio di un saluto dai rispettivi alloggi all'offerta di un pasto condiviso, il passo è stato breve. Évelyn e René sono stati invitati a condividere questo momento di convivialità nel Cabanon de Simon: affacciato sulla strada, le Cabanon è al tempo stesso una cucina collettiva, un luogo di creatività, uno spazio d'incontro.

Le vetrate trasparenti del Cabanon – progettato dal noto collettivo di architetti Collectif Etc.⁴ – offrono la vista sull'interno: un ambiente semplice, dove la cucina è stata realizzata con l'aiuto di tutti gli abitanti coinvolti nel cantiere partecipativo

2 <https://www.simondecyrene.org/2022/06/17/6759/> [20.04.2025].

3 Si veda: <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/habitat-inclusif-un-chez-soi-et-une-vie-sociale-partages> [20.04.2025].

4 <http://www.collectifetc.com/realisation/le-cabanon-de-simon/> [20.04.2025].

organizzato dallo stesso Collectif. In una delle pareti, un murales formato da pannelli lignei che all'occorrenza diventano tavoli. Il disegno che lo decora – ideato dall'illustratrice Élodie Lascar – ritrae una cena conviviale, e celebra così il principio del “*vivre ensemble fondé sur la relation fraternelle*” alla base del progetto di abitare inclusivo promosso dall'associazione Simon de Cyrène.

Tre gli elementi fondamentali del progetto. I primi due rimandano all'organizzazione degli spazi interni della residenza. Ogni abitante dispone di un appartamento privato: si tratta di uno *studio* di circa 30 mq che include anche un angolo cottura e un bagno garantendo un'indipendenza abitativa e un alloggio adeguato a prezzi favorevoli in zone centrali della città. L'abordabilità è assicurata in cambio dell'impegno di assistenza verso chi ne ha bisogno e vive nella residenza, prestando aiuto nella loro vita quotidiana (preparare i pasti, accompagnarli a fare la spesa, ecc.) e, più in generale, incoraggiando e sostenendo la loro autonomia. Il vero fulcro dell'abitare inclusivo è, però, la cucina collettiva. È qui che la solidarietà nei confronti di persone con disabilità, anziani o persone in condizione di fragilità, trova modo di esprimersi maggiormente: la cucina viene presentata come lo spazio che “favorisce il tempo dell'incontro, di scambio e di convivialità”.

Il terzo elemento connotante il progetto è l'ancoraggio alla vita di quartiere. Lo spazio di prossimità del Cabanon – marciapiede e strada residenziale su cui affaccia – è spesso investito dalle attività di preparazione del cibo e della caotica condivisione che le accompagna. Senza un apparente volontà progettuale, la vita del Cabanon si riversa sulla strada investendo il quartiere della sua imperfetta ma vitale quotidianità, aprendosi anche ad altri abitanti desiderosi di farne parte, come Èvelyn e René. Del resto, la prossimità di queste abitazioni al contesto urbano è un requisito espressamente richiesto dall'*Habitat-inclusif* sostenuto dal governo⁵: per sviluppare l'autonomia degli abitanti,

5 L'abitare inclusivo è sostenuto prioritariamente da fondi pubblici: chi promuove forme di edilizia inclusiva, se rientra nei criteri, riceve un finanziamento elargito dai Consigli Dipartimentali tramite bando (*Aide*

è fondamentale la vicinanza ai trasporti pubblici, al commercio e ai servizi. L’inserimento nella vita di quartiere diventa così essenziale per mantenere e sviluppare legami sociali, proprio attraverso il vicinato.



Figura 1. Marseille, Le Cabanon de Simon nella residenza di abitare solidale realizzata dall’Associazione Simon de Cyrène (Fonte: Collectif Etc).

à la Vie Partagée – AVP). Gli abitanti sostengono il progetto pagando un affitto ridotto grazie al contributo *Aides Personnalisées au Logement* (APL); infine le persone con disabilità ricevono un contributo (*Prestation de Compensation du Handicap PCH*). Si tratta di contributi che concorrono, in misura proporzionalmente diversa, a sostenere economicamente il progetto:<https://www.credofunding.fr/fr/simondecyrene-pret> [20.04.2025].



Figura 2. Marseille, Le Cabanon affacciato sulla strada (Fonte: Collectif Etc).

Spazi di cura per integrare casa e lavoro

Tavoli all'aperto, vetrate trasparenti che danno la vista sull'interno del ristorante abbordabile aperto al quartiere: siamo alla *La ferme du Rail* a Parigi⁶, spazio agro-urbano dove produzione agricola, lavoro, reinserimento lavorativo di persone fragili e abitare si uniscono in un progetto di vita collettiva in accordo con la natura. Vincitore del programma “Reinventare Parigi” lanciato nel 2003 dall'amministrazione comunale per il recupero di aree all'interno delle mura, il progetto della fattoria è promosso una équipe multidisciplinare – composta, tra gli altri, da varie associazioni impegnate nel sociale, architetti e paesaggisti – e coniuga attenzione per gli aspetti sociali e ambientali con l'offerta di nuove forme di abitare.

La ferme du Rail è un'azienda agricola (dotata di serre, orti, spazi in cui si sperimentano permacultura, acquaponica, colti-

6 <https://www.fermedurail.org/> [20.04.2025].

vazione in sacchi) e impiega una ventina di persone: l'abitare è qui strettamente intrecciato al lavoro di coltivazione e lavorazione dei prodotti di agricoltura urbana. Due gli edifici presenti. Il primo si rivolge alla città, affacciandosi sulla strada, ed è destinato alle varie attività lavorative. Comprende le serre al piano superiore; sotto, posta ad una quota inferiore rispetto alla strada, l'officina e il garage, mentre al livello intermedio si trova il ristorante abbordabile. Quest'ultimo è proiettato all'esterno e si apre al quartiere: uno spazio, destinato a tavoli all'aperto, disegna la soglia rispetto alla strada e si presta ad accogliere i visitatori. La parte superiore del volume, dove si trovano le serre, è completamente trasparente e accentua la leggerezza della struttura realizzata con materiali ecosostenibili. L'edificio residenziale, invece, comprende sia un centro di accoglienza e reinserimento lavorativo per soggetti in condizione di fragilità (15 alloggi), sia cinque alloggi per studenti. A ogni piano, è presente un angolo cottura comune.

Tutti i residenti partecipano al lavoro e alla gestione della fattoria. Il progetto sottende importanti finalità sociali. Tra le associazioni coinvolte, infatti, vi sono *Travail et Vie* che lavora per il reinserimento professionale dei precari e *Bail pour Tous*, che si batte per garantire che le persone in difficoltà abbiano accesso ad alloggi dignitosi e di qualità. Inoltre, sotto il ristorante, l'officina accoglie una ventina di persone in reinserimento professionale e studenti della scuola di Breuil (*École d'horticulture de la Ville de Paris*) o della Scuola d'ingegneria della Città di Parigi (EIVP). In questo sistema agro-urbano spazi residenziali privati e ambienti collettivi si integrano. Gli spazi collettivi stimolano e favoriscono l'incontro, ma quelli individuali assicurano intimità e privacy. Biodiversità e sostenibilità sono garantite attraverso la varietà dei materiali vegetali che connotano gli spazi aperti, l'uso di materiali di recupero o che richiedono bassa manutenzione, mentre il riciclo delle risorse impiegate avviene attraverso il recupero delle acque pluviali, la riduzione dei consumi di acqua e il ricorso a forme di compostaggio. I principi di costruzione ecologica rendono il luogo virtuoso a livello architettonico, ma anche per le persone che qui vivono e lavorano.



Figura 3. Paris, *La Ferme du Rail*: il ristorante visto dalla strada (© Jérôme Derigny / Argos).

Conclusioni parziali, prospettive

Tornando alle questioni poste in apertura, quali possono essere le lezioni apprese da questi casi? Quali gli indizi utili a delineare tracce di ricerca per un abitare collettivo e abbordabile a partire dalla democratizzazione del lavoro di cura e riproduzione sociale legato al cibo?

Lezione 1: utilizzare gli spazi della cura alimentare per rinnovare il welfare legato all'abitare

Riconoscere centralità agli spazi della cura e in particolare a quelli dedicati al cibo può offrire l'occasione per rinnovare il welfare legato all'abitare. Condividere questi spazi può essere strategico non solo per garantire forme di inclusione e socialità, ma anche e soprattutto per affrontare crescenti fragilità legate alla povertà alimentare che, ormai è dimostrato, sempre più influiscono sulla qualità dell'abitare (Seo & Park 2021). Se nel diritto al cibo riconosciamo una più ampia sfera di diritti di cittadinanza (Rodotà 2014), allora gli spazi dedicati alla preparazione

e al consumo alimentare possono giocare un ruolo decisivo nel garantire un abitare di qualità (sociale). Gli esempi descritti ci dimostrano che, da un lato, garantire questo diritto permette di intercettare diverse fragilità sociali, creando occasioni per forme di inserimento sociale e lavorativo ad ampio spettro a partire dalla casa. Dall'altro lato, assegnare nell'abitare un ruolo centrale alla cucina e ai luoghi di preparazione e condivisione del cibo offre l'opportunità di consolidare una cultura della condivisione che travalica etnie, generazioni, identità e genere, e che può porsi come solida base per un abitare realmente collaborativo. In questi casi, è una cura delle relazioni, quella posta al centro del progetto di democratizzazione del lavoro riproduttivo: la relazione tra noi e gli altri come condizione di vita sociale e di abitabilità del mondo (Simay 2022).

La prima lezione che possiamo apprendere da questi casi è che la cucina, e gli spazi legati alle pratiche alimentari, possono diventare leva per un rinnovamento del welfare solo se si esce dal binomio che, in una condizione di fragilità o vulnerabilità sociale, tende ad associare il diritto all'abitare semplicemente con il diritto alla casa. Scardinare questo binomio significa riconoscere le potenzialità insite nelle pratiche condivise di cura (e dunque anche nelle pratiche alimentari) per realizzare attraverso l'abitare abbordabile delle "comunità di cura": utopie concrete basate su forme di "solidarietà necessarie e situate", spazialmente collocate dentro ecologie che hanno sicuramente maggiore possibilità di inverarsi nel quotidiano (Serughetti & Fano Morrisey 2022; Haraway 2022). È in questa dimensione che gli abitanti, e le donne in particolare, "nel ripensare nuovi modi di essere insieme e di costruire beni comuni, inventano nuovi ambienti relazionali, ristabiliscono attraverso inedite forme di occupazione, nuovi rapporti fra pubblico e privato, creano differenti forme di partecipazione e di autogestione degli spazi del sociale" (Decandia 2019, p. 25).

Lezione 2: la cucina come occasione per configurare "infrastrutture di cura"

Ma in tutto questo quale è il ruolo dello spazio? E quale progetto può contribuire a garantire i processi sin qui descritti? Ne-

gli esempi citati l'attenzione non è tanto sullo spazio privato, a cui anche nell'abitare collaborativo si deve avere diritto per garantire intimità e privacy del singolo. L'attenzione progettuale si sposta piuttosto sugli spazi di mediazione, sulle soglie tra gli spazi condivisi e ciò che c'è oltre, sia esso pubblico o privato. L'accessibilità fisica agli spazi di condivisione si conferma come fondamentale (Bifulco 2003): sia nel Cabanon che nella Ferme du Rail l'affaccio sulla strada è requisito essenziale per raggiungere un obiettivo di qualità sociale per l'abitare. In entrambi i casi, è proprio la cucina ad affacciarsi verso la città, offrendo occasione per aprire il domestico all'urbano attraverso luoghi in cui servizi e abitare allentano i loro confini generando spazialità ibride e innovative, aperte ad un uso allargato e collettivo.

Romperne i confini dell'invisibilità della cucina è una strategia necessaria, ma ancor più decisivo appare il lavoro progettuale minuto orientato a riconfigurare gli spazi di raccordo che segnano la transizione tra stati dell'abitare a essa connessi (intimità-condivisione; individuale-collettivo; collettivo-pubblico). Il progetto delle soglie assicura una transizione tra differenti gradi di condivisione e può essere all'origine dell'invenzione progettuale: per riconfigurare gli interni privati e le loro forme, immaginandone la variabilità nel tempo e a seconda delle mutevoli esigenze di chi li abita.

Ponendo attenzione agli spazi di mediazione, appare realmente possibile il processo di ri-collettivizzazione della cura per darle nuovamente visibilità nella scena della polis. Nel suo farsi "infrastructure of care" (Power & Mee 2020) cucina e altri spazi di collaborazione offrono un terreno di congiunzione politica, ma anche epistemica, tra cura e riproduzione sociale. Cura e riproduzione sociale possono, attraverso le politiche, trovare nel processo di collettivizzazione della cucina e degli spazi condivisi una dimensione di dialogante e fertile incontro.

Lezione 3: l'importanza dei soggetti intermedi per il processo di democratizzazione della cura

L'ultima lezione rimanda al ruolo dei soggetti coinvolti. La negoziazione democratica della cura ribadisce la necessità di un ruolo

forte da parte del soggetto pubblico, chiamato a governare processi multiattoriali sempre più articolati. Ora, più che mai, c'è bisogno di soggetti pubblici che sappiano essere audaci e coraggiosi: nel ri-comporre equilibri tra gli attori coinvolti, nel cercare alleanze con il privato, nel muoversi entro l'alveo della norma per sperimentare forme innovative di welfare che producano radicamenti spaziali innovativi per un abitare democraticamente condiviso.

Perché questo possa accadere, la presenza del soggetto pubblico non è però condizione sufficiente. I casi presi in esame dimostrano come la negoziazione della cura passi anche e soprattutto dalla presenza di soggetti intermedi altrettanto forti e capaci, da un lato, di assicurare lo svolgimento del processo per la realizzazione degli spazi, dall'altro di garantire la condivisione democratica della cura senza troppo interferire con l'abitare. In Francia, ad esempio, il *bailleur social* da un lato – locatore specializzato nella costruzione e gestione di alloggi sociali, autorizzato a chiedere sussidi e finanziamenti (paragonabile forse ai nostri enti Erp ma più dinamici e con forme più diversificate) – e il “responsabile della cura”, dall'altro, divengono figure chiave per garantire l'attuazione del processo per un abitare solidare e collaborativo.

Catherine Clarisse (2004) ci ricorda come efficientando la cucina “per guadagnare tempo, abbiamo perso spazio”. Ripartire dalla cucina, e dalle sue numerose declinazioni progettuali, offre ora la possibilità di riprendersi quello spazio: per ri-conoscere il senso di interdipendenza tra noi e gli altri, per coltivare relazioni di solidarietà in una reciprocità che tesse e sostiene le trame delle nostre esistenze.

Riferimenti bibliografici

Andreola, F., Muzzonigro, A.

2023 *Condividere il lavoro di cura: azioni femministe per città non sessiste*, in “DEP Deportate, esuli, profughi”, n. 51/2023, pp. 1-23.

Atlante UAH!

2025 *Atlante UAH!* <https://www.uah.polimi.it/atlante-uah/> [10.06.2025], in via di pubblicazione in Postiglione G., Serrazanetti F., Wolfgring C. (a

cura di) *Unconventionality and Affordability: a Housing Atlas for new Households*, Thymos Books, Napoli.

Aureli, P.V., Giudici, M.S.

2020 *Orrore Familiare. Per una critica dello spazio domestico*, in Andreola, F., *Disagiopia. Malessere, precarietà ed esclusione nell'era del tardo capitalismo*, DEditore, Ladispoli, pp. 130-166.

Aureli, P.V., Tattara, M.

2015 *Production/Reproduction: Housing beyond the Family*, in “Harvard Design Magazine”, n. 41, <https://www.harvarddesignmagazine.org/articles/production-reproduction-housing-beyond-the-family/> [24.06.2025].

Aureli, P.V., Ma, L., Michelotto, M., Tattara, M., Toivonen, T.

2019 *Promised Land: Housing from Commodification to Cooperation*, in “e-flux”, 12, <https://www.e-flux.com/architecture/collectivity/304772/promised-land-housing-from-commodification-to-cooperation/> [24.06.2025].

Bassanini, G.

2008 *Per amore della città. Donne, partecipazione, progetto*, Franco Angeli, Milano.

Bettini, F.

2019 *Community-led housing: modelli di abitare alternative nel panorama europeo e internazionale*, in Iaione, C., Bernardi, M., De Nictolis, E. (a cura di), *La casa per tutti. Modelli di gestione innovativa e sostenibile per l'adequate housing*, il Mulino, Bologna, pp. 51-120.

Bifulco, L.

2011 *Co-abitare: come si incontrano privato e pubblico nella costruzione di agency*, in Sampieri, A. (a cura di), *L'abitare collettivo*, Franco Angeli, Milano, pp. 111-126.

Bifulco, L. (a cura di)

2003 *Il genius loci del welfare. Strutture e processi della qualità sociale*, Officina Edizioni, Roma.

Bricocoli, M., Peverini, M.

2023 *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano*, Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano, DASTU, Politecnico di Milano.

Bricocoli, M., Peverini, M., Caresana, L.

2025 *Abitare fuori Milano – L'abbordabilità della casa tra città attrattiva e regione urbana*, Secondo Rapporto di Ricerca OCA Osservatorio Casa Abbordabile, DASTU, Politecnico di Milano.

Brysch, S.

2019 *Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions*, in Ortelli, L., Monterumisi, C., Porotto, A. (a cura di), *Housing Build Cities*, "Urban Planning", Volume 4, Issue 3, pp. 326-345.

Casalini, B.

2016 *Care e riproduzione sociale. Il rimosso della politica e dell'economia*, in "Bollettino telematico di filosofia politica", <https://zenodo.org/communities/archiviomarini/records?q=&l=list&p=1&s=10&sort=newest> [02.05.2025].

2020 *Politicizzare la cura. Per andare oltre l'irresponsabilità dei privilegiati*, in "Machina", <https://www.machina-deriveapprodi.com/post/politicizzare-la-cura> [24.06.2025].

Chincilla, I.

2022 *The caring city. Health, economy and environment*, Actar, New York.

Chiodelli, F.

2010 *Enclaves private a carattere residenziale: il caso del "cohousing"*, in "Rassegna Italiana di Sociologia", Vol. 51, n. 1, pp. 95-116.

Clarisse, C.

2004 *Cuisine, recettes d'architecture*, Les Éditions de l'Imprimeur, Paris.

Cognetti, F., Delera, A.

2017 *For Rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimemis, Milano.

Davis, J.

2022 *The Caring City. Ethics of urban design*, Bristol University Press, Bristol.

Decandia, L.

2019 *Riandare alle origini per scardinare l'idea di città patriarcale e immaginare altre forme di urbanità possibili*, in Belingardi, B., Castelli, F., Olcuire, S. (a cura di), *La libertà è una passeggiata. Donne e spazi urbani tra violenza strutturale e autodeterminazione*, IAPh Italia, pp. 15-28.

De Vault, M.L.

1991 *Feeding the family: the social organization of caring as gendered work*, The University of Chicago Press, Chicago/London.

Di Biagi, P.

2016 *Cibo, spazi, corpi. Spunti per una riflessione sull'abitare quotidiano nella città pubblica, e oltre*, in "Territorio", n. 79, pp. 53-59.

Di Biagi, P. (a cura di)

2001 *La grande ricostruzione. Il piano INA-casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Donzelli, Roma.

Dogma

2022 *Living and Working*, The MIT Press, London.

Federici, S.

2014 *Il punto zero della rivoluzione. Lavoro domestico, riproduzione e lotta femminista*, ombre corte, Verona.

2020 *Calibano e la strega: le donne, il corpo e l'accumulazione originaria*, Mimesis, Udine.

Ferrario, M. (a cura di)

2023 *Il Gruppo "Immagine". Una storia di attivismo femminista da Varese alla Biennale di Venezia*, Cataloghi CRiSAC, n. 4, Editris, Torino.

Gresleri, J.

2015 *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*, Plug_in, Genova.

Haraway, D.

2022 *Fare parentele nello Chthulucene: riprodurre la giustizia multispecie*, in Clarke, A., Haraway, D., *Making kin. Fare parentele, non popolazioni*, DeriveApprodi, Roma, pp. 79-118.

Hayden, D.

1982 *The grand domestic revolution: a history of feminist designs for American homes, neighborhoods, and cities*, MIT, Cambridge/ London.

Horelli, L.

2013 *The role of shared space for the building and maintenance of community from the gender perspective – a longitudinal case study in a neighbourhood of Helsinki*, in "Social Sciences Directory", vol. 2, n. 3, pp. 1-20.

2020 *Revisiting gendered co-housing from the nordic perspective*, in "Conference proceedings of the IV Congresso Internazionale dell'Abitare Collettivo Sostenibile. Laboratorio de la Vivienda Sostenibile del Siglo XXI", pp. 47-52.

Ledent, G., Salembier, C.

2021 *Co-Housing to Ease and Share Household Chores? Spatial Visibility and Collective Deliberation as Levers for Gender Equality*, in "Buildings", 11, 189, pp. 1-23.

Lodi Rizzini, C.

2013 *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, in Maino, F., Ferrera, M., *Primo Rapporto sul secondo welfare in Italia*, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Torino, pp. 237-270.

MAIO

2023 *Urban-K-Type*, in Bassoli, N., *Home Sweet Home*, Electa, Milano, pp. 104-123.

Manzini, E.

1994 *Design, Environment and Social Quality: From "Existenzminimum" to "Quality Maximum"*, in "Design Issues", Vol. 10, No. 1, pp. 37-43.

Marinelli, A.

2015 *La cura della città. Ovvero, perché una madre ne sa più dell'urbanista*, Liguori editore, Napoli.

Ortelli, L., Monterumisi, C., Porotto, A.

2019 *Housing Build Cities*, “Urban Planning”, vol. 4, issue 3.

Pesce, F., Postiglione, G.

2024 *Unconventional* Affordable Housing: la palazzina idiorritmica / Unconventional* Affordable Housing: The Idiorrhythmic Housing Block*, in R. Almirante, G. Durbiano, *Intersezioni. Il progetto architettonico come ricerca scientifica*, Libria, Melfi, pp. 192-201.

Power, E.R., Mee, K.J.

2020 *Housing: an infrastructure of care*, in “Housing Studies”, vol. 35, issue 3, pp. 484-505.

Puigjaner, A.

2019 *Bringing the Kitchen Out of the House*, in “e-flux”, 02, <https://www.e-flux.com/architecture/overgrowth/221624/bringing-the-kitchen-out-of-the-house/> [24.06.2025].

Rodotà, S.

2014 *Il diritto al cibo*, I Corsivi, Corriere della Sera, Milano.

Saraceno, C.

2022 *Disuguaglianze insostenibili*, in “Il Mulino”, *L'Italia dei divari*, 4, pp. 15-30.

Secchi, B.

2013 *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Roma/Bari.

Seo, B.K., Park, G.R.

2021 *Food insecurity and housing affordability among low-income families: does housing assistance reduce food insecurity?*, in “Public Health Nutrition”, 24(13), pp. 4339-4345.

Serughetti, G.

2020a *Democratizzare la cura/Curare la democrazia*, Nottetempo, Milano.

2020b *Il perturbante lavoro domestico*, in “Jacobin”, n. 7, pp. 116-119.

Serughetti, G., Fano Morrisey, L.

2022 *La cura come utopia quotidiana. Pratiche di politica trasformativa*, in "La società degli individui", n. 73, XXV, 1, pp. 83-94.

Shee, S.Y.

2023 *Eating to become "good" citizens: exploring the visceral biopolitics of eating in Singapore*, in "Cultural Geographies", n. 30 (1), pp. 35-49.

Simay C.P.

2022 *La ferme du rail. Pour une ville écologique et solidaire*, Actes sud, Paris.

Tronto, J.C.

1990 *Chilly Racists*, Paper presented to the annual meeting of the American Political Science Association, San Francisco, California, August 30–September 2.

2013 *Confini morali. Un argomento politico per l'etica della cura*, Italian version edited by Facchi Alessandra, Edizioni Diabasis, Parma.

Tummers, L., Mac Gregor, S.

2019 *Beyond wishful thinking: a FPE perspective on commoning, care, and the promise of co-housing*, in "International Journal of the Commons", vol. 13, n. 1, pp. 62-83.

Vestbro, D.U., Horelli, L.

2012 *Design for gender equality. The history of cohousing ideas and realities*, in "Built Environment", n. 38, pp. 315-335.

Vigneault, C.

2024 *Room for Women. An Atlas of Feminist Housing Projects from the 1980s*, in "Burning Farm", issue 15, <https://burning.farm/essays/room-for-women> [24.06.2025].

MICHELE RINALDI*

ABITARE FUORI NORMA

Politiche, modelli culturali e spazi domestici per persone single in Italia

Introduzione

In occasione del Congresso Internazionale sull’Abitazione e la Pianificazione Urbana, tenutosi a Stoccolma nel 1939, l’ingegnere Giuseppe Gorla, delegato ufficiale per l’Italia, presentò un rapporto nazionale nella sezione intitolata *Habitations pour Catégories Spéciales* (Case per categorie speciali). Questa includeva gruppi come lavoratori agricoli, anziani, invalidi di guerra, famiglie numerose, lavoratori non coniugati di entrambi i sessi. In tal contesto, Gorla incluse una sottosezione su *Les travailleurs célibataires des deux sexes* (Lavoratori non coniugati di entrambi i sessi), in cui si legge:

In Italia, non esistono abitazioni riservate esclusivamente a lavoratori di entrambi i sessi. Le persone sole vivono generalmente in camere ammobiliate, quando non possono abitare con la propria famiglia. [...]

Nota bene – La politica perseguita dal regime fascista è quella di promuovere la famiglia, in particolare la famiglia numerosa. Di conseguenza, il celibato non è incoraggiato; in Italia esiste persino una tassa sul celibato, calcolata proporzionalmente all’età e al reddito. [...] In sostanza, il Fascismo mira a favorire la formazione della famiglia, a proteggerla e rafforzarla al massimo grado (*Fédération internationale pour l’habitation et l’urbanisme 1939*, p. 3).

* Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design; KU Leuven, Faculty of Architecture.

Goerla si limitò a un rapido cenno al progetto della Domus Civica – costruito a Venezia tra il 1918 e il 1921 da Paolo Bertanza su iniziativa dell’Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) – riportando soltanto alcune informazioni generali sulle tipologie di alloggio e sui servizi offerti. Nessun riferimento venne fatto alle coeve sperimentazioni abitative per persone non coniugate.

Eppure, questo rapporto – una delle rarissime testimonianze del ventennio sulle abitazioni per persone single – solleva cruciali interrogativi storiografici. Il suo resoconto rifletteva davvero la realtà del contesto italiano, o tendeva piuttosto a semplificare e occultare un panorama ben più complesso di sperimentazioni abitative? E quali effetti avrebbe avuto, in seguito, questa narrazione selettiva sul dibattito abitativo del dopoguerra?

Sono questi gli interrogativi alla base della presente indagine, che intende ricostruire un capitolo in gran parte dimenticato della storia dell’abitare in Italia. Sebbene raramente documentati nelle fonti ufficiali, una serie di progetti architettonici – alcuni rimasti su carta, altri realizzati – cercarono di rispondere alle esigenze delle persone single attraverso modelli abitativi alternativi. Elaborati all’interno, ai margini o in contrasto con i vincoli ideologici e normativi dominanti, questi progetti mostrano come l’architettura si sia confrontata con nuove configurazioni sociali, negoziando al contempo le norme abitative vigenti.

Abitare da single nel ventennio fascista: sperimentazioni tipologiche entro i vincoli ideologici

Dalla metà degli anni Venti, i mutamenti sociali e demografici – in particolare relativi a individui non coniugati e senza figli – iniziarono a ridefinire il dibattito sull’abitazione. Gli architetti del Movimento Moderno cominciarono a riconoscere nella figura del single un soggetto cruciale per ripensare l’abitazione moderna, non più intesa unicamente come supporto alla famiglia patriarcale, ma come vero e proprio progetto culturale in sintonia con i bisogni di un individuo indipendente (Gropius [1929] 1979a; [1929] 1979b).

Tale interesse si tradusse in progetti sperimentali e riflessioni teoriche veicolati da mostre, riviste e piattaforme internazionali (Schmid *et al.* 2019, pp. 56-57). Per la prima volta, il dibattito elaborò modelli laici alternativi a quelli riservati al celibato religioso, proponendo configurazioni domestiche per persone single. L'“abitazione minima” – tema cardine del Movimento Moderno – si affiancò a pensioni, ostelli e dormitori per ripensare l'abitante ideale: non la famiglia nucleare, ma i single, sia per una fase della vita che in modo permanente¹.

Fuori dai circoli d'avanguardia, tuttavia, le condizioni abitative dei single restavano precarie. Come osservava il teorico dell'architettura ceco Karel Teige nei primi anni Trenta, l'affitto in sublocazione rappresentava spesso l'unica opzione per chi viveva fuori del matrimonio – conseguenza della carenza abitativa e di una più ampia esclusione economica:

Sembra che oggi chiunque viva al di fuori dell'istituzione matrimoniale sia costretto a vivere senza un alloggio: il tipo dominante di abitazione offerta è la casa familiare e, di conseguenza, il diritto ad abitare è riservato innanzitutto a chi porta l'onorifico anello nuziale. Anche allora, le coppie in difficoltà economiche, o costrette a cambiare residenza per un nuovo lavoro, o che non possono permettersi di acquistare i propri mobili, spesso non hanno altra scelta che vivere in subaffitto (Teige [1932] 2002, p. 174).

Anche in Italia la situazione non era diversa. Negli anni compresi tra le due guerre, quasi il 36% della popolazione adulta risultava non coniugata e l'11% degli over cinquanta non si sposò mai (Istituto centrale di statistica 1976; Barbagli *et al.* 2003).

1 Le storiche Judith M. Bennett e Amy M. Froide hanno introdotto la distinzione tra celibato come fase transitoria (*life-cycle*) e celibato permanente (*lifelong*) in riferimento alla condizione delle donne sole nell'Europa premoderna, prima del 1800. Queste due categorie – estendibili, più in generale, all'insieme delle persone non coniugate – consentono di distinguere tra chi sperimenta la condizione di single come fase intermedia tra l'infanzia e il matrimonio (*life-cycle singles*) e chi, per diverse ragioni, rimane non coniugato per l'intero arco della vita (*lifelong singles*) (Bennett *et al.* 1999).

Nonostante l'introduzione, nel 1927, dell'imposta sul celibato – tassa rivolta agli uomini non sposati di età compresa tra i venticinque e i sessantacinque anni – tali percentuali rimasero pressoché invariate (Regio Decreto-Legge 1926; Regio Decreto 1927; Ipsen 2002).

Sebbene l'imposta ebbe un impatto demografico ed economico assai limitato, il suo valore simbolico fu tutt'altro che trascurabile. Essa mise in luce la dissonanza tra le politiche pronataliste del Fascismo e le reali dinamiche demografiche della società italiana. Tale frattura fu acuita dalla legislazione abitativa: il Testo unico sull'edilizia popolare del 1938 impose un minimo di due vani per unità, escludendo *de facto* i single dall'edilizia sovvenzionata (Regio Decreto 1938). Di conseguenza, i single furono costretti a rivolgersi al mercato privato – accessibile ai soli ceti più abbienti – o alle iniziative promosse nelle città di fondazione o nelle colonie².

Gli architetti italiani non furono estranei ai dibattiti internazionali sull'abitazione. Tuttavia, anche tra i razionalisti – più esposti alle sperimentazioni europee di quegli anni – prevalse un atteggiamento cauto. In un articolo su *Domus* del 1937, intitolato “L'abitazione minima”, Giuseppe Pagano criticò l'espressione “casa per scapoli”, ritenendola fuorviante. Secondo Pagano, tale tipologia non implicava necessariamente una condizione di celibato, si trattava di “alloggi minimi da città”, destinati a professionisti in cerca di sistemazioni temporanee (Pagano 1937). La razionalità planimetrica e la chiarezza distributiva prevalevano sulla lettura delle condizioni sociali dei single. L'“abitazione minima” veniva così intesa come soluzione formale, non come risposta a specifici bisogni.

2 Pur sviluppandosi su una pluralità di scale – dal design degli interni agli insediamenti industriali, fino alle infrastrutture coloniali – il fenomeno dell'abitare per persone single è qui indagato esclusivamente attraverso i progetti residenziali urbani realizzati nelle principali città italiane, come Roma e Milano. Questa delimitazione metodologica intende far emergere con maggiore nitidezza l'intersezione tra sperimentazione architettonica, trasformazioni demografiche e vincoli ideologici all'interno della dimensione metropolitana del territorio nazionale.

Il tentativo più esplicito di tradurre in Italia le sperimentazioni europee sulle abitazioni per single fu rappresentato dal *Progetto di casa in serie per scapoli* di Guido Fiorini. Pubblicato su *Quadrante* nel 1934 e presentato poi alla VI Triennale di Milano (1936), il progetto – pensato per Milano³ – si ispirava agli *Immeubles-villas* di Le Corbusier (1922) (Fiorini 1934; Pica 1936; Triennale di Milano 1936). La denominazione di *casa per scapoli* aveva funzione eminentemente retorica: legittimava l'operazione architettonica come moderna senza affrontare davvero la questione sociale legata ai single. Più che proporre un modello abitativo non-normativo, Fiorini presentò un ambizioso esercizio di progettazione strutturale fondato sulla sua “tensistruttura”, brevettata nel 1928.

Il complesso consisteva in “piccole case a schiera” alte 5,60 metri, articolate su due livelli di 2,80 metri: al piano inferiore accoglieva cucina, WC e soggiorno a doppia altezza con facciata vetrata; al piano superiore camera da letto, studio e bagno, accessibili da una scala a chiocciola (fig. 1). Sebbene i singoli appartamenti fossero concepiti come unità autonome, essi potevano contare su una serie di servizi collettivi a piano terra: un atrio con portineria, guardaroba, centralino, sale di ricevimento, servizi igienici per entrambi i sessi, cucina di servizio e dispensa, ufficio amministrativo e una sala da pranzo con bar (Fiorini 1934). La presenza di servizi igienici destinati a un'utenza femminile suggerisce che, nonostante la denominazione di case per scapoli, il progetto potesse essere pensato per una coabitazione mista.

3 L'archivio di Guido Fiorini è conservato all'interno di un fondo presso l'Archivio Centrale dello Stato, a Roma. Nell'inventario redatto nel 2009, il progetto risulta localizzato a Milano. Cfr. De Conciliis, Nadia. *Architetto Guido Fiorini (1910-1964). Inventario dell'archivio*, ottobre 2009. Archivio Centrale dello Stato.

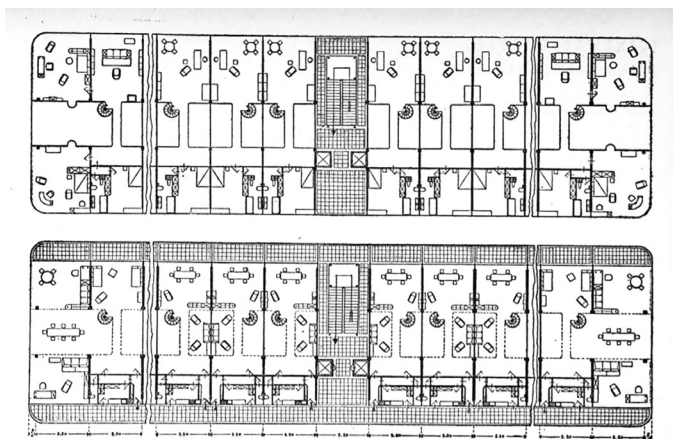


Figura 1. Guido Fiorini, Progetto di casa in serie per scapoli, piante degli alloggi, 1934 (Fonte: Fiorini 1934).

Questa proposta di abitazione collettiva, rara nell'Italia degli anni Trenta, offriva servizi pensati per una popolazione urbana moderna e single, entrando tuttavia in contrasto con il clima socio-politico in cui era stata concepita. Negli anni del fascismo, infatti, tali servizi collettivi erano generalmente riservati a soluzioni abitative per operai, inseriti in sistemi assistenziali di tipo paternalistico – mai associati a forme di emancipazione sociale. Il progetto di Fiorini resta l'unico esempio di progetto abitativo degli anni Trenta espressamente concepito per persone single ispirato al modello del *Wohnhotel*, che troverà riscontro nella tipologia postbellica della casa-albergo.

Gli appartamenti-studi di Piccinato e l'anomalia bellica: progettare per single in tempo di guerra

La caduta del regime fascista nel 1943, coincise con l'abrogazione dell'imposta sul celibato (Regio Decreto-Legge 1943), segnando un più ampio mutamento ideologico nella rappresentazione pubblica degli stili di vita non riconducibili al modello

della famiglia nucleare. Eppure, a cavallo degli anni Quaranta – nonostante le crescenti difficoltà imposte dal conflitto – fu completato uno dei rari interventi residenziali espressamente concepiti per persone single in ambito italiano: gli *Appartamenti-studi per artisti*, progettati da Luigi Piccinato in via Nicotera, a Roma.

Iniziato nel 1938 e completato nel 1943, in pieno clima bellico, il progetto fu vincolato da stringenti vincoli urbanistici che destinavano l'area a ville. Per adeguarsi a tali prescrizioni, Piccinato articolò il complesso in due volumi separati collegati da un vano scala comune. Ogni unità abitativa monolocale comprendeva un piccolo nucleo di servizio, formato da ingresso e bagno, e un ambiente unico dotato di balcone o terrazza. Un armadio a muro fungeva da elemento divisorio tra la zona notte e il resto dello spazio, consentendo un uso razionale della superficie disponibile. Al piano terra, servizi in comune – tra cui ristorante, lavanderia e portineria – rafforzavano la vocazione collettiva del progetto e la sua adesione agli ideali contemporanei di domesticità moderna (fig. 2).



Figura 2. Luigi Piccinato, *Appartamenti-studio per artisti* in via Nicotera, Roma, 1938-1943 (Bo 1943).

In un articolo apparso su *Lo Stile* nel 1943, Lina Bo (Bardi) elogiò il progetto non solo per la sua qualità architettonica, ma soprattutto per la sua capacità di riflettere i mutamenti della vita quotidiana e di coinvolgere diverse fasce sociali e di come:

[...] il fatto che questi “nuclei” non sono poi praticamente abitati da soli “artisti” ma anche da piccole famiglie, o professionisti, ci dice che questa “architettura moderna” così “teorica” così difficile da adattarsi alla vita “pratica” di “tutti i giorni” comincia a passare nella comune realtà (Bo 1943, pp. 18-19).

Tuttavia, gli effetti più ampi di tale sperimentazione architettonica si manifestarono soltanto nel dopoguerra. Il progetto di Piccinato rimase un caso isolato all'interno di un clima politico ancora profondamente legato all'ideale tradizionale di famiglia. La sua modernità risiedeva non soltanto nella sperimentazione tipologica, ma anche nella definizione del pubblico di riferimento: riservando formalmente gli alloggi ad artisti – una categoria a cui era generalmente riconosciuta una maggiore libertà in termini di stile di vita – il progetto poté operare entro i vincoli ideologici del regime, rivolgendosi al contempo, in modo implicito, a una fascia sociale più ampia e composita.

La risonanza del progetto di Piccinato si estese anche agli immaginari della ricostruzione, maturati già negli ultimi anni del conflitto. Nel gennaio 1944, la rivista *Lo Stile* pubblicò due progetti speculativi, rivolte al futuro sviluppo del mercato immobiliare. Entrambe traevano diretta ispirazione dagli *Appartamenti-studi per artisti*, accostandoli alla *Kollektivhuset* di Sven Markelius a Stoccolma – uno dei più noti esempi europei di abitazione collettiva destinata a persone single (n.a. 1944).

Uno dei due progetti era interamente dedicato a inquilini non coniugati, fatta eccezione per un'unità al piano terra. Una serie di illustrazioni delineava simbolicamente il profilo dei residenti: un architetto, un poeta, uno scultore, un musicista, un pittore e una coreografa – unica figura femminile prevista tra gli inquilini (fig. 3). Questa comunità idealizzata rifletteva da un lato gli stereotipi sociali che associavano i single a professioni creative e dall'altro

la persistente esclusione di genere radicata nella società italiana dell'epoca. In contrasto con la figura dello *scapolo* – spesso descritta come transitoria o creativa – la donna sola rimaneva ampiamente invisibile, esclusa tanto dai programmi di edilizia popolare quanto dalla possibilità di un'autonomia economica.

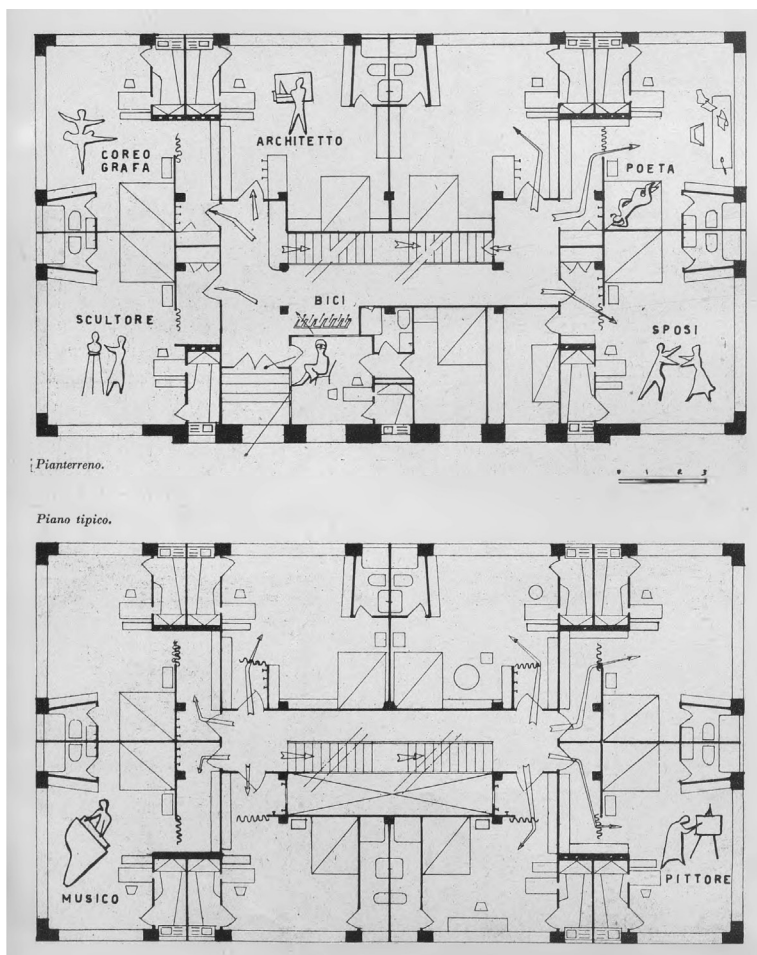


Figura 3. Proposta abitativa per persone sole o coppie senza figli, 1944. (Fonte: n.a. 1944).

L'invisibilità istituzionale delle donne sole nell'Italia fascista non fu inintenzionale, ma l'esito di un disegno politico ben preciso. Ne è un esempio il testo unico del 1938 che privilegiava esplicitamente gli uomini coniugati come beneficiari dell'edilizia pubblica, escludendo di fatto le donne non sposate. Le leggi sul lavoro rafforzavano tale marginalizzazione, imponendo un tetto del 10% all'impiego femminile nei settori pubblico e privato e limitando drasticamente l'accesso a ruoli dirigenziali o all'esercizio di professioni autonome.

Questa esclusione è tanto più significativa se si considera il peso simbolico attribuito alla sfera domestica nell'ideologia fascista. Mentre gli uomini soli venivano riconosciuti socialmente e legislativamente, come testimoniato da strumenti fiscali quali l'imposta sul celibato, le donne non coniugate venivano sistematicamente rese invisibili – assenti tanto dalle politiche abitative quanto dal dibattito architettonico. L'asimmetria di genere nel trattamento della condizione di single rivela il profondo allineamento dell'architettura alle norme statali di pronatalità, moralità e famiglia.

La stagione breve della casa-albergo: forme dell'abitare non-normativo nel secondo dopoguerra

Se gli anni Trenta e i primi anni Quaranta rappresentarono un importante laboratorio per tipologie abitative alternative – spesso non realizzate o di portata limitata – il secondo dopoguerra offrì un terreno più fertile per la loro attuazione. Tra le tipologie che riemersero con nuova centralità nel dibattito abitativo vi fu quella della casa-albergo: un modello ibrido che combinava unità abitative private con servizi collettivi, pensato per soddisfare le esigenze abitative di quanti erano stati esclusi dalle forme convenzionali di abitazione familiare.

Questo cambiamento fu determinato tanto da esigenze materiali quanto dalle trasformazioni demografiche. Le distruzioni belliche avevano aggravato una crisi abitativa già acuta, che si sovrapponeva a carenze strutturali nella risposta alle configurazioni domestiche non familiari. Come osservava Pasquale Car-

bonara nel 1954, i nuclei familiari accoglievano frequentemente “nipoti orfani, gli invalidi e i vecchi, le vedove, nonché, s’intende, i celibi e le nubili” (Carbonara 1954, p. 649). La casa-albergo si configurò come una delle poche risposte a tali inadeguatezze, segnando un nuovo – seppur cauto – riconoscimento della condizione di single all’interno dei modelli abitativi.

A differenza delle politiche fasciste, che definivano l’idoneità all’assegnazione di edilizia sovvenzionata in base alla dimensione familiare e al numero di vani, i dibattiti del dopoguerra iniziarono a confrontarsi con forme dell’abitare più diversificate e con tipologie abitative più flessibili, pensate per single e nomadi urbani.

Tra i principali sostenitori del modello della casa-albergo vi fu Luigi Moretti. Nel 1946, in occasione dell’apertura della Mostra permanente della costruzione a Milano, Moretti pubblicò un saggio a sostegno del progetto di casa-albergo promosso dalla Cofimprese – società immobiliare di cui egli stesso faceva parte. In questo scritto, l’architetto formulava con decisione la necessità di alternative al modello familiare:

Le Case-Albergo rispondono ad una delle esigenze più delicate è pressanti di un grande organismo urbano. [...] Gli alloggi delle case-albergo sono dedicati a scapoli, nubili, sposi senza figli e con un figlio [...] e appartenenti a quel ceto di impiegati, insegnanti, magistrati, professionisti, studenti, tecnici, operai che trovano oggi solo rifugio nelle cosiddette camere ammobiliate; una di quelle istituzioni che documenta l’incapacità di rispondenza tra edilizia e mondo sociale, che dimostra, una volta in più, come l’edilizia sia un fenomeno con un grado di imprecisione assurdo in un mondo moderno (Moretti 1946, p. 33).

La sua riflessione non si limitava a una questione edilizia, ma articolava una più ampia lettura culturale dell’abitare moderno. L’industria edilizia italiana, sosteneva, era rimasta vincolata a un modello patriarcale in cui si lasciava la propria famiglia solo per formarne un’altra. Tale inerzia culturale aveva prodotto un vuoto infrastrutturale che lasciava le persone sole prive di alloggi adeguati, condannandole a soluzioni transitorie o precarie. In questo

contesto, la casa-albergo offriva, secondo Moretti, “il conforto di una casa propria, anche se minima” e “il calore di una comunità, diverso da quello familiare, ma anche se profondo e umanamente solenne” (ivi, p. 34). La sua visione non era puramente funzionale: mirava a promuovere intimità, dignità e senso di appartenenza per chi viveva al di fuori delle strutture familiari normate.

Tale intento emerge con evidenza nella progettazione degli interni, come illustrato dai disegni allegati da Moretti al suo saggio, evocativi di comfort privato e di espressione individuale (fig. 4). Ogni unità abitativa era completamente arredata con divano-letto, guardaroba, scrittoio, poltroncina, libreria e un armadio tecnico con piano cottura ed era dotato di servizi igienici, coniugando funzionalità e intimità domestica. Alla dotazione privata si affiancavano spazi collettivi condivisi, con sale di lettura, ambienti di soggiorno e una mensa, che estendevano l’abitare oltre la soglia privata. Questo equilibrio tra standardizzazione e intimità quotidiana si poneva in netto contrasto con la solitudine e l’alienazione spesso associate al vivere da soli.

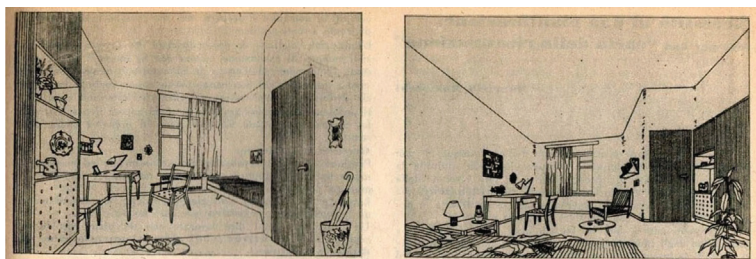


Figura 4. Luigi Moretti, studio preliminare per la casa-albergo, viste prospettiche degli interni di due appartamenti, 1946 (Fonte: Moretti 1946).

Nonostante le potenzialità, il progetto fu realizzato solo parzialmente: dei ventidue edifici previsti, solo tre vennero costruiti – in via Bassini, via Corridoni e via Lazzaretto⁴. Questi interventi

4 Per il caso specifico di Milano e delle case-albergo, cfr. Rostagni, Cecilia. *Luigi Moretti, 1907-1973*. Milano: Electa, 2008, pp. 100-107.

rappresentano gli unici esempi, su scala significativa, di edilizia residenziale pubblica espressamente concepita per persone singole realizzati in Italia tra gli anni Quaranta e Cinquanta.

Non tutti gli architetti condivisero i presupposti collettivisti della casa-albergo. Una posizione più cauta e connotata da accenti nazionalisti emerse nelle riflessioni di Giulio Minoletti, espresse nel 1948 in merito ad una sua proposta progettuale basata su questo modello:

La formula dell'alloggio della Casa-Albergo è formula tipicamente collettiva e quindi adatta alla mentalità e al modo di vivere nord-americano per un verso e sovietico per l'altro; la soluzione prospettata in questo studio aspira a essere, nei limiti ristretti concessi dalla formula stessa il più possibile "italiana" e cioè il meno possibile urtante quelle abitudini ereditarie che continuamente in noi si dissolvono o si modificano, ma che non si annullano mai in modo definitivo. [...] A nostro parere non è necessario che la Casa-Albergo sia dotata di saloni comuni di soggiorno, di musica, di gioco ecc., in quanto tutti questi servizi sono già nella vita cittadina assai meglio "centralizzati" nei rispettivi locali pubblici [...] (Minoletti 1948, s.p.).

Queste considerazioni accompagnavano un progetto sviluppato con Gian Casé e pubblicato nello stesso anno su *Domus* (Minoletti 1948b). Commissionato da una società immobiliare privata, il progetto era rivolto a una clientela borghese composta da single e giovani coppie. La casa-albergo combinava interni compatti e razionali con servizi come segreteria, lavanderia, deposito, palestra e ristorante-bar, quest'ultimo considerato opzionale. Gli appartamenti venivano consegnati completamente arredati, inclusi biancheria e stoviglie, con possibilità di personalizzare elementi come tende, lampade e decorazioni: una novità nel panorama dell'affitto residenziale.

Se Moretti enfatizzava intimità domestica e servizi collettivi, Minoletti mirava a conciliare innovazione tipologica con consuetudini abitative tradizionali.

La sua casa-albergo conservava il lessico formale del Moderno, ma riaffermava un modello dell'abitare "italiano", refratta-

rio alle implicazioni ideologiche e politiche associate al modello della casa-albergo.

Tuttavia, queste sperimentazioni furono presto compromesse da una serie di controtendenze legislative. Il Decreto Legislativo n. 399 del 1947 sembrò inizialmente legittimare il monolocale, fissando a 40 metri quadri la superficie minima abitativa e configurandosi come una soluzione adeguata per persone single o coppie senza figli (Decreto Legislativo 8 maggio 1947, n. 399). Tale disposizione rappresentava una rottura significativa rispetto al testo unico del 1938, aprendo la strada a modelli abitativi più flessibili.

Questa apertura fu tuttavia di breve durata. Nel 1949, la Legge n. 43 – istitutiva del programma INA-Casa – ridusse inizialmente la superficie minima per i monocali a 30-35 metri quadri, per poi escluderli del tutto in favore di alloggi a due vani (Centro per la ricerca applicata sui problemi dell'edilizia residenziale 1959). Tale traiettoria venne ulteriormente rafforzata dalla cosiddetta Legge Tupini (Legge n. 408 del 1949), che riallineò le politiche abitative pubbliche al precedente testo unico del 1938, sancendo nuovamente l'esclusione del monolocale. Analogamente, le leggi n. 715 (1950) e n. 1148 (1955) sancirono il bilocale come standard minimo sia nell'edilizia pubblica sia in quella privata. Queste leggi contribuirono a una più ampia ridefinizione culturale dell'abitare. Con l'innalzamento della superficie minima, il monolocale – un tempo emblema di autonomia e sperimentazione – finì per perdere gradualmente la sua carica innovativa. Il mercato immobiliare assorbì così le persone single entro categorie familiari predefinite, quale esito implicito delle politiche abitative.

Questa svolta, particolarmente evidente negli anni Cinquanta, rifletteva anche un altro fattore: il boom matrimoniale, esito della ripresa economica del dopoguerra e del miracolo economico italiano. Tale fenomeno portò a una progressiva diminuzione della percentuale di persone single a partire proprio da quel decennio (Sarti 2006; Barbagli *et al.* 2003).

Queste dinamiche aiutano a comprendere le ragioni della breve parabola della casa-albergo, progressivamente dissoltasi nel corso degli anni Cinquanta. Eppure, alcuni suoi esiti progettuali – come il blocco abitativo per persone sole realizzato da Adalberto Libera nel quartiere INA-Casa Tuscolano III a Roma

(1950-1954) (Belli 1989) o gli appartamenti in stile casa-albergo occupanti i piani dal 19 al 25 della Torre Velasca a Milano, progettata dallo studio BBPR e completata nel 1955 (Cecchi 1957) – testimoniano una stagione in cui l'abitare non-normativo fu oggetto di riflessione concreta, seppur limitata, nel panorama architettonico italiano.

Conclusioni

La storia dei progetti abitativi per persone single nell'Italia fascista e del secondo dopoguerra rivela una complessa negoziazione tra trasformazioni sociodemografiche, vincoli ideologici e normativi e sperimentazioni architettoniche. Essa mette in discussione l'idea secondo cui il vivere da single costituirebbe un fenomeno esclusivamente contemporaneo, restituendolo invece come una condizione con una lunga e articolata genealogia, oggetto di significati mutevoli e spesso contesi. Attraverso i progetti – realizzati e non – qui analizzati, gli architetti si confrontano con l'urgenza di accogliere stili di vita eccedenti le strutture normative della famiglia nucleare e i suoi corollari abitativi.

Sebbene i contesti del fascismo e della ricostruzione postbellica differissero radicalmente per ideologia politica e assetto istituzionale, entrambi i periodi offrono – seppur in modo intermittente – occasioni di sperimentazione tipologica e riconoscimento sociale dell'abitare per single.

Al tempo stesso, questa indagine storica mostra la fragilità di tali sperimentazioni di fronte a pressioni legislative, culturali e demografiche, illustrando come anche le visioni più d'avanguardia furono spesso neutralizzate dal costante tentativo di marginalizzare stili di vita non-normativi.

Questa ricostruzione invita a non considerare tipologie, leggi o programmi abitativi come entità monolitiche o ideologicamente coerenti. Essa rivela, piuttosto, la pluralità di attori – architetti, pianificatori, legislatori, promotori privati – che risposero in modo disomogeneo ai mutamenti delle configurazioni sociali e ai bisogni abitativi di categorie storicamente marginalizzate o considerate eccezionali.

La storia delle abitazioni per i single nell'Italia della prima metà del Novecento non si limita a far luce sulle marginalizzazioni del passato: essa ci invita a riflettere sulla responsabilità dell'architettura e delle politiche abitative nel riconoscimento di tutte quelle forme abitative e identitarie che esistono oltre – e contro – la norma.

Riferimenti bibliografici

- Barbagli, M., Castiglioni, M., Dalla Zuanna, G.
2003 *Fare famiglia in Italia. Un secolo di cambiamenti*, Il Mulino, Bologna.
- Belli, G. (a cura di)
1989 *Adalberto Libera. Opera completa*, Electa, Milan.
- Bennett, J.M., Froide, A.M.
1999 *A Singular Past*, in Bennett, J.M., Froide, A.M. (a cura di), *Singlewomen in the European Past, 1250-1800*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia, 1-37.
- Bo, L.
1943 *Casa a nuclei abitativi in Roma*, in "Lo Stile", 31, pp. 15-23.
- Carbonara, P.
1954 *Architettura pratica, vol. I.*, Unione Tipografico-Editrice Torinese, Torino.
- Cecchi, A.
1957 *La Torre Velasca di Milano. Comunicazione tenuta al Collegio degli Ingegneri di Milano nella riunione del 15-5 1957*, Collegio degli Ingegneri, Milan.
- Centro per la ricerca applicata sui problemi dell'edilizia residenziale
1959 *La famiglia e l'alloggio. Premesse sociologiche allo studio dell'alloggio, esame della regolamentazione italiana e straniera in materia di superficie minime degli alloggi, concezione della cellula e problemi della vita familiare*, s.n., S.l..

De Conciliis, N.

2009 *Architetto Guido Fiorini (1910-1964), Inventario Dell'archivio*, Archivio Centrale dello Stato.

Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 8 maggio 1947, n. 399. Provvidenze dirette ad agevolare la ripresa delle costruzioni edilizie

1947 *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, no. 125, pp. 1671-1972.

Fédération Internationale pour l'Habitation et l'Urbanisme

1939 *Habitations pour catégories spéciales. XVIIe Congrès International de l'Habitation et de l'Urbanisme. Stockholm 1939*, D. Van Keerberghen & Fils, Brussels.

Fiorini, G.

1934 *Progetto di casa in serie per scapoli*, in "Quadrante", 9, p. 18.

Gropius, W.

1979a (1929) *Die soziologischen Grundlagen der Minimalwohnung*, in Steinmann, M. (a cura di), *CIAM: Internationale Kongresse für Neues Bauen / Congrès internationaux d'architecture moderne. Dokumente 1928-1939*, Birkhäuser, Basel.

1979b (1929) *Die soziologischen Grundlagen der Minimalwohnung, Zusammenfassung*, in *CIAM: Internationale Kongresse für Neues Bauen / Congrès internationaux d'architecture moderne. Dokumente 1928-1939*, Birkhäuser, Basel.

Ipsen, C.

2002 *Celibato, imposta sul* In De Grazia, V., Luzzatto, S., *Dizionario del fascismo, vol. I (A-K)*, Einaudi, Turin, pp. 260-261.

Istituto Centrale di Statistica

1976 *Sommario di Statistiche storiche dell'Italia, 1861-1975*, Tip. F. Failli, Rome.

Legge 2 luglio 1949, n. 408. Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie

1949 *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, no. 162, pp. 1882-1885.

Legge 10 agosto 1950, n. 715. Costituzione di un “Fondo per l’incremento edilizio” destinato a sollecitare l’attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione

1950 *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, no. 211, pp. 2650-2652.

Legge 26 novembre 1955, n. 1148. Proroga e ampliamento dei provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia agevolando la costruzione di case per i lavoratori

1955 *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, no. 284, pp. 4252-4254.

Minoletti, G.

1948 *Casa albergo – Presentazione I*. Typewritten manuscript. Minoletti I Pro 026, GMin Pro S 2/3, Archivio del Moderno, Fondo Giulio Minoletti.

1948b *Una casa albergo*, in “Domus”, no. 230, pp. 10-13.

Moretti, L.

1946 *Le case albergo. Questa iniziativa risolve un grave problema cittadino*, in Organizzazione Cantieri (a cura di), *Un alloggio per ogni famiglia*, Cantieri, Milan, pp. 33-39.

n.a.

1944 *Regaliamo all’impresa X due progetti di case a piccole abitazioni*, in “Lo Stile nella casa e nell’arredamento”, no. 37, pp. 40-41.

Pagano, G.

1937 *L’abitazione minima*, in “Casabella”, 15, 113, pp. 14-17.

Pica, A.

1936 *Nuova architettura italiana*. Quaderni della Triennale, Hoepli, Milan.

Regio Decreto 13 febbraio 1927, n. 124. Applicazione dell’imposta sui celibi

1927 *Gazzetta Ufficiale del Regno d’Italia*, no. 39.

Regio Decreto 28 aprile 1938-XVI, n. 1165. Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica

1938 *Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia*, Supplement to no. 177.

Regio Decreto-Legge 2 agosto 1943, n. 707. Abrogazione delle norme contenenti limitazioni in dipendenza dello stato di celibe

1943 *Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia*, no. 180, p. 2607.

Regio Decreto-Legge 19 dicembre 1926, n. 2132. Imposta personale progressiva sui celibi

1926 *Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia*, no. 296.

Rostagni, C.

2008 *Luigi Moretti, 1907-1973*, Electa, Milan.

Sarti, R.

2006 *Nubili e celibi tra scelta e costrizione: i percorsi di Clio (Europa occidentale, secoli XVI-XX)*, In Sarti, R., Lanzinger, M. (a cura di), *Nubili e celibi tra scelta e costrizione. Secoli XVI-XX*, Forum, Udine.

Schmid, S., Eberle, D., Hugentobler, M.

2019 *A History of Collective Living. Models of Shared Living*, Birkhäuser, Berlin/Boston.

Teige, K.

2002 (1932) *The Minimum Dwelling*, MIT Press, Cambridge.

Triennale di Milano

1936 *Guida della 6. Triennale. Comunità e continuità*. Exhibition catalogue. Soc. Anon. Milanese Editrice. Milan.

ELENA CARLETTI, MADDALENA FLORIANA GRASSI*

CAMBIAMENTI NEI MODI DI ABITARE L'informalità come concetto relativo e reattivo all'inaccessibilità del diritto all'abitare

L'inevitabilità del cambiamento

Il mutamento nei modi di abitare spazi pubblici e privati è parte di un più ampio processo di cambiamento sociale, caratterizzato da dinamiche complesse e interconnesse, che includono trasformazioni ambientali, demografiche, culturali, economiche e tecnologiche. Molti autori hanno analizzato tali trasformazioni proponendo di volta in volta prospettive teoriche, come la postmodernità, la società liquida, la network society e la società del rischio, che analizzano le implicazioni di questi cambiamenti su traiettorie di vita, disuguaglianze sociali, città e pratiche informali.

La postmodernità, secondo Giddens (1994), rappresenta una fase della modernità avanzata, caratterizzata da una crescente complessità e dall'accelerazione dei cambiamenti sociali. Gli individui sono sempre più consapevoli della loro posizione nella società e sono costantemente impegnati in processi di autoriflessione, con una tendenza all'isolamento e all'individualizzazione. D'altro canto, si assiste a uno "sradicamento" delle relazioni sociali dai contesti locali, favorito dalla globalizzazione e dalla pervasività della tecnologia nel quotidiano.

* Dipartimento di Scienze Politiche, Università degli Studi di Bari Aldo Moro. Nonostante il contributo sia il risultato di un lavoro congiunto delle autrici, a E. Carletti sono da attribuire i paragrafi *Elementi di cambiamento, Cambiamenti climatici e demografici e trasformazioni culturali e di valori, Innovazione tecnologica, cambiamenti economici e disuguaglianze sociali; Come cambiano le città e il disagio abitativo; Abitare informale come cambiamento reattivo*; a M. Floriana Grassi i paragrafi: *L'inevitabilità del cambiamento; Housing exclusion e povertà abitativa; La frattura tra politiche sociali e politiche abitative; Conclusioni. Verso una pluralità dell'abitare.*

La globalizzazione, intesa come processo multidimensionale, ha trasformato profondamente le società contemporanee, attraverso flussi globali che interessano le persone (in termini di migrazioni), le tecnologie e i capitali, così come i media, le ideologie e i valori (Appadurai 1996). La risposta globale a questo processo, tuttavia, ha mostrato tutti i limiti della capillarità reale di tali flussi, che assumono forme e dimensioni molto diverse a seconda delle realtà concrete in cui si radicano. In quest'ottica si sviluppa la nozione di glocalizzazione (Robertson 1992; 1994; Bauman 2005), per sottolineare come la globalizzazione non elimini le specificità locali, ma le trasformi, creando un'interazione continua tra globale e locale. Nelle modalità con cui si costruisce tale interazione, si annida il rischio dello sradicamento delle relazioni sociali dai contesti locali, soprattutto laddove non vi siano gli strumenti necessari e sufficienti per entrare in connessione con reti molto più ampie, senza diluire la propria identità.

Tale condizione di sradicamento viene approfondita da Bauman (2000) attraverso l'immagine efficace di una società moderna "liquida", in opposizione alla "solidità" delle istituzioni tradizionali. Le relazioni interpersonali diventano fluide e temporanee, con un crescente individualismo che indebolisce le connessioni sociali; l'instabilità dei ruoli sociali e delle istituzioni genera ansia e insicurezza esistenziale, mentre gli individui costruiscono la loro identità attraverso il consumo, in un contesto in cui il mercato gioca un ruolo dominante.

Il ruolo della globalizzazione e della digitalizzazione in questi processi di profondo mutamento è determinante, tanto nella ridefinizione delle relazioni sociali, quanto nella stratificazione di nuove forme di discriminazione, basate sulle disuguaglianze nell'accesso a diverse forme di connessione.

Castells (1996) concettualizza la "network society" come una nuova forma sociale plasmata dall'informazione e dalla comunicazione digitale, in cui le reti digitali sostituiscono le gerarchie tradizionali come struttura organizzativa predominante. Mentre la globalizzazione favorisce rapidi flussi di informazioni, capitali e persone, riducendo le barriere geografiche, la connessione alle reti diventa una nuova forma di inclusione ed esclusione sociale,

accessibile solo a coloro che dispongono di adeguate risorse economiche, sociali ed educative di partenza.

In questo scenario, il rischio diventa un elemento centrale della vita quotidiana, non solo come minaccia esterna ma come prodotto delle stesse dinamiche sociali.

Ulrich Beck (1992), parlando di “società del rischio”, evidenzia come il progresso tecnologico e industriale produca nuove minacce globali (come i disastri ambientali e le crisi economiche).

Elementi di cambiamento

Riassumiamo qui i principali elementi di cambiamento su cui vi è consenso in letteratura, riconoscendo che tutti interagiscono reciprocamente.

Cambiamenti climatici e demografici e trasformazioni culturali e di valori

Il cambiamento climatico è uno dei fattori più significativi che modellano il presente e il futuro delle società. Le alterazioni climatiche stanno portando a eventi meteorologici estremi, come ondate di calore, uragani e inondazioni, con impatti devastanti su ecosistemi e comunità umane.

L'accumulo di gas serra, plastiche e altri rifiuti sta compromettendo l'ambiente naturale e la salute pubblica. La transizione verso fonti rinnovabili e l'adozione di sistemi di trasporto a basse emissioni sono fondamentali per affrontare la crisi climatica, sebbene comportino anche significativi cambiamenti economici e sociali.

I cambiamenti demografici stanno ristrutturando le basi della popolazione globale. Nei paesi sviluppati, il progressivo aumento dell'età media solleva questioni riguardanti il welfare, la sanità e la sostenibilità economica. I flussi migratori globali, spinti da conflitti, disuguaglianze economiche e crisi ambientali, stanno rimodellando le società, sia nei paesi di origine che in quelli di destinazione. Ciò crea la necessità di ridefinire i modelli di accoglienza e cittadinanza, sollevando sfide legate all'integrazione

culturale, alla redistribuzione delle risorse e all'equilibrio tra inclusione ed esclusione sociale (de Haas *et al.* 2019).

Le trasformazioni sociali influenzano e sono influenzate da valori e pratiche culturali. Da un lato, lo sviluppo economico e tecnologico può consentire agli individui di concentrarsi sempre di più su obiettivi immateriali, come la qualità della vita, la giustizia sociale, la parità dei diritti umani e la sostenibilità. D'altro canto, l'importanza dell'autonomia personale che questo sviluppo consente può assumere la forma di un individualismo sfrenato che indebolisce i legami comunitari e le reti familiari.

Come osservato in precedenza in relazione ai flussi migratori, l'incontro tra culture diverse genera opportunità di arricchimento, ma anche conflitti, evidenziando la necessità di politiche inclusive (Bauman 1998; 2022).

Innovazione tecnologica, cambiamenti economici e disuguaglianze sociali

L'innovazione tecnologica è il motore di molte trasformazioni sociali ed economiche, ma anche un possibile amplificatore di disuguaglianze. L'adozione pervasiva delle tecnologie digitali ha trasformato la comunicazione, l'educazione e il lavoro, creando sia opportunità che rischi, come la dipendenza dalla tecnologia. La pandemia di COVID-19 ha accelerato la diffusione del lavoro remoto, che offre flessibilità ma solleva interrogativi sulla separazione tra vita privata e lavorativa. Internet e i social media consentono l'interazione istantanea su scala mondiale, ma possono anche amplificare la disinformazione e le disuguaglianze digitali (Robinson *et al.* 2015).

Il passaggio da un modello economico basato sulla produzione di massa a uno orientato alla flessibilità e alla personalizzazione ha modificato il mondo del lavoro. Se, da una parte, ciò ha migliorato l'adattabilità alle esigenze ambientali; dall'altra, ha generato ampie sacche di precariato. I lavori temporanei, sottopagati e privi di tutele, sono diventati la norma in molti settori, accentuando l'instabilità economica (Atkinson 2015).

La crescente polarizzazione della ricchezza sta erodendo la classe media e aumentando la povertà economica. Parallelamen-

te, stanno emergendo nuove forme di povertà che colpiscono una gamma più ampia di gruppi vulnerabili e, indeboliscono ulteriormente ampi segmenti di popolazione.

Inoltre, la crescente predominanza del settore finanziario nell'economia globale produce un impatto negativo sull'economia reale e sul benessere delle famiglie.

Come si evince da quanto esposto, le disuguaglianze sociali – pur non essendo una novità – si stanno evolvendo in risposta alle trasformazioni economiche e demografiche delle società contemporanee. Esse si esprimono attraverso un crescente divario tra gruppi sociali e nell'erosione delle strutture di protezione sociale, come effetto della combinazione dei molteplici cambiamenti tratteggiati pocanzi.

L'insicurezza lavorativa e l'aumento del costo della vita contribuiscono all'impoverimento delle famiglie, rendendo più difficile la mobilità sociale. Come evidenziato dai recenti rapporti Caritas su povertà e inclusione sociale, ciò contribuisce anche all'aumento dei livelli di povertà intergenerazionale. Rispetto alla tenuta dei sistemi di welfare, sempre più sopraffatti dalle crescenti e diversificate forme di povertà, dall'emergere di nuove comunità di cittadini (Bauman 2018) e dall'aumento dei costi delle pensioni e dall'invecchiamento della popolazione, che stanno esercitando una pressione crescente sulla sostenibilità finanziaria, si registra un notevole declino nella loro capacità di risposta efficace. Ciò aggrava ulteriormente la precarietà di gruppi di popolazione già vulnerabili, come i giovani, gli immigrati e i lavoratori precari. Le varie forme di sostegno sociale sono spesso condizionate da rigidi requisiti di ammissibilità, riducendo l'accesso per i gruppi più fragili. Ciò include anche la tendenza a riservare le prestazioni sociali ai cittadini autoctoni e agli individui con pari status giuridico, escludendo così i cittadini di paesi terzi e alimentando le tensioni sociali (Gargiulo *et al.* 2024).

Come cambiano le città e il disagio abitativo

Le città rappresentano il fulcro delle trasformazioni sociali, economiche e ambientali. Questi cambiamenti si riflettono nelle

dinamiche abitative, nella mobilità urbana e nella crescente polarizzazione degli spazi urbani.

La gentrificazione, ormai evidente nella maggior parte dei centri urbani di medie o grandi dimensioni e strettamente collegata al processo di turisticazione, implica una serie di importanti ripercussioni sulla vita dei cittadini e delle cittadine residenti. Il primo effetto immediato è l'espulsione dei residenti storici dalle zone sottoposte a riqualificazione, solitamente le parti antiche delle città, che diventano inaccessibili rispetto ai prezzi delle abitazioni, costringendo le fasce più vulnerabili a lasciare le loro comunità.

Inoltre, quando i modelli di crescita urbana trascurano le esigenze dei residenti, le scelte politiche possono orientarsi sempre più verso il consumo. In questi casi, gli spazi pubblici tendono a essere rimodellati per adattarsi al turismo e alle élite economiche, a scapito delle esigenze dei gruppi più vulnerabili a causa dell'età, dello status economico o di caratteristiche sociali soggette a discriminazione in un dato contesto (ad esempio, giovani, famiglie, anziani, comunità etnicamente diverse).

Il fenomeno a cui si sta assistendo negli ultimi anni è l'inclusione di fasce sempre più ampie di popolazione nella condizione di disagio abitativo, così come argomentato in generale per le povertà. Gli affitti e i prezzi delle case sono aumentati esponenzialmente, rendendo difficile per molti accedere a un'abitazione dignitosa, e le abitazioni disponibili spesso non soddisfano le esigenze delle famiglie numerose o delle persone a basso reddito. I gruppi più colpiti dal disagio abitativo sono poi gli stessi che si trovano più facilmente in condizioni di povertà assoluta, ossia: giovani e studenti, che faticano a trovare soluzioni abitative economiche; anziani, soprattutto se soli, con redditi insufficienti a mantenere la propria abitazione; famiglie monoparentali e persone straniere, più vulnerabili alle discriminazioni nel mercato immobiliare.

Se si considera il diritto all'abitare non solo come il diritto ad avere una casa, ma anche come la possibilità di vivere gli spazi urbani, è importante riflettere anche sulle sfide che le città affrontano rispetto alla mobilità, con la necessità di bilanciare

efficienza, accessibilità e sostenibilità ambientale. In tal senso, la promozione di trasporti pubblici e di sistemi di mobilità condivisa sarebbe centrale per ridurre l'impatto ambientale e migliorare l'inclusività.

Abitare informale come cambiamento reattivo

L'abitare informale è un concetto che si riferisce a modalità di residenza che si sviluppano violando sistematicamente le normative urbanistiche legalmente riconosciute. Tale forma di abitare è caratterizzata da insediamenti non pianificati, come le baracopoli o le aree occupate, dove le persone vivono in condizioni che spesso mancano di servizi essenziali e infrastrutture adeguate.

L'abitare informale rappresenta una forma di risposta spontanea e non istituzionalizzata ai bisogni abitativi non soddisfatti dai sistemi tradizionali. Questo fenomeno si manifesta in contesti urbani e rurali attraverso soluzioni come occupazioni, insediamenti auto-costruiti, co-housing spontaneo e pratiche comunitarie. È spesso una conseguenza diretta di disuguaglianze economiche, crisi abitative e inefficienze nelle politiche pubbliche (Shrestha *et al.* 2021).

In un contesto di crescenti costi abitativi, precarietà lavorativa e marginalizzazione sociale, l'abitare informale diventa per molti l'unica alternativa per accedere a un alloggio. Tuttavia, tali pratiche, pur rispondendo a esigenze immediate, presentano spesso criticità legate alla sicurezza, alla legalità e all'accesso ai servizi essenziali.

Nonostante ciò, l'abitare informale può anche rappresentare un laboratorio sociale per nuove forme di solidarietà e cooperazione. Esso mette in discussione le rigide strutture del mercato immobiliare e del welfare, evidenziando la necessità di politiche abitative inclusive e innovative che tengano conto delle esigenze dei gruppi più vulnerabili.

Una delle caratteristiche maggiormente ricorrenti in questo tipo di insediamenti umani è, infatti, la presenza di una tipologia di spazi comuni in bilico tra il dominio pubblico e quello privato, che si possono definire come spazi di mezzo, ove si svolgono le principali funzioni sociali, tanto della vita propriamente pubblica (commercio, svago, ecc.) quanto di quella strettamente privata

(igiene personale e domestica, cucina, ecc.). L'idea che esista una comunità oltre l'individualità familiare sembra caratterizzare la logica con cui gli insediamenti spontanei nascono e si sviluppano, spesso seguendo traiettorie temporali inconcepibili anche per la dinamica città contemporanea (Di Pinto & Cutini 2018).

Nei contesti urbani dei paesi industrializzati, gli insediamenti informali, con particolare riferimento alle occupazioni abitative, costituiscono spesso una forma di riutilizzo creativo di spazi altrimenti inutilizzati. La riappropriazione di aree abbandonate diventa così un processo di trasformazione che restituisce valore a spazi esclusi dalle dinamiche dominanti della gentrificazione, della speculazione edilizia e della logica di riproduzione del capitale (Belloni *et al.* 2020).

Tutti i soggetti interessati dalla mancanza di una abitazione, che essa sia vissuta come una condizione esistenziale perdurante nel tempo o come una situazione episodica e temporanea, sono soggetti che sperimentano una forma di esclusione abitativa, che può indurli e condurli a decidere di o a trovarsi loro malgrado a adottare modi informali di abitare.

L'esclusione abitativa in molti casi coincide o si combina con altre forme di esclusione sociale che determinano la necessità da parte dei soggetti esclusi di essere supportati in misura più o meno accentuata. Per tale ragione, essa non può essere affrontata esclusivamente in una prospettiva di politica pubblica abitativa, orientata cioè a colmare il bisogno di assenza di abitazione fisica, ma anche in una prospettiva di politica pubblica sociale e urbana. È in questo senso che il diritto alla casa comprende anche il diritto al lavoro e alla salute, concorrendo allo sviluppo dignitoso della persona umana, e che, accanto alla fruibilità di una abitazione, occorre comprendere la necessità di godere anche di relazioni e servizi che riempiono di senso l'abitare, non solo la casa, ma anche il quartiere e la città.

Le pratiche informali di abitare spesso mostrano come esse siano prodotte proprio con l'intento di preservare le relazioni affettive o i punti di riferimento presenti nel quartiere o nella città dove sono concentrati gli interessi degli abitanti, a discapito della titolarità e della congruità normativa e salubrità dell'ambiente abitato in senso fisico.

Housing exclusion e povertà abitativa

La Commissione Europea ha dichiarato che l'esclusione abitativa – ovvero l'essere privi di una casa dignitosa – è forse la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società (Abbé Pierre Foundation & FEANTSA 2018). La casa ha, infatti, un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone, poiché è l'ambito nel quale trova risposta un'ampia gamma di bisogni primari di tipo economico e simbolico e attorno al quale vengono intessute azioni e relazioni sociali strutturate. In questo senso, le politiche abitative possono costituire, a pieno titolo, un'area di *welfare* (Palvarini 2006).

È difficile individuare una definizione universalmente condivisa della povertà abitativa, a causa della variabilità che questa assume da paese a paese. Per ovviare a tale lacuna, FEANTSA – la Federazione Europea delle organizzazioni nazionali che lavorano con le persone senza dimora – ha elaborato una classificazione europea sulla grave esclusione abitativa e la condizione di persona senza dimora, la classificazione ETHOS (*European Typology of Homelessness and housing exclusion*) (Abbé Pierre Foundation & FEANTSA 2015; 2018). Sebbene ancora lungi dall'essere esaustiva, con ETHOS si cerca di uniformare i differenti approcci nazionali attraverso un'interpretazione estensiva che va ben oltre il concetto di *homelessness*, sulla base del presupposto che l'uso di definizioni restrittive produce politiche inefficienti, non in grado di riconoscere la varietà delle situazioni di disagio e dei percorsi personali che conducono dentro e fuori la condizione di povertà abitativa.

La concezione teorica sottesa alla ETHOS è infatti che la *homelessness* sia una condizione transitoria e dinamica che richiede politiche in grado di coglierne non solo la concreta manifestazione, ma anche i fattori di vulnerabilità. Riflette quindi una visione della povertà abitativa non come un oggetto a sé stante, ma come un fenomeno inserito nella più ampia cornice dell'esclusione sociale, per cui i fattori di vulnerabilità sociale sono anche fattori di rischio di esclusione abitativa.

La classificazione ETHOS è stata inoltre impiegata per identificare il concetto di casa, secondo tre domini: quello fisico, ovvero il possesso di uno spazio su cui esercitare un diritto di esclusiva; quello sociale, vale a dire la possibilità di mantenere in quello spazio relazioni soddisfacenti e riservate; e quello legale che consiste nell'averne un titolo legale riconosciuto che ne permetta il pieno godimento. L'esclusione da uno o più di questi domini determina tredici livelli di povertà abitativa che vanno dalla condizione più estrema di esclusione abitativa (non casa) a quella di potenziale rischio abitativo (quando il disagio non si è ancora manifestato, ma una piccola variazione può farlo emergere). Questi livelli possono essere a loro volta sintetizzabili in quattro categorie:

Rooflessness: persone che non hanno alcun rifugio e vivono in strada.

Houselessness: persone che non dispongono di un alloggio, ma vengono ospitati in sistemazioni di tipo istituzionale (soluzioni abitative di emergenza, centri di accoglienza).

Insecure housing: persone che vivono in un'abitazione strutturalmente adeguata ma si trovano nell'imminente rischio di diventare persone senza dimora per ragioni attinenti al dominio legale o sociale (ad esempio, chi non ha un titolo legale di godimento, chi è sottoposto a sfratto o vive in condizioni di violenza domestica).

Inadequate housing: persone che dispongono di una sistemazione che non è fisicamente adeguata all'abitare, come strutture temporanee o mobili (roulotte, camper, ecc.), edifici non destinati all'abitazione, oppure alloggi gravemente sovraffollati o che non raggiungono uno standard minimo di abitabilità definito a livello nazionale.

Il quadro concettuale che va così delinendosi è complesso in quanto la povertà abitativa assume forme variabili. Tuttavia, esso ha importanti implicazioni in termini di policies, dal momento che queste vengono progettate sulla base della definizione scelta. La classificazione ETHOS conferma che la povertà abitativa, più che un fenomeno statico, è un processo che può colpire persone vulnerabili, in differenti fasi della vita. Se è così mutevole, quindi, anche le politiche atte a contrastarla devono essere il più

possibile flessibili per risultare efficaci, allo stesso modo in cui si reclama maggiore flessibilità per le politiche contro l'esclusione sociale a fronte di una povertà sempre più "liquida".

La frattura tra politiche sociali e politiche abitative

Nonostante l'attenzione rivolta all'abitare da parte delle politiche sociali nazionali sia più evidente rispetto al passato, manca ancora oggi un collegamento tra queste e le più strutturate politiche abitative nazionali, lasciando che le risposte e le forme abitative rivolte alla grave marginalità rimangano caratterizzate da temporaneità – giustificata dalla prospettiva di una rapida riconquista dell'autonomia da parte delle persone vulnerabili (fio. PSD 2024); emergenza, perché in risposta rapida ad un bisogno primario; sperimentalità/innovazione, spesso elaborata in forma di progetto pilota ma difficilmente scalabile a livello nazionale.

I servizi sociali oggi possono prendere in carico la gestione tempestiva dell'emergenza abitativa ma, come si legge nello stesso Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali (MLPS 2021-2023), essi "non sono in grado da soli di offrire una risposta duratura laddove le politiche sociali non siano affiancate da coerenti politiche abitative, in grado di dare uno sbocco naturale ai percorsi di presa in carico finalizzati al conseguimento dell'autonomia da parte delle persone e delle famiglie in condizioni di bisogno" (ivi, p.25).

Malgrado, dunque, l'impegno del settore sociale nel fronteggiare il disagio abitativo grave, permane una profonda frattura tra le politiche pubbliche e, in particolare, tra le politiche sociali e le politiche abitative. Queste ultime che, per competenza istituzionale e per dovere costituzionale, sono chiamate a garantire un alloggio dignitoso per il pieno sviluppo della persona, di fatto oggi non riescono a rispondere alla mancanza cronica di una dimora per un numero di persone sempre più elevato e con caratteristiche sempre più differenziate.

La presenza di questa frattura rende perciò faticoso e, a tratti insostenibile, affrontare in modo capillare e complessivo i problemi legati alla casa e al disagio abitativo.

Conclusioni. Verso una pluralità dell'abitare

L'intensificarsi della crisi abitativa in molti centri urbani è dovuto all'emergere di nuovi bisogni sociali, alla diversificazione degli stili di vita e al trattamento dell'abitazione principalmente come una questione emergenziale, spesso affrontata attraverso politiche abitative e di welfare frammentate e scarsamente integrate. Questo scenario richiede un ripensamento fondamentale delle soluzioni abitative lungo due direttrici principali.

In primo luogo, si evidenzia la necessità di un ruolo rinnovato e più attivo delle autorità pubbliche nel settore abitativo, poiché sono sempre più gli unici attori in grado di rispondere a una domanda abitativa emergente e complessa. In secondo luogo, risulta fondamentale rivalutare sia i meccanismi di accesso che le tipologie abitative, sia in ambito pubblico che privato, in modo che diventino più flessibili e meglio allineati con i percorsi di vita e le modalità abitative in rapida evoluzione. Ampliare l'ambito della governance abitativa per includere coloro che sono direttamente colpiti dalla precarietà abitativa, in particolare gli individui che intraprendono pratiche abitative informali, rimodellerebbe la concezione dell'alloggio come bene pubblico e promuoverebbe una partecipazione più significativa dei residenti alla definizione di soglie abitative più inclusive e accessibili (Sennett 2018).

L'emergere di nuovi bisogni sociali, la diversificazione degli stili di vita e la debole capacità istituzionale di affrontare la domanda abitativa emergente e non convenzionale – con l'alloggio ormai spesso trattato come una questione di emergenza – stanno contribuendo ad aggravare la crisi abitativa in molti centri urbani e spingendo a ripensare le stesse soluzioni abitative.

Questa situazione evidenzia la crescente necessità di una revisione approfondita dei metodi di accesso e delle configurazioni abitative, sia nell'edilizia pubblica che in quella privata. Questi devono diventare sempre più flessibili per adattarsi a percorsi e stili di vita in rapida evoluzione.

Da questa prospettiva, la vita informale, nelle sue molteplici forme, può fungere da fonte di apprendimento e riflessione sia per gli attori pubblici che per quelli privati, offrendo spunti su come le persone si adattano creativamente a bisogni insoddisfatti

e su come le istituzioni potrebbero ripensare i confini e le pratiche di fornitura di alloggi.

In definitiva, la vita informale non dovrebbe essere vista solo come un sintomo di esclusione o fallimento, ma come un'espressione significativa di resilienza, adattabilità e capacità di agire nello spazio. La sua esistenza rivela i limiti degli attuali sistemi abitativi e richiede approcci più inclusivi, partecipativi e sensibili al contesto.

Riconoscere la conoscenza insita nelle pratiche informali può offrire spunti preziosi per reinventare l'alloggio come un diritto più che come una merce, e per sviluppare politiche che riflettano la reale complessità della vita urbana contemporanea.

Riferimenti bibliografici

Abbé Pierre Foundation, FEANTSA

2015 *An overview of housing exclusion in Europe* https://www.feantsa.org/download/fap_eu_gb6203987042593478047.pdf [24.05.2025].

2018 *Third overview of housing exclusion in Europe* <https://www.feantsa.org/download/full-report-en1029873431323901915.pdf> [24.05.2025].

Appadurai, A.

1996 *Modernity at Large: Cultural Dimensions of Globalization*, University of Minnesota Press, Minneapolis-London.

Assemblea generale delle Nazioni Unite

1948 *Dichiarazione universale dei diritti umani*, https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/itn.pdf [24.05.2025].

Bauman, Z.

1998 *Dentro la globalizzazione*, Laterza, Roma-Bari.

2000 *Liquid Modernity*, Polity, Oxford.

2005 *Globalizzazione e glocalizzazione*, Armando, Italia.

2018 *Le nuove povertà*, Castelvecchi, Roma.

2022 *La società individualizzata*, il Mulino, Bologna.

Beck, U.

1992 *Risk Society – Towards a New Modernity*, Sage, London.

Belloni, M., Fravega, E., Giudici, D.

2020 *Fuori dall'accoglienza: insediamenti informali di rifugiati tra marginalità e autonomia*, In "Politiche Sociali, Social Policies", 2, pp. 225-244.

Caritas Italiana

2022 *L'anello debole. Rapporto 2022 su povertà e esclusione sociale in Italia*, <https://www.caritas.it/presentazione-del-rapporto-2022-su-pov-erta-ed-esclusione-sociale-in-italia/> [24.05.2025].

Castells, M.

1996 *The Rise of the Network Society. The Information Age. Economy, Society and Culture, Vol. I*, Blackwell, Oxford.

de Haas, H., Castles, S., Miller, M. J.

2019 *The Age of Migration: International Population Movements in the Modern World*, Bloomsbury Publishing PLC, London.

Di Pinto, V., Cutini, V.

2018 *Space-in-between. Assetto configurazionale e sostenibilità urbana degli insediamenti informali*. Position paper presentato alla conferenza "Confini – Movimenti – Luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione".

fio.PSD

2024 *Abitare il cambiamento nella grave emarginazione adulta in Italia. Promuovere politiche dell'abitare accessibili, sociali e inclusive*, <https://www.fiopsd.org/wp-content/uploads/2024/05/Abitare-il-cambiamento.pdf>, [24.05.2025].

Gargiulo, E., Morlicchio, E., Tuorto, D.

2024 *Prima agli italiani. Welfare, sciovinismo, risentimento*, il Mulino, Bologna.

Giddens, A.

1994 *The Consequences of Modernity*, Polity Press, Cambridge.

2011 *The politics of climate change*, Polity Press, Cambridge.

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

2015 *Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia*. [tps://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/poverta-ed-esclusione-sociale/Documents/Linee-di-indirizzo-per-il-contrasto-alla-grave-emarginazione-adulta.pdf](https://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/poverta-ed-esclusione-sociale/Documents/Linee-di-indirizzo-per-il-contrasto-alla-grave-emarginazione-adulta.pdf) [24.05.2025].

2021-2023 *Piano Nazionale degli interventi e dei servizi sociali*, <https://www.lavoro.gov.it/priorita/Documents/Piano-Nazionale-degli-Interventi-e-dei-Servizi-Sociali-2021-2023.pdf> [24.05.2025].

Palvarini P.

2006 *Il concetto di povertà abitativa: rassegna in tre definizioni*. Working Paper del Dottorato in Studi europei urbani e locali, Università di Milano-Bicocca.

Robertson, R.

1992 *Globalization: Social Theory and Global Culture*, Sage, London.

1994 *Globalisation or glocalization?* in “The Journal of International Communication”, 1(1), pp. 33-52.

Robinson, L., Cotten, S.R., Ono, H., Quan-Haase, A., Mesch, G., Chen, W.

2015 Digital inequalities and why they matter in “Information, Communication & Society”, 18(5), pp. 569-582.

Saraceno, C., Benassi, D., Morlicchio, E,

2022 *La povertà in Italia*, il Mulino, Bologna.

Sennett, R.

2018 *Costruire e abitare. Etica per la città*, Giangiacomo Feltrinelli, Roma.

Sequera, J., Nofre, J.

2018 *Shaken, not stirred: New debates on Touristification and the Limits of Gentrification*, in “City”, 22(5-6), 843-855.

Shrestha, P., Gurrán, N., Maalsen, S.

2021 Informal housing practices in “International Journal of Housing Policy”, 21(2), pp. 157-168.

MARTA ROSI*

STORIE PER ABITARE, ESPERIENZE, BISOGNI E INCLUSIONE SOCIALE

Il ruolo delle storie di vita nell'*Affordable Housing*

Abitare i luoghi delle relazioni

L'individuo ha sempre abitato. Esisto, quindi abito (De Carli 2008). Potremmo così sintetizzare la riflessione sull'abitare del filosofo Martin Heidegger. In questo senso, l'abitare non è più un atto fisico fine alla sola occupazione dello spazio che ci circonda, ma diventa un'esperienza sociale e politica che si lega al senso più intimo e profondo dell'esistenza individuale e collettiva. Un'esperienza che trasforma lo spazio in luogo (Dissegna 2021). "Abitare" diventa un imperativo che enfatizza il ruolo centrale dell'abitare nella costruzione dell'identità personale e nell'autodeterminazione individuale, andando oltre la sfera funzionale della casa – intesa come spazio fisico e tangibile – per accogliere un senso di appartenenza, partecipazione e inclusione, spesso intangibile. L'abitare, ma più precisamente l'esperienza dell'abitare, riguarda fundamentalmente i luoghi e le relazioni, e il modo in cui questi entrano in contatto e si influenzano reciprocamente. Nel pensiero di Heidegger, l'abitare è un'esperienza che ha a che fare con il "dare forma" all'ambiente attraverso il nostro essere e la nostra relazione con esso (Heidegger 1976).

Questa visione dell'abitare come esperienza relazionale e trasformativa trova una rappresentazione immaginifica nella città di Ersilia descritta da Calvino nel suo libro *Le città invisibili* (1972, p.74), una città fatta di relazioni che definiscono lo spazio urbano e che tengono insieme lo spazio condiviso. A Ersilia, gli abitanti tendono dei fili tra le case per rappresentare il livello relazionale che li lega: rapporti di parentela, scambio, autorità, rappresentanza. Quando i fili si moltiplicano e si ingarbugliano

* Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Ingegneria e Architettura.

troppo, gli abitanti abbandonano la città per costruirne un'altra altrove, lasciandosi alle spalle solo quella fitta rete intrecciata. Guardando indietro, si rendono conto che non erano gli edifici a costituire la vera città, ma era proprio quel tessuto relazionale a darle forma e senso: “è quello ancora la città di Ersilia, e loro sono niente” (*ibid.*). In questo senso, così come a Ersilia, le nostre città si definiscono meno attraverso le strutture fisiche e più attraverso le relazioni che vi si intrecciano. I luoghi sono modellati dalle pratiche quotidiane, dagli usi, dalle esperienze vissute, dalle interpretazioni e costruiti attraverso le relazioni tra gli individui. Così come a Ersilia, quando queste relazioni diventano complesse e conflittuali, le città si disgregano e perdono la loro forza comunitaria e di veicolo sociale, trasformandosi in spazi privi di identità condivisa.

È proprio per la sua intrinseca connotazione relazionale che l'abitare non è quasi mai un'esperienza individuale. Nei contesti urbani contemporanei, segnati da flussi migratori, precarietà abitativa e nuove forme di convivenza, esso si manifesta in modalità condivise, complesse e, spesso, transitorie. Lo spazio urbano è animato e definito dai molteplici attori che lo abitano, caratterizzati da differenze: di età, genere, condizioni socio-economiche, estrazione sociale, provenienza e background. Ma tutti condividono il medesimo spazio, lo stesso bisogno di abitare e di costruzione di legami sociali: “non può esistere relazione se non entro un contesto, fisico e spaziale, determinato, se non entro specifiche mappe mentali che definiscono e danno il senso al luogo in cui abitiamo” (Presenti 2012, p. 15).

Ogni individuo abita lo spazio urbano e domestico secondo modalità soggettive, e quindi *uniche*, dando luogo a una molteplicità di interpretazioni possibili delle città e degli spazi privati. Nonostante tale pluralità di sguardi e vissuti, la città permane come entità “unitaria”, e alla casa, che ambisce a essere una *home* e non una *house*¹, spetta il compito di “pelle”, di tana o rifugio,

1 Se in inglese la differenza tra i due termini è ben precisa, in italiano *home* e *house* sono due parole che convergono in un'unica definizione: “casa”. Seppure si possano trovare dei sinonimi per definirla – abitazione, dimora, alloggio, residenza –, nessuna di queste parole restituisce la dimensione intima e sentimentale legata al termine *home* che differisce da quello di

luogo intimo e relazionale (Groisman 2017). In questo senso, le case raccontano storie, le storie di chi le abita, e sono proprio le storie a dar senso alle case e ai luoghi. Ed è solo, quasi esclusivamente, attraverso le narrazioni individuali che possiamo cogliere il significato profondo legato all'abitare e l'importanza del simbolismo associato allo spazio domestico.

Le storie di vita per riflettere esperienze, bisogni e pratiche di inclusione sociale

Le storie di vita, intese come metodologia d'indagine, si propongono come uno strumento privilegiato per leggere i luoghi abitati, partendo proprio dai suoi abitanti. La metodologia, presa in prestito dalla sociologia, è ampiamente utilizzata come strumento all'interno delle politiche e delle progettualità finalizzate al contrasto della crisi abitativa, della *homelessness* e della grave marginalizzazione adulta. I racconti raccolti attraverso interazioni e interviste più o meno strutturate, si fondano sull'esperienza diretta e sul racconto soggettivo degli abitanti, diventando veicolo di conoscenza di realtà urbane difficilmente intercettabili.

Questi racconti consentono di far emergere la dimensione soggettiva e i dati qualitativi legati all'esperienza dell'abitare, restituendo voci, vissuti, relazioni e temi che sfuggono alle analisi strutturali e quantitative. Le storie, intese come racconti di una prassi umana, permettono quindi di astrarre il livello invisibile delle relazioni e di tradurlo in quello tangibile dei luoghi abitati, passando dalle microstorie individuali alla macrostoria collettiva. Se “l'essenza dell'uomo è, nella sua realtà l'insieme dei rap-

house a cui si lega invece una dimensione tecnica e strutturale dell'abitare. Diébédo Francis Kéré, architetto originario del Burkina Faso con studio a Berlino, nel corso di un'intervista condotta da Sara Groisman durante il Festival di Locarno del 2017 – nell'ambito del ciclo di incontri dedicati al tema dell'abitare – chiarisce la distinzione tra questi due termini, affermando che costruire una *house* è un gesto tecnico, ma farla diventare una *home* è un processo vivo, che richiede tempo, relazioni, cura. È l'esperienza concreta dell'abitare, con tutte le sue emozioni e le sue tracce, a far maturare quella relazione profonda che trasforma una struttura in un luogo in cui ci si sente finalmente “a casa” (Groisman 2017).

porti sociali' (Marx, VI tesi su Feuerbach), qualsiasi prassi umana individuale è attività sintetica, totalizzazione attiva di tutto un contesto sociale" (Ferrarotti 1997, p. 41). Ed è per queste ragioni che, attraverso i dialoghi, possono emergere tematiche individuali e di comunità che altrimenti resterebbero escluse dai processi progettuali e dalle politiche legate all'abitare, trasformando così il racconto personale, in lente sull'urbano.

La peculiarità e la forza di questo approccio risiedono nel fatto che ogni storia di vita comporta una "fase interattiva" (ivi, p. 67), elemento centrale del suo carattere innovativo rispetto ad altre metodologie. Ogni intervista si configura come un'esperienza unica, poiché si fonda sulla costruzione di un dialogo autentico, reso possibile dalla creazione di un rapporto di fiducia e di profonda empatia tra il ricercatore e l'intervistato. Ciò che emerge non è una verità oggettiva, ma una narrazione carica di significato, indispensabile per una comprensione qualitativa profonda della realtà sociale. Solo così è possibile accedere a quel patrimonio di immagini, narrazioni e significati che una comunità ha di sé, e che spesso sfugge alle analisi fondate esclusivamente su dati, percentuali e indicatori, consentendo un'indagine approfondita delle pratiche e dei significati sociali connessi all'abitare.

Se l'esperienza dell'abitare si configura come un processo relazionale, affettivo e identitario, essa non può prescindere dalla sua dimensione materiale dell'aver un luogo in cui abitare. L'esperienza abitativa riguarda, prima di tutto, il diritto di abitare, sancito, in un senso più ampio, per la prima volta nel 1948 all'interno della *Dichiarazione universale dei diritti dell'Uomo*². In quest'ottica, il primo luogo dell'abitare è proprio la casa. Risulta necessario quindi, partire dall'alloggio, perché "l'alloggio è una questione di giustizia" (Yates 2023, p. 3), ma è anche molto di più.

2 "Art. 25: Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; e ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in altro caso di perdita di mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà (...)"

Nei racconti raccolti da diversi organismi, sia in Italia che all'estero – tra cui: fio.PSD, Caritas, Fondazione Abitare, Cooperativa On the Road, Y-Foundation, Pathway to housing PA³, e molte altre realtà impegnate nel sociale – le storie di vita, sottoforma di racconto orale, vengono utilizzate con una valenza multipla: da un lato restituiscono voce e dignità alla persona, includendola attivamente nel proprio percorso di abitante; dall'altro, rappresentano uno strumento utile per gli operatori, poiché facilitano una comprensione più profonda dei bisogni, delle criticità e dei punti di forza dei programmi.

Da queste storie, infatti, emergono numerosi elementi utili: alcuni riguardano i dati personali e sociali, che aiutano a identificare profili e traiettorie ricorrenti, a comprendere quanto e come il sistema familiare e sociale influenzi i percorsi delle persone più fragili, e a cogliere i meccanismi attraverso cui si costruisce l'emarginazione. Questo consente di introdurre pratiche dal basso e formulare proposte progettuali, politiche e culturali più giuste. Altri aspetti che emergono riguardano gli ostacoli incontrati nel percorso di inclusione, offrendo spunti per ripensare servizi e procedure con una prospettiva più accessibile e inclusiva. Le storie, inoltre, permettono anche di valutare l'efficacia degli interventi dal punto di vista dell'utente e offrono una chiave di lettura profonda del rapporto con i luoghi, mettendo in luce come questi contribuiscano a generare o ridurre l'esclusione. Appare evidente anche, attraverso queste narrazioni, il ruolo trasformativo dell'abitare: la casa non è solo uno spazio fisico, ma un contesto in cui si riattivano identità, relazioni e progettualità, rendendo visibile il legame profondo tra dignità, riconoscimento e diritto all'abitare. In questi racconti personali emerge con forza un filo conduttore che attraversa le diverse esperienze e testimonianze, ed è proprio il "ruolo della casa". Quest'ultimo, non inteso solo come luogo in cui vivere, ma come condizione fondamentale all'interno dei percorsi di reinserimento sociale, in quanto, rappresenta il

3 Alcune di queste possono essere consultate ai seguenti link: <https://www.fiopsd.org/category/storie-di-vite/>; https://www.fondazioneabitare.it/chi-siamo/storie_dalle_nostre_case/, <https://www.ontheroad.coop/news/storie/>; <https://www.pathwaystohousingpa.org/success-stories> [24/05/2025].

primo grande passo verso l'autonomia e l'autodeterminazione. In queste narrazioni è possibile riconoscere nel "significato più profondo del termine 'casa' (Padget *et al.* 2018, p. 103) la sua stretta correlazione con il 'concetto di sicurezza ontologica'⁴ (*ibid.*). Nei racconti, il significato del domestico si rivela, attraverso la narrazione dei propri "rituali" quotidiani: "farsi un bagno, cucinare, fumare a letto", lo si cattura attraverso gli "oggetti personali: pupazzi, fiori secchi e un insieme di cosmetici sparsi sul comodino" (ivi, pp. 106, 117). Gestualità, pratiche intime, abitudini che trovano la loro sintesi nell'atto fisico e simbolico, di aprire la porta di casa, attraversando la soglia che separa lo spazio del collettivo dallo spazio sicuro del domestico (Molinari 2021, p. 25). Una sicurezza che da tutti questi racconti appare possibile solo quando si considera la casa come casa propria. Come recita la celebre battuta del film *Il mago di Oz*, "nessun posto è bello come casa mia" (Fleming 1939).

La casa rappresenta la condizione per esistere con dignità nelle nostre città, per poter esercitare i nostri diritti, per poter essere riconosciuti pienamente come abitanti⁵, e sempre più si sta tra-

4 Con sicurezza ontologica, nel nostro caso, mi riferisco alla definizione data da Dupuis e Thorns, durante i loro studi riguardanti i benefici di una casa in ambito psicologico. "Dupuis e Thorns citano quattro fattori o condizioni che portano alla sicurezza ontologica. Una casa dovrebbe perciò essere un ambiente sociale e fisico stabile (1), dove svolgere le proprie attività quotidiane (2), dove le persone possano avere il controllo della propria vita, perché libere dalla sorveglianza esterne (3) e, infine, costruire la propria identità(4)" (Padget *et al.* 2018, p. 104) Rifacendosi all'esperienza di Giddens nel definire la sicurezza ontologica "come la sensazione di benessere conduce al sentirsi stabili "all'interno del proprio ambiente fisico e sociale" (4)" (ivi, p. 103) fornendo così una base sicura per lo sviluppo e l'autorealizzazione personale. Questo sentimento cresce attraverso quel senso di stabilità che gli individui sperimentano nella quotidianità.

5 Senza una casa e, quindi, senza una residenza anagrafica, molte attività essenziali diventano impossibili. Non si può accedere al medico di base né al Servizio Sanitario Nazionale, ottenere documenti d'identità, lavorare regolarmente, iscrivere i figli a scuola, aprire un conto in banca o ricevere posta ufficiale. Inoltre, si perdono il diritto a prestazioni assistenziali, la possibilità di votare e di essere riconosciuti fiscalmente. Alcuni Comuni offrono la possibilità di ottenere una residenza anagrafica fittizia o convenzionale, consentendo così anche alle persone senza dimora di accedere ai servizi minimi garantiti. Tuttavia, la condizione di

sformando in un diritto per pochi, rischiando di compromettere l'accesso stesso alla città. Il mercato immobiliare, guidato dalla speculazione, e la crescente crisi socio-economica, hanno contribuito a creare un divario sempre più ampio tra chi può permettersi di acquistare o affittare una casa e chi resta escluso da questo mercato. Di fronte a queste disuguaglianze, molti si trovano costretti a vivere in spazi ridotti, spesso in condizioni di sovraffollamento, o a dover affrontare il fenomeno crescente della *homelessness*. Parlare di casa oggi, significa anche confrontarsi con le disuguaglianze che segnano l'accesso all'abitare, con la precarietà abitativa diffusa, e con la crescente difficoltà nel garantire un alloggio adeguato, stabile e accessibile a tutti. In una società che, come direbbe Bauman, è sempre più liquida – oggi tutto è fluido, instabile, in continua trasformazione (Bauman 2002) – le istituzioni, i legami affettivi, il lavoro e le identità sono diventati fragili e transitori, generando insicurezza e precarietà. La fascia grigia della popolazione⁶ è in continua crescita e va ad abbraccia-

senza dimora è caratterizzata da una complessità multidimensionale che meriterebbe un approfondimento specifico. Ai fini di questa riflessione, ciò che è essenziale è evidenziare come l'esperienza della *homelessness* sia strettamente connessa a uno stigma profondamente radicato nel tessuto sociale, che non solo ostacola l'accesso pieno ai diritti di cittadinanza, ma nega anche il riconoscimento dell'individuo come abitante legittimo dello spazio urbano, contribuendo a una visibilità deformata, fatta di sospetto ed esclusione.

- 6 Con il termine “fascia grigia della popolazione” ci si riferisce a quell'insieme eterogeneo di individui che, pur non essendo riconosciuti ufficialmente come poveri né rientrando in una categoria codificata di vulnerabilità, si collocano in una posizione intermedia tra l'inclusione piena e l'esclusione sociale conclamata. Si tratta di una zona spesso invisibile alle rilevazioni statistiche e alle politiche pubbliche, composta da soggetti che non sono abbastanza poveri per accedere ai servizi abitativi o agli strumenti di welfare dedicati alla marginalità estrema, ma al tempo stesso non dispongono di risorse economiche sufficienti per sostenere autonomamente i costi dell'alloggio e della vita urbana. Questa condizione di fragilità socioeconomica li espone a un rischio concreto di slittamento verso situazioni di maggiore vulnerabilità e precarietà abitativa, rappresentando un segmento cruciale per comprendere le dinamiche contemporanee dell'esclusione abitativa. A rientrare in questa categoria sono, ad esempio, pensionati, famiglie monogenitoriali con figli a carico, persone single, giovani coppie, studenti.

re una fetta sempre più ampia della popolazione, ponendo nuove sfide per la classe media.

Appare evidente come sia fondamentale un cambio di paradigma nelle politiche abitative, che esca dall'ordinario, legato a lunghi iter burocratici e soglie da rispettare, e si trasformi in straordinario, adottando nuovi approcci per rispondere al "grido dell'abitare". Le progettualità ispirate al modello *Housing First*, così come quelle riconducibili all'affordable housing – inteso non soltanto in termini economici ma come espressione di un nuovo paradigma di accessibilità abitativa – promuovono un approccio che supera la mera relazione tra reddito e costo dell'alloggio. Esse mirano a garantire un accesso pieno e dignitoso all'abitare, che includa anche la possibilità di partecipazione alla vita sociale, culturale e urbana.

L'abitazione, in questo senso, non è solo un bene materiale ma una soglia di cittadinanza e di inclusione, uno spazio che permette di riattivare legami, progettualità e appartenenze. In quest'ottica, politiche abitative innovative si pongono proprio come risposta concreta a questa sfida, promuovendo modelli abitativi che coniughino sostenibilità economica, inclusione sociale e qualità dell'abitare, trasformando la domanda da "dove vivo?" a "come vivo?".

Le storie di vita veicolano questo interrogativo, offrendo, come già visto, importanti spunti critici sulla dimensione sociale ed esperienziale di questo tipo di approccio, diventando uno strumento operativo e politico in grado di informare pratiche sociali, politiche pubbliche e decisioni degli operatori coinvolti. Attraverso un ascolto critico, queste storie permettono l'individuazione di temi e parole ricorrenti, che consentono di personalizzare l'intervento sociale, costruendo un quadro dinamico delle traiettorie di cambiamento, aiutando a identificare punti di forza e criticità nei servizi e orientando nuove progettualità, più mirate a favorire processi di *empowerment* realistici e concreti. Raccogliere e valorizzare queste storie, restituendo voce all'utente, permette di superare approcci standardizzati, dando rilievo alla complessità delle traiettorie personali e al bisogno, spesso trascurato, di abitare con dignità.

Queste narrazioni possono assumere diverse forme e si adattano a diversi tipi di utilizzi: in alcuni casi si traducono in veri e propri racconti autobiografici – sotto forma di testo, brevi video o podcast – come avviene, per esempio, nelle realtà legate alla rete *Housing First*. In questi contesti, le storie non sono solo strumenti di analisi, ma parti integranti dei percorsi di accoglienza, capaci di restituire una visione soggettiva del bisogno abitativo e di supportare la costruzione di progetti individualizzati che rispettino desideri e specificità dei beneficiari, favorendo una presa in carico non più assistenziale, ma collaborativa. All'interno di queste pratiche le storie, si sono rivelate utili anche come dispositivi di sensibilizzazione pubblica, contribuendo a riportare al centro del discorso sociale il vissuto delle persone escluse dai circuiti ordinari dell'abitare. Le narrazioni possono anche tradursi in azioni più tangibili, ad esempio nella costruzione di mappe informali della città, come quelle realizzate dall'architetta e urbanista Nausica Pezzoni nella sua ricerca condotta con e attraverso i migranti al primo approdo. Nell'ambito del suo lavoro, svolto a Milano, Bologna e Rovereto, Pezzoni chiede a cento partecipanti di disegnare la loro mappa della città, tracciando i luoghi e i percorsi che scandiscono la loro giornata, scegliendo così di esplorare la città attraverso "l'esperienza dell'abitare". Ne emergono rappresentazioni cariche di significati personali e collettivi, che restituiscono una visione inedita e soggettiva dello spazio urbano: un racconto visivo dell'esperienza quotidiana (Pezzoni 2013; 2020). Ogni abitante e ogni sguardo offre una propria interpretazione della città, dando vita a una molteplicità di città, tante quante sono le persone che la vivono e la osservano (Cerioli 2017). Queste narrazioni, sottoforma di disegni, agiscono influenzando la progettazione urbana, fornendo un contributo concreto a urbanisti e amministrazioni, legando rigenerazione urbana e inclusione abitativa, e trasformando le mappe in strumenti di ascolto e co-progettazione. La finalità di queste mappe è quella di contribuire alla costruzione di una città più accogliente, dinamica e consapevole delle trasformazioni contemporanee. Ogni mappa è, in fondo, una storia di vita che racconta la difficoltà, ma anche la resilienza, di chi vive ai margini e, allo stesso tempo, è parte integrante del tessuto urbano.

Sono numerose le pratiche urbane che nascono e si sviluppano a partire dalle voci dal basso. Tra queste si possono citare, ad esempio, i patti di comunità, le iniziative di autocostruzione e autorecupero, i tavoli di co-progettazione. Tutte queste pratiche possono essere assimilate a delle storie di vita e di collettività, poiché, proprio come le narrazioni biografiche, prendono forma a partire da un racconto e da un'interpretazione soggettiva e/o collettiva dell'esperienza vissuta. Queste si fondano sull'ascolto e sulla partecipazione attiva, contribuendo a generare nuove forme di abitare inclusivo e relazionale. Il valore dei racconti personali, qualunque sia la loro forma, non si esaurisce nella funzione descrittiva o analitica: essi assumono un significato profondo e simbolico, capace di riorganizzare i significati e di leggere i luoghi dell'abitare in modo trasversale e multilivello. Queste narrazioni ci invitano a ripensare l'abitare in chiave flessibile, partecipata e collettiva, mettendo in luce la ricchezza delle esperienze individuali e collettive e sottolineando il ruolo fondamentale delle iniziative dal basso nel creare senso di comunità e appartenenza. Storia dopo storia, si delinea così una nuova idea di abitare: dignitosa, accessibile, radicata nei bisogni reali delle persone.

Le storie di vita come strumento di progetto

Risulta quindi fondamentale, alla luce di quanto emerso finora, considerare le storie di vita come uno strumento essenziale per poter leggere, in maniera completa e profonda, i contesti urbani e domestici contemporanei. Le narrazioni individuali ci spingono a superare una visione riduttiva dell'accessibilità abitativa come semplice relazione tra il reddito e il costo dell'alloggio, e ci invitano a considerarla come un processo in cui molteplici azioni vengono realizzate a diversi livelli, convergendo infine nel determinare effetti rilevanti delle progettualità legate all'housing a scala urbana. Questa complessità ci impone di mantenere uno sguardo d'insieme sull'accessibilità abitativa, che abbraccia una moltitudine di discipline attraversando gli studi urbani, la sociologia, l'economia, gli studi sull'abitare, ecc. avvalendosi di diversi attori e di punti di vista molto diver-

si tra loro (Peverini & Cavicchia 2021). Occorre quindi, prestare particolare attenzione, nel contesto urbano contemporaneo, a non ridurre la casa a un semplice servizio, trascurandone la natura di diritto fondamentale, che emerge in maniera univoca dai numerosi racconti raccolti. L'architettura, che definisce i luoghi abitati, non può più essere considerata come un sistema di oggetti, ma piuttosto come un sistema di individui: un campo di relazioni in cui l'essere umano si muove, si riconosce e si interroga (Vitta 2008, p. 116).

L'abitare, dunque, si configura come uno spazio di incontro tra progettista e abitante, un luogo di negoziazione e costruzione condivisa del significato (*ibid.*). In questa prospettiva, che ci invita a ripensare l'abitare restituendo voce agli utenti e ponendoli al centro del progetto, come architetti siamo chiamati a interrogarci su come "l'architettura ha affrontato il tema dello spazio abitato dal momento [...] che resta comunque progetto di uno spazio da abitare" (ivi, p. 114). Nel nostro caso il riferimento è allo "spazio da abitare" come al palcoscenico delle storie individuali, che ci "racconta delle nostre ossessioni, dei pensieri più protetti e privati, dei gesti e dei riti che ci accompagnano [...] diventando parte essenziale della nostra vita pubblica" (Molinari 2021, p. 16). Lo spazio architettonico, seppur progettato per essere abitato, potrà davvero esserlo solo quando ci sarà l'abitante, il corpo che, vivendolo, trasformerà le sue geometrie in esperienze di vita (Vitta 2008, p. 115). La casa, primo orizzonte in cui prende forma il nostro modo di abitare il mondo, apre a una riflessione più ampia sul tema dell'abitare come esperienza esistenziale e culturale, intercettabile quasi esclusivamente attraverso le narrazioni.

È proprio a partire da questa prospettiva che si inserisce il tema dell'*affordable housing*, non soltanto come risposta economicamente accessibile al bisogno abitativo, ma come leva per l'inclusione sociale e per la ricostruzione dell'identità nei percorsi di vita segnati dalla fragilità. In questo contesto, le narrazioni biografiche si rivelano uno strumento prezioso per comprendere l'impatto reale delle politiche abitative sulla vita quotidiana delle persone. Le storie di chi abita – storie che parlano di identità, permanenza, appartenenza, e delle modalità di vivere lo spazio

domestico – rappresentano un patrimonio relazionale e simbolico che, se opportunamente ascoltato, elaborato e condiviso, può contribuire alla costruzione di valori condivisi, capaci di emergere con forza nella concretezza dell'esperienza, contribuendo ad alimentare il dialogo tra istituzioni, comunità e progettisti. Questo processo non è automatico e richiede la costruzione di contesti di ascolto autentici e partecipativi e l'uso di strumenti capaci di tradurre le esperienze soggettive in conoscenze collettive. È attraverso la restituzione pubblica e dialogica delle narrazioni, la loro rielaborazione nei processi di co-progettazione e la loro capacità di risuonare e sovrapporsi con altri vissuti che queste storie diventano leve trasformative, generando nuovi orientamenti capaci di influenzare visioni, politiche e progettualità. In questo modo l'esperienza abitativa non resta più confinata nella sfera del privato, ma si trasforma in risorsa per ripensare l'abitare contemporaneo.

Il nuovo paradigma progettuale, che si va progressivamente a delineare, si fonda su una visione trasformata dell'architettura e dello spazio urbano e trova le sue radici in una serie di esperienze progettuali già esplorate in passato. Questi nuovi principi di orientamento, espressi sotto forma di linee guida, possono essere così sintetizzati:

- coinvolgere gli abitanti nel processo progettuale, non solo come utenti ma come co-autori dello spazio; restituendo al processo partecipativo lo spessore necessario, come già sostenuto dall'architetto Giancarlo De Carlo e sintetizzato all'interno della raccolta *L'architettura della partecipazione* (2015);

- raccogliere e tradurre le narrazioni (disegni, parole, mappe, pratiche) in strumenti utili alla progettazione urbana, come già osservato da Kevin Lynch (1964);

- riconoscere e valorizzare le micro-geografie quotidiane – spazi informali, percorsi non pianificati, usi alternativi degli spazi –, riconoscendone la specificità attraverso l'osservazione della vita urbana reale (Jacobs 1961);

- sperimentare forme abitative ibride e flessibili, capaci di accogliere le diversità e le instabilità del vivere contemporaneo;

- e soprattutto: pensare la città come un organismo relazionale, più che come un oggetto costruito (Lefebvre 1976).

Dare voce a chi abita, attraverso le loro storie, è il primo passo per una progettazione che si possa dire realmente inclusiva, orientata alla giustizia spaziale e capace di accogliere le fragilità e valorizzare le differenze, trasformando le nostre città in luoghi più giusti ed equi e favorendo una pratica aperta, capace di ascolto, attenta ai contesti, e orientata alla costruzione di spazi capaci di generare appartenenza, cura e responsabilità condivisa.

Riferimenti bibliografici

Bauman, Z.

2002 *Modernità liquida*, Laterza, Roma-Bari.

Calvino, I.

2017 (1972) *Le città invisibili*, Einaudi, Bari.

Caritas

2024 *Fili d'erba nelle crepe, risposte di speranza. Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024*, https://www.caritas.it/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/rapporto_poverta_2024.pdf [25.05.2025].

Ceriolli, L.

2017 *Nausicaa Pezzoni: la città e la sua rappresentazione*, in “che-Fare”, <https://che-fare.com/articoli/nausicaa-pezzoni-intervista-la-citta-e-la-sua-rappresentazione>, [15.05.2025].

De Carli, S.

2008 *Abito dunque esisto, Intervista al filosofo Silvano Petrosino*, in “Vita”, <https://www.vita.it/abito-dunque-esisto/> [25.05.2025].

De Carlo, G.,

2015 *L'architettura della partecipazione, a cura di Marini, S. (a cura di)*, Quodlibet, Milano.

Dissegna, G.

2021 *Che cosa significa abitare? Martin Heidegger e lo spazio occidentale, settant'anni dopo i “Colloqui di Darmstadt”*, Atti e rassegna tecnica dalla società degli ingegneri e degli architetti in Torino

anno 154-LXXV-n.2-Ottobre, https://art.siat.torino.it/wp-content/uploads/2021/12/A_RT_LXXV_2_dissegna.pdf [25.05.2025].

Ferrarotti, F.

1997 *Storia e storie di vita*, Laterza, Bari.

fio.PSD

2023 *Oltre gli ostacoli: voci delle persone senza dimora per il superamento delle barriere di accesso ai servizi*, <https://www.fiopsd.org/wp-content/uploads/2024/02/Oltre-gli-Ostacoli-1.pdf> [25.05.2025].

Groisman, S.

2017 *Intervista a Diébédo Francis Kéré nel corso del ciclo di incontri dedicato al tema “casa”*, in “Espazium”, <https://www.espazium.ch/it/attualita/da-house-home> [25.05.2025].

Heidegger, M., Vattimo, G. (a cura di)

1976 tr. it., *Saggi e discorsi*, Gruppo Ugo Mursia Editore spa, Milano.

Jacobs, J.

1961 tr. it., *Vita e morte delle grandi città*, Einaudi, Torino.

Lefebvre, H.

2018 tr. it., *La produzione dello spazio*, Pgreco editore, Milano.

Lynch, K.

1964 tr. it., *L'immagine della città*, Marsilio, Padova.

Molinari, L.

2024 *Stanze Abitare il desiderio*, nottetempo srl, Milano.

Padgett, D.K., Henwood, F., Tsemberis, S.J.

2018 *Housing First Una storia che cambia le storie*, Franco Angeli, Milano.

Peverini, M., Cavicchia, R.

2021 *Housing affordability and the city. Disentangling the urban and spatial dimensions of housing affordability in Europe*, paper presented

at ENHR Conference 2021, *Unsettled Settlements: Housing in Unstable Contexts*.

Pezzoni, N.

2013 *La città sradicata, Geografie dell'abitare contemporaneo. I migranti mappano Milano*, ObarraO, Milano.

2020 *La città sradicata, l'idea di città attraverso lo sguardo e il segno dall'altro*, ObarraO, Milano.

Presenti, R.

2012 *Racconti di case. Il linguaggio dell'abitare nella relazione tra generi e generazioni*, Edizioni junior, Parma.

United Nations General Assembly

1948 *Dichiarazione universale dei diritti umani*, https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/itn.pdf [25.05.2025].

Vitta, M.

2008 *Dell'abitare, corpi spazi oggetti immagini*, Piccola biblioteca Einaudi, Torino.

Yates, K.

2023 *All the house I've ever lived in*, Simon & Schuster Ltd, Londra.

Y-Foundation

2017 *A Home of your Own Housing First and ending homelessness in Finland*, Otava Book Printing Ltd, Keuruu.

PARTE 2.
IMPARARE DAL LAVORO SUL CAMPO.
PROSPETTIVE LOCALI SU POLITICHE,
PRATICHE E PROGETTI

ELENA MARCHIGIANI*

POLITICHE NON CONVENZIONALI PER L'ABITARE IN AFFITTO

La prospettiva dei quartieri solidali

Introduzione

In Italia, negli ultimi anni, il continuo aumento dei costi della vita si è accompagnato a una progressiva precarizzazione di condizioni di lavoro e sociodemografiche. Trovarsi in situazioni di fragilità sociale, economica e abitativa è diventata la norma per un numero crescente di persone.

Oggi, accedere a un alloggio in affitto a prezzi abbordabili è difficile, e le spese complessive per la casa e l'abitare impattano in maniera sempre più rilevante sui bilanci di molti nuclei familiari, portando a un loro frequente impoverimento. Sul libero mercato la disponibilità di locazioni accessibili è generalmente limitata, soprattutto nei contesti urbani più attrattivi, dove le dinamiche di turistificazione e una consistente presenza di popolazioni temporanee per motivi di studio e impiego inducono numerosi proprietari a propendere per la maggiore remuneratività degli affitti brevi e transitori (Ghiraldo *et al.* 2024). L'offerta di edilizia pubblica sovvenzionata (ERP) risulta del tutto insufficiente, mentre i bisogni riconducibili alla grave marginalità continuano a essere oggetto di interventi assistenziali ed emergenziali, che “rischiano di fragilizzare piuttosto che estendere il diritto alla casa” (Tosi 2017, p. 10).

Questo contributo fa da sfondo al lavoro sviluppato a Trieste all'interno della ricerca UAH! A fronte dell'incremento e della differenziazione della domanda di alloggi a una locazione abbordabile, la riflessione procede da una ricostruzione critica delle politiche per l'abitare in Italia. Politiche che

* Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Ingegneria e Architettura.

mostrano una spiccata settorializzazione in misure “sociali” e “molto sociali” e un trattamento dell’offerta di case, assistenza, aiuti economici e azioni di accompagnamento come ambiti spesso paralleli e non integrati. Nel capoluogo triestino, dalla collaborazione attiva con gli stakeholder locali, una questione è emersa come particolarmente rilevante: la necessità di delineare forme non convenzionali per un abitare *affordable* e solidale, capaci di mettere a sistema diversi patrimoni, attori, modi e scale di intervento – dalla casa, al quartiere, al contesto urbano.

Per ripensare le politiche abitative, la prospettiva dei “quartieri solidali” qui proposta si basa, da un lato, sull’estensione del concetto di abbordabilità a includere un paniere articolato di condizioni materiali e immateriali dell’abitare, dall’altro, sulla territorializzazione degli interventi per renderli più pertinenti a contesti specifici, declinandoli a misura di parti di città, delle risorse e dei bisogni che le animano. L’ipotesi sottesa è che, per trattare situazioni sempre più complesse e pervasive di vulnerabilità, sia necessaria la sinergia e la messa a terra di molte e diverse azioni. Queste azioni riguardano, oltre all’alloggio, lo spazio pubblico, le attrezzature e i servizi del welfare che costituiscono il prolungamento della sfera domestica e il setting di pratiche di interazione e mutuo supporto con e tra istituzioni e persone. Parlare di quartieri solidali non allude perciò a una semplice discretizzazione del problema abitativo in aree urbane più circoscritte, bensì a una riconfigurazione complessiva e multilivello di politiche e strumenti, progetti e interventi.

Disallineamenti

Come nel resto d’Europa, anche in Italia il divario tra domanda e offerta di case in affitto a prezzi accessibili costituisce un aspetto sostanziale della questione abitativa, dagli impatti drammatici sulle condizioni di vita di molti individui e nuclei familiari (Marchigiani & Novak 2024). Tali impatti evidenziano l’inadeguatezza delle politiche dedicate a questo campo dell’azione pubblica.

Una domanda in crescita, con tante sfumature

Nel paese, il 20,5% del totale dei nuclei familiari (5,2 su 26 milioni) abita in locazione. Se l'affitto prevale tra le famiglie meno abbienti, in cui un componente è disoccupato e sono presenti stranieri, non meno rilevante è la sua diffusione a includere un insieme più sfaccettato di situazioni. Il riferimento è a persone sole con meno di 35 anni e a giovani coppie senza figli; elevata è però anche la quota dei single tra 35 e 64 anni, e delle famiglie monogenitoriali con uno o più minori (ISTAT 2022).

Se ci si concentra sulla soglia di *affordability* come comunemente intesa – pari al 30% di incidenza dell'affitto sul reddito familiare, e al 40% qualora si considerino tutte le spese per la conduzione della casa (OECD 2024, 2025) – la situazione appare drammatica. A scala nazionale, nel 2016 si stimava che la soglia del 30% risultasse superata per 1,7 milioni di nuclei familiari (Nomisma-Federcasa 2016). Indagini più recenti mostrano tuttavia come la percentuale di persone per le quali i costi complessivi di un alloggio in proprietà o in affitto oltrepassano il 40% del reddito familiare ormai si attestino sul 5,7% della popolazione, pari a circa 3,4 milioni di individui. Di essi, la quota più consistente riguarda chi vive in locazione sul libero mercato e a rischio di povertà (EUROSTAT 2023; Bricocoli & Peverini 2024). Gli sfratti per morosità sono in crescita: stando ai dati del Ministero dell'Interno, l'emergenza casa è tornata ai livelli precedenti la pandemia, raggiungendo numeri da record dopo il parziale blocco delle procedure di esecuzione tra settembre 2020 e giugno 2021. Dalla cessazione di queste misure emergenziali al 2022 si è assistito a un significativo incremento sia delle richieste di sfratto (oltre 99.000, +199,1 rispetto al 2021), sia degli interventi eseguiti con l'ufficiale giudiziale (oltre 30.300, +218,6%) (Ministero degli Interni 2023). È evidente come l'impatto dei costi abitativi stia diventando insostenibile per molti, portando allo scivolamento in situazioni via via più critiche.

In Italia, sono più di 14 milioni (il 24,4% della popolazione) le persone a rischio di povertà ed esclusione sociale, che dispongono cioè di un reddito inferiore al 60% di quello mediano nazionale, non possono sostenere le spese necessarie a una vita

di qualità, e/o si trovano in condizioni di bassa intensità lavorativa (Caritas Italiana 2023; ISTAT 2023a). Parallelamente, sono quasi 5,7 milioni gli individui in povertà assoluta (pari al 9,7% dei residenti nel paese), privi cioè della capacità economica per far fronte a una spesa mensile minima per l'acquisto di beni e servizi il cui consumo è ritenuto essenziale a un'esistenza dignitosa (ISTAT 2023b). Le 96.197 persone registrate dal censimento ISTAT 2021 come senza dimora e un indirizzo fisso appaiono perciò, come sottolinea fio.PSD (Federazione italiana organismi per le persone senza dimora), in numero largamente sottostimato (fio.PSD 2023). In molte città, diverse trasformazioni sociodemografiche rendono infatti sempre più probabile l'incapacità di sostenere l'affitto di un alloggio, anche da parte di chi fino a poco tempo fa sarebbe stato incluso nel cosiddetto "ceto medio".

In primo luogo, sono in aumento i cosiddetti *working poor*, ossia coloro che si trovano in situazioni personali e familiari in cui il lavoro non manca, ma la sua occasionalità, precarietà e bassa retribuzione concorrono al manifestarsi di condizioni di vulnerabilità. Su un totale di 23,3 milioni di occupati, sono circa 2,7 milioni (l'11,5%) quelli a rischio di povertà (ISTAT 2023a). A questo si aggiungono i cambiamenti intervenuti nella struttura delle famiglie, come l'aumento delle persone che vivono sole (anche connesso ai trend di invecchiamento) e quello dei nuclei composti da un solo genitore con figli. In crescita è altresì il numero di individui che affrontano bruschi cali di reddito per la separazione o il divorzio, il pensionamento, la riduzione del potere d'acquisto del proprio salario, la necessità di affrontare spese impreviste mediche o di altra natura.

Quelle che stanno emergendo sono, in definitiva, diverse forme di povertà abitativa – dal disagio alla deprivazione – i cui confini si fanno più sfumati e mutevoli e in cui spesso condizioni occupazionali instabili e mutamenti nella composizione del nucleo familiare coesistono, secondo rapporti di causa ed effetto non lineari ma interconnessi, che mettono in difficoltà una "area grigia" della popolazione sempre più estesa (Desmond & Gershenson 2016). Un'area che comprende anche chi non ha ancora raggiunto criticità estreme, ma il

cui reddito rende assai problematico l'accesso sia al mercato degli affitti privati (troppo costoso), sia all'offerta di alloggi pubblici (troppo limitata).

Un'offerta inadeguata, con molte criticità

In Italia, la scarsa disponibilità di alloggi in affitto a canone sociale è il risultato di un progressivo disimpegno dell'intervento pubblico in questo ambito del welfare. Ciò non significa che, nel tempo, la casa non sia stata oggetto di politiche pubbliche. Al contrario: azioni indirette di “welfare fiscale” (sgravi e incentivi) (Pavolini & Ascoli 2019), supportate da un rilevante impegno economico, si sono concentrate in primis sul dare risposta alla domanda di casa in proprietà, intesa come forma di protezione e investimento. Parallelamente, le misure volte a contenere i costi delle locazioni hanno rivestito un ruolo secondario, con forti ripercussioni sull'ampliamento dei divari sociali e sull'aumento dell'indebitamento di individui e famiglie (Cucca & Gaeta 2018; Filandri *et al.* 2020).

Il principale pilastro delle politiche pubbliche direttamente destinate alla locazione è rimasto quello dell'edilizia sovvenzionata (ERP). Dagli anni '90, si è tuttavia assistito a una continua contrazione degli investimenti e a consistenti processi di alienazione del patrimonio disponibile (Storto 2018). Oggi, gli alloggi gestiti dalle Aziende casa (ex IACP) sono pari a circa 700.000; di essi si stima che il 14% sia sfitto in attesa di manutenzione; le domande pendenti sono (sotto)stimate attorno a 650.000 (Bricocoli *et al.* 2021).

Negli ultimi anni, l'introduzione della definizione di “alloggio sociale” e misure come il “Piano casa” (Decreto interministeriale del 22 aprile 2008, Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009) hanno portato a un'estensione dei processi di finanziarizzazione al settore abitativo a regia pubblica. Connotati da una diffusione disomogenea nel paese, gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) – rivolti all’“area grigia”, ma non a situazioni di grave disagio abitativo – generalmente vedono l'attore pubblico limitare il proprio ruolo all'attribuzione ai privati sia di benefici normativi (come l'assimilazione agli stan-

dard urbanistici), che di contributi economici derivanti dall'assorbimento di parte dei fondi prima destinati agli IACP (Dagnes & Salento 2022). Di fatto, nella definizione della quota di alloggi a canone sociale e nella selezione dei loro destinatari prevalgono valutazioni di sostenibilità economica per gli investitori, di entità e stabilità del reddito per gli inquilini.

Un campo a se stante è poi quello delle politiche pubbliche rivolte a calmierare le locazioni sul libero mercato, attraverso l'incentivazione di contratti a canone concordato in cambio di sgravi fiscali, garanzie e contributi economici ai proprietari. Anche se negli ultimi anni diversi Comuni italiani si sono fatti parte attiva nella creazione di specifiche strutture di intermediazione tra domanda e offerta di alloggi ("agenzie sociali per l'affitto") (Festa *et al.* 2024), e le prospettive di una loro evoluzione appaiono promettenti (Daglio *et al.* 2021; Festa & Marchigiani 2026), gli esiti operativi tendono a rimanere limitati.

Parallelamente, per la crescente domanda "molto sociale" di persone in condizioni di conclamata povertà, le risposte vanno cercate in forme di assistenza specializzate e diverse da quelle previste per il resto della popolazione (Donzelot 2005; Tosi 2017). Garantire a chi è più povero l'accesso a un alloggio dignitoso è infatti ancora sostanzialmente inteso come un compito accessorio e indiretto delle politiche pubbliche. L'azione pubblica di norma si limita all'erogazione di aiuti sociali, di sostegno al reddito delle famiglie e all'affitto sul libero mercato, mentre le soluzioni abitative per i senzatetto (ricoveri temporanei, dormitori e altre strutture di accoglienza, convivenze precarie, ecc.), spesso gestite con il supporto del terzo settore, dimostrano poca attenzione alla qualità spaziale. I destinatari rischiano così di rimanere intrappolati nel livello più basso di un'offerta di natura emergenziale, in cui la povertà è sì intesa come un ostacolo alla realizzazione di condizioni di vita dignitose, ma il ruolo che la casa può svolgere attivamente come fattore protettivo, compensativo e proattivo passa in secondo piano.

Una netta separazione tra target e procedure, soluzioni e approcci, permane anche nel Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), trasmesso dal Governo italiano alla Commissione europea nel 2021 (Governo Italiano 2021). Su uno stanziamento

totale – tra risorse EU e nazionali – pari a 235 miliardi di euro, sono circa 26 quelli dedicati all'abitare. Da rimarcare è però la loro frammentazione tra: residenze per studenti fuorisede (circa 1 miliardo di euro); per anziani e disabili (500 milioni ciascuno); *housing* temporaneo e stazioni di posta per senzatetto (450 milioni); ERP, ERS e rigenerazione urbana (circa 9 miliardi tra Programmi innovativi per la qualità dell'abitare, Programmi urbani integrati, Progetti di rigenerazione urbana); efficientamento energetico e sismico di edilizia pubblica e privata (di fatto la quota maggioritaria, quasi 15 miliardi). Per una valutazione degli esiti del PNRR occorrerà attenderne la chiusura ormai imminente; una evidente mancanza è tuttavia quella di non avere colto l'opportunità e l'urgenza di una riforma strutturale delle politiche per la casa, che nel Piano sono affrontate in maniera parziale e spesso mediata da altri interventi e misure (Caritas Italiana 2022; Basso & Fregolent 2023).

Il numero di nuclei familiari che si trovano in condizioni di vulnerabilità abitativa (o a rischio di) mostra infatti le intrinseche e sempre più gravi debolezze del “sistema delle politiche pubbliche per l'affitto”, siano esse di tipo diretto o indiretto. Un sistema che è qui ampiamente inteso come l'insieme di interrelazioni tra la varietà di attori (istituzioni, soggetti privati e del terzo settore, inquilini), diversi patrimoni e azioni che possono entrare in gioco nella produzione, regolazione e gestione di soluzioni abordabili (Bourne 1981). Palesi criticità si manifestano non solo nel basso numero di alloggi che il sistema riesce a mobilitare ma anche, e in termini più generali, nei problemi che affliggono il suo *modus operandi* e la sua sostenibilità.

Una prima criticità attiene alla contraddizione tra una domanda variabile e plurale e il permanere di una forte rigidità nella risposta. Le procedure di accesso alle soluzioni promosse dal pubblico appaiono molto selettive, definite sulla base del reddito, su specifici profili familiari e fragilità sociali, sul sussistere di periodi prolungati di residenza e di lavoro in ambito regionale e comunale. Tali condizioni sono valutate al momento dell'ingresso dei beneficiari, presupponendo che esse persistano per l'intera durata stabilita dal contratto. Nell'ERP, in particolare, questa durata spesso diventa indefinita, laddove l'assenza di controlli

periodici e sistematici contrasta con i cambiamenti sempre più rapidi nella composizione e nella capacità di spesa delle famiglie. L'impatto sulla scarsa disponibilità di questa offerta di alloggi è evidente: una misura concepita come temporanea e di supporto tende frequentemente a trasformarsi in una condizione permanente per un numero limitato di nuclei assegnatari.

Una seconda criticità riguarda la tenuta economica delle politiche pubbliche che si occupano di welfare abitativo. Nello specifico, ad apparire insostenibile è il trattamento di una domanda sempre più impoverita attraverso, da un lato, il ricorso a soluzioni di emergenza e un abbassamento generalizzato degli affitti negli alloggi ERP, dall'altro, un aumento significativo dei sussidi finanziari erogati ai tanti che scivolano in condizioni critiche. A rendere la situazione ancora più problematica è la gestione di queste azioni da parte di diversi settori delle amministrazioni locali (Aziende casa e Comuni), dove è frequente l'assenza di un efficace coordinamento tra misure in materia di alloggi, accesso al lavoro, assistenza economica, sociale e sanitaria. Un coordinamento che è fondamentale nei casi di maggiore fragilità, in cui la relazione tra casa e servizi dovrebbe farsi più stretta, continuativa, a misura dei destinatari. A tale mancanza spesso si affianca quella di un quadro coerente di diverse soluzioni abitative cui attingere e tra cui eventualmente transitare (da una casa anche temporanea, all'alloggio pubblico, all'affitto sul mercato privato calmierato), nonché di sistemi di monitoraggio con cui calibrare il sostegno materiale in relazione ai bisogni effettivi delle persone e alla loro capacità di affrontare i costi economici e sociali dell'abitare.

Non solo casa

Per superare queste criticità occorre ripensare la configurazione e la gestione del sistema delle politiche per l'abitare in affitto come un servizio in sé. Un servizio inteso come un supporto fondamentale per garantire piena cittadinanza e coesione sociale, in cui l'accesso a un alloggio abbordabile sia davvero assunto come un pilastro dell'"economia fondamentale", ossia dello "spazio

economico nel quale sono prodotti e distribuiti i beni e i servizi essenziali per il benessere individuale e collettivo, che costituiscono l'infrastruttura della vita quotidiana" (Dagnes & Salento 2002, p. 13). Trattasi di un radicale cambiamento di prospettiva e di un invito ad addentrarsi in un'area ancora "grigia" e marginale delle politiche, in cui la mancanza di adeguati approcci e soluzioni sollecita nuove sperimentazioni.

Discutibile appare in primo luogo l'appiattimento dell'accezione stessa di *affordability* sulla sola dimensione economica (Haffner & Hulse 2021; Peverini 2023; Bricocoli & Peverini 2024; Frausin & Bertolini 2024). La disponibilità di spesa di una famiglia, per la casa e altro, non può infatti essere calcolata a prescindere dalle differenze territoriali che connotano i modi con cui i diversi servizi del welfare sono garantiti (sanità, misure sociali e di supporto economico, educazione, accompagnamento al lavoro, ecc.), l'entità della tassazione locale e, più in generale, i costi della vita. Per persone in situazioni di fragilità (si pensi a individui soli, anziani e giovani, con figli a carico, in un difficile processo di inserimento/reinserimento lavorativo, o con un *background* migratorio), a giocare un ruolo fondamentale è spesso l'accesso non solo a un alloggio ma anche a un insieme più ampio di dotazioni pubbliche di supporto diretto e indiretto alla definizione e stabilizzazione di condizioni di autonomia.

È a partire da tali considerazioni che alcuni principi del modello *Housing First* (HF) risultano potenzialmente applicabili al campo dell'abitare molto sociale, a quello dell'affitto sociale e alle loro interrelazioni. Tali principi indicano infatti una direzione utile a sviluppare soluzioni capaci di rispondere a una pluralità di domande e bisogni a rischio di esclusione, attraverso progettualità complesse e multidimensionali (Pleace 2016; Jones *et al.* 2022).

HF si è diffuso dagli anni '90 del secolo scorso, prima negli Stati Uniti quindi in Europa e in Italia, come un approccio efficace per affrontare situazioni di *homelessness* e per prevenire il ricorso a misure abitative di emergenza, a partire dall'assunzione della casa come un diritto individuale fondamentale e come un ineludibile punto di partenza per la ricostruzione di traiettorie di vita. In tal senso, HF si pone come alternativa allo *stairca-*

se approach, che ancora informa le politiche sociali indirizzate alla grave marginalità, in cui la sistemazione in dormitori o rifugi temporanei e varie forme di assistenza sono concepiti come il primo gradino di una lunga e difficile scalata verso l'eventuale raggiungimento dell'autonomia abitativa.

Grazie a una visione olistica “cucita” sulle esigenze dei singoli beneficiari, in HF, oltre a un alloggio decoroso, un ruolo cruciale è attribuito all'accompagnamento sociale e sanitario e all'avviamento al lavoro. Se però negli approcci assistenziali tradizionali l'accesso a tali servizi è ancora generalmente legato alla rispondenza ad alcuni obblighi (come l'adesione a percorsi di supporto sociale e psicologico o di formazione lavorativa), in HF la casa deve essere offerta sempre e comunque, a prescindere da tali condizioni. Mettere al centro le persone implica inoltre la messa in campo di modalità flessibili di erogazione dei servizi (compreso l'alloggio), in termini sia di requisiti che di durata temporale. Una flessibilità che deriva dall'ascolto degli individui e dal riconoscimento della loro possibilità di scegliere e collaborare – in funzione delle proprie capacità e risorse – alla definizione di un'adeguata combinazione di tipi e intensità di aiuto. Non meno importante è il lavoro svolto sulla costruzione di legami comunitari, in cui trovare stabilità così da ridurre il rischio di ricaduta in situazioni di *homelessness* (Marchigiani & Novak 2024).

Riassumendo, HF mette al primo posto la casa, ma la sua portata innovativa risiede anche e soprattutto nella costruzione, con le persone, di condizioni abilitanti una vita autonoma. Chiaramente, normalizzare ed estendere l'applicazione di questo modello – da un target che per severità dei problemi necessita di un sostegno speciale, a chi ha semplicemente bisogno di un alloggio a basso costo – solleva questioni di razionalità, sostenibilità ed equità (Pleace & Bretherton 2013; Tosi 2018). Ciò non toglie che l'accezione di “abbordabilità a 360°” sottesa a HF, ossia l'attenzione a un trattamento sinergico delle differenti dimensioni economiche, sociali, psicologiche e spaziali connesse all'accesso e al mantenimento della casa, offra spunti importanti di riflessione.

È questa accezione ad avere orientato la ricerca sviluppata a Trieste nell'ambito di UAH!, a partire da due ipotesi. La prima

è che nuove politiche e progettualità per un abitare in affitto, accessibile e a regia pubblica, possano essere definite lavorando negli ambiti di intersezione e osmosi tra domanda e offerta abitativa sociale e molto sociale. La seconda ipotesi è che la loro concezione e realizzazione debbano essere connotate da un forte radicamento locale, così da rispondere alla frequente necessità di ricostruire o rafforzare condizioni di appartenenza a contesti spaziali e di comunità all'interno di quartieri in cui l'abitare sia al contempo abbordabile e solidale.

Quartieri solidali

Alla prospettiva dei “quartieri solidali” qui proposta e illustrata fanno da sfondo due ulteriori concetti chiave della ricerca UAH!: “non convenzionale” e “informale”. Le attività condotte sul campo a Trieste hanno permesso di declinarli in rapporto a questo specifico contesto.

“Mettere a terra” l'abbordabilità in maniera non convenzionale

Trieste è una città di medie dimensioni, in cui una crescente emergenza abitativa si lega a peculiari dinamiche sociodemografiche (invecchiamento della popolazione) ed economiche (processi di turisticazione sempre più significativi), nonché a una forte presenza di popolazioni “in transito” (studenti, ricercatori, persone con una storia di migrazioni). Pur a fronte di un numero di residenti abbastanza contenuto (poco meno di 200.000), tali condizioni rendono il quadro della domanda sociale particolarmente articolato.

Nelle attività sviluppate da UAH!, parlare di politiche “non convenzionali” per l'abitare in affitto ha significato interrogarsi sulla costruzione di risposte spaziali e gestionali mirate e coerenti rispetto a un insieme plurale di bisogni. L'assunto di fondo è che queste risposte debbano fondarsi su sinergie inedite e stabili tra differenti ambiti di azione: la diversificazione dell'offerta abitativa, laddove dimensioni e configurazioni degli alloggi non appaiono più standardizzabili né definibili a priori data la cre-

scente varietà di pratiche e tipologie familiari; la riorganizzazione dei servizi e delle strutture del welfare, volta a dare supporto a condizioni di vulnerabilità specifiche e sempre più interconnesse legate, ad esempio, a età, solitudine, salute, precarietà occupazionale; infine, l'articolazione dei canoni e della durata dei contratti di locazione, per renderli maggiormente aderenti alle esigenze dei beneficiari e ai loro percorsi di vita.

In parallelo, il riferimento a pratiche "informali" si è tradotto nella volontà di valorizzare e mettere a sistema un ricco patrimonio di esperienze e attori. A Trieste, queste pratiche sono tipicamente associate a specifiche forme di abitare assistito, come quelle destinate alle persone anziane o alle iniziative di *Housing First*. Attualmente esse comportano l'impiego di risorse materiali e immateriali che il Comune e l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER) spesso ingaggiano "a progetto". Per questo motivo, trattasi di esperienze che tendono a rimanere confinate nell'ambito residuale delle soluzioni "straordinarie". Nonostante tale debolezza, la storia del welfare pubblico triestino offre anche importanti appigli per immaginare una più forte integrazione tra politiche pubbliche e pratiche informali, a partire dalla loro "messa a terra" e radicamento nei luoghi.

Il riferimento è al processo di de-istituzionalizzazione, inteso come "re-invenzione delle istituzioni" (dei loro apparati tecnico-amministrativi e riferimenti culturali) e come motore di innovazione sociale, avviato negli anni '70 del secolo scorso da Franco Basaglia dentro e fuori l'ospedale psichiatrico del capoluogo giuliano, portando alla sua chiusura e alla riforma nazionale sulla salute mentale (Legge n. 180 del 1978). Dalla fine degli anni '90, attraverso il programma *Habitat-Microaree salute e sviluppo della comunità*, tale percorso si è ulteriormente evoluto e sviluppato, permettendo di avvicinare al territorio e a chi lo abita alcuni servizi, operatori sociosanitari e dell'ATER, volontari e personale delle cooperative sociali. Questo tramite la creazione di sedi e portierati nei quartieri in cui consistente è la presenza sia di ERP che di situazioni complesse di disagio abitativo, sociodemografico ed economico (Marchigiani 2021).

Nel quadro di *Habitat-Microaree* il territorio non è inteso come "semplice sfondo dell'azione", né come un mero bacino

d'utenza o superficie su cui disseminare nuove strutture specialistiche, bensì come “il tessuto da cui ricavare la materia prima che dà forma e sostanza alle attività di cura” di spazi e persone (Rotelli 2018, pp. 11-12). Stare nei contesti dell'abitare quotidiano consente alle istituzioni e a chi le affianca di svolgere un lavoro continuo e diretto, spesso informale, di mappatura di bisogni e risorse, di condizioni e capacità degli individui di con-vivere; permette di raggiungere e dare voce a chi (sovente per mancanza di informazioni o fiducia) stenta a rivolgersi ai servizi, di riattivare competenze e costruire relazioni tra gli abitanti (Gallio & Cogliati Dezza 2018).

L'idea di “quartiere solidale” discende da questa accezione di prossimità, intesa come pratica concreta di avvicinamento delle politiche pubbliche ai luoghi e a chi li vive. Nello specifico, l'utilità di lavorare alla scala di una parte di città, in maniera immersiva, quotidiana e ordinaria, si lega all'opportunità di ripensare e personalizzare l'offerta abitativa tenendo insieme e ricalibrando – in funzione di contesti e bisogni – sia i *modus operandi* di diversi campi del welfare (oltre alla casa, la salute e il sociale, il lavoro e il reddito), sia gli spazi domestici e urbani, le attrezzature e i servizi di uso collettivo che concorrono alla qualità e all'abbordabilità dell'abitare. In questa prospettiva grande importanza è assegnata alla messa in rete di diversi soggetti (istituzioni, privati, terzo settore, abitanti) e risorse già presenti in loco, nonché all'attivazione sinergie e contaminazioni tra modelli di gestione degli alloggi e dei loro abitanti che tali attori hanno attivato e sono in grado di esercitare.

L'attributo “solidale” non allude perciò alla dimensione ristretta (e ancora prevalente) di un abitare condiviso e *community-oriented* all'interno di singoli alloggi o fabbricati, “in cui coaguli isolati di comunità [...] *resident-driven* punteggiano il territorio, senza però riuscire a sviluppare connessioni con altri coaguli, per raggiungere la massa critica necessaria a produrre città solidali” (Sitton 2018, p. 176). Il riferimento è, piuttosto, allo sviluppo di connessioni tra diversi soggetti volte a produrre beni pubblici e relazionali, anche a partire da progettualità sperimentali, concepite però per supportare cambiamenti strutturali nelle prassi delle istituzioni e nelle politiche del welfare (Costa

& Minora 2022). L'allusione è, in sostanza, a pratiche e progettualità *disruptive* (Manzini 2016) che, pur di entità inizialmente contenuta, stimolino un'azione pubblica più riflessiva, proattiva, aperta a inedite collaborazioni.

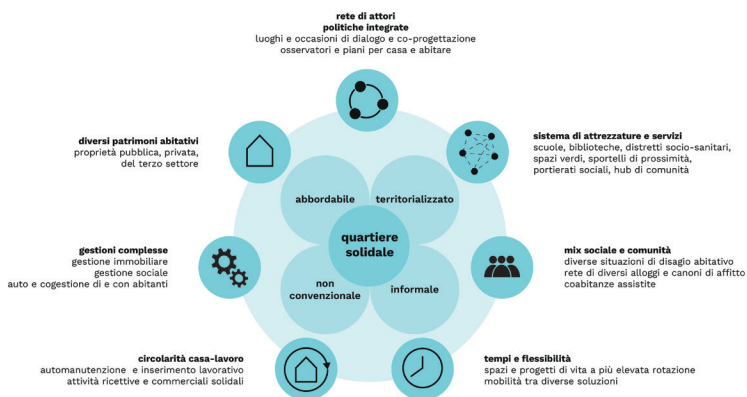


Figura 1. Quartiere solidale: campi operativi e approcci (Autrice: Valentina Novak).

Un diverso modo di fare

Da un punto di vista operativo, lavorare alla scala del quartiere può aiutare a realizzare un mix abitativo e sociale difficile da raggiungere quando si può disporre solo di pochi e singoli alloggi dispersi. L'impatto derivante dall'inserimento in uno stesso ambito urbano di persone con molteplici fragilità e problematicità può inoltre risultare meno critico se accompagnato dalla costruzione di articolate "mescolanze", che prevedano la presenza di individui e nuclei familiari in diverse, e non sempre estreme, condizioni di disagio abitativo.

In particolare, includere nell'offerta un insieme più differenziato di immobili pubblici (ERP ed extra-graduatoria ERP), ma anche privati e in gestione del privato sociale, tra loro prossimi, con alloggi di varia tipologia e dimensioni, locabili a diversi canoni (molto sociale, sociale e concordato), consente di raggiungere una "massa critica" tale da assicurare una migliore rispondenza a differenti tipi

di domanda, anche nell'ottica di garantire rotazione e mobilità degli inquilini in rapporto all'evolversi delle loro traiettorie di vita.

Un ulteriore e importante aspetto di innovazione attiene al coordinamento e all'ampliamento del set dei servizi disponibili e degli usi che se ne possono fare. Ragionare alla scala di una parte di città favorisce la messa a sistema di dotazioni già esistenti e un loro utilizzo più flessibile nel tempo, nonché la creazione di nuovi luoghi di interazione con gli abitanti. Il riferimento è: a spazi pubblici e collettivi attrezzati come scuole, biblioteche, distretti socio-sanitari, spazi verdi; a sportelli di prossimità per orientare l'accesso ai servizi offerti dalle istituzioni; a portierati sociali quali punti di ascolto preliminari e preventivi alla presa in carico delle persone da parte dei servizi stessi e quali nodi di collaborazione tra istituzioni, associazioni e cittadinanza attiva; alla possibile evoluzione di questi ultimi in hub di comunità in cui ospitare anche attività autorganizzate e promosse dai residenti.

La scala locale facilita altresì la ripartizione, tra più attori già operativi nello stesso quartiere, dell'impegno economico e di personale per un funzionamento integrato delle dotazioni più direttamente connesse a forme di abitare solidale, come spazi e servizi in comune a più alloggi all'interno di diversi fabbricati. Un'adeguata gestione è del resto un fattore fondamentale per il successo di simili operazioni, ma anche per un loro sviluppo a comprendere, ad esempio: la realizzazione di processi di automanutenzione, in sinergia con percorsi di inserimento lavorativo di locatari in condizioni di fragilità; o l'introduzione all'interno di edifici destinati all'affitto sociale e molto sociale di attività commerciali e ricettive gestite in tutto o in parte dagli inquilini stessi, così da coniugare casa e lavoro e garantire il pagamento dell'affitto.

La costruzione di progettualità coese e a regia pubblica alla scala locale può inoltre offrire garanzie di affidabilità ai proprietari di alloggi che optino per lo sfritto a causa della paura di trovarsi soli nel fronteggiare situazioni di morosità degli inquilini. Un match ravvicinato tra proprietari e potenziali affittuari, all'interno di strutture "di quartiere" (come appunto i portierati e gli hub), in cui siano presenti e facilmente raggiungibili sia le istituzioni sia soggetti del terzo settore incaricati della conduzione immobiliare e sociale dei singoli contratti a canone concordato, può aiutare a superare condi-

zioni di reciproca sfiducia tra locatori e locatari. Ciò consente anche una migliore taratura e messa a fuoco delle modalità di erogazione, ai primi, di incentivi, esoneri fiscali, eventuali bonus per la ristrutturazione degli immobili, ai secondi, di fondi a copertura di caparre cauzionali e ritardi nei pagamenti. Questo scenario delinea nuove possibilità per lo sviluppo delle agenzie sociali per l'affitto, verso la smobilitazione di alloggi a canone concordato e l'ampliamento dell'offerta disponibile.

Non meno promettente appare la sperimentazione di percorsi di "coabitanza assistita" all'interno di alloggi che risultino sottoutilizzati per l'invecchiamento e la contrazione del numero di componenti dei nuclei familiari. Condizioni, queste, che sempre più spesso espongono i proprietari degli appartamenti a costi della vita insostenibili e a condizioni di solitudine, rendendo *l'ageing in place* un'opzione non praticabile. In tal senso, l'avvio di progetti di coabitazione intergenerazionale, supportati da una rete territorializzata di servizi, dà l'opportunità di testare nuove comunanze di persone (e bisogni) come, ad esempio, tra individui anziani e soli, studenti, giovani lavoratori e altri soggetti per i quali la soglia di abbordabilità dell'affitto è bassa. Se i proprietari possono infatti ricevere dai sub-locatari un contributo alle spese dell'alloggio, ma anche piccole attività per la sua manutenzione e gestione quotidiana o forme leggere di accompagnamento (come a visite mediche e al fare la spesa), gli inquilini possono ottenere in cambio la possibilità di accedere a un canone sensibilmente ribassato rispetto al libero mercato. Anche in questo caso, un "affiancamento prossimo" di tutta l'operazione da parte di istituzioni e terzo settore – dall'incontro tra domanda e offerta, all'intera durata del contratto di convivenza – costituisce un ingrediente fondamentale, che l'agire con continuità, attraverso un contatto diretto, facilita e concorre a concretizzare.

In conclusione: un approccio promettente, con alcune precisazioni

Inserendosi in un filone di esperienze pilota da anni sviluppate in tutta Europa, la prospettiva dei quartieri solidali è in linea sia con l'approccio di *district renovation* al centro dell'Affordable

Housing Initiative (parte integrante del pacchetto delle politiche e dei finanziamenti di NextGenerationEU), sia con le questioni trattate dal neocostituito (gennaio 2025) Special committee on the Housing Crisis in the European Union (HOUS) (Housing Europe Observatory 2023; European Commission 2025; European Parliament 2025).

L'invito è a considerare il tema dell'abbordabilità nella sua dimensione spaziale e "localizzativa", promuovendo azioni coordinate e complementari. Politiche frammentate e incoerenti si rivelano infatti inefficaci nell'affrontare sfide sempre più complesse e interconnesse: dal dare risposta a condizioni di vulnerabilità che colpiscono un numero crescente di persone, mettendo a dura prova la sostenibilità dei modelli tradizionali di welfare; alle problematiche legate al riuso, alla ristrutturazione e alla rigenerazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, necessarie per accompagnare una transizione energetica e climatica che, se non adeguatamente governata, rischia di generare ulteriori disuguaglianze sociali ed economiche. L'assunto è che operare a una scala intermedia tra il singolo alloggio e la città consenta di generare massa critica, ricomponendo e integrando – in progetti pertinenti alle condizioni di contesto – differenti "infrastrutture della vita quotidiana" (case, ma anche dotazioni e spazi collettivi, servizi) e molti settori del welfare, le capacità di diversi attori, varie risorse economiche e canali di finanziamento anche rivolti a singoli "spezzoni" della catena di operazioni previste.

In realtà, per l'Italia, questo modo di operare non è nuovo; ha radici lontane nel tempo, anche se una storia discontinua. Il riferimento è ai due settenni del Piano INA-Casa (1949-1963), programma nazionale per l'occupazione e l'abitare, ma anche campo di sperimentazione per la realizzazione di nuove parti di città, di soluzioni architettoniche e spaziali per case, attrezzature e quartieri, di apparati e modelli di gestione per i servizi sociali (Di Biagi 2010). Messi in ombra per decenni, i lasciti di tale iniziativa sono per certi versi riaffiorati nella breve stagione dei Contratti di quartiere (1998; 2002), prioritariamente rivolti alla rigenerazione materiale e immateriale di parti di città già costruite e composte da edilizia pubblica (Storto 2018). Il periodo successivo è stato però segnato dall'abbandono di questa

tradizione, da un progressivo disinvestimento sull'ERP e dalla rinuncia a costruire politiche socio-urbanistiche incardinate su un'offerta abitativa davvero sociale. Oggi, parlare di quartieri solidali significa, in sostanza, tornare a ragionare su quanto appreso dalle esperienze passate, attualizzandolo e riorientandolo a una rigenerazione urbana più decisamente incentrata sull'abbordabilità dell'abitare in affitto.

L'utilità di un simile approccio è apparsa particolarmente evidente nella ricerca UAH! sviluppata a Trieste, dove l'attenzione si è concentrata su una parte di città definibile come una "periferia interna": un rione semi-centrale, ma ancora ai margini delle dinamiche di turistificazione, abitato da una mescolanza di persone anziane, stranieri, famiglie monoparentali, con una rilevante presenza di alloggi, fori commerciali, fabbricati sfitti e da ristrutturare. Un quartiere in cui la costruzione di condizioni e opportunità per un abitare abbordabile può rappresentare una via per evitare che la rigenerazione, senz'altro necessaria, induca dinamiche di gentrificazione ed espulsione di chi è più vulnerabile (Lanzani 2024).

Se la prospettiva dei quartieri solidali sembra essere promettente, alcune precisazioni sono tuttavia necessarie.

La prima riguarda l'approccio incrementale che essa in qualche modo sottende, ossia la possibilità di ripensare le politiche abitative di livello urbano anche a partire da progetti specificamente localizzati, assunti come ambiti di apprendimento e di sperimentazione di processi di innovazione istituzionale e sociale, eventualmente ripetibili e scalabili. Incrementale non è però sinonimo di additivo, né tantomeno il trattamento di cause strutturali e complesse di vulnerabilità può risolversi solo agendo a una scala circoscritta. Una politica per quartieri solidali non può fare a meno del supporto di un'adeguata distribuzione sul territorio di attrezzature sociali e di politiche pubbliche, nonché di una coerente ricalibratura delle prassi istituzionali per la loro gestione.

Una seconda precisazione, strettamente connessa alla precedente, attiene alle modalità di scelta dei quartieri in cui intervenire e all'inserimento di tali interventi all'interno delle politiche "ordinarie". Senza un inquadramento strategico e d'insieme,

operare attraverso progettualità *area-based* calibrate per intensità e modalità in risposta a situazioni estreme o contingenti – come la forte concentrazione di persone e spazi in condizioni di fragilità o l’attivismo di specifici soggetti locali, istituzionali e non – comporta infatti due rischi. Da un lato, può generare forme di “discriminazione positiva” che finiscono per rafforzare condizioni di eccezionalità e stigma; dall’altro, può indurre l’attore pubblico a delegare le proprie responsabilità al terzo settore e agli abitanti stessi. In sostanza, pur lasciando spazio a un agire che può anche procedere “per prova ed errore”, la prospettiva dei quartieri solidali dovrebbe comunque far parte di politiche pubbliche integrate e di scala urbana, capaci di orientare e motivare perché, dove e come lavorare prioritariamente.

Osservatori e piani per la casa e l’abitare abbordabile costituiscono, in tal senso, strumenti utili e necessari. Il riferimento è, ad esempio, alle esperienze in atto a Trieste (Comune di Trieste 2025) e, in maniera più articolata, sui territori metropolitani di Bologna (Comune di Bologna 2025) e Milano (Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano *et al.* 2025). Esperienze, queste ultime, che confermano come la comprensione delle modalità di territorializzazione del disagio abitativo e la definizione della scala a cui affrontarle presuppongano sguardi allargati e un lavoro attento di costruzione di nuovi strumenti di analisi, interpretazione e programmazione.

Parlare di quartieri solidali non significa in definitiva sostenere che il tema dell’abitabilità possa essere affrontato esclusivamente a livello locale o municipale, né tantomeno che esso possa essere ridotto a forme di auto-organizzazione “a progetto” in risposta alla scarsità delle risorse disponibili. L’abitare in affitto – sociale e molto sociale – richiede un ampliamento dell’offerta pubblica, riforme strutturali e stanziamenti significativi. In assenza di questi elementi, anche le sperimentazioni più promettenti rischiano di perdere efficacia e rilevanza. Per la loro trasformazione in pratiche più generali è indispensabile una solida “infrastruttura istituzionale”, fatta di politiche pubbliche coerenti, regolazioni e fonti di finanziamento adeguate e stabili, processi di governance di scala e portata tali da garantirne la tenuta e il consolidamento. Senza questo supporto, “le esperienze innovative realizzate lo-

calmente restano fragili, frammentarie e di futuro incerto” (Bertotti & Bifulco 2018, p. 71).

Riferimenti bibliografici

Basso, M., Fregolent, L. (a cura di)

2023 *Il Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare (PINQuA)*, in “Territorio”, 105, pp. 15-62.

Bertotti, T., Bifulco, L.

2018 *Innovazione sociale*, in Bifulco, L., Borghi, V., Bricocoli, M., Mauri, D. (a cura di) *op. cit.*, pp. 69-74.

Bifulco, L., Borghi, V., Bricocoli, M., Mauri, D. (a cura di)

2018 *Azione pubblica. Un glossario sui generis*, Mimesis, Milano.

Bourne, L.S.

1981 *Geography of housing*, Hodder & Stoughton Educational, London.

Bricocoli, M., Cellamare, C., Cognetti, F., Marchigiani, E.

2021 *Edilizia residenziale pubblica: leve per incrementare il patrimonio disponibile*, in Coppola, A., Del Fabbro, M., Lanzani, A., Pessina, G., Zanfi, F. (a cura di) *op. cit.*, pp. 175-185.

Bricocoli, M., Peverini, M.

2024 *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*, LetteraVentidue, Siracusa.

Caritas Italiana

2022 *Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive*, in “Quaderni sulla Ripresa e Resilienza del Paese”, 1. https://archivio.caritas.it/materiali/Italia/qrrp/qrrp_num1_mar2022.pdf [30.05.2025].

2023 *Tutto da perdere. Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2023*, Palumbi, Roma. https://archivio.caritas.it/materiali/Rapporti_poverta/2023/rapportopoverta2023_tuttodaperdere.pdf [30.05.2025].

Comune di Bologna

2025 *Osservatorio Metropolitano Sistema Abitativo di Bologna*. <https://www.pianoabitarebologna.it/osservatorio-metropolitano> [30.05.2025].

Comune di Trieste

2025 *Osservatorio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative – RUPA*. <https://rupa.comune.trieste.it> [30.05.2025].

Coppola, A., Del Fabbro, M., Lanzani, A., Pessina, G., Zanfi, F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le disuguaglianze e per la transizione ecologica*, il Mulino, Bologna.

Costa, G., Minora, A. (a cura di)

2022 *Coabitazioni solidali. Politiche, programmi, progetti*, Carocci, Roma.

Creaschi, M. (ed.) (2024) *Book of Proceedings: Game changer? Planning for just and sustainable urban regions*, AESOP, Paris. <https://archive.aesop-planning.eu/items/9a37c7af-c1dc-4b00-8e97-61d097c-cb8b6> [30.05.2025].

Cucca, R., Gaeta, L.

2018 *Ritornare all'affitto. Politiche pubbliche contro la sclerosi proprietaria*, in “Politiche Sociali, Social Policies”, 1, pp. 85-100.

Daglio, L., Marchigiani, E., Zanfi, F.

2021 *Case in affitto: il riuso del patrimonio privato in una prospettiva di locazione sociale*, in Coppola, A., Del Fabbro, M., Lanzani, A., Pessina, G., Zanfi, F. (a cura di) *op. cit.*, pp. 163-173.

Dagnes, J., Salento, A. (a cura di)

2022 *Prima i fondamentali. L'economia della vita quotidiana tra profitto e benessere. Collettivo per l'economia fondamentale*, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, Milano.

Desmond, M., Gershenson, C.

2016 *Housing and Employment Insecurity among the Working Poor*, in “Social Problems”, 63(1), pp. 46-67.

Di Biagi, P. (a cura di)

2010 *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Donzelli, Roma.

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano,
Consorzio Cooperative Lavoratori, Libera Unione Mutualistica

2025 *Osservatorio Casa Abbordabile di Milano*. <https://oca.milano.it> [30.05.2025].

Donzelot, J.

2005 *City, civil insecurity, social insecurity: new integration policies in Europe. Introduction to a research seminar*, Inhes/Puca, Paris.

European Commission

2025 *Affordable Housing Initiative*. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en [30.05.2025].

European Parliament

2025 *Special committee on the Housing Crisis in the European Union*. <https://www.europarl.europa.eu/committees/en/hous> [30.05.2025].

EUROSTAT

2023 *Living conditions in Europe – Housing*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_affordability [30.05.2025].

Festa, D., Brollo, B., Esposito, A., Rossi, I.

2024 *L'esperienza delle agenzie sociali per l'abitare in Italia*, Roma Capitale, Sapienza Università di Roma, Roma, ottobre. https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/Report_LEsperienza_delle_Agenzie_Sociali_per_lAbitare_in_Italia.pdf [30.05.2025].

Festa, D., Marchigiani, E.

2026 *Locazioni accessibili: politiche e agenzie sociali per l'affitto*, in Caruso, N., Cellamare, C., Mattiucci, C. (a cura di) *Urban@it. Undicesimo Rapporto sulle città Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare*, il Mulino, Bologna, pp. 101-112.

Filandri, M., Olagnero, M., Semi, G.

2020 *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, il Mulino, Bologna.

fio.PSD

2023 *Una, nessuno, centomila*, 5 gennaio. <https://www.fiopsd.org/una-nessuno-centomila> [30.05.2025].

Frausin, T., Bertolini, E. M.

2024 *On housing affordability. Questioning the European policy perspective in action*, in Cremaschi, M. (ed.) *op. cit.*, pp. 2058-2080. <https://archive.aesop-planning.eu/items/9a37c7af-c1dc-4b00-8e97-61d097c-cb8b6> [30.05.2025].

Gallio, G., Cogliati Dezza, M.G. (a cura di)

2018 *La città che cura. Microaree e periferie della salute*, alpha beta Verlag, Meran/Merano.

Ghiraldo, E., Marignoli, L., Festa, M.

2024 *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*, in "Quaderni dell'Osservatorio", Osservatorio del Mercato Immobiliare. <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricati-terreni/omi/publicazioni/quaderni-osservatorio> [30.05.2025].

Governo Italiano

2021 *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. #NextGenerationItalia*. <https://www.governo.it/sites/governo.it/files/PNRR.pdf> [30.05.2025].

Haffner, M.E.A., Hulse, K.

2021 *A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability*, in "International Journal of Urban Sciences", 25(sup1), pp. 59-79.

Housing Europe Observatory

2023 *Tools to Deal with Vacant Housing*, in "Housing in the post-2020 EU", 7, <https://www.housingeurope.eu/tools-to-deal-with-vacant-housing> [30.05.2025].

ISTAT

- 2022 *Rapporto per il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali*, Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, 6 settembre. https://www.istat.it/it/files//2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa_06_09_22.pdf [30.05.2025].
- 2023a *Rapporto SDGs 2023. Informazioni statistiche per l'Agenda 2030 in Italia*. <https://www.istat.it/storage/rapporti-tematici/sdgs/2023/Rapporto-SDGs-2023.pdf> [30.05.2025].
- 2023b *La povertà in Italia Anno 2023*. <https://www.istat.it/comunicato-stampa/la-poverta-in-italia-anno-2023> [30.05.2025].

Jones, S., Albanese, F., Revelli, M.

- 2022 *Achieving a new systems perspective to ending homelessness through Housing First. A policy and practice guide*, Housing First Europe Hub. https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2022/05/Systems_Perspective_Policy_and_Practice_Guide.pdf [30.05.2025].

Lanzani, A.

- 2024 *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale. Itinerari in un campo sfocato*, FrancoAngeli, Milano.

Manzini, E.

- 2016 *The Case for "Disruptive Normality"*, in "Shareable", October 24. <https://www.shareable.net/the-case-for-disruptive-normality> [30.05.2025].

Marchigiani, E.

- 2021 *Regenerating cities through spatialized social and health welfare. Learning from Microareas in Trieste*, in "Territorio", 97, pp. 31-41.

Marchigiani, E., Novak, V.

- 2024 *Rental Affordability, Housing First and Beyond. A Focus on the City of Trieste (Italy)*, in Cremaschi, M. (ed.) *op. cit.*, pp. 2141-2167. <https://archive.aesop-planning.eu/items/9a37c7af-c1dc-4b00-8e97-61d097ccb8b6> [30.05.2025].

Ministero degli Interni

- 2023 *Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo 2022. Prov-*

vedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione, sfratti eseguiti.
https://ucs.interno.gov.it/ucs/contenuti/procedure_di_rilascio_di_immobili_ad_uso_abitativo_int_00004-7734141.htm [30.05.2025].

Nomisima-Federcasa

2016 *Dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia*, Bologna, 4 aprile. https://istitutodegasperi-emilia-romagna.it/pdf-mail/290_11052016a3.pdf [30.05.2025].

OECD

2024 *Society at a Glance 2024. OECD Social Indicators*, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/918d8db3-en> [30.05.2025].

2025 *OECD Affordable Housing Database*. <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html> [30.05.2025].

Pavolini, E., Ascoli, U.

2019 *The Dark Side of the Moon: il ruolo del welfare fiscale nel sistema di protezione sociale italiano*, in “Politiche Sociali, Social Policies”, 1, pp. 23-46.

Peverini, M.

2023 *Promoting Rental Housing Affordability in European Cities. Learning from the Cases of Milan and Vienna*, Springer, Cham.

Pleace, N.

2016 *Housing First Guide Europe*, FEANTSA, Brussels. https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf [30.05.2025].

Pleace, N., Bretherton, J.

2013 *The Case for Housing First in the European Union: A Critical Evaluation of Concerns about Effectiveness*, in “European Journal of Homelessness”, 7(2), pp. 21-41, https://www.feantsa.org/download/np_and_jb2687551474794273246.pdf [30.05.2025].

Rotelli, F.

2018 *Servizi che intrecciano storie*, in Gallio, G., Cogliati Dezza, M.G. (a cura di) *op. cit.*, pp. 7-17.

Sitton, S.

2018 *L'abitare condiviso letto con la teoria dei commons: due possibili scenari di sviluppo*, in “*La Rivista delle Politiche Sociali*”, ottobre-dicembre, pp. 167-182.

Storto, G.

2018 *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Officina, Roma.

SUNIA

2023 *È allarme sfratti, ma il governo taglia i fondi*. <https://www.sunia.it/notizie/e-allarme-sfratti-ma-il-governo-taglia-i-fondi> [30.05.2025].

Tosi, A.

2017 *La casa dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?* Mimesis, Sesto San Giovanni (MI).

2018 *Alla ricerca di un welfare abitativo in Europa*, in “*la Rivista delle Politiche Sociali*”, 4, pp. 43-58.

TERESA FRAUSIN, VALENTINA NOVAK*

ABITARE A BARRIERA VECCHIA A TRIESTE

Sperimentare modelli di politiche
affordable e unconventional a scala di quartiere,
tra casa e servizi

Introduzione

La costruzione di politiche abitative “cucite” sulle esigenze sempre più variegata di una pluralità di persone – le cui condizioni lavorative, personali, di salute sono mutevoli nell’arco della vita – non può prescindere da un ascolto attento e approfondito dei contesti in cui si opera. Una conoscenza fortemente situata degli ambiti di indagine costituisce, infatti, la base per delineare la rete – esistente o da implementare – di risorse, servizi e attrezzature a supporto delle strategie per l’abitare (Frausin & Novak 2025). In questo senso, il coinvolgimento degli stakeholder fin dalle fasi di analisi e, successivamente, nella progettazione è cruciale (Lanzani 2024). Il presente contributo ripercorre il percorso di coinvolgimento e co-progettazione svolto con gli stakeholder locali a Trieste, una delle tre città pilota coinvolte nella ricerca *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing* (UAH!), e finalizzato allo sviluppo di sperimentazioni e ricerche sul campo per esplorare possibili soluzioni innovative per un abitare *affordable*. Attraverso la messa in campo di diversi strumenti – analisi *desk*, interviste in profondità, dialogo con attori chiave, tavoli di dialogo e focus group – è stato possibile,

* Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Ingegneria e Architettura. Seppur il contributo è stato concepito congiuntamente, la stesura delle sezioni è attribuita come segue: la prima (Introduzione) da entrambe le autrici; la seconda (Abitare a Trieste) e la quarta (Il lavoro alla scala di quartiere) da V. Novak; la terza (Il lavoro sul campo) e la quinta (Conclusioni) da T. Frausin.

da un lato, ricostruire il quadro delle politiche e delle sperimentazioni locali sull'abitare a livello urbano e, dall'altro, circoscrivere un'area pilota in cui sperimentare in collaborazione con un gruppo di attori locali nuove traiettorie condivise. Il ricco e articolato quadro emerso ha orientato l'individuazione di temi e luoghi per immaginare politiche abitative ed esplorazioni progettuali per nuovi modi di abitare, sviluppate in stretto dialogo con il contesto urbano di riferimento e grazie alle attività didattiche della rete europea dei *design studios* attivata nell'ambito della ricerca UAH!

Abitare a Trieste: analisi di un contesto complesso, verso la ricostruzione di nodi e temi

Rispetto al tema dell'abitare, Trieste è un contesto di indagine particolarmente interessante in quanto le tendenze e le sfide sociali, demografiche ed economiche sono comuni a molte altre realtà urbane italiane ed europee. Città di medie dimensioni (oggi conta poco più di 200.000 abitanti), grazie alla sua posizione strategica sul confine italo-sloveno e affacciata sul mare Adriatico, Trieste è un importante nodo di scambi commerciali con il Mediterraneo – attualmente il porto triestino è il primo in Italia per scambio di merci – e lungo l'asse transeuropeo del Corridoio V. Tradizionalmente centro di rilievo per il settore terziario e per la presenza di un'Università in forte espansione, con centri scientifici di rilevanza internazionale, Trieste è oggi una meta turistica di sempre maggiore interesse, con un numero rilevante di studenti e ricercatori fuori sede che si somma al progressivo aumento dei flussi turistici. Il territorio è complesso e presenta caratteristiche diversificate, sia da un punto di vista insediativo, sia in termini di trend demografici. La densità abitativa varia molto in base alle singole aree, da un massimo di 15.000 abitanti/kmq nella Circoscrizione 5 a meno di 300 nella Circoscrizione 2, a fronte di una media comunale di 2.363 abitanti/kmq (RUPA 2024¹). La struttura demografica della cit-

1 Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e le Politiche Abitative (RUPA), istituito dal Comune di Trieste e presentato a giugno 2024. Si tratta di

tà è in transizione, con un forte calo della popolazione sul lungo periodo (-3,8% dal 2011 al 2023) (RUPA 2024) e un tasso di invecchiamento al di sopra della media nazionale (indice di vecchiaia pari a 271,7 per il dato comunale; 199,8 per il dato nazionale) (Comune di Trieste 2024; ISTAT 2024). Inoltre, di recente, l'intensificarsi dei flussi migratori sulla rotta balcanica ha comportato un aumento delle presenze di persone straniere "in transito" (ICS 2024).

Per quanto riguarda l'offerta abitativa, la quota di alloggi sfitti pubblici e privati è elevata (103.435 unità occupate su 125.422 unità registrate nel 2021) (ISTAT 2021). Il vasto patrimonio di edilizia pubblica sovvenzionata presente in città è in larga parte vetusto (circa il 47% ha più di 50 anni) (ATER 2021), segnato da forti criticità in termini di efficienza energetica, adeguatezza spaziale e dalla diffusa presenza di barriere architettoniche. Per quanto attiene alla domanda, numerose e in costante aumento sono le richieste inevase nella graduatoria dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Trieste (ATER): si stima che siano quasi 3.000 (ATER 2021). Parallelamente, il costo degli affitti sul mercato privato è sempre più proibitivo (+22,9% dei canoni di locazione dal 2016 al 2022) (RUPA 2024), a causa dei processi di turisticazione e del significativo spostamento dell'offerta sulle locazioni a breve termine. A ciò si aggiunge un aumento dei costi della vita, che riduce ulteriormente la capacità di spesa, impattando sull'autonomia abitativa di fasce sempre più ampie di popolazione. Queste condizioni tracciano i contorni di una questione abitativa che, sebbene non abbia ancora raggiunto livelli critici, è sempre più grave e complessa da affrontare.

La LR 1/2016 (Riforma organica delle politiche abitative e Riordino delle ATER) costituisce il quadro normativo a livello regionale per le politiche abitative in Friuli Venezia Giulia, mettendo a sistema misure pubbliche con le iniziative degli attori locali attivi nell'ambito dell'housing. Nel testo, si riconosce il valore primario del diritto alla casa come fattore fon-

uno strumento conoscitivo del territorio, fondamentale per programmare e progettare gli interventi e le politiche a scala comunale.

damentale di inclusione, coesione sociale e qualità della vita, e si favorisce la promozione di diversificate forme di intervento (affitto, proprietà, edilizia sovvenzionata, convenzionata e assistita). Tuttavia, gli strumenti operativi previsti per raggiungere questi obiettivi non hanno trovato piena attuazione. In particolare, a Trieste il tavolo locale multistakeholder finalizzato alla co-progettazione di interventi innovativi per l'abitare previsto dalla LR 1/2016 è stato attivato in modo discontinuo, perdendo l'occasione di creare un comitato di indirizzo per l'edilizia residenziale. Il testo legislativo è attualmente oggetto di revisione, con l'intento di rafforzare il ruolo di ATER, a cui verrebbe affidata una funzione centrale nella gestione dei tavoli territoriali, oggi coordinati a livello comunale. Tra gli obiettivi principali vi è l'incremento della disponibilità di alloggi destinati ai cittadini e il miglioramento dell'efficacia degli strumenti di supporto alla locazione, promuovendo un percorso strutturato che, attraverso l'inserimento lavorativo e il raggiungimento dell'autonomia economica, consenta l'accesso a soluzioni abitative stabili (Regione Friuli Venezia Giulia 2024). A livello locale, il quadro normativo si articola in una molteplicità di strumenti e procedure operative, tra cui l'assegnazione di alloggi di emergenza e di alloggi ex LR 15/2004 e l'erogazione di aiuti economici e di contributi alla locazione. Inoltre, dal 2024 è attiva una convenzione tra il Comune di Trieste (promossa dall'Area Servizi e Politiche Sociali) e alcuni soggetti del terzo settore, per la co-progettazione di percorsi di accompagnamento all'autonomia abitativa di nuclei in condizioni di elevata marginalità. Tra le diverse modalità operative sono previste sperimentazioni basate sull'approccio *Housing First* e *Housing Led* (Marchigiani *et al.* 2025).

Nel tentativo di fornire delle risposte a una domanda abitativa sempre più pressante e problematica, una composta rete di attori locali pubblici e del terzo settore ha attivato una serie di progettualità nel campo dell'abitare nel corso degli anni. Si tratta di sperimentazioni di abitare innovativo che, tuttavia, rimangono puntuali a causa della mancanza di politiche pubbliche per la casa e l'abitare che possano fare da

regia. È apparso quindi necessario fin da subito ricostruire il quadro locale dell'abitare, in dialogo con alcuni attori locali con un'esperienza consolidata. In parallelo, attraverso una serie di interviste in profondità a stakeholder chiave è stato possibile esplorare nuove prospettive a partire dalle potenzialità e dalle criticità riscontrate, per evitare di replicare punti di debolezza. I progetti mappati di particolare interesse per la ricerca sono di diversa natura e spaziano tra: programmi di welfare abitativo; coabitazioni sociali; pratiche di autorecupero assistito e automanutenzione; esperienze *Housing First*; Agenzia solidarietà per l'affitto (fig. 1). Queste esperienze si innestano sul solco di una tradizione dell'abitare sociale che a Trieste è fortemente radicata (Di Biagi & Marchigiani 2009): in un consistente e consolidato patrimonio pubblico, circa il 10% del totale delle abitazioni (RUPA 2024) si inseriscono percorsi di ripensamento dell'abitare, tra casa e servizi che ne punteggiano l'evoluzione. A partire dalle radicali esperienze basagliane degli anni Settanta, si sono costruiti percorsi di abitare *unconventional* a supporto di diverse fragilità, integrando agli spazi abitativi servizi di prossimità “fortemente radicati nel territorio” (Bono & Del Giudice 2022, p. 2): dalla deistituzionalizzazione del trattamento della salute mentale alla questione dei senza dimora; dalla creazione di case famiglia per bambini e adolescenti al progetto *Habitat-Microaree* nei quartieri di edilizia pubblica (Marchigiani 2022), fino a casi più recenti di domiciliarità innovativa a supporto di disabilità e invecchiamento attivo (Bono & Del Giudice 2022). L'approccio alla base di queste esperienze può orientare visioni per l'abitare a supporto di altri tipi di fragilità, più nascoste e “in bilico” (ad esempio: giovani, *working poor*, nuovi nuclei familiari, persone di recente arrivo in città), mettendo in rete attori, risorse e spazi, dentro e fuori la casa (Marchigiani & Novak 2024).

Tipologia	Progetti e casi selezionati	Patrimonio immobiliare	Alloggi	Periodo di riferimento	Principali stakeholders	
COABITAZIONI SOCIALI	Social housing M Saboth	Ricostruzione di un sito industriale	83	dal 2019	Housing Sociale FVG	
	Complesso Strada di Cattarini	Nuova costruzione	55	2019 (apertura cantiere) 2022 (in fase di completamento)	Housing Sociale FVG	
	Condominio Via Spicchio	Edificio residenziale esistente	18	2012 (lavoro iniziale)	Comune di Trieste	
	Condominio Via dell'Arte	Edificio residenziale esistente	6	dal 2012 (lavoro iniziale)	Comune di Trieste	
	Condominio Via Marconi	Ristrutturazione di edificio residenziale esistente	18	dal 2014 (maggiorazione)	ITIS	
	Alitare supportato Casa Rusconi	Edificio esistente	20	-	ITIS	
	C.A.O. Villa Carina	Edificio esistente	6 palazzine di cui 2 di recente riqualificazione	2023 (conclusione lavori di riqualificazione di tre palazzine)	Comune di Trieste	
	Comunità di matrone con bambini VANESSA	Edificio esistente	1 alloggio (4 stanze)	-	Terzo settore (cooperativa Duemilauno)	
	AUTORECUPERO ASSISTITO	"ad Arca"	Auto-recupero	10 alloggi previsti (83 mq)	2016	Promosso da Comune di Trieste e ATER Trieste co-finanziato dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Gestione sociale Cooperativa Libera Kallipolis asl
	HOUSING FIRST		Unità esistenti	variabili (in base all'anno e al canale di finanziamento)	dal 2019	Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Comune di Trieste Terzo settore (CARITAS, Lybra, San Martino al Camp)
AGENZIA SOLIDARIETÀ PER L'AFFITTO		Alloggi privati	-	2013 (Costituzione con Delibera Giunta comunale)	ATER Comune di Trieste Fondazioni (CIR, Cassi, Caccia - Burlo) e altre rappresentanze economiche e immobiliari	

Figura 1. Mappatura di recenti esperienze e progettualità di abitare innovativo a Trieste (a cura delle autrici).

Il lavoro sul campo, tra attori, approcci e temi molto localizzati

Attori e approcci

Il coinvolgimento delle realtà attive localmente è pertanto fondamentale per comprendere la complessità delle questioni del caso triestino e per cercare di unire *nodi* che dall'esterno sembrano indipendenti ma che, invece, ad uno sguardo "dall'interno", suggeriscono affinità e potenziali interazioni. Il lavoro sul campo ha inizialmente approfondito le condizioni del contesto rispetto al quale confrontarsi: da un lato, una domanda pressante, "sociale e molto sociale" (Tosi 2017), di alloggi a un affitto *affordable*; dall'altro, la presenza di un insieme di progettualità locali che – pur ricco di sperimentazioni – stenta a inquadrarsi in un sistema di politiche orientato e coeso, guidato da una chiara regia pubblica (Marchigiani *et al.* 2025). Parallelamente, la mappatura de-

gli stakeholder locali ha permesso di individuare gli attori chiave del terzo settore (l'Azienda Pubblica Servizi alla Persona ITIS, Caritas Trieste, la cooperativa sociale Lybra e l'organizzazione di volontariato Comunità di San Martino al Campo²), che negli ultimi anni hanno proposto a Trieste dei modelli innovativi di abitare inclusivo per persone in condizioni di grave marginalità abitativa e a rischio *homelessness*, con particolare riferimento ai condomini solidali e al modello *Housing First*. Dall'interazione con questi attori chiave, è emerso come la città possa costituire un terreno di studio fertile per ragionare sull'ulteriore sviluppo di approcci *Housing Led*. Grazie alle suggestioni e all'esperienza di Caritas Trieste e Lybra, i modelli *Housing Led* e *Housing First* sono sembrati particolarmente convincenti come approcci da proporre per orientare il lavoro sul campo, in un'ottica di innovazione. La differenza tra tali modelli, generalmente (e spesso riduttivamente), si misura nell'intensità e nella durata dei servizi rivolti all'inserimento abitativo (più limitate nel primo caso, più elevate nel secondo). Mentre l'approccio *Housing Led* prevede servizi di accompagnamento verso l'autonomia abitativa per persone in difficoltà, anche temporanea (ad esempio migranti, ex detenuti), il modello *Housing First* abbina all'assegnazione di una casa a un supporto integrato – sociale, sanitario e lavorativo –, rivolto anche a persone in condizione di disagio socio-abitativo cronico (Pleace 2016; Y-Foundation 2017; Fio.PSD 2024). Entrambi i modelli, ciascuno con le proprie declinazioni, permettono di lavorare su target molto diversificati, dalla bassa e bassissima soglia, fino a persone in temporanea difficoltà, che hanno bisogno di una casa come luogo da cui ripartire verso l'autonomia. È evidente la differenza rispetto a forme più tradizionali di housing supportato, dove l'accento è posto sui servizi alla persona per particolari categorie di fragilità (es. case per anziani, per persone con disagi cognitivi o motori), e dall'ERP, in cui la presenza di servizi o supporto individuale è saltuaria o limitata. In particolare, l'approccio *Housing First* è molto rilevante da un punto di vista dell'*affordability* eco-

2 Enti che nel corso del 2024 hanno firmato un accordo formale di collaborazione con il Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università degli Studi di Trieste.

nomica: permette di modulare l'intervento e la spesa per reperire e attivare spazi, lavorando anche in maniera molto puntuale e a rete su immobili di nuova realizzazione o esistenti. Questo permette di avviare progetti pilota anche con investimenti non troppo ingenti, ai quali agganciare progressivamente risorse maggiori, e di inserire alloggi *Housing First* in contesti abitativi con un adeguato mix sociale. A Trieste, le sperimentazioni *Housing First* hanno un approccio residuale e sono supportate da un grande investimento pubblico; pur apparendo molto interessanti, rimangono puntuali: è dunque necessario riflettere sulla loro effettiva scalabilità, a partire dalle criticità e potenzialità emerse.

Un dialogo sull'abitare

Immaginando di lavorare su modelli di housing tra casa e servizi, per affrontare la carenza di alloggi in affitto disponibili (pubblici e privati) a costi abbordabili, è sembrato indispensabile ampliare il *parterre* degli interlocutori e rilanciare il dibattito sull'abitare a Trieste (fig. 2). Nel 2024 e 2025, è stato avviato quindi un coinvolgimento allargato, componendo più voci – tra pubblico, privato e terzo settore – che si interessano e operano nel campo dell'abitare e dei servizi alla persona. Tre tavoli di discussione hanno permesso di ascoltare e raccogliere criticità, bisogni e risorse alla scala dell'intera città. Alcune questioni sono sembrate cruciali per intervenire. Innanzitutto, la necessità di affrontare situazioni sempre più complesse di disagio socio-economico, declinando risposte molteplici e a diverse intensità rispetto a solitudini, situazioni di marginalità sociale, condizioni di limitata autonomia motoria connessa all'invecchiamento e alle disabilità. Rispetto a questo tema, nuovi mix funzionali a livello di alloggio, edificio e quartiere sembrano uno dei punti su cui lavorare per la ridefinizione di un nuovo welfare socio-sanitario e di supporto. Successivamente, è parso necessario affrontare il tema del patrimonio abitativo sfitto esistente, pubblico e privato, da un lato a rischio speculazione all'interno di operazioni immobiliari di forte valorizzazione, dall'altro a rischio abbandono e in condizioni inadeguate, difficili e costose da rimettere in gioco senza una regia che possa andare oltre la frammentarietà delle proprietà. Infine, un terzo tema, che si lega al pri-

mo di questi tre, è la necessità di innovare i processi e le procedure di gestione immobiliare e sociale integrata, fra attori pubblici e del terzo settore, verso forme *unconventional* che possano far fronte a risorse sempre più limitate e a bisogni sempre crescenti.

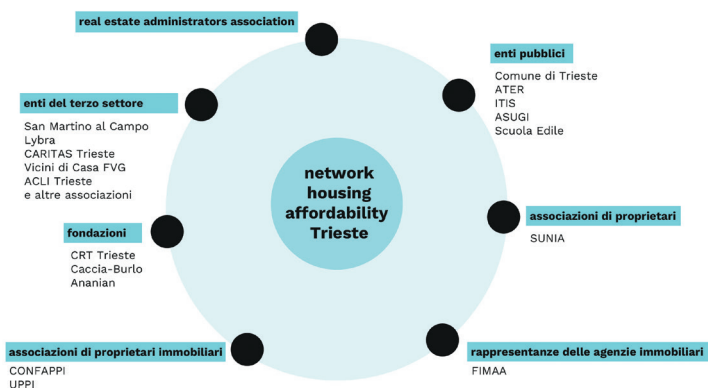


Figura 2: Mappatura degli stakeholder (a cura delle autrici).

Dal dialogo con gli attori coinvolti ai tavoli di dialogo sono emerse alcune opportunità e questioni rilevanti su cui costruire nuove progettualità, anche se non prive di ostacoli (Marchigiani *et al.* 2025). Innanzitutto, per smobilizzare il patrimonio sfitto, si è ipotizzato il rilancio dell’Agenzia Solidarietà per l’Affitto, attivata a livello comunale nel 2014 con la gestione di ATER, ma che di fatto non ha dato esiti convincenti; questo passo potrebbe avvenire attraverso il ripensamento dei meccanismi di incentivo e tutela per i proprietari privati (fondi di garanzia, assicurazioni, percorsi di formazione degli inquilini). Inoltre, è sembrata interessante la prospettiva dell’introduzione di soggetti intermedi per la gestione degli immobili da rimettere in gioco, anche con processi di automanutenzione e autorecupero, che però non sono semplici da avviare, sia in termini di risorse di innesco, sia di competenze necessarie (Marchigiani *et al.* 2019). Infine, si è pro-

spettata la possibilità di affrontare le crescenti condizioni di fragilità individuale con diverse forme di coabitazione, per avviare percorsi di autonomia personale, cosa che richiede di costruire sinergie tra gestione immobiliare e sociale.

È rilevante sottolineare che un fondamentale esito del dialogo è stata l'individuazione di un'area della "periferia interna" di Trieste, il rione storico Barriera Vecchia, ritenuta rilevante per la sperimentazione di nuovi approcci e soluzioni per un abitare abbordabile nell'ambito della ricerca. Questo settore urbano, in cui è stata sviluppata la parte successiva della ricerca sul campo, si è dimostrato particolarmente interessante per la presenza di molti attori già attivi (rispetto ai quali poter consolidare la rete), per la coesistenza di numerose progettualità già avviate, per la possibilità di ripensare numerosi spazi aperti e di connessione, anche con il coinvolgimento degli abitanti. Il rafforzamento del dialogo con gli attori coinvolti al tavolo ha altresì permesso di individuare quattro immobili pilota su cui poter sperimentare soluzioni spaziali per un abitare *unconventional*. Le potenzialità, tra edifici e quartiere, sono state ulteriormente esplorate con un terzo tavolo di discussione, a marzo 2025 e con la partecipazione ad attività locali già in corso.

Il lavoro alla scala di quartiere: integrazione con altre progettualità, coinvolgimento dei cittadini e focus group

Un quartiere tra criticità e potenzialità

Barriera Vecchia fa parte della Circoscrizione V, la più popolosa e densamente abitata della città³. Caratterizzata da nuclei familiari di dimensioni ridotte⁴ e da una significativa presenza di popolazione con background migratorio⁵, l'area è attrattiva principalmente per la popolazione straniera e giovane (fascia 20-35

3 La densità della circoscrizione supera i 15.000 abitanti/kmq, a fronte di una media comunale di 2.363 abitanti/kmq (RUPA 2024).

4 Il 55,7% delle famiglie è monocomponente a fronte di una media comunale di 50,5% (RUPA 2024).

5 La popolazione straniera rappresenta 1/4 di quella residente nella Circoscrizione e il 42,7% degli stranieri totali del Comune (RUPA 2024).

anni) e per chi proviene da fuori città⁶. Nel quartiere si rileva il sovrapporsi di diverse fragilità e problematicità: una percentuale di popolazione a basso reddito tra le più alte del Comune; la ricorrenza di situazioni di isolamento, soprattutto tra anziani soli e con ridotte capacità motorie; fenomeni di solitudine e marginalità; la presenza di un mix sociale recente che pone problemi di integrazione e genera conflitti tra abitanti. La vicinanza al centro storico, il buon collegamento infrastrutturale del trasporto pubblico e la capillarità della fitta rete di percorsi e spazi pubblici esistenti, a maglie ortogonali, insieme alla commistione di edilizia residenziale storica e “fulcri” attrattori come il mercato coperto di Largo Barriera (Nicoloso & Rovello 2008), sono elementi strutturanti e preziosi per l’abitabilità dell’area. Il quartiere è stato originato con espansioni successive tra il Settecento e l’Ottocento e presenta elementi di continuità con il nucleo più antico, conservando il carattere originario del tessuto urbano, con isolati di dimensioni ridotte che mantengono un intimo rapporto tra edifici e trama dell’accessibilità. Tale impianto costituisce una potenziale buona base di supporto alla mobilità pedonale, che però è decisamente ostacolata da sezioni stradali ristrette e da un’accessibilità veicolare generalizzata. I blocchi edificati, per la maggior parte storici e punteggiati da palazzi di interesse testimoniale, presentano una struttura a 5-8 piani, con corti interne di dimensioni contenute, spesso occupate da superfetazioni e poco curate. Gli appartamenti sono frequentemente di grande superficie (100-200 metri quadri) e mostrano problemi di accessibilità dovuti a barriere architettoniche di vario tipo, come l’assenza di ascensori. I piani terra, destinati ad attività commerciali di prossimità, presentano spesso spazi sfitti, il che riduce l’attrattività dell’area e compromette il senso di sicurezza lungo i percorsi. Se gli spazi aperti ad uso pubblico sono puntuali e poco attrezzati, o con difficile accessibilità (barriere architettoniche, dislivelli pronunciati), ricca è la disponibilità di risorse materiali e immateriali: diverse forme di coabitazione, edifici sfitti pubblici e privati, spazi aperti sottoutilizzati, attrezzature e attività commerciali

6 Nella V Circoscrizione la popolazione non autoctona sfiora il 50%, rispetto ad una media comunale del 41,4% (RUPA 2024).

diversificate, servizi socio-sanitari e culturali. In particolare, è presente un insieme attivo di attori pubblici e del terzo settore, pronti a collaborare e a mettere in comune risorse, competenze ed esperienze nei settori dell'abitare in affitto a bassa soglia.

Un coinvolgimento radicato

Tra gli attori più interessanti e attivi a Barriera Vecchia, l'Azienda Pubblica Servizi alla Persona (ITIS) si sta sempre più proponendo come polo aggregatore per le iniziative dell'area, esprimendo la volontà di mettere in rete la ricchezza di attrezzature e servizi di cui dispone, aprendo i propri spazi al quartiere. Oltre a essere una delle maggiori residenze per anziani di Trieste (411 posti letto), ITIS offre servizi di prevenzione, salute, riabilitazione e domiciliarità⁷, in un complesso austroungarico dalla severa struttura a corte, attrezzato nel tempo con servizi destinati non solo ad uso degli ospiti della struttura, ma anche aperti ad altri tipi di utenza. La regia di molteplici iniziative su più fronti, con un mix di attività, target diversificati e diverse temporalità di supporto – dall'attività o servizio occasionale a forme temporanee di residenza fino a forme più stabili di abitare supportato – consente a ITIS di assumere un ruolo trainante a scala di quartiere, con cui è fondamentale confrontarsi. La direzione di ITIS ha progressivamente sviluppato una serie di iniziative che agiscono su diversi fronti, con l'obiettivo di costruire una rete locale a scala di quartiere, rispetto a cui gli abitanti possano riferirsi in particolare nelle situazioni di difficoltà, trovando strumenti e soluzioni adeguati e multidimensionali, tra componente fisica e immateriale (Geerts *et al.* 2021). In particolare, nel quartiere è stata avvia-

7 La sede, nata come Istituto Generale dei Poveri nel 1818, è uno dei fulcri del quartiere e ospita uffici, spazi comuni – auditorium, mensa, palestra, sale riunioni –, oltre a sette appartamenti per persone anziane autosufficienti. L'ampio giardino all'esterno è uno dei pochi punti verdi dell'area, con un campo di calcio gestito da un'associazione locale. Inoltre, ospita i corsi di Fisioterapia dell'Università di Trieste e accoglie un ospedale di comunità e un'unità mobile mammografica. Itis gestisce anche il condominio solidale "Manzoni 8", una proposta innovativa di co-abitare intergenerazionale assistito con la possibilità da parte degli inquilini di beneficiare dei servizi complementari offerti dall'Azienda.

ta una sperimentazione di “portierato sociale” (European Social Fund Plus 2020), che funge da punto di riferimento e ascolto per la comunità. Tale iniziativa si configura come uno spazio situato in un micro-locale commerciale al piano terra di uno degli isolati di Barriera Vecchia – dunque facilmente visibile e accessibile – in grado di raccogliere proposte, ospitare progetti e organizzare eventi aperti alla cittadinanza. Il focus principale è offrire un supporto alle persone in maniera informale, capace di generare nel tempo un senso di sicurezza e fiducia reciproca, fondamentali per la costruzione di legami di vicinato, particolarmente importanti in situazioni di solitudine o fragilità.

La necessità di lavorare in rete costituisce la base di un’ulteriore iniziativa, promossa proprio a partire dall’esperienza del portierato sociale e coordinata da ITIS, ovvero il progetto *CrossCare 2.0*⁸, incentrato sulla costruzione condivisa di risposte per far fronte al progressivo invecchiamento della popolazione. In questo contesto, il portierato rappresenta un punto di partenza per la costruzione di una rete solida e solidale tra diversi attori, a supporto delle persone che abitano il quartiere. Nell’ambito di *CrossCare 2.0* l’ampio *parterre* di stakeholder coinvolti ha lavorato a una mappatura condivisa di bisogni, risorse e criticità, che possa costituire la base per mettere a sistema e dare continuità alle numerose iniziative già avviate nell’area. Riconoscere bisogni come la salute, l’autonomia e la costruzione di relazioni di vicinato “supportanti” mette in tensione la necessità di garantire spazi domestici sicuri e accessibili, ma anche di ampliare lo sguardo oltre l’alloggio, verso il quartiere. Il ruolo sempre più centrale del portierato sociale come snodo strategico per un’azione congiunta a livello di quartiere evidenzia il bisogno di una regia capace di coordinare risorse, integrando spazi (domestici e urbani) e servizi. La firma di un Patto di Comunità, sottoscritto anche dal Dipartimento di Ingegneria e Architettura (DIA) dell’Università degli Studi di Trieste, sottolinea l’impegno da parte degli attori coinvolti a costruire una rete stabile, strutturata

8 Il progetto *CrossCare 2.0 – Strategie integrate e condivise per la capitalizzazione del Modello CrossCare* è un progetto di capitalizzazione Interreg Italia-Slovenija orientato a fornire risposte al fenomeno dell’invecchiamento della popolazione, attraverso la cooperazione tra istituzioni e servizi sociosanitari.

e continuativa. Si tratta di un'esperienza di progettazione complessa, che rappresenta anche un'occasione di confronto per un gruppo stabile di riflessione sui temi dell'abitare nel quartiere.

Spazi-opportunità

Il contesto, in cui gli spazi aperti sono scarsi e poco attrezzati, presenta luoghi oggi percepiti come residuali, in cui invece è possibile immaginare usi – anche temporanei – e micro-trasformazioni orientate ad attività a supporto degli abitanti, per rispondere a bisogni legati al movimento, alla socialità e alla possibilità di stare all'aria aperta. Tali spazi possono essere interpretati come estensioni della casa, in cui rinsaldare legami di mutua conoscenza e, quindi, rafforzare la rete locale. In quest'ottica appare interessante lavorare anche in maniera incrementale, attraverso progetti pilota di riattivazione e di *placemaking*, che spostino l'attenzione degli abitanti su questi luoghi. Nell'ambito del lavoro sul campo, ad esempio, è stato realizzato un primo esperimento di riattivazione in Largo Niccolini⁹, uno dei pochi spazi pubblici aperti del quartiere, attualmente sottoutilizzato ma dotato di grande potenziale. La festa di quartiere, organizzata principalmente da ITIS e dal gruppo di ricerca del DIA nell'ambito di *CrossCare 2.0*, è stata l'occasione per “testare” la collaborazione tra attori già attivi sul territorio e immaginare nuovi usi collettivi di quello spazio, pensato come luogo di aggregazione per tutte le età.

Un progetto per Barriera Vecchia implica la riattivazione di patrimoni dismessi e sottoutilizzati e la mobilitazione di risorse per avviare processi di acquisizione, recupero e manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Esso include anche la sperimentazione di nuovi modi di abitare condiviso, promuovendo coabitazioni solidali ad alto mix sociale, coabitazioni intergenerazionali e forme di abitare solidale con approccio *Housing First*. Questo lavoro è stato agganciato a un ripensamento dell'integrazione tra spazi domestici, servizi, attrezzature e spazi aperti, identificando luoghi e potenzialità nel quartiere. L'idea è quella di

9 “Viviamo il Quartiere. Festa della comunità in Largo Niccolini”.

costruire reti di spazi e micro-progettualità capaci di rafforzare il senso di comunità e supportare l'autonomia abitativa.

Gli immobili selezionati attraverso il dialogo con gli attori locali sono rappresentativi del tessuto edilizio di Barriera Vecchia e mostrano condizioni eterogenee: proprietà mista pubblico – privato gestiti da enti con vocazioni differenti (ATER, Fondazione Caccia-Burlo, ITIS, Caritas Trieste); variegata consistenza degli alloggi; sfide di accessibilità legate alle connessioni verticali (presenza o assenza di ascensori); differenti modalità di accesso e soglie in relazione allo spazio urbano. Questi diversi gradi di complessità richiedono approcci progettuali diversificati e adattabili, capaci di rispondere alle specificità di ciascun contesto.

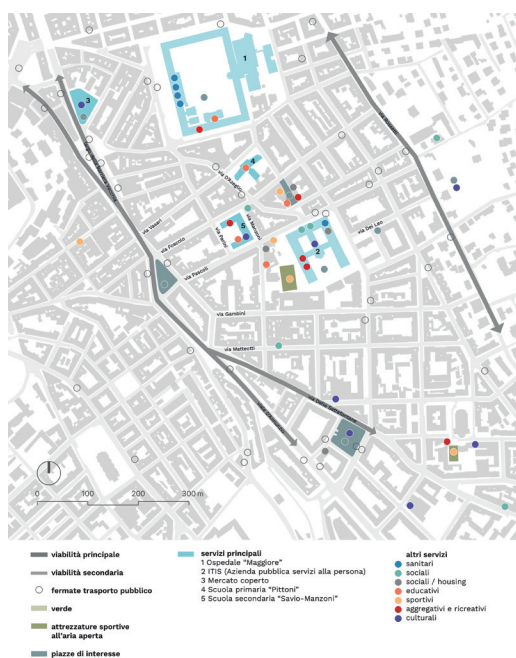


Figura 3: Mappatura di risorse e spazi a Barriera Vecchia (a cura delle autrici).

Per concludere, rilanciando le riflessioni oltre il lavoro sul campo

Il lavoro di ricostruzione del quadro generale sull'housing, la conseguente identificazione dell'area pilota, l'integrazione con altre progettualità in corso e il rafforzamento e ampliamento della rete locale hanno permesso di operare parallelamente su due livelli, quello spaziale e quello delle politiche, con l'obiettivo di concretizzare un modello di "quartiere solidale" (cfr. Marchigiani in questo volume).

A livello spaziale, l'identificazione di quattro immobili pilota, rappresentativi del tessuto esistente, ha dato avvio alle riflessioni da parte del *design studios network* di UAH! su soluzioni spaziali innovative, versatili e replicabili in altri contesti urbani, in grado di rispondere a esigenze abitative differenti per durata e composizione. Le riflessioni emerse durante il lavoro sul campo hanno consentito di porre l'accento su alcuni temi cardine per il riuso e la rimessa in gioco degli immobili, con potenziale applicazione anche in altri quartieri della città. Il tema della soglia, tra interno ed esterno, tra privato e collettivo, porta a riflettere su quali e quanti spazi condivisi prevedere, sia all'interno dell'edificio che nel contesto più ampio del quartiere. Centrale è anche il ridisegno degli accessi da strada, che devono essere spazi di connessione ma anche di protezione (sia dal clima, sia dagli sguardi). I piani terra possono diventare spazi per i residenti, "accendendosi" con funzioni aperte ad altri usi e utenti, e fungendo da filtro tra spazio pubblico e spazio privato. Un ulteriore tema è quello delle connessioni, materiali e immateriali: occorre ragionare sull'edificio non come entità isolata, ma in relazione al blocco urbano di cui fa parte, trattando in maniera differente e caratterizzata gli affacci su strada rispetto a quelli sulle corti interne e promuovendo interconnessioni d'uso tra l'edificio di progetto e gli altri spazi del quartiere.

La dimensione spaziale compenetra e integra quella delle politiche: il percorso di condivisione con gli attori locali e l'approfondimento di modelli innovativi di gestione e presa in carico (come *Housing First*) permettono di immaginare nuovi meccanismi di accompagnamento per chi andrà ad abitare que-

sti luoghi, aggiustando tempi e modi di accesso. Ciò riguarda anche le modalità di acquisizione di immobili sfitti, il rilancio del patrimonio esistente e l'integrazione tra abitare, servizi e autonomie personali¹⁰. Il lavoro ha stimolato un ripensamento dell'abitare, tra casa in affitto e abitare supportato, delineando nuovi modi di vivere insieme, tra condivisione di spazi e supporto reciproco. Il riferimento è in particolare a coabitazioni tra persone che faticano ad accedere alla casa dai canali tradizionali del mercato; nuovi modelli di abitare intergenerazionale anche temporaneo; una nuova condivisione dei servizi a diverse scale. Lavorare "tra casa e servizi", dentro e fuori la casa, comporta un forte ripensamento del welfare di prossimità, a partire da forme "modulabili" di domiciliarità attiva, riattivazione di micro-spazi di pertinenza come corti e piani terra, e nuove connessioni nel tessuto del quartiere. Il caso triestino sottolinea inoltre l'importanza di un ente di quartiere, che possa farsi carico della "regia" di più servizi, attori e risorse.

Questi temi sono attualmente al centro del dialogo con gli attori locali, tra cui realtà consolidate come ITIS e Caritas – già punti di riferimento a livello locale – e altri soggetti che, grazie alla sperimentazione nel quartiere, possono contribuire a immaginare una scalabilità a livello urbano. Al momento, infatti, si sta definendo la possibilità di proseguire il percorso fin qui condotto, attraverso il consolidamento della rete di attori e l'esplorazione di progettualità e azioni concrete. Tra queste, si sta mettendo a fuoco una sperimentazione di coabitazioni solidali su scala ridotta, grazie alla collaborazione di alcuni attori chiave, tra gestione dell'abitare (ITIS), supporto socio-assistenziale (rete *CrossCare 2.0*, Portierato Sociale, varie associazioni) e modalità di finanziamento. Questa sperimentazione su piccola scala metterà alla prova temi specifici emersi dal dialogo con il territorio e costituirà una base per riflettere sulla sua eventuale applicazione all'intero territorio comunale. *To be continued.*

10 Ad esempio, la variegata proprietà e gestione di tali immobili (pubblici, privati, semipubblici) ha consentito di avviare riflessioni sulle destinazioni d'uso in un'ottica di integrazione casa-lavoro che considerasse il cruciale aspetto delle gestioni da parte di enti pubblici e di fondazioni, che possono essere inserite all'interno di una cornice di gestione condivisa.

Ringraziamenti

Le autrici ringraziano tutti gli interlocutori con cui hanno interagito per lo sviluppo delle riflessioni presentate in questo contributo. In particolare si ringraziano: Francesco Mosetti, responsabile della Programmazione dell'Azienda Pubblica Servizi alla Persona (ITIS); Teresa Griggio (Sinodè srl), moderatrice e coordinatrice degli incontri *CrossCare 2.0*; Hilda C. Chicue Lopez Seps, sociologa e operatrice del servizio di portierato sociale; Marco Aliotta, responsabile Ufficio Progetti di Caritas Trieste. Il coordinamento del lavoro di interazione è stato condotto dalla prof.ssa Elena Marchigiani, come responsabile scientifico della ricerca per l'unità di Trieste.

Riferimenti bibliografici

ATER Trieste

2021 *Bilancio Sociale 2020*, https://trieste.aterfvg.it/media/files/A00089/attachment/ATER_Bilancio_Sociale_2020_web.pdf [30.06.2025].

Bono, M., Del Giudice, G. (a cura di)

2022 *Io resto a casa. Strategie e percorsi per una domiciliarità inclusiva e partecipata*, <https://www.confbasaglia.org/wp-content/uploads/2022/02/io-resto-a-casa-web-o-digital.pdf> [30.04.2025].

Comune di Trieste

2024 *Popolazione residente nel comune di TRIESTE*, Ufficio Statistica Comune di Trieste, <https://statistica.online.trieste.it/wp-content/uploads/2025/01/Dicembre2024-1.pdf> [04.08.2025].

Di Biagi, P., Marchigiani, E. (a cura di)

2009 *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano.

European Social Fund Plus

2020 *The Neighbourhood Concierge*, <https://european-social-fund-plus.ec.europa.eu/en/news/neighbourhood-concierge> [30.06.2025].

fio.PSD

2024 *Abitare il cambiamento nella grave emarginazione adulta in Italia. Promuovere politiche dell'abitare accessibili, sociali e inclusive*, Discussion paper. <https://www.fiopsd.org/wp-content/uploads/2024/05/Abitare-il-cambiamento.pdf> [30.04.2025].

Frausin, T., Novak, V.,

2025 *Abitare affordable a Trieste. Mappature locali per immaginare reti integrate tra casa, servizi e spazi urbani*, in “Working Papers Urb@nit”, in press.

Geerts, L., De Meulenaere, J., Scheerlinck, J.,

2021 *Neighbourhood of the Future. A formula for caring and sustainable neighbourhoods*, Hoplr, <https://services.hoplr.com/neighbourhood-of-the-future> [10.05.2025].

ICS

2024 *Report vite abbandonate. Aggiornamento gennaio-settembre 2023*, <https://www.icsufficiorifugiati.org/wp-content/uploads/2024/06/Vite-Abbandonate-2023.pdf> [30.06.2025]

ISTAT

2024 Indicatori demografici, <https://esploradati.istat.it/databrowser/> [04.08.25].

2021 Censimenti permanenti – Abitazioni occupate e non occupate – Comune di Trieste, <http://dati-censimentipermanenti.istat.it/> [04.08.25].

Lanzani, A.

2024 *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale. Itinerari in un campo sfocato*, FrancoAngeli, Milano.

Marchigiani, E., Milocco, R., Toscano, I.

2019 *Trieste AD ARTE: gestire la mediazione economica e sociale*, in “Territorio”, n. 88, pp. 41-47.

Marchigiani, E.

2022 *Regenerating cities through spatialized social and health welfare. Learning from Microareas in Trieste*, in “Territorio”, n. 97, pp. 31-41.

Marchigiani, E., Novak, V.

2024 *Rental Affordability, Housing First and Beyond. A Focus on the City of Trieste (Italy)*, in Cremaschi, M. (a cura di), *Book of Proceedings: Game Changer? Planning for Just and Sustainable Urban Regions*, AESOP, Parigi, pp. 2062-2088.

Marchigiani, E., Bertolini, E. MV., Frausin, T., Novak, V.

2025 *Prima la casa. Trieste come laboratorio di politiche per un abitare affordable*, XXVI Conferenza Nazionale SIU, in press.

Nicoloso, P., Rovello, F.

2008 *Trieste 1918-1954. Guida all'Architettura*, MGS Press, Trieste.

Pleace, N.

2016 *Housing First Guide Europe*, FEANTSA, Brussels.

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Assessore regionale alle Infrastrutture e territorio Direzione centrale Infrastrutture e territorio Servizio politiche per la rigenerazione urbana, la qualità dell'abitare e le infrastrutture per l'istruzione

2024 *Riforma delle politiche abitative regionali*, <https://www.regione.fvg.it/rafvig/comunicati/comunicato.act?dir=/rafvig/cms/RAFVG/notiziedallagiunta/&nm=20241203121548002> [30.04.2025].

RUPA

2024 *Osservatorio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative (RUPA) del Comune di Trieste*. <https://rupa.comune.trieste.it/> [30.04.2025].

Tosi, A.

2017 *La casa dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*,
Mimesis, Milano.

Y-Foundation

2017 *A Home of Your Own. Housing First and ending homelessness in Finland*, Otava Book Printing, Keuruu.

CONSTANZE WOLFGRING, MASSIMO BRICOCOLI*

GOVERNANCE DELL'ABITARE ED EREDITÀ DI UNA COMPANY TOWN San Donato Milanese oltre l'ENI

San Donato Milanese, situata a sud-est di Milano, è una città di circa 33.000 abitanti la cui storia è fortemente legata all'insediamento, nel 1953, della sede generale dell'ENI – l'Ente Nazionale Idrocarburi. È considerata uno dei più rilevanti esempi italiani di *company town*, che ha dato origine a un patrimonio architettonico, urbano e socio-culturale distintivo, così come a configurazioni specifiche nel campo dell'abitare. Oggi, essendo parte dell'area metropolitana milanese e collegata alla città tramite la metropolitana, San Donato Milanese affronta crescenti pressioni legate all'abbordabilità abitativa (Bricocoli & Peverini 2024): aumento dei prezzi e degli affitti, espansione del segmento residenziale di lusso, crescita degli affitti brevi, crescente riluttanza da parte dei proprietari privati ad affittare a lungo termine e un progressivo spostamento delle giovani generazioni verso comuni più accessibili. Insieme, questi fenomeni costituiscono un quadro complessivo di sfide che l'amministrazione pubblica è chiamata ad affrontare.

In questo contesto, nel 2024 è stato avviato un processo di collaborazione tra il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DA-StU) del Politecnico di Milano e l'amministrazione comunale di San Donato Milanese, nell'ambito del progetto di ricerca nazionale *UAH! From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*. Il processo si è alimentato anche grazie a una precedente collaborazione avviata nel 2014, che ha portato alla redazione del *Documento Direttore per le Politiche Abitative* (Bricocoli et al. 2021) e a contributi al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato nel 2022. Questo rinnovato coinvolgimento con l'amministrazione comunale mira anche ad aggiornare le conoscenze sulle trasformazioni recenti nell'ambito delle politiche abitative.

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

L'obiettivo principale della collaborazione avviata con il Comune è una ricognizione delle sfide future legate all'abitare, delle risorse disponibili e delle prospettive emergenti, cercando di comprendere come i bisogni abitativi contemporanei si articolino in questo contesto territoriale specifico. Queste questioni sono influenzate da una combinazione di specificità locali, dal percorso storico della città come *company town*, e da trasformazioni economiche e sociali più ampie. In particolare, questo articolo si concentra su tre domande chiave: quali sono le sfide e le risorse nel panorama abitativo e nelle politiche dell'abitare a San Donato Milanese? In che modo queste si collegano alla storia della città come *company town* e al suo futuro? Quali margini di innovazione possono essere identificati per affrontare queste sfide e valorizzare le risorse disponibili?

Il processo, condotto tra il 2024 e il 2025, ha previsto una serie di incontri a porte chiuse con rappresentanti di diversi settori dell'amministrazione comunale – sia di profilo tecnico-operativo che politico –, un workshop con un gruppo più ampio di stakeholder, inclusi attori privati e del terzo settore, e una serie di interviste approfondite con figure chiave dell'amministrazione pubblica, esperti e soggetti legati al mondo ENI. Complessivamente, le attività hanno coinvolto circa 50 persone, tra cui rappresentanti dei seguenti uffici comunali: Sviluppo di Comunità, Casa, Urbanistica, Servizi Sociali, Politiche Giovanili, e Sviluppo Produttivo. Sono state inoltre realizzate interviste in profondità con nove interlocutori.

A valle di questo percorso, risulta interessante considerare la doppia natura dell'influenza dell'ENI su San Donato Milanese. Storicamente, ENI ha contribuito alla crescita della città e alla produzione diretta di un consistente patrimonio abitativo a disposizione dei propri dipendenti. Negli ultimi anni, a fronte di un progressivo disimpegno e disinvestimento, la sua presenza ha assunto dinamiche ambivalenti, segnando la trasformazione dell'ENI in un attore finanziarizzato, con rilevanti implicazioni per la governance pubblica. I suoi asset, un tempo parte dell'infrastruttura pubblica, sono diventati patrimonio immobiliare privato, soggetto a processi di valorizzazione. La ricerca ha messo sotto osservazione come le politiche abitative locali e le strategie

urbane possano confrontarsi con un'eredità aziendale così rilevante in un contesto di *post-company town*.

Il contributo è strutturato come segue: in primo luogo, viene presentata la storia specifica di San Donato Milanese come *company town* e l'impatto dell'ENI sulla condizione abitativa della città, evidenziando tanto le criticità quanto le risorse legate a questa eredità; in secondo luogo, vengono illustrate le evidenze emerse dal lavoro sul campo e dalle interviste riguardo alle problematiche abitative contemporanee, al modo in cui queste si radicano nella storia della città e a come l'amministrazione attuale le sta affrontando; infine, si discute di come il caso di San Donato Milanese possa contribuire a un dibattito più ampio sull'accessibilità abitativa, sulle eredità delle *company town* e sulla governance urbana contemporanea.

San Donato Milanese e le sue eredità di company town

Per me c'è qualcosa che caratterizza profondamente San Donato Milanese: non si può non partire dalla sua storia. E questo va riconosciuto. Di conseguenza, c'è ancora un po' di venerazione del passato. Ma quel passato è finito, e non tornerà (Tassinari 2025).

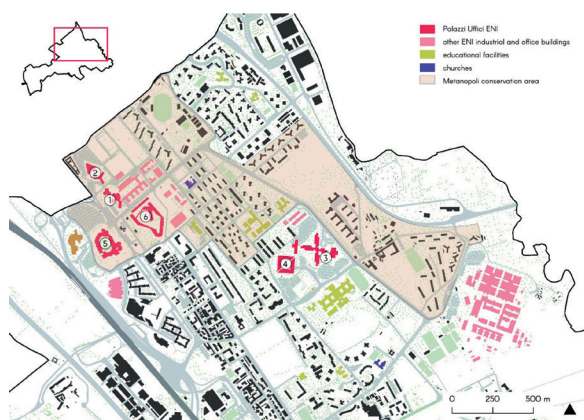


Figura 1. L'impronta fisica dell'ENI a San Donato Milanese (a cura degli autori).

La città di San Donato Milanese, situata a sud-est di Milano, è indissolubilmente legata all'ENI, l'Ente Nazionale Idrocarburi, fondato nel 1953. Con la creazione delle strutture dell'ENI, tra cui il centro amministrativo, gli uffici, le infrastrutture produttive e le abitazioni, il piccolo comune rurale – che nel 1951 contava circa 2.700 abitanti – fu oggetto di una rapida trasformazione, crescendo di dieci volte fino a raggiungere circa 27.000 residenti nel 1971. La scelta del sito, voluta da Enrico Mattei – fondatore e presidente dell'ENI, figura paternalista e visionaria – rispondeva a criteri strategici e logistici: l'area era attraversata dal primo metanodotto della SNAM² e confinava con la via Emilia, un importante asse viario che collega San Donato a Milano a nord e all'Emilia-Romagna a sud (Deschermeier 2008). L'insediamento dell'ENI nel comune di San Donato e la sua rapida espansione negli anni Cinquanta e Sessanta consolidarono il ruolo della città come centro sia industriale che residenziale.

Per farti capire il personaggio: voleva fare le cose in maniera veloce, con l'obiettivo del bene comune. Ma era un corsaro. Uno che aveva le sue regole, che sapeva esattamente cosa voleva, e che aveva il suo modo per ottenerlo... a tratti al limite della legalità, certamente secondo gli standard di oggi. [...] Questo riflette, in una certa misura, lo spirito complessivo del dopoguerra – perché, prima di tutto, c'era bisogno di costruire, di andare oltre la distruzione, la disperazione e il dolore della guerra (Anselmi 2025).

Nella formulazione della sua visione, Mattei si era ispirato all'esperienza di Adriano Olivetti a Ivrea³ – per l'ambizione di

2 La SNAM (Società Nazionale Metanodotti) è un'azienda italiana fondata nel 1941 all'interno dell'AGIP (Azienda Generale Italiana Petroli), una società statale istituita nel 1926 – entrambe, dunque, precedenti alla nascita dell'ENI nel 1953. Con la costituzione dell'ENI, che unì l'AGIP ad altre realtà per formare un conglomerato energetico nazionale, la SNAM fu integrata nella struttura societaria dell'ENI, diventandone il braccio operativo per la distribuzione del gas naturale.

3 Una città industriale in Piemonte, sviluppatasi a partire dagli anni '30 e che costituisce un caso emblematico e un riferimento essenziale nella storia dell'urbanistica e dell'architettura italiana, oltre che di quella industriale (Savoldi 2007; Peroni 2016).

perseguire una visione organica e ambiziosa di città, in cui lavoro, abitare e welfare si intrecciassero per migliorare sia la produttività che la qualità della vita. Per quanto riguarda la forma urbana, “Metanopoli” (o “il villaggio ENI”), come venne presto chiamata la nuova e crescente parte della città, non seguì un piano unitario predefinito, ma si sviluppò progressivamente, in risposta a necessità emergenti e contingenze del momento (Sermons 1995). Uno dei primi edifici completati fu la chiesa di Santa Barbara – patrona dei minatori – progettata da Mario Bacciocchi e inaugurata nel 1955, concepita come punto focale all’intersezione tra la sfera residenziale a est e quella lavorativa a ovest (Anselmi 2024), dove due anni dopo sorse il primo edificio della sede centrale ENI (il cosiddetto *Primo Palazzo Uffici ENI*). Metanopoli si espanse poi considerevolmente, includendo un’ampia dotazione di welfare materiale: varie tipologie abitative differenziate in base ai profili e ai ruoli dei dipendenti (dirigenti, quadri intermedi, operai), strutture lavorative – dagli impianti industriali agli uffici – e servizi come asili, scuole, chiese, impianti sportivi e aree verdi. A complemento delle infrastrutture a San Donato, Mattei promosse inoltre la costruzione di un villaggio vacanze a Borca di Cadore (Veneto), a disposizione gratuita dei dipendenti ENI. Come diversi interlocutori hanno sottolineato, San Donato Milanese era sostanzialmente divisa tra “il mondo ENI” – che comprendeva la maggior parte della popolazione e garantiva una serie di privilegi – e “il mondo non-ENI”, escludendo chi non era dipendente dell’azienda:

C’era sicuramente un muro invisibile, che distingueva la popolazione nell’accesso ai servizi: ad esempio, le strutture sportive del parco erano riservate solo ai dipendenti e alle loro famiglie. Quindi, una parte della popolazione ha sempre vissuto questa condizione di l’“essere esclusa” dal mondo magico e dorato dell’ENI (Tassinari 2025).

Esisteva tuttavia anche una dimensione materiale – seppur sottile – di questa separazione, come spiega Giorgio Bertolotti, ex dipendente a lungo termine dell’ufficio urbanistica comunale (2025):

Metanopoli era in effetti una città nella città. Perché era interamente di proprietà dell'ENI, comprese le strade, che in genere erano aperte e accessibili. Ma ciò che pochi sanno, e che tende a essere dimenticato, è che c'erano dei cancelli – alcuni esistono ancora – che separavano Metanopoli dal resto. Personalmente non li ho mai visti chiusi, ma alcuni abitanti del villaggio mi hanno raccontato che in effetti in passato venivano chiusi, quando erano previsti orari di apertura.

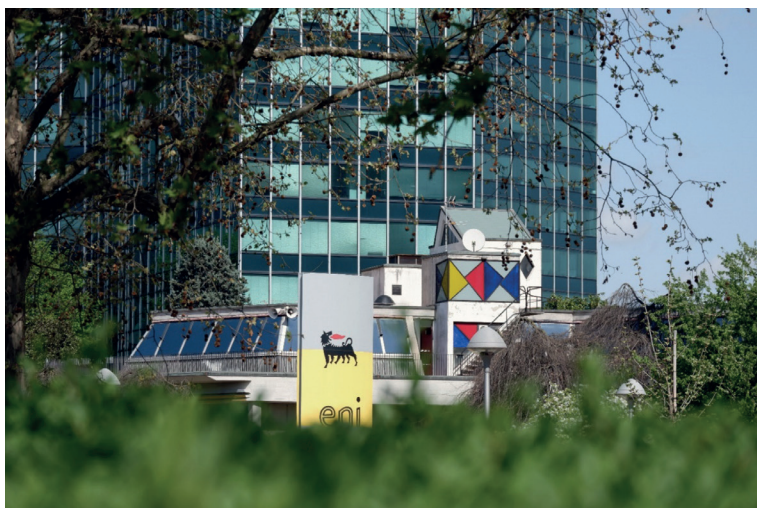


Figura 2. La Pagoda di fronte al Primo Palazzo Uffici (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 3. Gli Ex Laboratori di Ricerca Scientifica e Tecnica di fronte al *Primo Palazzo Uffici* (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 4. Il *Terzo Palazzo Uffici* (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 5. Il *Quarto Palazzo Uffici* (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 6. Il patrimonio abitativo a Metanopoli (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 7. Il patrimonio abitativo a Metanopoli (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 8. Il patrimonio abitativo a Metanopoli (Foto: Constanze Wolfgring).

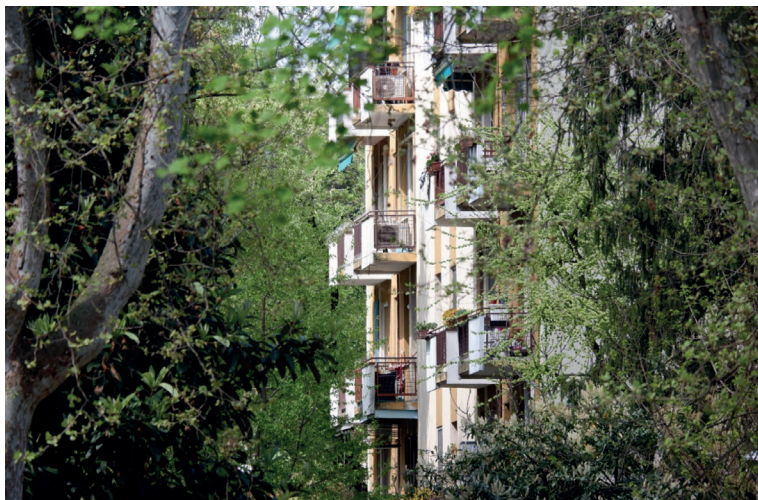


Figura 9. Il patrimonio abitativo a Metanopoli (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 10. Centro sportivo Enrico Mattei (Foto: Constanze Wolfgring).



Figura 11. Centro sportivo Enrico Mattei (Foto: Constanze Wolfgring).

Nonostante la morte prematura di Enrico Mattei in un incidente aereo nel 1962, il suo ruolo nella definizione del tessuto fisico e sociale di San Donato è stato fondamentale e continua ancora oggi a risuonare nell'identità della città. La presenza dell'ENI – e in particolare le decisioni prese durante la leadership di Mattei – ha lasciato un'impronta duratura sul tessuto socioeconomico, sull'assetto urbano e sulle condizioni abitative della città. Pur essendo oggi una società privatizzata, ENI mantiene tuttora la propria sede centrale a San Donato Milanese. Il processo di privatizzazione della società, avviato nel 1992 e culminato con l'ingresso in borsa nel 1995, ha comportato ulteriori trasformazioni con ripercussioni significative per la città e i suoi abitanti. Le eredità di questi percorsi includono:

Una popolazione di inquilini privilegiati trasformata in proprietari privilegiati

Durante il processo di privatizzazione, la maggior parte del patrimonio fisico dell'ENI fu ceduto, comprese le abitazioni e

gli immobili destinati al terziario. Gli alloggi furono offerti agli inquilini residenti a prezzi ben al di sotto del valore di mercato, garantendo così a molti lavoratori un accesso privilegiato alla proprietà e, in diversi casi, l'opportunità di accumulare una ricchezza significativa attraverso il possesso immobiliare. Nei casi in cui gli inquilini non acquistarono le abitazioni, subentrarono altri acquirenti, dando luogo a una situazione in cui numerose famiglie precedentemente operaie possiedono oggi uno o più alloggi ex ENI, alcuni dei quali messi in affitto, trasformandole in piccoli locatori (Bricocoli *et al.* 2021). Attualmente, il tasso di proprietà abitativa a San Donato Milanese raggiunge l'82,2%, superando sia la media nazionale (76,7%) sia quella milanese (70%) (ISTAT 2021). Un'altra specificità del panorama abitativo cittadino è la forte presenza di appartamenti di grandi dimensioni: circa il 25% delle abitazioni supera i 120 metri quadrati, come rilevato in un'indagine condotta dal DASTU (2020). Una concentrazione di unità oltre i 200 metri quadrati si trova a Metanopoli, molte delle quali oggi abitate da persone sole, spesso anziani over 65. Questo evidenzia una quota significativa di abitazioni sovradimensionate e sottoutilizzate, costruite prevalentemente negli anni '60 e '70 (DASTU 2020). San Donato Milanese conosce un processo di invecchiamento della popolazione assai rapido, con un indice di vecchiaia⁴ pari a 195,8, superiore a quello di Milano (187,9) e alla media nazionale (193,1). Diversamente da Milano, dove l'indice è calato negli ultimi anni (da 202,8 nel 2004), a San Donato si è registrata una crescita significativa (da 119,3 nel 2004). Questa situazione rappresenta al contempo una sfida e una potenziale opportunità. Da un lato, la città si confronta con una popolazione anziana priva di strutture istituzionali di supporto – non esiste una residenza sanitaria assistenziale (RSA) sul territorio e l'assistenza deve quindi essere organizzata a livello privato. Dall'altro, l'attuale sottoutilizzo di abitazioni ampie potrebbe divenire un catalizzatore per sperimentare modelli abitativi innovativi basati sulla condivisione e sulla convivenza

4 L'indice di vecchiaia è un indicatore demografico che misura il grado di invecchiamento di una popolazione, calcolato come rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e la popolazione con meno di 15 anni.

intergenerazionale – approcci che potrebbero favorire i più giovani, attualmente esclusi dal mercato o in difficoltà nell'accedere a una casa.

Il passaggio da “Mamma ENI” alla grande governance aziendale

La privatizzazione e la quotazione in borsa di ENI (sebbene lo Stato italiano detenga ancora una quota rilevante – circa il 30% attraverso la Cassa Depositi e Prestiti e circa il 2% tramite il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ENI 2025) hanno segnato un netto cambiamento culturale nella filosofia aziendale. ENI è passata da un modello paternalistico di welfare aziendale – incarnato dalla figura fondatrice (“Come si diceva qui: ci pensa Mamma ENI”, Tassinari 2025) – a un orientamento verso la proprietà privata e l'efficienza di mercato. Con questi cambiamenti, ENI è diventata soggetta alle logiche della valutazione finanziaria, il cui valore è determinato dalla fiducia degli investitori più che da priorità politiche o personali. Altri sviluppi intervenuti negli ultimi decenni hanno contribuito a ridefinire il ruolo dell'ENI, in parallelo con trasformazioni strutturali economiche – inclusi periodi di crisi e politiche di austerità – e con l'evoluzione dei modelli e delle abitudini lavorative, come l'ascesa del lavoro da remoto e la digitalizzazione, accelerata dalla pandemia. Insieme, questi cambiamenti hanno modificato anche il rapporto tra ENI e i suoi dipendenti, come sottolineano molti lavoratori, attuali e del passato: “Si sente dire da quelli che sono all'ENI da decenni: non è più l'ENI di una volta.” (E., dipendente). Sandro Maniga, presidente della sezione di San Donato dell'Associazione Pionieri e Veterani dell'ENI⁵, aggiunge:

Noi, i “vecchi”, che abbiamo vissuto e fatto parte dell'ENI nei suoi primi anni, cerchiamo di trasmettere i valori promossi da

5 L'APVE (Associazione dei Pionieri e Veterani dell'ENI) è un'organizzazione di volontariato fondata nel 2007 sotto il patrocinio di ENI S.p.A. Riunisce ex e attuali dipendenti ENI, promuovendo attività socio-culturali tra cui eventi commemorativi, documentazione storica e iniziative educative.

Mattei ai giovani dipendenti, ma è difficile. Sembrano poco interessati. I tempi sono cambiati, ovviamente anche le condizioni. Non hanno vissuto quell'azienda, non hanno respirato quell'atmosfera.

Tra gli sforzi concreti per mantenere viva la memoria di Mattei, rivolti soprattutto alle nuove generazioni, il “Progetto Mattei” è un'iniziativa realizzata a scala nazionale in collaborazione con le scuole:

Ogni anno concordiamo con il servizio relazioni esterne dell'ENI un tema relativo all'energia – ad esempio, l'anno scorso era l'intelligenza artificiale, quest'anno le energie alternative – e gli studenti sviluppano progetti su quel tema. [...] I migliori vengono premiati con targhe per la scuola vincitrice e medaglie per gli insegnanti che si davano da fare. (Emilio Sonson, 2025).

“Giganti vuoti” in attesa di trasformazione

Nell'ambito della privatizzazione, oltre alla vendita delle abitazioni agli ex inquilini, anche il patrimonio terziario – inclusi cinque grandi complessi di uffici, i cosiddetti *Palazzi Uffici ENI* – è stato ceduto a un fondo immobiliare, insieme ad altri immobili. Due di questi edifici (il *Terzo* e il *Quarto*) sono stati dismessi rispettivamente nel 2023 e 2024. Come previsto dal Piano di Governo del Territorio (PGT), questi edifici sono destinati alla riconversione in un quartiere a uso misto, con circa 700 nuove abitazioni, comprensive di edilizia libera e sociale, servizi pubblici e un museo dedicato all'ecologia. I tre edifici rimanenti – il *Primo*, il *Secondo* e il *Quinto* – saranno progressivamente dismessi e destinati a funzioni non residenziali a uso misto, che potranno includere uffici, laboratori, piccola produzione e attività formative, secondo un modello già adottato in un altro ex edificio ENI, che ospitava i laboratori scientifici e tecnici dell'azienda (Sermisoni 1995). Intanto, è in costruzione il *Sesto Palazzo*, la nuova sede che accoglierà tutto il personale ENI ancora presente. La trasformazione e il riuso dei cinque “giganti vuoti” rappresentano una sfida importante

e un compito complesso, per vari motivi. Innanzitutto, sono rilevanti i vincoli imposti dalle normative di tutela: come indicato nel PGT, misure di protezione si applicano non solo al patrimonio architettonico dei singoli edifici, ma anche all'intero quartiere di Metanopoli, a cui nel 2003 è stato attribuito uno status di vincolo paesaggistico a seguito della privatizzazione, per evitare alterazioni al suo valore storico. Ma la sfida principale è l'individuazione di possibili usi che rispondano alle esigenze della città e siano al contempo economicamente sostenibili e attraenti per i potenziali investitori. Poiché l'alternativa – l'abbandono – è considerata lo scenario peggiore per la città, il processo richiede un equilibrio delicato e una negoziazione tra proprietà e amministrazione comunale, alla ricerca di soluzioni reciprocamente vantaggiose. Come sottolinea Francesca Micheli (2025), Assessora con delega alla casa e alle politiche sociali:

L'ENI ha costruito la storia di migliaia di famiglie e generazioni hanno vissuto in quegli edifici. C'è un affetto profondo verso di essi. [...] Mi rendo conto che sono energivori e non sostenibili secondo gli standard attuali. Ma quell'edificio [nota: il "Quinto"], se ci pensi fra vent'anni, regge ancora per come è stato progettato. Anche il Terzo e il Quarto. Magari hanno forme particolari, ma è come se fossero eterni – fanno parte della storia di questa città. C'è quindi un forte sentimento di responsabilità collettiva; i cittadini ci chiedono di trovare soluzioni per dare nuova vita a quei palazzi.

Il paradosso degli spazi pubblici

Una delle qualità più apprezzate di San Donato, menzionata da diversi interlocutori, è l'abbondanza di aree verdi, frutto dell'eredità dei principi della *garden city*, che ispirarono Mattei. A Metanopoli, una fitta presenza di alberi si combina con un'integrazione notevole tra tessuto residenziale e spazi aperti, evidenziata dall'assenza di recinzioni. Tuttavia, diversi intervistati e partecipanti ai workshop hanno evidenziato una contraddizione tra la quantità di spazi verdi e pubblici e la mancanza di luoghi

realmente utilizzabili per finalità sociali, di aggregazione e incontro spontaneo. Più volte è stata segnalata l'assenza di un centro urbano – conseguenza della mancanza di una pianificazione pubblica organica, che ha prodotto una configurazione frammentata e non gerarchica degli spazi aperti. Alessandro Carminati (2025), dirigente dell'ufficio urbanistica comunale, spiega:

Il motivo è che lo sviluppo della città è stato interamente basato su convenzioni tra pubblico e privato. Non ci sono mai stati progetti pubblici per centri, spazi pubblici o piazze – tutte le aree “pubbliche” derivano da accordi, da piani di lottizzazione che includevano spazi destinati a uso pubblico, ma che di fatto sono rimasti proprietà privata. Quello che stiamo cercando di fare ora è esattamente il contrario: cambiare direzione e creare spazi di piena proprietà pubblica.

Sfide e risorse abitative a San Donato Milanese oggi

Le interviste hanno evidenziato un insieme ampio e diversificato di dinamiche abitative a San Donato Milanese, alcune delle quali affondano le radici nella specifica eredità della città come company town, mentre altre sono emerse nel contesto di discussioni recenti sullo sviluppo urbano, tra cui l'estensione della linea metropolitana, la costruzione di un nuovo stadio per l'AC Milan, e l'aumento generale dei prezzi immobiliari nell'area metropolitana milanese. Di seguito si sintetizzano alcune delle principali questioni emerse.

Aumento dei prezzi, degli affitti e selettività del mercato

I costi abitativi a San Donato Milanese sono aumentati sensibilmente nell'ultimo decennio, come hanno sottolineato diversi intervistati: “Dieci anni fa gli affitti erano già alti, ma non come oggi. Oggi è come se San Donato fosse diventato un pezzetto di quartiere nobile milanese” (Micheli 2025). I dati confermano un andamento chiaramente al rialzo sia nei prezzi di vendita sia, ancor più, nei canoni di locazione, con un'accelerazione post-pandemia. Al 2025, i prezzi richiesti per la vendita di immobili resi-

denziali sono aumentati del 21% rispetto al 2017, e gli affitti del 31% (Immobiliare.it). L'analisi dei dati OMI⁶ (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) conferma questa evoluzione tra il 2017 e il 2024, evidenziando in particolare un aumento nel mercato dei canoni di affitto, sia per immobili in condizioni "normali" (tra il 23% e il 45%) che in condizioni "ottime" (tra il 41% e il 62%) (OMI 2025). Ciò evidenzia una criticità già rilevata da più interlocutori, ovvero il predominio di sviluppi residenziali di fascia alta negli ultimi anni, inaccessibili per i gruppi a basso e medio reddito.

Sfitto nel patrimonio privato e micro-finanziarizzazione.

Il 10,6% del patrimonio abitativo (circa 1.700 abitazioni) risulta vuoto (ISTAT 2021). Questi alloggi sfitti, per lo più di proprietà privata, rappresentano una risorsa potenziale per rispondere alla crescente pressione abitativa, ma sono difficili da mobilitare. Molti proprietari sono poco inclini ad affittare a lungo termine per timori legati all'affidabilità degli inquilini, alla sfiducia verso l'amministrazione pubblica e alla crescente preferenza per gli affitti brevi, percepiti come più sicuri e redditizi. "Questa è una delle differenze chiave rispetto a dieci anni fa", osserva Micheli, "perché allora gli affitti brevi da noi non esistevano". La domanda di affitti brevi è alimentata sia dalla vicinanza a Milano ("qui sentiamo le 'settimane' – Design Week, Fashion Week, il Salone del Mobile – perché in 20 minuti sei in piazza del Duomo" (Tassinari 2025), sia dalla presenza del Policlinico, che garantisce un afflusso continuo ma temporaneo di studenti e professionisti in formazione. Il fenomeno riflette una tendenza alla "micro-finanziarizzazione", dove la seconda o terza casa non è vista come integrazione al reddito, ma come fonte di profitto.

6 Il database OMI raccoglie dati sui prezzi effettivi registrati sia nelle compravendite immobiliari sia nei contratti di locazione. I dati sono presentati sotto forma di intervallo – indicando i prezzi e i canoni minimi e massimi al m² – per località specifiche (in questo caso, i dati riportati si riferiscono a zone centrali, inclusa Metanopoli) e sono differenziati in base allo stato dell'abitazione (classificato come "normale" e "ottimo").

Abbiamo visto che gli incentivi ai privati non bastano per attivare alloggi a lungo termine e a prezzi accessibili. Stiamo esplorando quali strumenti adottare per aumentare l'attrattività e la fiducia, ma ci chiediamo anche se e come si possa fare leva sulla responsabilità sociale dei proprietari.

Così spiega Lara Baio (2025), coordinatrice dell'Ufficio Casa. L'esitazione ad affittare, soprattutto ai gruppi a basso reddito, è illustrata da Licia Tassinari (2025) con un esempio concreto:

Noi – servizi sociali – avevamo a bilancio 2024 un fondo di circa 25.000 euro da usare per facilitare contratti d'affitto per persone sfrattate o in difficoltà. Ma non siamo riusciti a utilizzarlo. Non perché mancasse il bisogno, ma perché non si trovavano case da affittare. Nessuno voleva affittare i propri immobili.

Nel 2023 è stata istituita l'Agenzia per l'Abitare, frutto di un'iniziativa congiunta tra San Donato e altri otto comuni⁷, per affrontare in modo coordinato le molteplici problematiche abitative. L'Agenzia si distingue per una configurazione atipica nel contesto italiano, congiungendo competenze tecniche e sociali – due ambiti solitamente separati. Tra i suoi compiti vi sono la costruzione di una base conoscitiva solida, integrando dati e informazioni qualitative sui bisogni e le risorse abitative, e l'intermediazione tra proprietari e inquilini per favorire contratti a lungo termine a canoni moderati, offrendo garanzie e incentivi. Finora i risultati sono limitati, sia per la recente istituzione dell'Agenzia, sia per la scarsa forza degli strumenti rispetto alle logiche di mercato. Tuttavia, la creazione dell'Agenzia rappresenta un passo avanti rispetto a dieci anni fa, quando l'assenza di coordinamento intercomunale era uno degli ostacoli principali ad affrontare in modo efficace le sfide legate all'abitare (Bricocoli *et al.* 2020).

7 Comprendendo Carpiano, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Melegnano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro e Vizzolo Predabissi, che insieme costituiscono il cosiddetto *Distretto Sociale Sud Est Milano*, un livello di governance istituito per facilitare la cooperazione intercomunale in ambito sociale e sociosanitario.

Limiti e potenzialità nella negoziazione con grandi attori privati

Un nodo particolarmente complesso riguarda la negoziazione tra amministrazione comunale e grandi attori immobiliari privati, in particolare nel caso dei *Terzo e Quarto Palazzo Uffici ENI*. Queste trattative si svolgono tra interessi divergenti: i fondi immobiliari mirano alla massimizzazione del profitto per gli azionisti, mentre il Comune è chiamato a rispondere ai bisogni collettivi, alla tutela del patrimonio e alla creazione di valore pubblico. Come spiega Alessandro Carminati (2025):

I grandi fondi pensano in termini di monetizzazione. Non hanno la sensibilità di un costruttore che può essere orgoglioso di ciò che realizza. Per questo è fondamentale trovare strategie che siano per loro attraenti, con proposte concrete che offrano una visione, ma anche possibilità di guadagno.

Uno dei problemi è lo scarso potere negoziale del Comune: gli strumenti a disposizione sono quelli previsti dalla normativa urbanistica e dal PGT, che – pur delineando un quadro formale – offrono mezzi limitati e incentivi deboli per indurre il proprietario ad agire. Se le condizioni poste dal Comune sono ritenute poco vantaggiose, un fondo immobiliare privato può scegliere di lasciare un immobile vuoto – in attesa di un'amministrazione futura più accomodante – con il risultato di un progressivo degrado, senza violare alcun obbligo di legge. Tuttavia, tale inattività può avere conseguenze negative rilevanti per la città, soprattutto quando riguarda siti di grande scala e di rilevanza simbolica, come i “Palazzi Uffici ENI”. Carminati (2025) sottolinea che:

Dobbiamo assolutamente sederci al tavolo con loro – già nelle fasi iniziali del processo – ed evitare di prendere decisioni solo dal nostro punto di vista, perché il rischio sarebbe il fallimento, ovvero che gli edifici restino vuoti. Per lo sviluppo più ampio della città, non possiamo davvero permetterci di lasciarli vuoti. Non otterremo nulla di utile, né per noi né per loro.

Il rischio di sfritto e degrado nel lungo periodo evidenzia uno squilibrio strutturale di potere – accentuato dal fatto che San Donato dispone di un potere negoziale inferiore rispetto a un'amministrazione più grande (come, ad esempio, Milano). Ciò sottolinea la necessità di strumenti normativi più incisivi o di forme innovative di negoziazione in grado di allineare più strettamente le strategie di investimento privato agli obiettivi di interesse pubblico. Finora, i principali strumenti a disposizione includono quote obbligatorie (tipicamente pari al 20%) di realizzazione di alloggi sociali nei casi di cambio di destinazione d'uso del suolo (che possono però essere compensate anche attraverso un contributo economico), oltre a bonus volumetrici previsti in caso di ulteriori contributi al benessere pubblico. Una leva poco utilizzata è l'obbligo di fornire un piano finanziario dettagliato da parte del soggetto attuatore, in modo da rendere trasparente l'aumento di valore immobiliare.

Se un'area vale un miliardo, non puoi chiedere un miliardo in opere pubbliche, ma rendere esplicita la situazione economica ti dà un'unità di misura per negoziare. È per quello che nessuno ci porta piani finanziari dettagliati: sono tutti abbastanza vaghi. Quindi, questo potrebbe sicuramente rappresentare una leva importante per rafforzare la nostra posizione negoziale. Un altro elemento rilevante riguarda le incertezze – incertezze che, tuttavia, sulla carta sono già definite; ciò che manca sono tempi chiari di attuazione. Ad esempio, la questione dell'estensione della metropolitana è cruciale: oggi non è visibile, e quindi è difficile utilizzarla come leva o come motore di crescita o valorizzazione. Eppure sappiamo che si tratta di un progetto concreto – non è ancora finanziato, ma succederà probabilmente il prossimo anno, il che significa che i lavori potrebbero iniziare tra due anni e, tra tre o quattro, la metropolitana ci sarà (Carminati 2025).

Lezioni da San Donato Milanese oltre l'ENI

Il caso di San Donato Milanese mette in evidenza diverse sfide più ampie di natura sociale e di governance, comuni a molti contesti europei (e non esclusivamente urbani), ma qui rese più

accentuate dal ruolo centrale svolto dall'ENI. Una di queste riguarda la giustizia intergenerazionale. La città di San Donato Milanese può essere considerata paradigmatica del crescente divario tra chi ha potuto beneficiare del boom economico del dopoguerra e le generazioni più giovani di oggi, che incontrano difficoltà sempre maggiori nel garantirsi redditi stabili e, di conseguenza, una soluzione abitativa sicura e abbordabile. Questo processo sta erodendo non solo la sicurezza economica dei gruppi a medio e basso reddito, ma anche l'accessibilità stessa alla città. Si rende dunque necessario un "rinnovato patto intergenerazionale" (DASU 2020, p. 35), un contratto sociale volto a redistribuire il benessere economico, risorse e opportunità. Non si tratta solo di una questione di equità e di sostenibilità dei sistemi di welfare (sempre più sotto pressione a causa delle spese pensionistiche), ma anche di una necessità strutturale, se si vogliono riorientare gli attuali percorsi determinati dalle dinamiche demografiche e di mercato – l'invecchiamento progressivo della popolazione insieme all'attrazione di una popolazione esclusivamente ad alto reddito – verso visioni più inclusive di ciò che la città dovrebbe diventare, e per chi dovrebbe essere pensata, in futuro.

In secondo luogo, il caso di San Donato Milanese evidenzia le complessità dei processi negoziali tra il pubblico e i proprietari immobiliari, siano essi grandi attori commerciali o piccoli proprietari privati. Questi processi richiedono strumenti e approcci molto diversi, poiché le visioni ideologiche e gli obiettivi sociali spesso si scontrano con interessi economici di varia scala. Nella prospettiva di conciliare obiettivi di sviluppo a lungo termine con logiche di mercato a breve termine, emerge una sfida chiave, in particolare nei contesti in cui il potere regolativo dell'amministrazione è limitato. In questo senso, San Donato – in quanto "città dell'ENI" – presenta alcune specificità, ma non è affatto un'eccezione nel dover operare entro un determinato equilibrio di poteri, vincoli e opportunità che sono, in ultima analisi, il risultato di traiettorie storiche. La tensione tra la dipendenza storica dalla presenza dell'ENI – percepita al contempo come risorsa e come vincolo – e il desiderio della città di definire con un certo grado di autonomia i propri percorsi futuri resterà dunque una presenza costante per chi è chiamato a governarla. Il ruolo

dell'ENI è cambiato profondamente nel corso dei decenni, ma la sua influenza è tutt'altro che svanita: la sua presenza, le sue decisioni e azioni continuano a modellare lo sviluppo urbano, i margini di azione dell'amministrazione e l'ambiente fisico della città. Come afferma Licia Tassinari (2025):

San Donato ha il cane a sei zampe tatuato addosso. Non lo puoi cancellare. [...] Quando si sente dire: “adesso finalmente siamo liberi”, penso che si stia negando l'evidenza. [...] Se avessimo un Mount Rushmore, ci sarebbe sopra Mattei. È così. [...] Ma io credo si possa dire: partiamo da qua, e andiamo avanti.

Ringraziamenti

Desideriamo esprimere la nostra sincera gratitudine a tutte le persone intervistate, che hanno generosamente condiviso il loro tempo, le loro conoscenze e riflessioni. I loro contributi sono stati fondamentali per approfondire la nostra comprensione delle complessità legate all'abitare, allo sviluppo urbano e all'eredità lasciata da ENI a San Donato Milanese.

Riferimenti bibliografici

Anselmi, A. (a cura di)

2024 *Santa Barbara. La fede e l'arte nella città del lavoro. La chiesa di Enrico Mattei a Metanopoli di San Donato Milanese*, Nomos Edizioni, Busto Arsizio.

Bricocoli, M., Peverini, M.

2024 *Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*, Letteraventidue, Siracusa.

Bricocoli, M., Sabatinelli, S., Savoldi, P.

2021 *Innovating local housing policies in a country of homeowners: Insights from an Italian affluent medium-sized city*, in “Urban Research & Practice”, Vol. 14, Issue 5, pp. 560-575.

DAStU

2020 *Progettare e attuare interventi per la città pubblica a San Donato Milanese. Materiali per il Piano di Governo del Territorio e per le politiche urbane*, Politecnico di Milano, Milan.

Deschermaier, D.

2008 *Avventure urbanistiche e architettoniche dell'Eni di Enrico Mattei (1953-1962). Tra progetto e strategia aziendale*, Dissertation, Università di Bologna, Bologna.

ENI

2025 *Azionariato*, <https://www.eni.com/it-IT/governance/azionariato.html> [12.05.2025].

Immobiliare.it

2025 *Quotazioni immobiliari nel comune di San Donato Milanese*, <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/san-donato-milanese/> [04.06.2025].

ISTAT

2021 *Censimento permanente popolazione e abitazioni*, <http://dati-censimentipermanenti.istat.it/> [17.05.2025].

OMI

2025 *Quotazioni immobiliari*, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari> [06.06.2025].

Peroni, M.

2016 *Ivrea. Guida alla città di Adriano Olivetti*, Edizioni di Comunità, Roma.

Savoldi, P.

2007 *Giochi di partecipazione. Forme territoriali di azione collettiva*, FrancoAngeli, Milano.

Sermisoni, S. (a cura di)

1995 *Metanopoli. Attualità di un'idea*, SNAM Spa, San Donato Milanese.

*Interviews*⁸

Anselmi Andrea, architect, author, and curator, 27.03.2025

Baio Lara, Comune di San Donato Milanese, coordinator of the Housing Office (*Ufficio Casa*), 27.03.2025

Balducci Alessandro, professore emerito di Pianificazione e Politiche Urbane, Politecnico di Milano, 23.07.2025.

Bertolotti Giorgio, Comune di San Donato Milanese, former employee, 20.02.2025

Carminati Alessandro, Comune di San Donato Milanese, director of the Urban Planning, Private Building, Property, and Mobility Department (*Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e Mobilità*), 07.04.2025

E., active employee of ENI, 11.04.2025

Maniga Sandro, Pionieri e Veterani dell'ENI, section of San Donato Milanese, president, 07.04.2025

Micheli Francesca, Comune di San Donato Milanese, deputy mayor for housing and social policies, 03.02.2025

Sonson Emilio, Pionieri e Veterani dell'ENI, general national secretary, 07.04.2025

Tassinari Licia, Comune di San Donato Milanese, director of the Community Development Department (*Area Sviluppo Comunità*), 22.01.2025

8 Tutte le interviste sono state condotte da Constanze Wolfgring a San Donato Milanese.

ANTÓNIO CARVALHO, KERSTIN LETITIA TAFARO*

TERZO PALAZZO UFFICI EX-SNAM

Un catalizzatore per housing accessibile e rigenerazione urbana a San Donato Milanese

Introduzione

La crisi abitativa europea è un fenomeno avvertito anche a San Donato Milanese, un comune che sta oggi affrontando sfide specifiche quali l'impatto urbano di due ex sedi direzionali abbandonate, situate in una posizione strategica e a rischio di generare un grande "centro urbano svuotato", problema a cui si aggiunge una popolazione in invecchiamento (attualmente residente in appartamenti sovradimensionati), mentre la popolazione giovane e attiva fatica a trovare soluzioni abitative locali. Questa situazione ha spinto il Comune a prevedere nel proprio piano di governo del territorio la riconversione obbligatoria di questi edifici direzionali di alta qualità in residenze a uso misto, al fine di rivitalizzare l'area.

È questo il caso dell'edificio per uffici noto come *Terzo Palazzo SNAM*, progettato da Franco Albini e Franca Helg con Antonio Piva e Marco Albini (1973), oggi edificio vincolato per la qualità delle sue caratteristiche architettoniche e del suo contesto paesaggistico, e diventato un punto di riferimento urbano all'interno di un verde parco.

Considerando gli obiettivi accademici del progetto PRIN *UAH! Unconventional Affordable Housing*¹, promosso dal Politecnico di Milano, questo caso è stato riconosciuto come un'ottima opportunità di *research by design*, in particolare nei lavori di tesi magistrale in architettura, esplorando idee e soluzioni abitative diversificate per un universo di persone aggregate in nuclei

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

1 Come descritto nell'editoriale.

domestici non convenzionali, che affrontano grandi difficoltà nel mercato abitativo, sia in termini di accessibilità economica che di soluzioni spaziali.

Questo articolo si concentra quindi sul progetto di tesi magistrale sviluppato da Kerstin Letitia Tafaro e Mohammad Reza Farahbod, e che trasforma il “Terzo Palazzo SNAM” in un edificio ibrido capace di attrarre residenti eterogenei e diventare al contempo quel centro civico finora inesistente che il Comune auspica e di cui San Donato Milanese ha bisogno.

San Donato e Metanopoli

Il Comune di San Donato Milanese si trova a sud-est di Milano e fa parte della sua area metropolitana. La città è nata come un piccolo villaggio lungo la via consolare romana Via Aemilia (oggi: via Emilia) e si trova attualmente all’inizio dell’Autostrada del Sole. Questa posizione strategica, ulteriormente valorizzata dalla presenza di importanti infrastrutture di trasporto pubblico (metropolitana, stazione ferroviaria, vicinanza all’aeroporto di Milano Linate), conferisce alla città un marcato carattere “satellite”, con un flusso quotidiano di persone tra San Donato e Milano, attratte da opportunità abitative e lavorative. Inoltre, la presenza di uno dei principali ospedali dell’area metropolitana milanese rappresenta un ulteriore polo di attrazione per la città, richiamando pazienti, visitatori e operatori sanitari.

Lo sviluppo urbano della città è storicamente unico, essendo direttamente legato all’insediamento della sede principale dell’ENI (Ente Nazionale Idrocarburi) nel territorio comunale, durante il boom economico del secondo dopoguerra². Nell’ambito di un’operazione volta a rafforzare l’indipendenza energetica italiana rispetto all’importazione di combustibili fossili, numerose industrie, tra cui SNAM (*Società Nazionale Metanodotti*), fondata nel 1941, vennero incorporate nella nuova struttura industriale dell’ENI nel 1953, sotto la guida di Enrico Mattei in qualità di

2 Si veda anche il contributo di Wolfgring e Bricocoli in questo volume.

presidente (Deschermeier 2007). ENI si sviluppò rapidamente sotto la direzione di Mattei, che scelse il piccolo paese di San Donato Milanese come sede del centro direzionale proprio per la sua posizione strategica (Magni 2011). L'avvio della costruzione della nuova sede, nel 1953, diede vita a un nuovo quartiere: *Metanopoli*³.

Metanopoli fu concepita con obiettivi chiari: ENI e Metanopoli dovevano costituire un universo integrato di industrie, edifici direzionali, residenze per i dipendenti e un sistema di spazi verdi, servizi e strutture dedicate all'istruzione, allo sport, al tempo libero e alla salute (DASStU 2020), tuttora presenti e di grande valore per San Donato. All'interno di Metanopoli, l'offerta abitativa era strutturata in base alle diverse classi sociali, e veniva riservata grande attenzione al benessere dei dipendenti, al fine di favorire un senso di appartenenza all'azienda e garantire standard di vita elevati (Fratlicelli & Scaleggi 2015). Di conseguenza, nei decenni successivi, lo sviluppo urbano e l'incremento demografico furono straordinari⁴.

La capacità di leadership di Mattei permise all'azienda di coinvolgere architetti di rilievo dell'epoca, come Mario Baccocchi, incaricato nel 1952 della redazione del piano regolatore dell'area, oltre a numerosi altri architetti di fama che contribuirono al patrimonio architettonico della città⁵. Proprio grazie a questo patrimonio, alcuni autori hanno definito Metanopoli un vero e proprio museo a cielo aperto della storia urbana e architettonica italiana, dove edifici simbolici come il Terzo Palazzo sono oggi considerati autentici monumenti modernisti (Sermisoni 1995; Fiano & Guidarini 1999).

3 Il nome era chiaramente ispirato ai metanodotti di SNAM.

4 In 1936, il paese di San Donato contava solo 2.636 abitanti e si basava su un'economia agricola. Dopo nemmeno 50 anni, la città contava più di 30.000 abitanti (Tuttitalia.it 2025), la maggior parte dei quali gravitavano intorno a ENI e Metanopoli.

5 Il patrimonio architettonico più evidente oggi a Metanopoli sono i palazzi uffici ENI: il primo di Nizzoli e Oliveri (1955-1957), il secondo (1961-1962) e il quarto (1980-1984) di Bacigalupo e Ratti, il terzo dello studio di Franco Albini (1969-1973), il quinto di Gabetti e Isola (1985-1991) e il sesto di Morphosis e Nemesi Architetti (2022-in corso).

Terzo Palazzo SNAM

Il terzo palazzo uffici del gruppo ENI, noto anche come *Terzo Palazzo SNAM*, fu commissionato da ENI e SNAM nel 1969 allo studio di architettura formato da Franco Albini, Franca Helg, Antonio Piva e Marco Albini, e costruito tra il 1971 e il 1973 (Gatti 1995). L'edificio fu realizzato a sud rispetto al piano regolatore originale di Metanopoli, come un avamposto urbano del nuovo quartiere, su un ampio spazio verde e con una rotazione di 45° rispetto al tessuto urbano esistente, evidenziandone la singolarità. Si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato (parzialmente fuori terra, a seconda della variabilità della topografia circostante), per una superficie complessiva di circa 40.000 metri quadrati (Ordine degli Architetti di Milano 2025). Il concept planimetrico è a forma di croce, con quattro ali organizzate secondo una rigida geometria ortogonale, di cui una più corta delle altre a causa della presenza della mensa, aggiunta durante lo sviluppo del progetto (Rossi Prodi 1996). Quest'ala più corta era destinata ad attività dirigenziali, mentre le altre ospitavano gli spazi per uffici (Ordine degli Architetti di Milano 2025). Le quattro ali si uniscono in uno spazio centrale quadrato dove una scala poligonale in acciaio e granito dà accesso diretto ai piani superiori. L'ingresso principale per i visitatori è segnalato all'esterno da una pensilina invitante (Rossi Prodi 1996).

Ogni ala dell'edificio è costituita da un triplice corpo, ottenuto dall'accostamento di tre forme rettangolari sfalsate e con funzioni diverse. Nel nucleo centrale si trovano i servizi e la distribuzione verticale tra i piani. La distribuzione interna e la circolazione consentono sia autonomia operativa per ogni ala e per ogni piano, sia una facile comunicazione tra le ali (Rabuffetti 2023). I rettangoli della facciata ospitano invece gli spazi ufficio, ovvero spazi flessibili, a pianta libera, contenenti poche pareti mobili per separare o riorganizzare gli spazi più riservati (Ordine degli Architetti di Milano 2025). La flessibilità è inoltre garantita da una griglia modulare e regolare di 1,2 metri (ivi). Lo sfalsamento dei volumi in ogni ala permette il dinamismo della facciata, con spigoli e rientranze asimmetrici, contribuendo a spezzare l'orizzontalità delle ali, considerando una lunghezza totale dell'edificio di circa 200 metri.

Durante la progettazione, il tempo di costruzione fu un fattore importante: si doveva ridurre il cantiere a meno di venti mesi (Rossi Prodi 1996). Questo obiettivo fu raggiunto attraverso due scelte progettuali: l'utilizzo di una struttura portante in acciaio⁶ e il posizionamento di tutte le tubazioni dell'impianto di climatizzazione (raffreddamento e riscaldamento) sulle facciate esterne dell'edificio, protette da una fascia orizzontale convessa che corre per tutta la lunghezza di ogni piano (*ibid.*). Questo elemento di protezione, una carena in resina poliestere auto-estinguente, rinforzata in fibra di vetro rossa, divenne il tratto distintivo dell'edificio, enfatizzando un'immagine orizzontale e utilizzando il rosso acceso come colore in netto contrasto con il contesto verde (Gatti 1995).

L'edificio è vetrato (al di sopra delle fasce orizzontali rosse) tramite finestre a nastro continue che sottolineano ulteriormente la linearità della costruzione. Le vetrate, fisse e realizzate con vetro singolo, sono interrotte solo nelle facciate corte laterali delle ali. Qui, tubazioni verticali, ricoperte dalla stessa fibra di vetro rossa, collegano la struttura verticalmente dal tetto al piano interrato (dove si trovano gli spazi tecnici principali).

La crisi abitativa a San Donato Milanese

San Donato Milanese, nella sua pianificazione urbana, nel patrimonio abitativo e nella composizione demografica, si trova oggi ad affrontare questioni rilevanti, in particolare legate all'influenza storica di ENI. Lo sviluppo del quartiere di Metanopoli si è infatti differenziato rispetto ad altre sperimentazioni urbanistiche italiane: è stato progettato ex novo, completamente al di fuori delle normative comunali e, per questo, privo anche di connessioni con il tessuto urbano preesistente (Lombardia Beni Culturali 2014). L'antico villaggio si è di conseguenza trasformato radicalmente e il baricentro si è spostato dalla via Emilia verso est. Il nuovo piano regolatore fu concepito attorno a logiche di

6 Composta da travi e pilastri a doppia T, con solai composti da lastre metalliche e calcestruzzo rinforzato (Rabuffetti 2023).

efficienza, mobilità veicolare e politiche aziendali, senza prevedere un vero centro cittadino. Oggi, quindi, la città appare decentrata rispetto al nucleo originario e ancora carente di un centro realmente vissuto. Inoltre, sebbene il masterplan avesse previsto abbondanti spazi verdi e attrezzature pubbliche (in particolare legate allo sport e al tempo libero), oggi risorse preziose per la città, si riscontra anche una grave carenza di servizi commerciali e di ristorazione nelle aree costruite da ENI (Comune di San Donato Milanese 2020b).

Il patrimonio abitativo lasciato da ENI presenta differenze significative rispetto ad altri quartieri sviluppatasi successivamente nella città. A Metanopoli si trova un'eredità di appartamenti di tipo tradizionale e di ampia metratura⁷, originariamente progettati per i dipendenti e le loro famiglie (Fratlicelli & Scaleggi 2015). Dopo la privatizzazione dell'azienda, avvenuta nel 1992, questo patrimonio abitativo fu venduto a prezzi ridotti agli stessi dipendenti (Bricocoli *et al.* 2020), contribuendo ad aumentare i tassi di proprietà (già elevati in Italia). Tuttavia, ciò ha anche contribuito all'inaccessibilità economica delle abitazioni, con affitti e prezzi di vendita elevati, soprattutto a causa della speculazione sul potere d'acquisto dei lavoratori stranieri coinvolti con ENI. Queste dinamiche hanno modificato radicalmente anche la composizione demografica locale, soprattutto perché gli appartamenti sovradimensionati, originariamente costruiti per famiglie numerose, oggi ospitano per lo più coppie anziane o persone sole, con difficoltà legate all'accessibilità e alla manutenzione domestica, oppure giovani adulti che beneficiano di un privilegio generazionale acquisito (*ivi*).

I numerosi edifici direzionali presenti in città, che ne definiscono lo skyline e l'identità urbana, sono oggi parzialmente sottoutilizzati o in alcuni casi completamente vuoti, come il Terzo Palazzo SNAM. Già nel 2015, una percentuale significativa di uffici a Milano risultava sfitta (Reggio & D'Alessandro 2016, cit. in Fianchini & Ferrucci 2018), una tendenza che si è ulteriormente accentuata a seguito della pandemia di COVID-19 e della

7 La maggioranza degli appartamenti è composta da più di 5 stanze (Fratlicelli & Scaleggi 2015).

diffusione del lavoro da remoto. A San Donato, questo fenomeno è particolarmente evidente: con i cambiamenti interni all'azienda e l'evoluzione contemporanea delle dinamiche lavorative, la necessità di grandi edifici per uffici (veri e propri monumenti al lavoro, come il Terzo Palazzo) è venuta meno, portando all'abbandono di numerosi immobili direzionali.

Infine, Milano e il suo hinterland, incluso San Donato, rappresentano oggi un importante polo di attrazione per lavoratori, immigrati e studenti, con un conseguente rapido e significativo cambiamento nella composizione dei nuclei familiari. Queste nuove forme abitative (più generazioni sotto lo stesso tetto, coabitazione tra adulti non imparentati, nuclei composti da una singola persona, ecc.) spesso si ritrovano ad adattarsi a appartamenti obsoleti, non pensati per rispondere alle loro esigenze, situazione che potrebbe riguardare anche il patrimonio abitativo di Metanopoli. Questi appartamenti di grande metratura, se non abitati dai proprietari anziani, possono finire per essere trasformati in forme abitative alternative, inclusi affitti speculativi rivolti a gruppi di persone coabitanti in modi non convenzionali. Il risultato di questi *nidi vuoti*⁸ *sovradimensionati* è stato il crollo dell'equivalenza tra i bisogni dei nuclei familiari e la tipologia abitativa, con un conseguente aumento della distanza tra l'offerta abitativa esistente e le nuove domande emergenti (Postiglione *et al.* 2022). In aggiunta, la crescente inaccessibilità del mercato immobiliare rappresenta un ulteriore problema, causato da dinamiche speculative e dai cambiamenti in atto nel mercato del lavoro, tra cui impiego temporaneo, precarietà e delocalizzazione lavorativa (Bricocoli *et al.* 2020; Bricocoli & Peverini 2023). Di conseguenza, una porzione crescente della popolazione, incluso il ceto medio, vive oggi in condizioni di ridotta accessibilità alla casa, in situazioni precarie, informali e con un accesso abitativo fortemente limitato (Postiglione *et al.* 2022).

Tutti questi elementi ci spingono verso nuove direzioni, in cui la casa tradizionale non è più sufficiente. I temi dell'abitare ac-

8 Il termine *nido vuoto* si riferisce ad una transizione nel corso della vita familiare e una fase post-parentale che ha luogo quando i figli si trasferiscono, lasciando la casa dei genitori (Mitchell 2019).

cessibile e non convenzionale emergono come strategie possibili per affrontare queste inadeguatezze e, in questo contesto, gli uffici vuoti sono stati recentemente esplorati come risorse per nuove soluzioni abitative. La sperimentazione sul Terzo Palazzo SNAM non rappresenta un caso isolato, bensì un'opportunità per incentivare ulteriori ricerche e sperimentazioni su altri edifici per uffici.

Lo stesso Comune di San Donato è impegnato in una strategia volta a ridisegnare la struttura urbana della città, rafforzandone le connessioni e dotandola di un nuovo centro cittadino. In questo processo, l'area del Terzo Palazzo è stata individuata come "area di rigenerazione urbana" (Comune di San Donato Milanese 2020a), con l'intenzione di trasformarla in un nuovo nodo strategico per la città. Nonostante la linea metropolitana M2 termini proprio al confine settentrionale di San Donato, l'estensione della linea è già parte della strategia comunale, e il Piano di Governo del Territorio (PGT) prevede una nuova fermata proprio in prossimità del Terzo Palazzo SNAM (*ibid.*).

L'area, attualmente in gran parte occupata da parcheggi, è destinata a diventare un quartiere a uso misto, con residenze e nuovi servizi, tra cui un Museo dell'Energia legato alla storia della città. Gli edifici direzionali dismessi (oltre al Terzo Palazzo, l'area comprende anche il cosiddetto Quarto Palazzo) saranno riconvertiti in diverse forme abitative, tra cui alloggi per studenti, abitazioni a canone calmierato e case a prezzo di mercato (*ibid.*). Considerata la scarsa connessione dell'area con il resto della città e la mancanza di attività commerciali e servizi, il PGT prevede una strategia più ampia di riorganizzazione urbana attraverso un nuovo "parco urbano" lungo la storica via Martiri di Cefalonia, a sud dell'area. Il parco collegherà l'antico asse tra la zona dell'edificio comunale (a ovest) con la storica cascina di Santa Scolastica e il fiume Lambro (a est). Inoltre, la presenza di percorsi ciclopedonali già realizzati rafforza ulteriormente la mobilità lenta della zona.

Alla luce delle intenzioni del Comune per il vicino futuro, il Terzo Palazzo SNAM rappresenta una potenzialità concreta. Nell'ambito del progetto UAH!, e seguendo le linee guida del PGT, può diventare un progetto pilota, capace di affrontare contemporaneamente molteplici sfide rilevanti e sviluppare nuove visioni sul futuro dell'abitare.

Strategie di progetto

La proposta progettuale si sviluppa sulle diverse scale, dall'ambito urbano all'edificio, ai suoi interni, per studiare nuove modalità di abitare l'area in un ex edificio per uffici. Particolare attenzione è stata rivolta alla scala architettonica: l'edificio di sei piani non viene solo trasformato per ospitare soluzioni abitative accessibili e non convenzionali, ma viene anche valorizzato nel suo valore identitario come edificio di pregio storico. Gli elementi orizzontali rossi, che definiscono fortemente le facciate e l'aspetto esterno dell'edificio, sono stati conservati come uno dei principali tratti distintivi. Per enfatizzare ulteriormente la monumentalità dell'edificio nel suo contesto peculiare e verde (di grande valore in sé), una delle strategie urbane è stata quella di connettere l'edificio al contesto circostante attraverso nuovi spazi urbani e servizi pubblici. Una mappatura dettagliata degli alberi, insieme a uno studio della topografia irregolare circostante, ha permesso di intervenire sul terreno, scavandolo per scoprire il piano interrato e destinarlo a spazi pubblici, salvaguardando al contempo il maggior numero possibile di alberi e preservando la carena in resina rossa al piano terra.

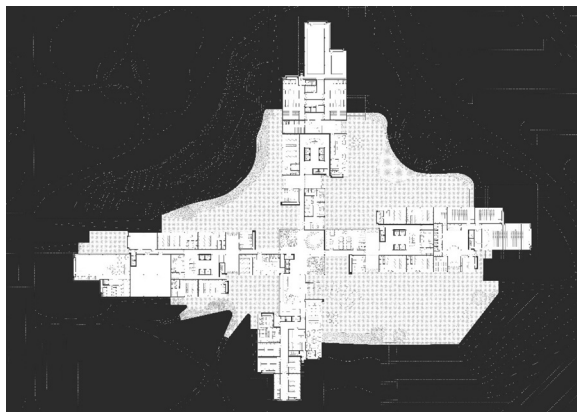


Figura 1. Piano terra, originariamente seminterrato/livello -1 (Tafaro & Farahbod 2025).

Questo consente all'edificio di diventare pubblico e permeabile al livello -1, creando una piazza d'ingresso principale e un accesso diretto dall'esterno ai diversi servizi pubblici, alle attività commerciali e agli spazi di passaggio localizzati nell'edificio (vedi fig. 1).

L'iconica pensilina frontale è stata spostata dal precedente piano terra al livello della nuova piazza scavata (il precedente livello -1 diventa il nuovo piano terra), mantenendo il suo ruolo primario di invito per i visitatori a entrare nell'edificio, e allo stesso tempo valorizzandone la composizione geometrica, particolarmente visibile dall'alto. Nel suo carattere scultoreo, essa diventa uno strumento per identificare l'ingresso pubblico dell'edificio e per aiutare residenti e visitatori a orientarsi, proprio come nel suo scopo originario.

La profondità significativa dell'edificio (29,5 metri tra facciate opposte) è stata una delle principali sfide della proposta progettuale. Questa profondità causa un nucleo centrale molto buio, originariamente contenente servizi igienici, depositi, scale e ascensori, con le zone adibite ad ufficio disposte invece lungo le facciate fisse. Ciò comportava nel primo progetto una totale dipendenza dall'aria condizionata e dall'illuminazione artificiale, una condizione inaccettabile per l'uso previsto di abitazioni sostenibili nel XXI secolo, richiedendo quindi alcune decisioni progettuali strategiche.

Ai piani superiori, per risolvere questo problema, sono stati creati balconi di 1,50 metri di profondità, tramite la traslazione delle facciate vetrate, instaurando quindi una relazione molto più forte con l'esterno e migliorando la qualità della vita negli spazi abitativi. Al centro di ogni ala, dove si trovano gli spazi di servizio ciechi, sono stati realizzati quattro vuoti volumetrici interni, circondati da zone di incontro, che collegano il piano terra ai nuovi e grandi lucernari sul tetto, permettendo quindi l'ingresso di luce naturale e la ventilazione naturale. Gli appartamenti si affacciano all'esterno sui balconi e si affacciano invece sulle strade distributive interne e sui vuoti verticali, tramite finestre aperte su cucine e zone giorno (vedi fig. 2).

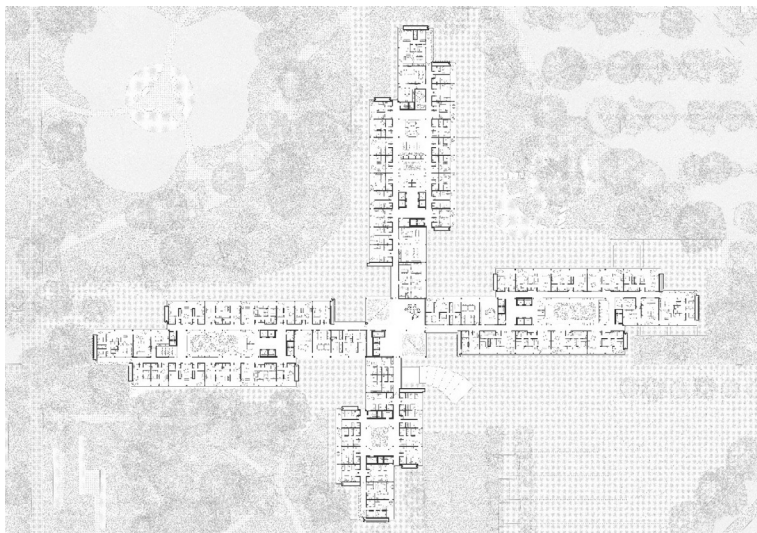


Figura 2. Livello 2, piano tipo (Tafaro & Farahbod 2025).

L'originario sistema distributivo, tipicamente per uffici e basato su corridoi, si trasforma ora in una sequenza di spazi di incontro, dove ciascun vuoto centrale si distingue dagli altri per diverse composizioni spaziali. Su ogni ala e su ogni piano, sono distribuiti spazi collettivi e condivisi, con l'obiettivo di estendere lo spazio abitabile dagli appartamenti privati all'intero edificio. L'introduzione di questi vuoti verticali valorizza la potenziale monumentalità dell'edificio anche dall'interno, laddove oggi non esiste alcuna connessione visiva tra i piani, ma soltanto una ripetizione orizzontale dei piani tipo.

L'ala più piccola, verso est, si differenzia leggermente, con gli spazi comuni concentrati al piano terra e i piani superiori interamente dedicati a piccoli appartamenti e camere da letto, costituendo così una guest house.

Gli appartamenti sono basati su due moduli, seguendo la griglia strutturale dei pilastri: 6x6 metri e 6x7,5 metri. Da queste misure deriva una varietà di tipologie e dimensioni, pensate per rispondere alle esigenze dei nuovi nuclei familiari non conven-

zionali. Le unità sono facilmente modificabili tra loro grazie alla loro modularità e reciproca compatibilità e grazie all'uso di partizioni interne leggere.

Tutte le unità abitative sono allineate verticalmente, con cucine e bagni spinti verso l'interno e zone giorno e camere rivolte verso i balconi, contribuendo così alla trasformabilità complessiva delle abitazioni nel tempo.

All'interno delle unità abitative, l'uso di blocchi armadio a tutta altezza e di pannelli divisori scorrevoli sospesi su binari consente di rapidamente modificare la distribuzione interna degli spazi. Ciò dà la possibilità ad esempio di chiudere una cucina, spostare una camera da letto o trasformarla in uno spazio per il lavoro da casa, oppure rimuovere una stanza completamente.



Figura 3. Selezione di tipologie abitative, con possibili modifiche interne e utenti (Tafaro & Farahbod 2025).

Destinatari d'uso

Il progetto è rivolto a una varietà di famiglie e nuclei non convenzionali, che rientrano principalmente in quattro categorie, concettualmente rappresentate dalle quattro ali dell'edificio e utilizzate come punto di partenza per la progettazione delle tipologie abitative (vedi fig. 3)

Studenti e giovani professionisti: a San Donato è comune trovare giovani adulti che vivono o tornano a vivere con i genitori. L'instabilità del mercato del lavoro e del reddito spinge la giovane generazione nella *fascia grigia*, incapace di permettersi una vita indipendente, ma allo stesso tempo impossibilitata a richiedere un alloggio pubblico per mancanza di requisiti (Fratlicelli & Scaleggi 2015). Questo tipo di residente è stato scelto come categoria con bisogno di abitazioni a prezzi accessibili, al fine di acquisire indipendenza dal sistema di supporto familiare. Gli spazi progettati per loro mirano a offrire soluzioni abitative piccole e accessibili, integrate da spazi comuni che stimolino un senso di comunità e collaborazione.

Cittadini anziani: a San Donato sono presenti in modo significativo, soprattutto nell'area di Metanopoli, che non solo è una delle zone più anziane della città, ma anche quella in cui le persone tendono a vivere da sole (Fratlicelli & Scaleggi 2015). A causa dell'elevata percentuale di case di proprietà e dell'aumento del numero di anziani nella popolazione italiana, è comune che gli anziani si trovino a vivere soli in appartamenti grandi, con conseguenze di solitudine e mancanza di servizi e assistenza accessibili (ISTAT 2023). Questo tipo di residenti è stato quindi individuato come target per soluzioni alternative, costituite da unità abitative piccole, singole o abbinate per condividere un piccolo spazio abitativo, integrate da spazi comuni per incontrarsi e svolgere attività sociali, e soprattutto dalla presenza di servizi facilmente accessibili all'interno dell'edificio, legati all'assistenza sanitaria, al tempo libero e all'attività fisica.

Utenti temporanei: questa categoria include piccoli nuclei familiari, anche monocomponente, che necessitano di soluzioni abitative temporanee. A San Donato, l'Ospedale Gruppo San

Donato e gli uffici ENI rappresentano grandi attrattori e creano la necessità di soluzioni abitative flessibili, temporanee e intermittenti, per quegli utenti che si spostano o visitano la città per specifici scopi (Fratlicelli & Scaleggi 2015). Questo tipo di abitazione è concentrato nell'ala più corta, in una struttura che definiamo *guest house*, costituita da piccoli monolocali, camere singole e doppie, completata da diversi spazi comuni per il tempo libero, la cucina e la produttività.

Nuclei intergenerazionali: questa categoria più ampia include una combinazione di diverse situazioni. In particolare, riunisce utenti con bisogni differenti, spesso appartenenti a fasce d'età diverse e senza legami familiari. Questo tipo di abitazione, che corrisponde a un grado maggiore di condivisione, è stato preso in considerazione attraverso la progettazione di unità abitative più ampie, con stanze flessibili e ingressi multipli nel caso della tipologia a duplex.

Categorie spaziali: pubblico, collettivo, condiviso, privato

La complessità di questo progetto di housing non convenzionale è riflessa nelle numerose tipologie di spazi, progettati per servire utenti diversi tra loro. Questi spazi vanno dai più pubblici ai più privati, definendo una sequenza di livelli di *privacy*, un concetto importante quando si interviene su un edificio dalle dimensioni monumentali come questo (Coppola Pignatelli 1977). La transizione tra questi diversi spazi diventa ancora più importante quando si considera la sfida di trasformare un quartier generale di uffici in abitazioni collettive, operazione che esige di ricreare una sensazione di domesticità e *privacy*. Inoltre, dopo la pandemia da COVID-19, sono emersi nuovi stili di vita, in cui elementi che prima si svolgevano altrove in città (lavoro, sport, istruzione e altro) hanno iniziato a integrarsi con la casa, richiedendo spazi privati, condivisi e pubblici negli insediamenti abitativi e strategie progettuali su come questi spazi si relazionano tra loro (Espegel *et al.* 2022).

Gli spazi pubblici si trovano ai livelli 0 e 1, accessibili dall'esterno, in particolare dalle estremità delle ali e dal nucleo

centrale⁹. Lo spazio di transito della hall centrale, individuata esternamente dalla pensilina preesistente, distribuisce quei servizi pubblici concentrati nel nucleo interno e la guest house. Il ristorante e il nucleo centrale di servizi sono accessibili sia dall'esterno che dall'interno residenziale, rendendoli più permeabili. Un aspetto molto importante nella convivenza tra spazi pubblici e abitazioni private è stata la necessità di garantire sicurezza e controllo sugli accessi residenziali. Per questo motivo, gli accessi laterali di ogni ala sono utilizzabili solo dai residenti dell'edificio, permettendo l'accesso diretto ai piani superiori, pur mantenendo una connessione visiva ma al contempo una separazione fisica tra la hall centrale e gli spazi pubblici.

Gli spazi collettivi sono stati progettati al livello 1 nel caso dell'ala più corta della guest house e distribuiti in modo misto ai piani nelle altre ali, insieme agli spazi condivisi¹⁰. Gli spazi collettivi sono comunemente accessibili a tutti i residenti dell'edificio; perciò, hanno usi molto vari come coworking, fitness, arti e lavori manuali, sala musica, sala cinema e altro. Possono anche evolversi nel tempo, adattandosi ai bisogni del momento.

Gli spazi condivisi sono stati pensati per contenere cucine e soggiorni, utilizzabili quotidianamente ma anche come sale comuni per eventi e altro¹¹. Sono destinati agli abitanti appartenenti alla stessa ala e allo stesso piano; perciò sono semi-privati, costituendo lo strato immediatamente precedente agli appartamenti privati.

9 Spazi pubblici nell'edificio: sala da ballo, piscina e palestra con annesso bar, auditorium (alle estremità delle tre ali lunghe); reception della guest house e ristorante (all'estremità dell'ala corta); attività commerciali (lungo le facciate al piano terra); coworking, ambulatorio di fisioterapia, ambulatorio medico, asilo nido (nel nucleo centrale dell'edificio a piano terra e primo, accessibile dall'interno e dalla pensilina frontale).

10 Spazi collettivi nell'edificio: spazio per smart working, stanza fitness, stanza per arte e lavori manuali, coworking, giardino interno, deposito bici, stanza computer, sala di lettura, stanza per musica, area studio, sala cinema (distribuiti su tutti i piani).

11 Spazi condivisi nell'edificio: cucine condivise, aree giorno comuni condivise (distribuite su tutti i piani a partire dal piano primo).

Gli spazi privati esistono a ogni livello e quasi tutti hanno finestre su due lati, verso l'esterno e verso l'interno¹². Le finestre verso l'interno (che si affacciano sui vuoti, sulla distribuzione interna e sugli spazi comuni) sono state progettate per offrire ai residenti la possibilità di aprirsi alla vita dell'edificio, facilitando i contatti con gli altri abitanti.

Il nuovo centro urbano di San Donato Milanese

Il progetto di riuso adattivo di Terzo Palazzo non è solo un intervento di housing inserito in un parco verde, ma si tratta di un edificio ibrido, dal complesso programma funzionale, con spazi e scopi differenti. L'intento è contribuire alla creazione di un vero e proprio centro urbano a San Donato Milanese, unendo le connessioni dei trasporti (metropolitana, autobus, auto, biciclette, pedoni) con nuovi spazi urbani (piazze, aree verdi e spazi d'acqua), e avvolgendo le nuove funzioni pubbliche che questo edificio monumentale ospiterà ai livelli inferiori (vedi fig. 4). Pertanto, l'edificio offrirà spazi e funzioni capaci di attrarre cittadini e passanti, e si trasformerà in un centro civico, una risorsa che cucirà insieme diverse parti della città, i servizi esistenti e che colmerà il vuoto urbano. L'obiettivo principale è restituire alla città una sua stessa parte, dalla forte identità, attraverso l'immagine forte e iconica di Terzo Palazzo, impressa nelle menti di tutti i cittadini di San Donato Milanese, che fin ora lo hanno sempre conosciuto solo da lontano, circondato dalle centinaia di auto parcheggiate dei lavoratori e da vaste e vuote aree verdi. Questa condizione di isolamento è ora trasformata dalle nuove e vivaci funzioni dell'edificio.

12 Spazi privati nell'edificio: camera singola con bagno privato; camera singola con bagno condiviso; monolocale con area letto flessibile; monolocale con due aree letto flessibili; monolocale con area letto flessibile, stanza studio/lavoro e area ospiti flessibile; appartamento con una camera da letto e seconda camera flessibile; appartamento con due camere da letto e stanza studio/lavoro; appartamento condiviso con due camere da letto, ingressi e bagni separati; appartamento con tre camere da letto; appartamento duplex con ingressi separati e camere flessibili da due a cinque.

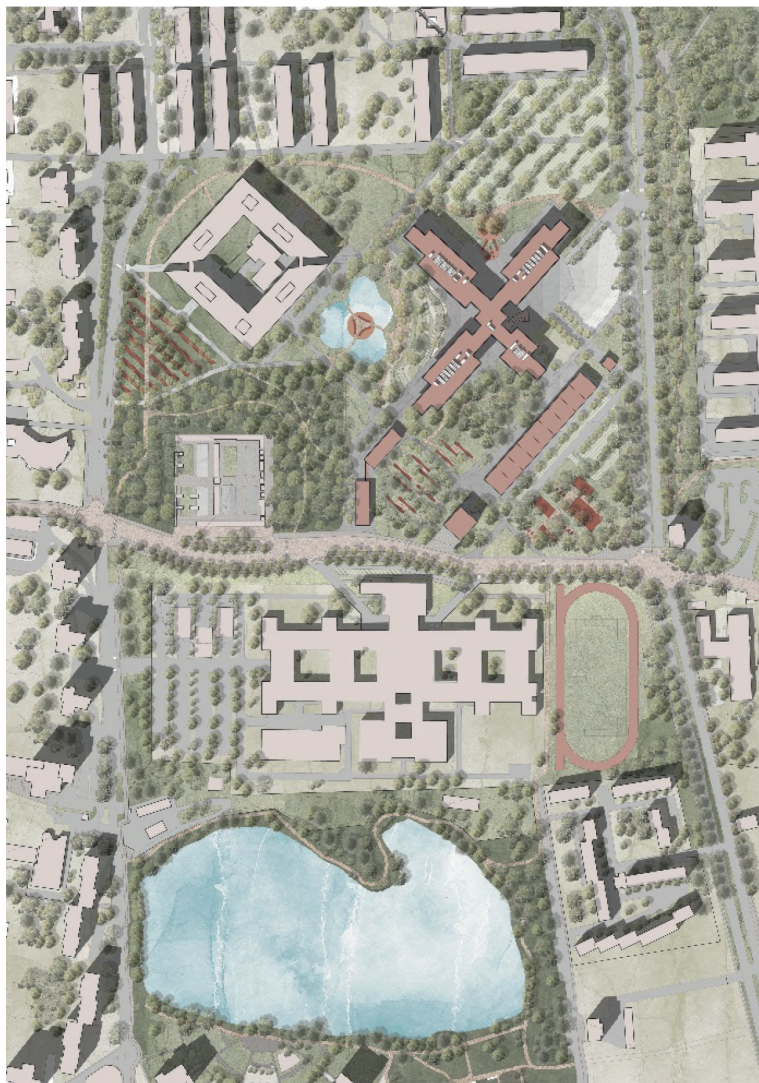


Figura 4: Proposta di masterplan (Tafaro & Farahbod 2025).

La monumentalità e il valore identitario dell'edificio giocano un ruolo importante nel rafforzare il nuovo progetto urbano e le

sue connessioni. La conservazione degli elementi in resina poliestere rossa su tutte le facciate, messi in risalto dai nuovi balconi, e il mantenimento della divisione modulare della facciata, con cinque partizioni vetrate tra ogni due pilastri, mirano a preservare l'originale linearità delle facciate. La pensilina frontale esterna è anch'essa preservata (anche se spostata al livello inferiore) e valorizzata come ingresso principale agli spazi pubblici centrali. Ora ha inoltre una rilevanza ancora maggiore, in quanto visibile dall'uscita della (futura) stazione della metropolitana, che viene collegata all'edificio attraverso il progetto di una monumentale scalinata e piazza pubblica pendente.

Accessibilità economica e non convenzionalità, i concetti di partenza del progetto, si sviluppano attraverso scelte a scala piccola e grande. La non convenzionalità è garantita non solo dalle tipologie degli alloggi, dal loro design e dai loro utenti, ma anche dalla forte presenza urbana di questo edificio sotto tutela, che rappresenta un forte riferimento visivo – un vero e proprio landmark – a San Donato Milanese, convertito da edificio esclusivamente adibito ad uffici a un edificio residenziale ibrido. Con un programma funzionale misto, l'edificio diventa un attrattore aperto alla città, con molte funzioni condivise tra residenti e cittadini esterni. L'accessibilità economica si basa non solo sul design degli appartamenti, adattabili nel tempo, ma anche sulla presenza di spazi collettivi che permettono più attività e opportunità al di fuori delle unità abitative piccole o addirittura micro. Infatti, il programma pubblico dell'edificio contribuisce anche alla sua accessibilità economica globale, dove nuove attività commerciali possono costituire entrate utili per il finanziamento degli alloggi, sotto una gestione complessiva dell'intera struttura, oltre che alla riattivazione di una piccola economia locale.

Seguendo la rotazione di 45° dell'orientamento del Terzo e Quarto Palazzo, sono stati tracciati nuovi assi, che connettono gli angoli opposti del lotto e definiscono nuovi modi di attraversare l'area.

Il piano interrato appena esposto diventa il nuovo piano terra, e i suoi spazi pubblici sono circondati da una nuova area urbana, con rampe, scale urbane e una collina-auditorium ver-

de, integrando l'edificio nel contesto. L'edificio è ulteriormente valorizzato da nuove funzioni circostanti: le nuove uscite della metropolitana, il food court, la nuova area sportiva collegata a quella esistente, il museo dell'energia e l'area didattica collegata alla scuola, la foresta urbana che protegge il cimitero storico e il giardino lineare.

La strada esistente di via Martiri di Cefalonia viene rafforzata tramite la progettazione delle suddette nuove funzioni, seguendo la strategia del parco lineare del PGT. Gli assi pavimentati rettilinei creano percorsi veloci e diretti, mentre i sentieri curvi formano anelli morbidi per esplorare l'area fino all'esistente lago Europa, a sud del lotto, che acquisisce di conseguenza una nuova importanza. I parcheggi precedenti sono ridotti e spinti ai margini, creando un ambiente libero dalle auto, accessibile solo ai veicoli di emergenza. Al centro del lotto un piccolo lago collega il Terzo e il Quarto Palazzo, alimentato di corsi d'acqua sotterranei esistenti, provenienti dal fiume Lambro. Nel mezzo di tutto questo sistema, il Terzo Palazzo con la sua rossa monumentalità diventa un punto di riferimento e un attrattore urbano, un catalizzatore per il nuovo centro urbano che il comune di San Donato Milanese e la sua popolazione auspicano da tempo.

Conclusion

Il *Terzo Palazzo SNAM* è una notevole opera architettonica e un sorprendente progetto appartenente agli ultimi anni di Franco Albini. Seguendo i principi base del modernismo come la pianta libera, la ripetizione modulare degli elementi, la distribuzione interna lineare, gli spazi di servizio centrali, i pannelli prefabbricati e le facciate vetrate, Albini ha sapientemente combinato tutti gli elementi per creare un punto di riferimento urbano rosso in una posizione strategica di San Donato Milanese.

L'edificio è suddiviso in quattro ali secondo una pianta a croce, distribuendo così gli spazi di lavoro lungo le finestre a nastro fisse e dando l'impressione di un cluster costituito da quattro edifici minori. Le facciate, realizzate con pannelli in resina di poliestere, si sono dimostrate un materiale resistente e una soluzione

ingegnosa: la superficie ondulata, oltre a nascondere le tubazioni dell'aria condizionata, crea una superficie ombreggiata dalle linee orizzontali.

Essendo un edificio in stato di abbandono, ma tutelato dal Comune per la sua qualità architettonica, il suo DNA razionalista offre una buona matrice per la ricerca tramite progetto UAH!, come illustrato dal progetto di tesi presentato sopra. La conversione di questo edificio per uffici in abitazioni può quindi essere considerata un caso studio per il riuso degli uffici abbandonati.

In particolare ciò significa la trasformazione in un edificio ibrido dove diverse funzioni sono aperte al pubblico al piano terra, trasformandolo così in un attrattore urbano vicino alla futura stazione della metropolitana, in grado di promuovere un centro civico per l'intero quartiere, mentre ai piani superiori sono disposte numerose unità residenziali per rispondere ai nuovi stili di vita contemporanei.

Dalle piccole unità abitative individuali a soluzioni di co-living più ampie, tutte beneficiano di spazi condivisi distribuiti su tutti i piani attorno ai vuoti verticali centrali. Questi vuoti fungono da poli sociali per i residenti, portando luce naturale dai lucernari sul tetto, trasformando così i vecchi corridoi degli uffici in strade interne a cui si affacciano porte e finestre dei vari appartamenti.

Il *Terzo Palazzo SNAM* come icona sarebbe così conservato, allo stesso tempo reinterpreta e rinnova l'eredità di Metanopoli per il futuro, fungendo da catalizzatore per l'housing accessibile e per la rigenerazione urbana a San Donato Milanese.

Riferimenti bibliografici

Bricocoli, M., Peverini, M.

2023 *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano. Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano*, DASTU, Politecnico di Milano, Milano.

Bricocoli, M., Sabatinelli, S., Savoldi, P.

2020 *Innovating local housing policies in a country of homeowners. Insights from an Italian affluent medium-sized city*, in "Urban Research & Practice", 14(5), pp. 560-575.

Comune di San Donato Milanese

2020a PGT / *Documento di Piano. Relazione illustrativa di progetto*, <https://www.comune.sandonatomilanese.mi.it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/pgt-vigente/documento-di-piano-pgt-vigente> [14.06.2025].

2020b PGT / *Quadro Conoscitivo. I servizi di interesse generale e il sistema del commercio* <https://www.comune.sandonatomilanese.mi.it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/pgt-vigente/quadro-conoscitivo>, [14.06.2025].

Coppola Pignatelli, P.

1977 *I luoghi dell'abitare*, Officina Edizioni, Roma.

DAStU

2020 PGT / *Progettare e attuare interventi per la città pubblica a San Donato Milanese: Materiali per il Piano di Governo del Territorio e per le politiche urbane*, <https://www.comune.sandonatomilanese.mi.it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/pgt-vigente/progettare-e-attuare-interventi-per-la-citta-pubblica-a-san-donato-milanese> [14.06.2025].

Deschermeier, D.

2007 *Avventure urbanistiche e architettoniche dell'Eni di Enrico Mattei (1953-1962): Tra progetto e strategia aziendale*, PhD diss., Alma Mater Studiorum, Università di Bologna.

Espiegel, C., Canovas, A., De Lapuerta, J.M.

2022 *Amaneceres Domésticos. Domestic Dawns: Temas De Vivienda Colectiva En La Europa Del Siglo XXI. Collective Housing Issues. In 21st Century Europe*, Ediciones Asimetricas, Madrid.

Fianchini, M., Ferrucci, F.

2018 *Turning empty office buildings into sustainable social housing*, paper presented at the 42nd IAHS World Congress 2018, <https://re.public.polimi.it/retrieve/e0c31c0b-fcaf-4599-e053-1705fe0aef77/ID117.pdf> [27.06.2025].

Fiano, E., Guidarini, S.

1999 *Snam e Metanopoli*, in “Domus”, 851, pp. 123-130.

Fratricelli, C., Scaleggi, A.

2015 *Di casa in casa: Reinterpretare la domanda abitativa tra bisogni e pratiche a San Donato Milanese*, Master’s thesis, Politecnico di Milano.

Gatti, R.

1995 *Schede tecnico descrittive dei principali edifici di Metanopoli. Terzo Palazzo Uffici*, in Sermisoni, S., *Metanopoli: Attualità di un’idea*, Snam, Milano, pp. 123-124.

ISTAT

2022 *Censimento permanente della popolazione: le famiglie in Italia. Anni 2018 e 2019*, https://www.istat.it/it/files/2022/03/Censimento-permanente-della-popolazione_le-famiglie-in-Italia.pdf [12.05.2025].

2023 *Gli anziani nelle città metropolitane. Profilo sociodemografico e analisi comparativa fra i contesti urbani.report 2023*, <https://www.istat.it/comunicato-stampa/gli-anziani-nelle-citta-metropolitane-profilo-sociodemografico-e-analisi-comparativa-fra-i-contesti-urbani/> [12.05.2025].

Lombardia Beni Culturali

2014 <https://www.lombardiabeniculturali.it/architetture900/schede/p4010-00248/> [12.05.2025].

Magni, F.

2011 *Lo studio Bacigalupo-Ratti e l’ENI (1955-1980). Rappresentazione della modernità ed etica della professione*, tesi di laurea, Politecnico di Milano.

Mitchell, B.A.

2019 *Empty Nest*, in: Gu, D., Dupre, M. (a cura di) *Encyclopedia of Gerontology and Population Aging*, Springer, Cham.

Ordine degli Architetti di Milano

2025 *Franco Albini e Milano: Terzo Palazzo Uffici Saipem (ex SNAM). Itinerari di Architettura*, <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari/>

ari-di-architettura/15-franco-albini-e-milano/opere/715-terzo-palazzo-uffici-saipem-ex-snam/scheda# [12.05.2025].

Postiglione, G., Briata, P., Wolfgring C.

2022 *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*, <https://tacit-knowledge-architecture.com/object/from-unconventional-households-to-unconventional-affordable-housing/> [14.06.2025].

Rabuffetti, A.

2023 *Terzo Palazzo SNAM*, manoscritto inedito.

Reggio, P., D'Alessandro, P.

2016 *L'offerta di spazi ad uso ufficio a Milano: tra crisi e opportunità*, Maggio 16, 2016, <http://www.cresme.it/it/articoli/17/loffertadi-spazi-ad-uso-ufficio-a-milano-tra-crisi-e-opportunita.aspx> [05.02.2018].

Rossi Prodi, F.

1996 *Franco Albini*, Officina, Roma.

Sermisoni, S.

1995 *Metanopoli: Attualità di un'idea*, Snam, Milano.

Tafaro K.L., Farahbod M.R.

2025 *Reclaiming the uninhabited. Conversion of a modernist office into Unconventional Affordable Housing for a community-driven, mixed-use complex*, tesi di laurea, Politecnico di Milano.

Tuttitalia

2022 *Popolazione San Donato Milanese 2001-2023*, <https://www.tuttitalia.it/lombardia/66-san-donato-milanese/statistiche/censimenti-popolazione/> [12.05.2025].

AGIM KËRÇUKU, GENNARO POSTIGLIONE*

ADATTARSI ALLA TRANSIZIONE
DEMOGRAFICA E IMPLEMENTARE
L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA
ATTRAVERSO LA CONVIVENZA
INTERGENERAZIONALE

Il caso di *Prendi in casa* a Milano

Introduzione

Il testo esplora le esperienze di convivenza intergenerazionale a Milano attraverso il programma *Prendi in casa*. Esamina potenzialità e vincoli del rapporto tra transizione demografica e vita condivisa. Concentrandosi sia sulla popolazione anziana che sui giovani studenti – spesso attori trascurati nel panorama urbano – l'obiettivo è quello di offrire una nuova prospettiva di Milano e stimolare discussioni sulle sfide delle modalità di vita contemporanee.

Molti timori, preoccupazioni e ossessioni sulle conseguenze della transizione demografica hanno caratterizzato i primi due decenni del XXI secolo. Affrontare i costi sociali, economici e ambientali del progressivo spopolamento, dell'invecchiamento e del calo delle nascite ha creato una diffusa consapevolezza globale che sta plasmando le precauzioni adottate dalla società oggi e in futuro. Mentre in alcune parti del mondo permangono preoccupazioni per gli elevati tassi di crescita demografica, in altre si temono le conseguenze di tale declino. Segni di questi timori si riscontrano ovunque: nelle politiche volte a incoraggiare tassi di natalità più elevati; nei programmi nazionali a sostegno del ripopolamento e delle migrazioni; nelle riforme della previdenza sociale; nei programmi politici ed economici; nei processi di estinzione di culture e tradizio-

* Politecnico di Milano, Department of Architecture and Urban Studies.

ni; nelle storie di solitudine e isolamento e nell'indebolimento dei legami familiari e comunitari. Affrontare il tema della transizione demografica oggi è diventato una questione di sopravvivenza, con dati allarmanti da fine del mondo. Alcuni numeri aiutano a stabilire la portata di questa transizione. Secondo le più recenti previsioni dell'ISTAT sul futuro demografico, la popolazione italiana di età pari o superiore a 65 anni salirà dal 23,8% del 2022 al 34,5% nel 2050. La popolazione residente



Figura 1. Localizzazione degli appartamenti coinvolti nel progetto “Prendi in casa” (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

si contrarrà ulteriormente, passando dai 59 milioni del 1° gennaio 2022 ai 54,4 milioni del 2050. Il numero di persone che vivono sole nel 2042 sarà di 9,8 milioni rispetto agli 8,4 milioni del 2022, il 37,5% delle famiglie (ISTAT 2023). Questa struttura demografica modificherà radicalmente molti aspetti della vita collettiva. La città contemporanea dovrà ripensare profondamente la sua identità abitativa. *Prendi in casa* può essere os-

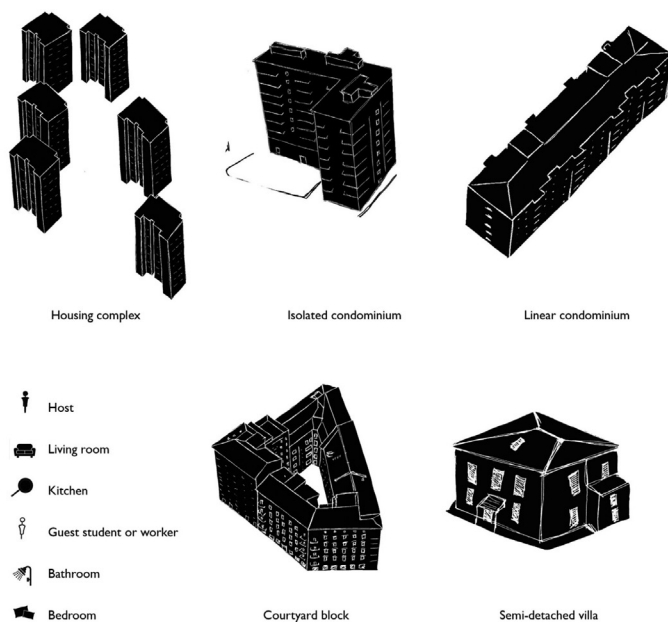


Figura 2. Abaco delle tipologie abitative (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

servato come uno degli indizi che mostrano, come in città, stiano mutando le forme del paesaggio abitativo. Esaminando queste esperienze di coabitazione, nei paragrafi seguenti cercheremo di approfondire le caratteristiche spaziali delle relazioni sociali che la transizione demografica pone. Nella seconda parte dell'articolo esploreremo, invece, le prospettive attuali sull'invecchiamento e la transizione demografica. La terza parte si concentrerà sugli alloggi non convenzionali per anziani, evidenziando come possano rappresentare una risorsa preziosa per adattarsi a tali cambiamenti demografici. Passando, infine, alla quarta parte, presenteremo il quadro che ci ha permesso di esplorare il caso di studio *Prendi in casa* e ne illustreremo i risultati e le implicazioni. In definitiva, la domanda di fondo che attraversa il presente articolo ruota attorno a come le pratiche abitative non convenzionali possano contribuire a rispondere ai cambiamenti demografici rendendo, al contempo, gli alloggi più accessibili.

Invecchiare tra sfortuna e conquista

Il progressivo invecchiamento della popolazione europea e globale segna un evento epocale, in bilico tra l'essere percepito come una sfortuna e un traguardo (Johnson 2021). Da un lato assistiamo ad ansia e apprensione per le conseguenze sociali, politiche ed economiche del processo di invecchiamento, dall'altro, rappresenta una conquista. Dopotutto, esso è il risultato positivo e inevitabile dei successi che l'umanità persegue da tempo: l'allungamento della vita media delle persone, la riduzione della mortalità infantile e l'emancipazione delle donne (Johnson 2021; Rosling 2018; Deaton 2015).

Tuttavia, fare i conti con l'invecchiamento della popolazione significa affrontare le diverse condizioni di salute e ricchezza, nonché la disponibilità di capitale, sociale, materiale e spaziale della popolazione anziana (Ulijaszek *et al.* 2012). Essere anziani significa ancora avere uno spazio che si riduce, una rete di relazioni e un diritto alla città con l'avanzare degli anni. Significa, da un lato, essere intrappolati nella propria

casa o convivere con familiari o assistenti privati o, dall'altro, essere istituzionalizzati in case di cura. Ma è altrettanto vero che essere anziani oggi significa essere un soggetto forte in città. Non è più possibile considerare la figura degli anziani esclusivamente attraverso la lente della fragilità e dell'assistenzialismo. Affrontare simultaneamente la duplice dimensione della sfortuna e del successo, della fragilità e della forza, rende il processo di invecchiamento una delle questioni urbane più complesse e urgenti da affrontare. Per queste ragioni, da un punto di vista teorico e operativo, ci imbattiamo ciclicamente nel problema di come approcciare la popolazione anziana all'interno delle nostre città. È vero che, rispetto al passato, si è verificata un'evoluzione nel modo in cui viene promossa la progettazione urbana: con una maggiore enfasi sulla creazione di ambienti e spazi a misura di anziano, che tengano conto delle diverse età e atteggiamenti nei confronti dell'uso dello spazio pubblico (Handler 2005). Ciononostante, permane il rischio di semplificare la categoria degli anziani come abitanti, trattando l'abitare come una funzione specializzata all'interno delle nostre città e imponendo un orientamento unitario, rigido e omogeneo attraverso una normalizzazione universalistica e una razionalizzazione della vita quotidiana, simili al movimento moderno (Tosi 1994; Bianchetti 2020). Tali semplificazioni non considerano i diversi gradi di autonomia e isolamento, fragilità e potere, all'interno delle abitazioni e degli spazi urbani di prossimità. Chi intende farlo deve pensare al sistema di assistenza domiciliare e di quartiere, considerando la dimensione multigenerazionale dell'intera comunità, la dimensione materiale e psicologica, il legame affettivo e cognitivo con la casa (Herbers & Mulder 2017), il contesto in cui ci si trova e dove si svolgono le attività fondamentali e si sviluppano le relazioni sociali della vita quotidiana (Moulaert *et al.* 2013). Le popolazioni anziane vivono ancora all'interno di un sistema in cui è possibile rilevare un forte divario tra domanda e offerta abitativa; dove, sia le politiche abitative sia il mercato, non hanno ancora superato del tutto la separazione tra il concetto tradizionale di famiglia, anziano e tipologie abitative.

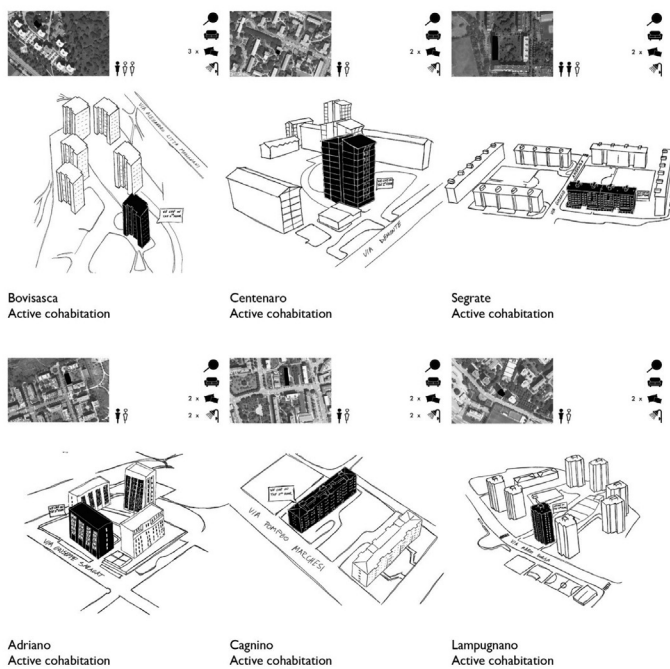


Figura 3. Casi di coabitazione nelle tipologie *housing complex* (Fonte: J. Aboueezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

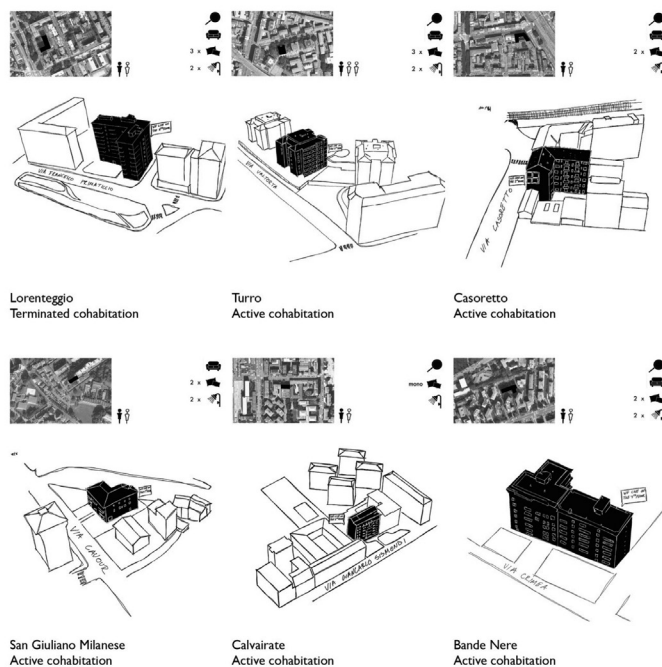


Figura 4. Casi di coabitazione nelle tipologie *isolated condominium* (Fonte: J. Abouezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

Unconventional Senior Living

Alcuni aspetti sfuggono allo stallo teorico e pratico che circonda il tema dell'invecchiamento e mostrano invece come un cambiamento di approccio sia possibile. Sono identificabili nelle pratiche abitative non convenzionali, avviate informalmente e spontaneamente dal basso o sostenute temporaneamente da istituzioni e realtà locali, private o pubbliche, che non hanno ancora avuto il tempo, la forza o la capacità di istituzionalizzarsi e diffondersi. Assumono forme diverse ed

emergono da diverse esperienze abitative in risposta all'insoddisfazione per le opzioni abitative convenzionali per gli anziani, spesso inadeguate e inaccessibili. Sono realtà che nascono in seguito alla mancanza di un'offerta adeguata da parte delle politiche abitative pubbliche e del mercato, che non riesce ad allinearsi con la transizione socio-demografica. Questa galassia di pratiche non convenzionali diventa un campo di esplorazione privilegiato, rappresentando un patrimonio di risorse latenti che, se osservate e comprese, potrebbero aiutarci a sviluppare nuove politiche urbane in grado di affrontare le potenzialità e le problematiche della transizione demografica. Esplorare il tema dell'abitare non convenzionale per gli anziani fornisce quindi uno strumento per aiutarci a introdurre un cambiamento di approccio nell'affrontare la questione dell'invecchiamento. Ciò permette di allinearci e anticipare l'evoluzione del problema, affrontando al contempo l'inadeguatezza dell'offerta abitativa in relazione alle mutevoli esigenze e ai profili socio-culturali della popolazione anziana. Nel presente articolo abbiamo esplorato come le dinamiche sociali e demografiche contemporanee mettano alla prova le politiche e i progetti abitativi. Queste tematiche sono state al centro delle nostre attività didattiche. Nel 2024, nell'ambito di un laboratorio didattico/progettuale presso la Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni (AIUC) del Politecnico di Milano, abbiamo iniziato a esplorare alcune pratiche di *Unconventional Senior Living*. Per "abitare non convenzionale" intendiamo tutte le forme di vita che non possono essere classificate come tradizionalmente guidate dai legami familiari o all'interno di nuclei familiari tradizionali: come individui o coppie che vivono insieme in una casa, o all'interno di residenze e case di cura per anziani. Spinti non solo dalla letteratura sul tema (Elsinga & Ronald 2012), ci siamo impegnati in una ricerca sul campo volta ad analizzare lo stato dell'arte delle pratiche abitative, per sviluppare soluzioni e tipologie abitative alternative in grado di colmare il divario emerso tra domanda e offerta. Spesso tale divario è legato ai profondi cambiamenti avvenuti negli ultimi vent'anni nella composizione dei nuclei familiari, negli stili di vita e

in quella che è stata comunemente definita “famiglia” (Meyer & Carlson 2014); con conseguente crescente distacco tra l’equivalenza ideale di “famiglia” e “tipologia di appartamento” (Star strategies + architecture 2016). Negli ultimi anni si è tentato di delineare una nuova fenomenologia della vita degli anziani con l’obiettivo di evidenziare l’emergere di diverse modalità di riorganizzazione delle pratiche abitative all’interno di una nuova comunità o di forme multigenerazionali. Le molteplici origini e cause di questa fenomenologia sono state analizzate (Durrett 2009) insieme ai suoi diversi effetti e conseguenze (Kërçuku 2021; Simpson 2015). Le forme di vita degli anziani sono diventate sia uno spazio fisico in cui misurare i progetti (Buffel *et al.* 2018; Farrelly 2014) sia uno spazio concettuale dotato di una vasta capacità interpretativa, dove abbondano definizioni e riflessioni (Huber 2008). Sebbene questi studi siano degni di nota presentano però alcuni limiti. Spesso descrivono le nuove forme di convivenza come espressioni positive di benessere, creando un focus ideologico che enfatizza la sfera privata degli anziani. Tale prospettiva può oscurare la complessità delle loro condizioni di vita e non affrontare il divario tra alloggi disponibili e reali bisogni delle persone anziane. Inoltre, vi sono disparità di interessi tra gli attori locali e una discrepanza tra le norme consolidate e l’esigenza di flessibilità. Nonostante ciò, esplorare il modo in cui l’architettura, gli studi urbani e gli studi sociali inquadrano la vita delle persone anziane può rappresentare una palestra essenziale per nuove interpretazioni ed esplorazioni estrose, consentendoci di generare conoscenza e innovazione sociale (Parés *et al.* 2017).

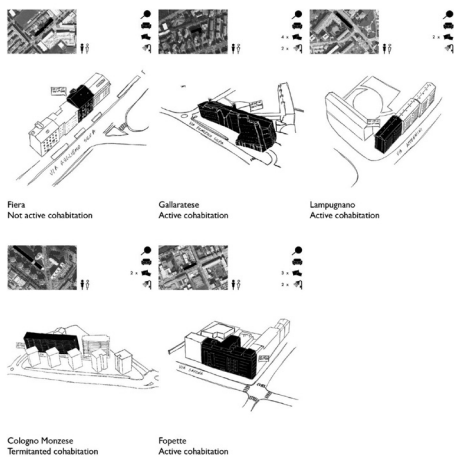


Figura 5. Casi di coabitazione nelle tipologie *linear condominium* (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

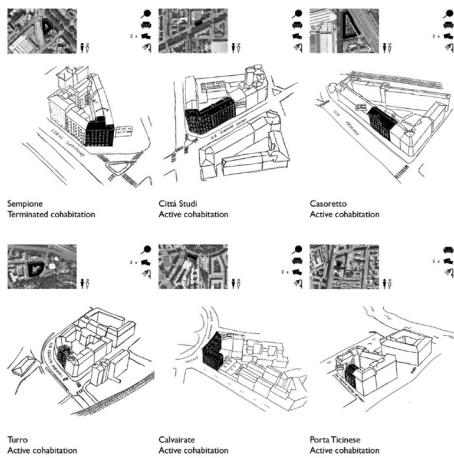


Figura 6. Casi di coabitazione nelle tipologie *courtyard block* (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

Esplorare Prendi in casa in un'esperienza didattica

Abbiamo invitato i nostri studenti a comprendere la città e a costruire un processo di conoscenza. Per semplificare le nostre riflessioni e orientare i nostri studenti questo processo di conoscenza è stato suddiviso in quattro fasi interconnesse e talvolta sovrapposte: (a) entrare nel campo e definirlo; (b) rimanere sul campo e “assorbire” la conoscenza; (c) post-produrre quanto osservato e tracciato sul campo; (d) orientare la post-produzione anche in base al risultato finale (Briata & Postiglione 2023). Durante l'esperienza didattica è stato chiesto loro di avviare un processo di osservazione partecipante diretta, osservando la relazione tra persone, spazi e pratiche nella vita quotidiana non convenzionale degli anziani. Attraverso un percorso etnografico è stato possibile osservare come le persone utilizzano gli spazi. È stata data priorità alla prospettiva che oscilla dalla scala dell'interno alla scala più ampia del quartiere, della città o del territorio. Abbiamo tracciato pratiche che mostrano le trasformazioni e gli adattamenti di chi abita gli spazi in modo non convenzionale, in base ai propri bisogni e desideri. Uno dei casi esplorati è la coabitazione intergenerazionale *Prendi in casa*, che include casi in cui è possibile osservare situazioni di coabitazione tra individui senza legami familiari. L'esperienza di *Prendi in casa* può essere letta attraverso la lente della resistenza e dell'adattamento alle condizioni mutevoli. L'alta percentuale di popolazione anziana e di appartamenti sottoutilizzati a Milano, unita ai circa 211.000 studenti universitari presenti in città, è diventata un'opportunità per ripensare modelli abitativi alternativi e intercettare le sfide della transizione demografica e dell'accessibilità economica degli alloggi. In circa dieci anni, l'associazione “MeglioMilano” con il suo progetto *Prendi in casa* ha permesso a circa 1.000 studenti provenienti da 51 paesi di accedere al mercato degli affitti con prezzi e condizioni vantaggiose rispetto al complesso mercato immobiliare cittadino e, agli anziani residenti, di perseguire stabilità sociale ed economica, offrendo soluzioni alternative ai problemi di isolamento, alla diversificazione dei nuclei di coabitazione e alla gestione dell'eccesso spaziale. Si tratta di un'esperienza che, nel corso degli anni, si è radicata in città a tal punto

da poter osservare casi spontanei di coabitazione al di fuori della rete dell'associazione. *Prendi in casa* rappresenta un esempio di una gamma eterogenea di iniziative che hanno plasmato il paesaggio abitativo milanese. Il lavoro di osservazione rivela che gli spazi, sia urbani che domestici, vengono vissuti da prospettive estremamente diverse da ciascun utente. Ogni persona plasma lo spazio, rendendolo proprio. Queste esperienze evidenziano il ruolo dello spazio nei processi di condivisione, mitigando al contempo la componente individualistica che la coabitazione può generare. In questo contesto, anziani e studenti condividono servizi, come la cucina, il soggiorno e il bagno, pur occupando privatamente una o più stanze. Questa coabitazione genera valore visibile attraverso il sostegno reciproco, ma anche tensioni negli spazi condivisi attraverso la contestazione degli oggetti e l'appropriazione di spazi comuni.

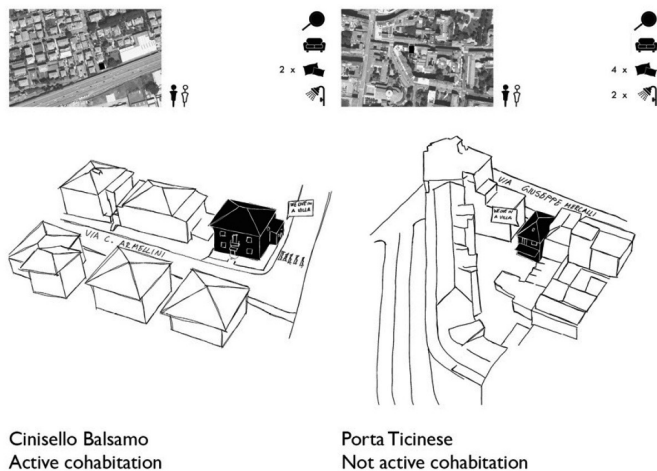


Figura 7. Casi di coabitazione nelle tipologie *semi-detached villa* (Fonte: J. Aboueezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

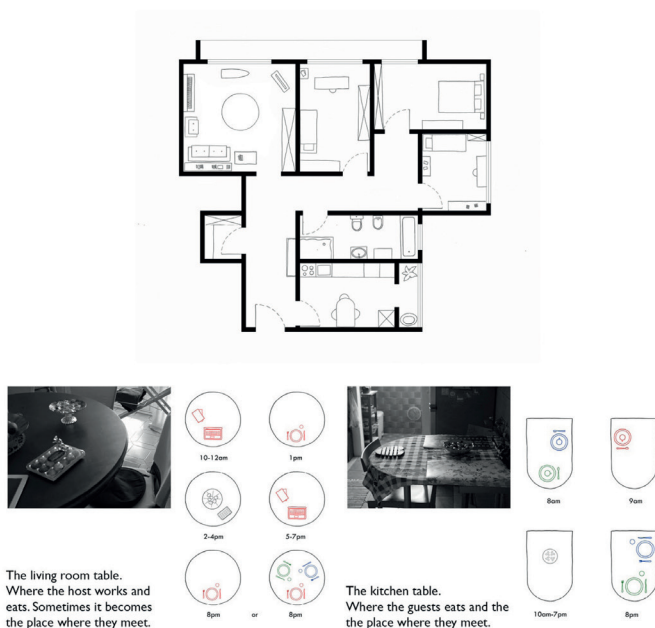


Figura 8. La planimetria di una delle case osservate e il dettaglio sull'uso dei tavoli (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

Conclusion

Come possiamo apportare un cambio di paradigma nel modo in cui discutiamo, studiamo e affrontiamo il problema dell'invecchiamento della popolazione? Come identifichiamo le pratiche di vita non convenzionali? Come esploriamo e studiamo l'ambito delle pratiche di vita non convenzionali? Quali sono le implicazioni spaziali e sociali? Come descriviamo e rappresentiamo i frammenti della vita quotidiana non convenzionale nelle città? Quali sono le diverse forme

e strategie progettuali che queste esperienze di vita possono suscitare? Quali sono le possibili opportunità e ambiguità da considerare? Osservare i casi di *Unconventional Senior Living* ci aiuta a implementare il necessario cambiamento di approccio per affrontare il problema dell'invecchiamento. Esplorare l'*Unconventional Senior Living* ci permette di scoprire nuovi comportamenti, rituali e valori, nonché le loro implicazioni spaziali. Catalizza, inoltre, interventi urbani e architettonici che accolgono, influenzano e, in alcuni casi, anticipano le nostre nuove realtà vissute (Borasi 2021), insieme alle strategie, alle forme e alle soluzioni identificate nelle pratiche di vita quotidiana.

Ciò che emerge è la resilienza della popolazione anziana nell'adattarsi in modo autonomo alla transizione demografica. Si osserva anche la capacità dello spazio di essere modellato in base alle diverse fasi della vita e ai bisogni che emergono con l'invecchiamento. Inoltre, ciò che si nota con interesse, è la capacità degli anziani di essere soggetti forti nella trasformazione delle città. Con i loro corpi, le loro pratiche e i loro modi di appropriazione trasformano radicalmente il funzionamento della città. In tale contesto, la duplice natura degli anziani – fragile e forte – e la percezione del processo di invecchiamento come conquista e sfortuna al tempo stesso aggiungono profondità alle situazioni osservate e ci permettono di costruire un bagaglio di conoscenze. Le pratiche non convenzionali dell'abitare Milano sono un'eredità latente a nostra disposizione che ci consente di comprendere meglio come possiamo adattarci alla transizione demografica oggi. La questione cruciale non è considerare la popolazione anziana nelle nostre città come un gruppo statico e rigido, ma comprenderne la continua evoluzione, richiedendo una progettazione degli spazi e delle politiche abitative in linea con questo cambiamento.

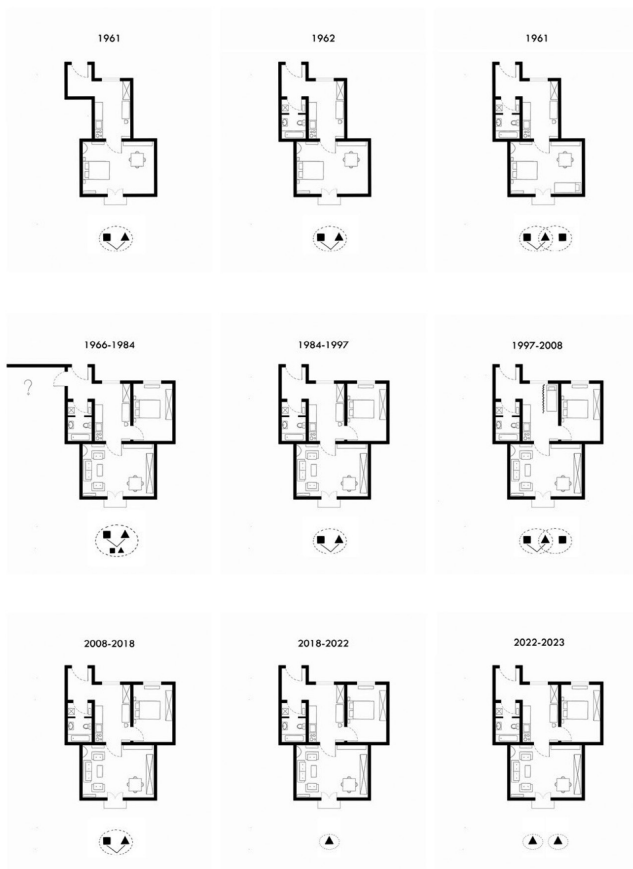


Figura 9. L'evoluzione della planimetria di uno degli appartamenti osservati. Il disegno mostra come la casa si sia modificata a seconda dei cambiamenti nella composizione demografica dei suoi occupanti. (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli).

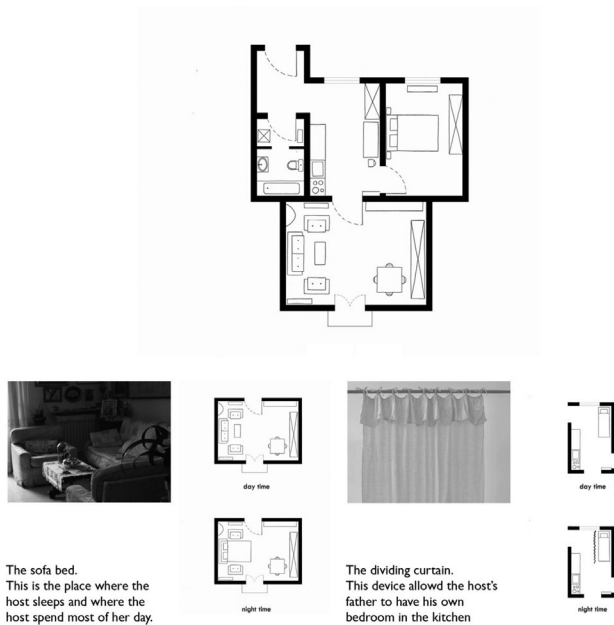


Figura 10. Dettaglio de due dispositive spaziali che permettono la coabitazione in una delle case osservate (Fonte: J. Abouelezz, E. Alberton, B.E. Alfar, A. Beni, R. Piantelli)

Riferimenti bibliografici

Bianchetti, C.

2020 *Bodies: between space and design*, Jovis, Berlin.

Borasi, G.

2021 *Attention to New Sites for Architecture*, in G. Borasi (a cura di), *A section of now: social norms and rituals as sites for architectural intervention*, Canadian Centre for Architecture, Montréal, pp. 7-40.

Briata, P., Postiglione, G.

2023 *People Pleaces Practices*, 9 Thymos Book, Napoli.

Massimo, B., Postiglione, G., Sabatinelli, S.

2020 *Re.Co.De.Reloaded Contemporary Dwelling. The Revolution in Housing is Indoor / Wohnen im Bestand Die Revolution des Wohnens vollzieht sich im Inneren*, in Lichtblau, A., Verhovsek, S. (a cura di), *GAM 16 gewohnt: un/common*, Jovis, Berlin, pp. 191-214.

Buffel, T., Handler, S. and Phillipson, C.

2018 *Age-friendly cities and communities: a global perspective*, Policy press, Bristol.

Deaton, A.

2015 *The great escape: health, wealth, and the origins of inequality*, Princeton University Press, Princeton.

Durrett, C.

2009 *The Senior cohousing handbook: a community approach to independent living*, New Society Publisher, Philadelphia.

Elsinga, M., Ronald, R. (a cura di)

2012 *Beyond home ownership: housing, welfare and society*. Routledge, Abingdon/ New York.

Farrelly, L. (a cura di)

2014 *Designing for the third age: architecture redefined for a generation of "active agers"*, Wiley, Chichester.

Handler, S.

2005 *An alternative age-friendly handbook*. University of Manchester Library, Manchester.

Herbers, D.J., Mulder, C.H.

2017 *Housing and subjective well-being of older adults in Europe*, in "Journal of Housing and the Built Environment", 32(3), pp. 533-558.

Huber, A. (a cura di)

2008 *New approaches to housing for the second half of life*. Birkhäuser, Basel.

Istat

2023 *Previsioni della popolazione residente e delle famiglie*, Base 1/1/2022, <https://www.istat.it/it/archivio/288443> [26.06.2025].

Johnson, S.

2021 *Extra life: a short history of living longer*. Riverhead Books, New York.

Kërçuku, A.

2021 *Aging and Space. An Emerging Catalog of Spaces in Tension*, in Vassallo, I. et al. (a cura di), *Spatial Tensions in Urban Design*, Springer International Publishing, Cham, pp. 189-202.

Meyer, D.R., Carlson, M.J.

2014 *Family Complexity: Implications for Policy and Research*, in “The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science”, 654(1), pp. 259-276.

Moulaert, F. Swyngedouw, E., Martinelli, F., Gonzalez S. (a cura di)

2013 *Can neighbourhoods save the city? Community development and social innovation*, Routledge, London/New York.

Parés, M., Ospina, S.M., Subirats, J.

2017 *Social innovation and democratic leadership: communities and social change from below*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham.

Rosling, H.

2018 *Factfulness: Ten Reasons We're Wrong About the World--and Why Things Are Better Than You Think*, Flatiron Books, New York.

Simpson, D.

2015 *Young-old urban utopias of an aging society*, Lars Müller, Zürich.

Star strategies + architecture

2016 *The Interior of the Metropolis. Domestic Urbanism*, in “MONU”, 24, pp. 106-113.

Tosi, A.

1994 *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna.

Ulijaszek, S.J., Mann, N., Elton, S.

2012 *Evolving human nutrition: implications for public health*, Cambridge University Press, Cambridge/New York.

ELENA CARLETTI, MADDALENA FLORIANA GRASSI,
NICOLA SCHINGARO*

PARLARE DI ABITARE

Fra governance partecipativa e asimmetrie di potere

Introduzione

Il presente contributo nasce nell'ambito del progetto *Unconventional Affordable Housing* (UAH!) e si propone di analizzare i risultati di un percorso avviato con gli attori coinvolti, a vario titolo, sul tema dell'abitare, al fine di ricostruire lo stato dell'arte di politiche, progetti e pratiche in essere nella città di Bari, individuare bisogni, co-costruire proposte. Tale percorso – che ha visto la partecipazione di istituzioni, rappresentanti (politici e tecnici) dell'amministrazione comunale e regionale, sindacati, realtà di terzo settore (associazioni di volontariato, cooperative, enti ecclesiastici) e studenti – si è aperto con due focus group, tenutisi a ottobre e novembre 2024, necessari per ricostruire lo stato dell'arte e il posizionamento dei diversi attori intervenuti. Dal confronto, è emersa la necessità di proseguire il dialogo su un piano più operativo e propositivo, stimolando l'avvio di un ciclo di incontri denominato “UAH! Bari da abitare”, che ha previsto la costituzione di tre tavoli di lavoro tematici: Tavolo 1. “Attualità e stato di attuazione di normativa e pianificazione”; Tavolo 2. “Armonizzazione dati di offerta e domanda abitativa e identificazione target di interesse”; Tavolo 3. “Volontà e indirizzi politici”. Al momento, si sono tenuti due

* Università degli studi di Bari Aldo Moro, Dipartimento di Scienze Politiche. Sebbene l'articolo sia il risultato di un lavoro condiviso, è possibile attribuire i paragrafi come di seguito: i paragrafi *Introduzione, Il contesto: abitare a Bari, I significati dell'abitare* a Elena Carletti; i paragrafi *Partecipazione, Mediazione e orientamento e Supporto e accompagnamento* a Maddalena Floriana Grassi; i paragrafi *Monitoraggio e raccolta dati, Sostenibilità, Le dinamiche relazionali e comunicative, Governance partecipativa: tra possibilità e limiti e Conclusioni* a Nicola Schingaro.

incontri, nei mesi di febbraio e aprile 2025, che prevedono un prosieguo finalizzato alla stesura di documenti programmatici e di sintesi delle proposte emerse.

L'obiettivo del presente contributo, che si concentrerà sul materiale raccolto durante i due focus group, è proporre una prima analisi dei temi centrali emersi e del posizionamento dei diversi attori rispetto a essi; approfondire la dimensione relazionale, in termini di aspettative reciproche, modalità e livelli di comunicazione adottati, criticità emerse dalla discussione; riflettere sulla dimensione partecipativa del processo avviato e su quanto questa possa o meno influire sull'efficacia delle politiche e dei progetti realizzati nell'ambito dell'abitare.

Il contesto: abitare a Bari

La città di Bari rappresenta oggi una realtà urbana in profonda trasformazione, attraversata da tensioni sociali, demografiche ed economiche che riflettono dinamiche più ampie a livello nazionale e globale. Con una popolazione che al 1° gennaio 2024 conta oltre 316.000 abitanti, la città è al centro di un'area metropolitana che comprende 41 comuni e oltre 1,2 milioni di residenti (ISTAT 2025). Tale contesto pone sfide articolate alla pianificazione urbana, alle politiche abitative e alla coesione sociale.

Tradizionalmente considerata un polo di servizi e scambi commerciali, Bari ha visto ridimensionarsi nel tempo la propria capacità attrattiva in alcuni settori chiave, come quello universitario e industriale. Parallelamente, ha assistito a un'espansione del terziario e del turismo, con effetti controversi sul tessuto urbano: il fenomeno della turistificazione, ad esempio, ha accentuato la pressione abitativa nel centro storico, provocando un incremento dei prezzi degli affitti e una progressiva espulsione delle fasce sociali più deboli.

Le trasformazioni demografiche sono anch'esse rilevanti. L'indice di vecchiaia è cresciuto notevolmente, mentre le famiglie unipersonali sono in aumento. Contestualmente, l'immigrazione ha contribuito a stabilizzare la popolazione, ma ha posto ulteriori sfide in termini di inclusione e accesso ai servizi, in-

clusa l'abitazione. Il mercato della casa è infatti sempre più segmentato e inaccessibile: da un lato vi è un numero significativo di abitazioni sfitte o sottoutilizzate (oltre 27.000 secondo i dati Istat del 2022), dall'altro una crescente domanda insoddisfatta, specialmente da parte di studenti, giovani lavoratori, migranti e famiglie a basso reddito.

A livello urbanistico, la città mostra un forte dualismo tra centro gentrificato e turistico e periferie ancora segnate da condizioni di degrado e carenza di servizi. Le politiche di rigenerazione urbana si sono concentrate in alcune aree centrali, lasciando ampie zone periferiche escluse dai benefici della trasformazione. Inoltre, l'offerta pubblica di edilizia residenziale appare insufficiente, con tempi lunghi per l'assegnazione, carenza di manutenzione e difficoltà strutturali nella gestione del patrimonio residenziale pubblico.

Questo scenario rende evidente la necessità di una revisione delle politiche abitative, che tenga conto non solo della quantità di alloggi, ma anche della qualità dell'abitare, inteso come diritto complesso, relazionale e situato (Tosi 2009). In questo quadro, il presente contributo intende riportare al centro persone, esperienze e bisogni reali nella costruzione di soluzioni abitative più eque e sostenibili.

Temi emersi e prospettive degli attori¹

I significati di abitare

Il concetto di abitare, come emerso nei focus group, non si riduce a un bisogno materiale di un tetto sulla testa, ma assume dimensioni simboliche, relazionali e culturali (Lefebvre 2009).

Per le istituzioni pubbliche, il termine si declina in due grandi filoni: uno tecnico-amministrativo, legato alla gestione e all'assegnazione del patrimonio edilizio, e uno politico, connesso alla programmazione di interventi coerenti con le esigenze del ter-

1 Si fornisce una tabella riassuntiva dei partecipanti ai focus group in calce all'articolo.

ritorio. Tuttavia, molti attori istituzionali hanno riconosciuto la difficoltà di operare in una cornice normativa rigida e con risorse spesso insufficienti, per cui evidenziano la necessità di ascoltare le esigenze reali del territorio, per ottimizzare quelle risorse, pur scarse, verso progetti realmente utili per le persone.

C'è molto poco ascolto del territorio e questa cosa non ci piace, prima di avviare una linea di finanziamento vorremmo essere sicuri di avviare qualcosa che sia pertinente alle necessità e ai bisogni del territorio, che non è così scontato, cioè dovrebbe essere scontato ma molto spesso non lo è [A1].²

Coerentemente con questa visione si pone anche la Ripartizione Servizi alla persona del Comune di Bari, che, nell'ambito della ricerca abitativa, rimarca la centralità della persona e della sua idea di casa.

Quello che abbiamo finora capito dai progetti che abbiamo realizzato è che è più facile trovare una casa non solo se si lavora sul contesto ma anche se si lavora sulle persone [...], perché spesso le persone hanno un'idea di casa e vogliono realizzare la loro idea di casa che non è un'idea di casa comune. Questo ci dice che dobbiamo realizzare progetti personalizzati partendo dall'ascolto delle persone, oltre che lavorando sul contesto cittadino [...]. Le esperienze di social housing [...] sono fondamentali, però fanno parte di un programma e di un progetto, [ma] non basta avere lo spazio per la casa, bisogna capire anche l'idea di casa che le persone hanno [A3].

Dunque, viene posta al centro della discussione la prospettiva degli abitanti, non solo come forma di rivendicazione del loro diritto a co-costruire gli spazi – in termini materiali e di significato – ma anche come riconoscimento del loro ruolo di “esperti per esperienza”, capaci di indirizzare le scelte politiche e progettuali in maniera più coerente ed efficace (Cabiati & Pancioli 2019).

2 Consultare la Tabella 1 per la codifica degli attori.

L'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare (ARCA Puglia) ragiona sull'importanza della dimensione comunitaria nell'abitare e sul concetto di benessere, ben più ampio della sola risposta al bisogno materiale. Da qui, l'idea di realizzare portierati di comunità e orti botanici su alloggi vetusti.

Ci stiamo concentrando sul portierato di comunità, su una gestione sociale dell'alloggio che non può essere solo manutenzione, assegnazione e altro, ma un vivere comune e anche una sorta di benessere, sempre un servizio che vogliamo prestare agli utenti. Questo è in via sperimentale [...]. stiamo immaginando – anche questo è sperimentale –, una sorta di verde orto botanico su alloggi vecchi dove però diamo anche un senso di benessere agli utenti che possono nel loro piccolo anche gestire questo orticello [A9].

I rappresentanti del terzo settore e delle organizzazioni di volontariato sottolineano la dimensione identitaria e sociale dell'abitare, profondamente connessa ai percorsi biografici delle persone, specialmente quelle in situazione di vulnerabilità. Questo implica un cambiamento di prospettiva: non è la persona a dover “entrare” in uno spazio abitativo predefinito, ma è la casa che dovrebbe essere pensata con e per quella persona (Krumer-Nevo 2005).

La questione dell'abitare è legata alla questione sociale, perché l'abitare comprende all'interno una dimensione sociale dell'individuo, non solo come fattore di auto-determinazione della persona perché io abito uno spazio e quindi si estrinseca tutta la mia personalità, che è appunto non solo lo spazio in sé, ma gli spazi che abito con le persone [con cui] abito e così via [A19].

Dal punto di vista degli studenti, il diritto all'abitare viene letto in termini di accessibilità, che lega l'abitare anche alla qualità della vita urbana: trasporti, spazi pubblici, relazioni sociali. In sintesi, l'abitare viene riconosciuto come diritto complesso, che intreccia esigenze materiali e immateriali.

[Proviamo a portare] avanti la voce degli studenti, che per abitare a Bari, una delle città più grandi, [Bari] dovrebbe funzionare meg-

lio, avere più servizi; invece, notiamo che ci sono sempre maggiori difficoltà da parte degli studenti nel frequentare assiduamente la città per due ragioni principali: l'insufficienza della linea dei trasporti e l'emergenza abitativa [A21].

Partecipazione

Il principio della partecipazione è stato condiviso dai soggetti coinvolti come elemento imprescindibile per politiche abitative efficaci e viene presentato dall'amministrazione comunale non solo come metodo di lavoro ma come obiettivo programmatico nell'ambito della rigenerazione urbana.

[Ci stiamo] occupando di rigenerazione urbana e sociale e di beni comuni; e uno dei temi nel corso degli stati generali della rigenerazione urbana sarà appunto quello dell'emergenza abitativa [...] attraverso questo percorso di partecipazione che faremo; vogliamo che sia integrato, una visione comune di tutti i soggetti che sono a questo tavolo, associazioni, sindacati, ARCA e tutti i soggetti che possono creare una visione e un'azione comune per un tema socialmente drammatico [A7].

Abbiamo avuto un incontro con l'assessore della città di Bari per aprire un tavolo permanente di comunicazione e compartecipazione dove i nostri obiettivi principali saranno quelli di effettuare una mappatura degli immobili sfitti, quindi per comprendere quante possibilità ci sono, anche dato il fatto che Bari, ai dati più recenti, è una delle città italiane con più locali sequestrati alla criminalità organizzata, locali tutt'oggi non registrati e inutilizzati [...], e ovviamente proporre delle misure per implementare e migliorare la rete dei trasporti e anche misure per aumentare l'offerta di alloggi [A21].

Tuttavia, è emersa una tensione tra partecipazione formale e sostanziale: numerosi interventi hanno evidenziato come i processi partecipativi vengano spesso attivati in modo tardivo, o limitati a consultazioni senza reale incidenza decisionale.

L'intervento di ActionAid³ ha sottolineato con forza la necessità di riconoscere le asimmetrie di potere nei percorsi partecipativi, in particolare quando si coinvolgono gli "esperti per esperienza" (abitanti, migranti, soggetti fragili). Senza una chiara delimitazione dello spazio decisionale e senza strumenti di empowerment, la partecipazione rischia di essere uno strumento di legittimazione piuttosto che di reale democrazia (Warren 2011).

Viene proposta una visione della partecipazione come processo strutturato, continuo e inclusivo, fondato sul riconoscimento della diversità di posizionamenti e capacità di azione.

Quello su cui lavoriamo sono le asimmetrie di potere, ci sono oggi e quindi possiamo immaginare che siano esponenziali all'interno di un percorso partecipativo. In particolare con il PUG era stato fatto un tentativo di partecipazione [...] ma rispetto all'incisività delle proposte è importante guardare al come verrà fatto e qual è lo spazio decisionale reale, questo va dichiarato subito perché chi partecipa ha bisogno di sapere qual è il perimetro entro cui può agire una qualche forma di cambiamento, perché già le dinamiche sono quelle richiamate prima, con cui a livello locale possiamo ben poco intervenire, però almeno che si guardi al come, che si dica in maniera esplicita cosa potranno effettivamente decidere, perché la sfiducia è fortissima [...], bisogna ricordare che una grande fetta non è rappresentata e quindi queste sono occasioni per provare un po' a ricucire, rispetto al fatto che il consenso non può essere fatto in maniera piatta, deve essere intersezionale, deve tenere conto di tutta una serie di dinamiche di discriminazione nei percorsi partecipativi[A18].

3 ActionAid è un'organizzazione internazionale indipendente che opera in 71 paesi nel mondo e, insieme alle comunità più emarginate, agisce contro la povertà e l'ingiustizia in molti ambiti diversi: i diritti dei bambini e delle donne, l'immigrazione, il cambiamento climatico e l'educazione. ActionAid gestisce un progetto per il Comune di Bari incentrato sull'orientamento abitativo per i migranti residenti nella città.

Mediazione e orientamento

Un altro nodo emerso con forza è la necessità di istituire meccanismi di mediazione tra i diversi attori del sistema abitativo: tra pubblico e privato, tra proprietari e inquilini, tra cittadini e istituzioni. Si evidenzia come, soprattutto in questo periodo storico, sia sempre più complesso trovare punti d'incontro fra le parti e gli interessi, in una costante tensione che tuttavia, spesso, vede soccombere chi si trova già in partenza in una condizione di maggiore disagio e vulnerabilità.

I sindacati, in particolare, hanno evidenziato il proprio ruolo storico nella mediazione dei conflitti abitativi, ma anche i limiti attuali in termini di strumenti e risorse.

Nel complesso mondo dell'incontro fra domanda e offerta, che insieme a quello del lavoro è una delle più complicate da mettere insieme, noi cerchiamo di essere facilitatori, nel senso che cerchiamo di spiegare ai locatori quali possono essere i vantaggi, però, mi sto rendendo conto in questo momento che c'è un grandissimo universo di persone [...] dove c'è necessità di facilitare, infatti, se dovessi pensare a cosa scrivere scriverei mediazione perché forse è necessario in questa società facilitare la possibilità di questi incontri [A13].

Le associazioni del terzo settore hanno declinato la mediazione in termini di orientamento attivo, dunque, soprattutto nel rapporto fra cittadini e rete di servizi e istituzioni. È necessario non solo informare, ma orientare le persone nei percorsi amministrativi, nella ricerca di soluzioni, nella comprensione dei diritti. Questo è particolarmente urgente in un contesto di norme complesse, linguaggi tecnici e pluralità di enti, che rischiano di generare discriminazioni nell'accesso. La richiesta condivisa è quella di istituire sportelli unici, semplificare le procedure e promuovere l'alfabetizzazione giuridico-sociale.

La mancanza di informazione sicuramente è un driver di esclusione [...], su questo parlavamo di facilitazione, è stata per esempio una delle proposte che è venuta fuori da questi tavoli, figure di rifer-

imento che siano istituzionali o che siano punti di riferimento che arrivano anche dal basso [...]; e poi c'è anche il profilo psicologico che credo sia essenziale perché il mio insediarmi in un luogo deriva da molteplici fattori, anche il benessere di quel quartiere, anche i rapporti di vicinato, altri aspetti che sono trasversali a questo [A19].

Supporto e accompagnamento

Strettamente connesso al tema dell'orientamento è quello dell'accompagnamento, tematizzato come una funzione cruciale per la riuscita di qualsiasi politica abitativa, specialmente in presenza di soggetti in condizione di vulnerabilità. Esso si concretizza in diverse forme: mediazione culturale e linguistica per persone straniere, tutoraggio abitativo per persone senza dimora, supporto economico per famiglie in difficoltà, ma anche interventi educativi e di empowerment.

La logica dell'accompagnamento richiede di superare l'approccio emergenziale e puntare a percorsi di autonomia duraturi (Grassi 2022). Diverse esperienze raccontate durante i focus group (sportelli sociali, agenzie sociali per la casa) mostrano l'efficacia di un approccio personalizzato, ma mettono anche in luce la fragilità dei progetti legati a finanziamenti temporanei.

È urgente, secondo molti partecipanti, stabilizzare questi dispositivi e renderli parte strutturale delle politiche pubbliche.

Queste persone spesso si recano agli sportelli e non sanno da dove iniziare a cercare una sistemazione, ci sono persone che hanno diversi problemi, non solo legati alla casa, anche problemi di salute oltre che lavorativi, quindi si sentono disorientati, non sanno da dove partire [...] vanno orientate [A17].

L'accompagnamento nel lavoro, che viene prima della casa, tantissime tematiche che è inutile aprire perché ci focalizziamo sull'abitare e che però purtroppo sono imprescindibili quando dobbiamo accompagnare famiglie o singoli al mantenimento dell'alloggio [...], non assistenzialismo, però più accompagnamento anche strutturato [A20].

Monitoraggio e raccolta dati

Tutti gli attori hanno condiviso la necessità di migliorare la conoscenza del fenomeno abitativo attraverso strumenti di raccolta dati più efficaci, coordinati e trasparenti. Oggi i dati sono spesso frammentati, non aggiornati o non interoperabili tra i diversi enti (comune, ARCA, regione, terzo settore). Questo ostacola la comprensione dei bisogni reali e la programmazione di interventi coerenti. Si è discusso dell'utilità di una piattaforma regionale condivisa, con accesso multilivello, che raccolga informazioni su patrimonio abitativo, domanda sociale, indicatori di vulnerabilità, esiti degli interventi.

L'obiettivo non è solo migliorare l'efficienza, ma creare una cultura della trasparenza e della valutazione, anche per rendere conto ai cittadini delle politiche messe in atto.

Inoltre, sempre nell'ottica dell'univocità degli interventi e della trasparenza, si richiama l'importanza di avere un linguaggio condiviso fra tutti gli attori operanti nel settore, che rispecchi una comprensione unanime delle situazioni su cui intervenire, degli strumenti e delle persone coinvolte.

Io rilevo la difficoltà di mettere insieme i dati, dati reali [...], il patrimonio sia pubblico che privato, cioè io chiedo al Comune di Bari quanti sono gli immobili privati vuoti? [...] Ci sono una serie di dati che è possibile reperire con la cooperazione degli enti [A23].

Secondo me c'è bisogno di fare chiarezza sui termini, perché molto spesso usiamo termini tipo "social housing". Che cos'è, [lo] sappiamo veramente? Chi sono i soggetti? [...] Quindi noi dobbiamo prima costruire un linguaggio comune, altrimenti diciamo cose e non ci capiamo, e non lavoriamo nella stessa direzione; secondo, i dati, perché avviare strategie senza conoscere i dati di partenza che poi ci aiutano a capire quali saranno gli obiettivi e i dati di arrivo, dati da monitorare anche, non ci aiuta [A1].

Sostenibilità

Il concetto di sostenibilità è stato affrontato in chiave multidimensionale. Oltre alla dimensione finanziaria, legata alla stabilità

dei fondi e alla continuità dei progetti, è stata posta grande attenzione alla sostenibilità sociale e culturale delle soluzioni abitative. Molti interventi hanno evidenziato come l'introduzione di modelli innovativi (Housing First, social housing, co-housing) rischia di rimanere sulla carta se non viene accompagnata da un lavoro di adattamento culturale e di coinvolgimento degli abitanti.

Inoltre, è stata criticata l'impostazione "calata dall'alto" di molti progetti, pensati più per soddisfare i requisiti dei bandi che per rispondere ai bisogni locali. Serve invece una progettazione radicata nei territori, che metta in discussione la retorica dell'innovazione per fare spazio a una valutazione situata e partecipata dell'efficacia e della desiderabilità delle soluzioni proposte (Parolari 2024).

In quest'ultimo anno, purtroppo, abbiamo raccolto soggetti che sono stati aiutati dal Comune o da altre progettualità per l'housing che non ha funzionato, perché sono stati seguiti nell'housing, sono stati ospitati quindi con un'ingente somma spesa e adesso sono ritornati nei nostri servizi, quindi, mi chiederei anche dove non abbiamo funzionato un po' tutti? Qual è il problema? [Mi chiederei] se è necessario spendere risorse che non torneranno più indietro perché c'è gente che, anche con la pensione, preferisce stare in una struttura di accoglienza e non in una struttura di housing, perché comprendere l'housing sociale non è semplice, [o] perché condividere un appartamento magari con un solo bagno con altri quattro soggetti non scelti, [che] non conosco, non della stessa nazionalità, è una cosa molto difficile. Ed è una cosa che riportiamo nei tavoli Caritas perché è un problema che accomuna tutti a livello nazionale [A20].

Le dinamiche relazionali e comunicative

Nonostante il richiamo costante alla partecipazione, come elemento ritenuto imprescindibile per una progettazione efficace, dagli incontri è emersa una forte disabitudine al confronto interistituzionale e una difficoltà strutturale nel tradurre il dissenso in conflitto costruttivo. Le parti chiamate a sedere allo stesso tavolo riconoscono senza dubbio di avere interessi comuni, ma nelle differenze di approccio al tema dell'abitare trovano barriere di incomunicabilità che spesso conducono all'isolamento.

Tuttavia, proprio la consapevolezza di questa dinamica ha già portato a immaginare strategie di rete, luoghi e momenti dedicati alla costruzione di percorsi comuni con l'unico fine di tutelare il diritto all'abitare, soprattutto delle persone più vulnerabili.

È in questa prospettiva che viene presentata da ActionAid la nascita della “rete solidale per l'abitare”, costituita da attori istituzionali, di terzo settore e cittadinanza attiva, come percorso di costruzione partecipata di pratiche e progetti, in un'ottica di confronto e condivisione delle visioni di ciascun attore coinvolto.

Abbiamo sostenuto con grande interesse la realizzazione e la creazione di una rete solidale per l'abitare, che tiene conto della molteplicità degli interessi in gioco e delle varie realtà che lo costituiscono, per mettere insieme, favorire uno scambio di pratiche, conoscenze, competenze, tenendo conto del focus che un abitare inclusivo tenga conto non solo degli aspetti principali ma delle differenze delle persone, [...] ci siamo resi conto che la sfera relativa all'abitare è super complessa. Bisogna mettere in campo tutte le competenze necessarie, tutte le realtà, chiaramente è un processo, quindi, i processi sono sicuramente lenti e vanno sostenuti nel tempo e tenendo conto sempre delle varie sfaccettature perché credo che non ci possa mai essere una risposta unica, i processi vanno sostenuti, vanno monitorati e vanno osservati [A18].

Gli stessi focus group sono stati accolti positivamente dai partecipanti, alcuni dei quali hanno dichiarato di uscirne arricchiti in termini di conoscenze sul fenomeno e di contatti, nonché di allargamento di prospettive rispetto al proprio ruolo e ai percorsi da intraprendere.

In questo processo, la partecipazione dell'università ha svolto un ruolo importante nel tentativo di rendere concreti e strutturati i momenti di scambio, proponendo metodologie condivise e spazi protetti di dialogo.

Governance partecipativa: tra possibilità e limiti

La governance partecipativa, nel contesto delle politiche abitative, è stata riconosciuta da tutti gli attori coinvolti come un

obiettivo necessario ma allo stesso tempo difficile da realizzare. Essa implica il superamento del modello verticale e centralizzato di decisione pubblica, in favore di un sistema orizzontale e reticolare che valorizzi il contributo di una pluralità di soggetti: istituzioni, enti del terzo settore, sindacati, cittadini, abitanti, esperti per esperienza (Fung 2006).

Tuttavia, la partecipazione come principio si scontra con una serie di barriere strutturali, culturali e operative. In primo luogo, è emersa la carenza di strumenti normativi e amministrativi che rendano vincolanti i processi partecipativi. La partecipazione è spesso attivata come procedura consultiva o accessoria, e raramente incide sulle scelte finali. Questo alimenta disillusione e sfiducia da parte dei cittadini e delle organizzazioni coinvolte.

In secondo luogo, la governance partecipativa è ostacolata dalla frammentazione delle responsabilità. Le competenze in materia abitativa sono distribuite tra enti diversi – comune, regione, ARCA – che spesso faticano a dialogare tra loro, anche a causa di sistemi informativi e linguaggi non integrati. Ne derivano percorsi decisionali lenti, incoerenti e talvolta in conflitto, che scoraggiano ogni tentativo di costruzione collettiva di soluzioni.

Un ulteriore limite riguarda la disuguaglianza nell'accesso e nella capacità di partecipazione. Non tutti gli attori sociali hanno le stesse risorse cognitive, materiali e simboliche per partecipare in modo efficace. Le persone in condizione di marginalità (migranti, anziani soli, giovani precari, famiglie monogenitoriali) non hanno voce nei processi decisionali, oppure sono coinvolti solo in forma simbolica. La governance partecipativa, per essere reale, deve dotarsi di strumenti di mediazione, facilitazione, cura delle relazioni e riduzione delle asimmetrie (Cornwall & Gaventa 2000).

Nel corso dei focus group, è emersa anche la necessità di riconoscere e valorizzare le alleanze già esistenti tra enti pubblici e privati, sperimentazioni locali, reti di prossimità. Tuttavia, molte di queste esperienze sono frammentarie, episodiche, legate alla buona volontà di singoli operatori o alla temporaneità dei finanziamenti. Per questo motivo, la proposta condivisa è quella di istituire tavoli permanenti di confronto multilivello, che fungano da luoghi di ascolto, negoziazione e co-decisione.

Infine, è stato ribadito come il “grande assente” nei processi di governance dell’abitare sia ancora oggi l’abitante stesso. Non solo come beneficiario, ma come soggetto attivo della trasformazione urbana. Riportare al centro il punto di vista di chi vive quotidianamente gli spazi, soprattutto di chi lo fa in condizioni di vulnerabilità, rappresenta la sfida più radicale e necessaria. Non c’è governance partecipativa senza democrazia sostanziale, né politiche efficaci senza giustizia spaziale e sociale.

Conclusioni

Il percorso intrapreso ha messo in luce quanto il tema dell’abitare sia intrinsecamente relazionale e politico. L’efficacia delle politiche non dipende solo dalla qualità delle soluzioni tecniche, ma dalla capacità di costruire alleanze, riconoscere disuguaglianze, attivare conoscenze plurali e radicare la programmazione nei bisogni reali.

La partecipazione non può essere considerata solo un orpello retorico: essa è una condizione di efficacia, legittimità e giustizia sociale. Serve però una ridefinizione profonda del suo significato, che includa gli abitanti come protagonisti e non semplici destinatari.

Il contributo qui presentato si propone di offrire una base di riflessione e azione per politiche abitative più inclusive, sostenibili e capaci di restituire all’abitare la sua dimensione di diritto.

Tabella 1: Attori

CODICE	ENTI	ATTORI
A1	Regione Puglia	Funzionaria sezione Politiche Abitative
A2	Regione Puglia	Dirigente Sezione Istruzione e Università
A3	Comune di Bari	Vicesindaca/Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale

A4	Comune di Bari	Assessore ai Controlli, alla Legalità, alla Trasparenza e all'Antimafia Sociale
A5	Comune di Bari	PoEQ Sportello Sociale Ripartizione Servizi alla Persona
A6	Comune di Bari	Assistente sociale Sportello Sociale Ripartizione Servizi alla Persona
A7	Comune di Bari	Segretaria particolare Vicesindaca
A8	Comune di Bari	Dirigente Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio
A9	ARCA Puglia	Direttore
A10	ARCA Puglia	Portavoce Amministratore Unico
A11	ARCA Puglia	Tecnica architetta
A12	SUNIA	Segretario provinciale
A13	SICET	Segretario generale
A14	UNIAT	Segretaria regionale
A15	Confabitare	Presidente
A16	Cooperativa sociale CAPS	Coordinatrice
A17	Cooperativa sociale CAPS	Operatrice sociale
A18	ActionAid	Coordinatrice
A19	ActionAid	Housing officer
A20	Caritas diocesana Bari Bitonto	Coordinatrice
A21	Associazione studentesca UDU Link Bari	Studentessa
A22	Associazione studentesca UDU Link Bari	Studente
A23	Sportello di mutuo aiuto	Volontaria
A24	Studio di progettazione	Architetta

Riferimenti bibliografici

Barbanente, A., Tedesco, C.

2022 *Bari: Innovazioni che non incidono sugli spazi di potere*, in “Settimo Rapporto sulle città, Chi possiede la città? Proprietà, poteri, politiche”, Urban@it, <https://www.urbanit.it/rapporti-annuali/> [30.05.2025].

Cabiati, E., Panciroli, C.

2019 *Service Users as Collaborators in Social Work Practice, Research, and Education*, in “Socialinè teorija, empirija, politika ir praktika”, 19, pp. 95-105.

Cornwall, A., Gaventa, J.

2000 *From Users and Choosers to Makers and Shapers Repositioning Participation in Social Policy*, IDS Bulletin, 31, pp. 50-62.

Fung, A.

2006 *Varieties of Public Participation in Complex Governance*, in “Public Administration Review – PUBLIC ADMIN REV”, 66, pp. 66-75.

Istat

2025 *Il Censimento permanente della popolazione in Puglia*, https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/04/Censimento-permanente-popolazione_Anno-2023_Puglia.pdf [30.05.2025].

Grassi, M.F.

2022 *Accompagnamento*, in Campanini, A. (a cura di), *Nuovo dizionario di servizio sociale*, Carocci editore, Roma, pp. 22-27.

Krumer-Nevo, M.

2005 *Listening to “life knowledge”: A new research direction in poverty studies*, in “International Journal of Social Welfare”, 14, pp. 99-106.

Lefebvre, H.

2009 *Space: social product and use value*, in Brenner, N., Elden, S. (a

cura di), *State, space, world: selected essays/Henri Lefebvre*, University of Minnesota Press, Minneapolis.

Parolari, S.

2024 *Experts by Experience in a Planning Process of Social Policies at local level: A Practical Experience of Participation*, in “Relational Social Work”, 8(2), pp. 82-95.

Tosi, A.

2008 *Retoriche dell'abitare e costruzione sociale delle politiche*, in “Meridiana”, 62, pp. 37-52.

Tosi, A.

2017 *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Mimesis, Sesto San Giovanni.

Warren, J.

2007 *Service user and carer participation in social work*, Learning Matters, Exeter.

ELENA CARLETTI, GIOVANNA SERVEDIO,
CARMEN ZAIRA TORRETTA*

SQUATTING URBANO COME PRATICA COLLETTIVA DI RESISTENZA

Un caso studio nella città di Bari

Introduzione



Figura 1. Una vista della palestra sotterranea dell'ex liceo. ©Savino Carbone/2025.

* Università degli studi di Bari Aldo Moro, Dipartimento di Scienze Politiche. Sebbene l'articolo sia il risultato di un lavoro condiviso, è possibile attribuire i paragrafi come di seguito: *Introduzione* a Elena Carletti; *Occupazione dell'Ex Socrate* e *Autogestione e ambienti* a Giovanna Servedio; *Progetti e collaborazioni* e *Criticità* a Carmen Zaira Torretta; *Conclusioni* a Giovanna Servedio e Carmen Zaira Torretta.

Lo squatting urbano, inteso come occupazione non autorizzata di spazi dismessi o abbandonati, è una pratica che si colloca all'incrocio tra bisogno materiale, azione politica e sperimentazione sociale. Sorto in Europa a partire dagli anni Settanta come risposta diretta alla carenza di alloggi e all'espulsione dei soggetti più fragili dal mercato immobiliare, lo squatting si è progressivamente evoluto in un movimento globale capace di coniugare istanze abitative, contestazione delle politiche urbane dominanti e produzione di nuovi modelli di convivenza (Martínez 2013; Cattaneo & Martínez 2014). In alcune delle sue possibili manifestazioni, lo squatting può essere letto come una forma di riappropriazione collettiva dello spazio urbano che si oppone attivamente ai processi di esclusione prodotti dalle logiche neoliberiste (Harvey 2012).

Negli ultimi decenni, il contesto urbano europeo – e italiano in particolare – ha visto una crescente privatizzazione dei beni comuni, l'aumento della rendita fondiaria e immobiliare, la dismissione del patrimonio pubblico e una marcata riduzione dell'investimento statale nel welfare abitativo. Questi processi hanno prodotto una profonda trasformazione sociale, acuendo le disuguaglianze e generando nuove forme di marginalità. In questo scenario, lo squatting si configura come una risposta concreta alla crisi abitativa e una critica esplicita al modello di città escludente, fondata sulla speculazione e sull'espulsione delle soggettività non conformi – migranti, precari, disoccupati, giovani, famiglie monoparentali, rifugiati, persone trans e queer, anziani soli (Mudu 2014).

L'occupazione di uno spazio abbandonato può così diventare anche un atto politico, una forma di resistenza al dominio del mercato e allo svuotamento della funzione sociale della città (Lanzaro 2017). Può configurarsi come un gesto che non solo sfida il principio della proprietà privata assoluta, ma che riattiva e reinventa l'uso di luoghi dimenticati, restituendoli alla collettività attraverso pratiche di autogestione, mutualismo e cura condivisa (Picker & Pasquetti 2015). In molti casi, gli spazi occupati si trasformano in centri sociali, spazi culturali, case collettive, laboratori di cittadinanza attiva e di solidarietà, capaci di incidere profondamente sul tessuto urbano e relazionale dei quartieri in cui si insediano.

Le esperienze di squatting urbano, cui facciamo riferimento in questa sede, si contraddistinguono per la capacità di aggregare soggetti diversi intorno a bisogni comuni e valori condivisi (Pruijt 2013). L'autogestione, la democrazia diretta, la solidarietà concreta, l'inclusività e la costruzione di reti dal basso sono elementi costitutivi di questi spazi, che spesso si presentano come microcosmi alternativi rispetto al sistema dominante. In questo senso, lo squatting non è soltanto un modo per "fare casa", ma anche un laboratorio di sperimentazione politica e sociale in cui si ridefiniscono le regole della convivenza, si costruiscono nuove forme di comunità e si immaginano modelli alternativi di vita urbana (Bodnar 2015).

La centralità del vissuto quotidiano e delle relazioni interpersonali è uno degli elementi che rendono il fenomeno dello squatting così rilevante dal punto di vista socio-politico. In molte occupazioni, come quella che verrà di seguito presentata, le persone non si limitano a trovare un rifugio temporaneo, ma partecipano attivamente alla gestione dello spazio, alla sua trasformazione e alle dinamiche decisionali. Le assemblee, i turni condivisi, le cucine collettive, le attività culturali e formative, i servizi offerti alla cittadinanza testimoniano una volontà diffusa di creare spazi inclusivi, partecipati e radicati nei bisogni reali delle persone (Di Felicianonio 2017). Questa dimensione "del fare insieme" può favorire la ricostruzione di legami di prossimità con il territorio circostante e il senso di appartenenza a esso.

In Italia, il fenomeno dello squatting ha assunto caratteristiche peculiari legate al contesto socio-economico e alle traiettorie dei movimenti sociali. Le occupazioni si sono sviluppate soprattutto nei grandi centri urbani – Roma, Milano, Napoli, Torino, Bologna – ma anche in città di medie dimensioni, come Bari, dove hanno assunto un'importanza crescente nella gestione del disagio abitativo legato ai flussi migratori e alla precarietà strutturale (Paba & Pitzalis 2021). In particolare, l'occupazione dell'ex liceo Socrate nel quartiere San Pasquale si inserisce in questo solco, rappresentando un esempio paradigmatico di come lo squatting possa costituire un rifugio, un laboratorio sociale e un luogo di resistenza per persone migranti in condizioni di fragilità abitativa e giuridica.

L'esperienza dell'Ex Socrate mette in luce molti degli aspetti cruciali dello squatting urbano: la capacità di riorganizzare spazi dismessi in forme abitative funzionali, la creazione di regole condivise tra abitanti, l'interlocuzione – spesso conflittuale – con le istituzioni locali, la costruzione di un'identità collettiva in grado di sfidare stereotipi e stigmi sociali. L'occupazione, nata come risposta a un'urgenza abitativa, si è evoluta in un progetto comunitario, capace di restituire dignità e visibilità a soggetti spesso invisibili nelle narrazioni ufficiali. La convivenza tra persone di nazionalità diverse, l'organizzazione di attività aperte al quartiere, il confronto con le politiche pubbliche in materia di riqualificazione urbana e inclusione sociale testimoniano la complessità e la forza trasformativa di questa esperienza.



Figura 2. Un'aula al secondo piano dell'edificio dell'ex liceo Socrate di Bari, riconvertita in un appartamento. ©Savino Carbone/2025

Tuttavia, le occupazioni abitative si trovano spesso a dover affrontare tensioni strutturali e contraddizioni interne. Da un lato, la precarietà giuridica espone gli occupanti al rischio di sgombe-

ro e criminalizzazione; dall'altro, l'interazione con le istituzioni locali può rivelarsi ambigua, oscillando tra tentativi di cooptazione e strategie repressive (Vitale 2007). Inoltre, l'equilibrio interno degli spazi occupati è costantemente messo alla prova dalla necessità di mediare tra esigenze individuali e collettive, tra diversità culturali e linguistiche, tra forme di autogestione e bisogni di regolazione. In questo contesto, la capacità di costruire governance partecipative, inclusive e flessibili diventa cruciale per la sostenibilità nel tempo delle occupazioni.

Alla luce di questi elementi, lo squatting urbano si configura come un osservatorio privilegiato per analizzare i cambiamenti in atto nella città contemporanea. Non si tratta di una semplice forma di "illegalità tollerata" o di una devianza urbana, ma di una pratica che solleva interrogativi fondamentali sul diritto all'abitare, sull'uso dello spazio pubblico, sulle diseguaglianze strutturali e sul ruolo delle istituzioni (Lefebvre 1968). In un'epoca segnata dall'acuirsi delle disuguaglianze sociali, dall'aumento della popolazione in condizione di precarietà abitativa e dalla crisi delle politiche di welfare, le esperienze di squatting offrono spunti importanti per ripensare la città come spazio condiviso, inclusivo e accessibile a tutte e tutti.

Le occupazioni abitative, pur tra mille difficoltà, mostrano come sia possibile costruire dal basso modelli alternativi di vita urbana, fondati sulla solidarietà, sull'autogestione e sul riconoscimento reciproco. Esperienze come quella dell'Ex Socrate a Bari ci ricordano che dietro ogni spazio occupato ci sono storie, relazioni, conflitti e speranze: elementi vitali per immaginare una città più giusta e inclusiva.

L'occupazione dell'Ex Socrate

La città di Bari ha una lunga storia legata all'accoglienza e alla solidarietà. A seguito della cosiddetta "emergenza Nord Africa", la città si è trovata a dover far fronte all'aumento dei flussi migratori, all'aumentare di persone presenti in città da aiutare e tutelare. In questo scenario, precisamente nel 2008, presso il quartiere periferico di Palese nasce il CARA – Centro di Acco-

glienza per Richiedenti Asilo¹ – con 744 posti a disposizione per l'accoglienza dei migranti. Sin dai primi mesi, i posti a disposizione all'interno del CARA sono risultati, però, insufficienti, al punto che nel 2008 vengono registrati 3367 ingressi, assistendo al progressivo aumento degli stessi, sino al 2011, quando si registrano 8521 ingressi².

Come riporta l'Osservatorio sulla detenzione amministrativa degli immigrati e richiedenti asilo in Puglia, le criticità e il sovraffollamento non hanno trovato causa solo nell'aumento dei flussi migratori nella città di Bari, ma si iscrivono in una più ampia cornice di complessità legate alle politiche nazionali in tema di accoglienza dei migranti. Difatti, le politiche italiane sull'accoglienza sono spesso orientate da un approccio emergenziale, talvolta repressivo, che si esplica per esempio nelle lungaggini circa l'ottenimento del permesso di soggiorno, ponendo la vita dei migranti forzatamente in una fase di stallo in cui gli stessi non possono decidere dove vivere, cercare lavoro, cercare casa, in sintesi dar seguito al loro progetto migratorio. A queste problematiche si aggiungeva, da parte dei migranti presenti in città, la necessità di una seconda accoglienza dignitosa, ovvero un'accoglienza al termine del percorso all'interno del CARA. Queste necessità hanno incrociato la rete antirazzista cittadina, e con il contributo e il supporto di quest'ultima, le istanze dei migranti hanno trovato riscontro nell'occupazione di edifici pubblici siti sul territorio della città di Bari.

Questo elaborato, nello specifico, vuole ricostruire quanto accaduto a partire dal 2009 presso l'ex edificio scolastico sito in via Fanelli, denominato "Socrate", collocato in un quartiere della città di Bari, il quartiere San Pasquale, limitrofo alla stazione centrale e al centro cittadino.

-
- 1 I Centri di Accoglienza per Richiedenti Asilo (CARA) sono stati istituiti nel 2002 con la denominazione di Centri di Identificazione (CDI) e infine disciplinati dal Dpr. n. 303/2004 e dal D.Lgs. n. 25/2008, cui si deve l'attuale denominazione. Tali centri sono chiamati a ospitare i richiedenti asilo ammessi, o comunque presenti, sul territorio nazionale in attesa dell'esito della procedura di richiesta della protezione internazionale.
 - 2 Dati dell'Osservatorio sulla detenzione amministrativa degli immigrati e l'accoglienza dei richiedenti asilo in Puglia, consultabili su: www.osservatoriomigranti.org [24/10/2025].

L'edificio è stato edificato negli anni '70, nel 1998 la sua proprietà è passata dal Comune alla Provincia, in uso gratuito e con vincolo di destinazione ad uso scolastico, diventando così la sede del liceo Socrate; in seguito l'immobile, a causa di problemi strutturali, è stato dichiarato inagibile come edificio scolastico e la sua proprietà oggi appartiene al Comune di Bari.

Nel dicembre 2009, a seguito di un sit-in alle porte del Palazzo di Città del Comune di Bari, conclusosi senza un'opportuna risposta ai bisogni e alle istanze dei migranti, stanchi di vivere senza tutele per strada e al freddo, circa 140 migranti, tra cui eritrei, sudanesi ed etiopi richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale, sostenuti dalla rete antirazzista cittadina, hanno occupato la struttura.



Figura 3. Baracche in legno realizzate da lavoratori stagionali di origine migrante nei locali sotterranei della palestra dell'ex liceo. ©Savino Carbone/2025

Autogestione e ambienti

La mattina del 16 dicembre 2009, giorno successivo all'occupazione, i migranti decisero di auto convocarsi in un'assemblea

all'interno della palestra del liceo, per cominciare a censirsi e ad auto organizzarsi, partendo con la discussione relativa all'assegnazione dei posti letto all'interno delle aule/stanze.

Le aule più grandi arrivarono a ospitare anche 7-8 persone. I migranti che si stanziarono all'interno della struttura erano circa 80, soggetti ad un costante "turn over" stagionale per lavorare nei campi nelle zone limitrofe alla città, o anche per lavorare nella città stessa, principalmente nel settore della ristorazione.

Ancora oggi, la popolazione della struttura è composta da persone che vivono stabilmente lì, lavorando negli esercizi commerciali della città, da migranti che trovano ospitalità per qualche notte prima di proseguire il loro progetto migratorio e da migranti cosiddetti "lavoratori stagionali" che trovano nell'ex Socrate accoglienza durante la loro permanenza nel territorio, per lavorare nei campi della provincia barese.

A seguito della prima assemblea, tenutasi principalmente per discutere circa l'assegnazione ottimale dei luoghi, si sono tenute e si tengono tutt'ora riunioni periodiche in cui vengono affrontate le difficoltà anche di natura pragmatica che si presentano, cercando soluzioni che rispettino le necessità di tutti i membri della comunità.



Figura 4. Uno dei corridoi superiori dell'ex liceo Socrate al buio perché sprovvisto di energia elettrica. ©Savino Carbone/2025

L'immobile è composto da tre piani, all'interno ci sono 35 stanze, ricavate dalle aule divise in due ambienti, con del compensato o talvolta anche con pareti di cartongesso, divenendo così le abitazioni di nuclei familiari o di singoli. Il turnover all'interno degli spazi avviene in modo informale, è l'individuo che deve lasciare l'abitazione a cercare un nuovo inquilino per quello spazio. Solo le abitazioni sono fornite di corrente elettrica, negli spazi comuni e per le scale è necessario muoversi con le torce. L'immobile, già al momento dell'occupazione nel 2009, non godeva di allacci alla corrente elettrica e all'acquedotto: l'acqua non potabile era garantita da due grosse cisterne presenti nel seminterrato, mentre l'elettricità era garantita da tre generatori.

L'accesso alle utenze rimane una problematica importante, in quanto all'interno dell'immobile è presente solo una fontanella con l'acqua potabile, predisposta dall'Amministrazione Comunale, mentre per l'elettricità la situazione è maggiormente precaria.

Gli abitanti si sono costituiti in un'associazione, l'associazione "Socrate", il cui direttivo si occupa delle questioni logistiche, della raccolta fondi e contributi esterni, delle attività sociali o culturali che vengono organizzate nella struttura. Per sostenere le spese è stata, poi, istituita presso Banca Etica una Cassa di mutuo soccorso, le cui risorse derivano principalmente dal tesseramento all'associazione e dalle iniziative di auto-finanziamento.

Per quel che concerne la gestione della convivenza, dopo la prima assemblea si sono svolte riunioni periodiche per discutere insieme delle problematiche che si presentano, e per cercare e definire una soluzione ottimale per tutta la comunità presente.

All'interno dello spazio occupato, sono state organizzate diverse attività socio-culturali, incontri sulla consapevolezza e rivendicazione dei diritti sociali e civili, aperti non solo agli abitanti ma anche alla comunità cittadina. Queste attività hanno portato ad una de-stigmatizzazione da parte dei cittadini già residenti nel quartiere nei confronti degli occupanti, che sono stati riconosciuti come "vicini di casa" e "residenti" a tutti gli effetti, creando attorno allo stabile una rete di prossimità e soli-

darietà tangibile anche nei momenti più difficili, come durante l'emergenza sanitaria Covi-19 o i molteplici tentativi di sgombero da parte delle forze dell'ordine.

Progetti e collaborazioni

Per rispondere alle condizioni di inagibilità e precarietà della struttura, nel maggio 2011 è nata una collaborazione tra l'associazione "Socrate" e l'associazione "Ingegneri Senza Frontiere-Bari", che prevedeva l'avvio di un progetto di auto-recupero partecipato della struttura.

Nel progetto sono stati coinvolti diversi attori, oltre a quelli già citati, ovvero la Regione Puglia, il Comune di Bari, lo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari, oggi ARCA, Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare), il Formedil – Bari (Ente Scuola Professionale per la Formazione Professionale in Edilizia) e il Politecnico di Bari. Gli attori coinvolti hanno deciso di formalizzare il loro impegno al progetto di auto-recupero, con la sigla del "Protocollo d'intesa finalizzato alla realizzazione di un cantiere-scuola per il recupero dell'immobile denominato ex Socrate", firmato presso la sede della Presidenza della Regione Puglia il 22 Maggio 2014. Nel merito, attraverso il protocollo d'intesa, si prevedeva l'avvio di un cantiere sperimentale di recupero parziale e assistito dell'edificio, attraverso un percorso che mirava a: favorire l'inclusione tra la comunità domiciliata nell'immobile e il resto del tessuto sociale urbano; garantire il diritto ad una abitazione propria e dignitosa per soggetti deboli e con difficoltà economiche; promuovere l'auto-recupero di una struttura pubblica dismessa, attraverso l'applicazione di tecnologie compatibili con l'ambiente e il diretto coinvolgimento degli abitanti alla ristrutturazione, a partire dalla messa in sicurezza e dal ripristino dell'impianto idraulico ed elettrico; facilitare l'acquisizione di professionalità tecniche da parte dei migranti, attraverso una fase di formazione necessaria per l'auto-recupero e utile per favorire l'inserimento lavorativo dei migranti; restituire uno spazio alla collettività, attraverso l'attivazione di servizi per l'intera cittadinanza.



Figura 5. Icone della Chiesa etiope copta Tewahedo sulla parte di un'aula occupata. ©Savino Carbone/2025

Criticità

Nonostante lo spirito collaborativo e ambizioso del progetto di autorecupero e il coinvolgimento di istituzioni, associazioni e abitanti, esso è rimasto nel tempo eclissato. Altre proposte sono state avanzate dalle istituzioni, ma la posizione degli abitanti è sempre stata chiara: qualsiasi operazione di ristrutturazione e autorecupero non avrebbe dovuto prevedere l'allontanamento degli abitanti dalla struttura e avrebbe dovuto garantire la sigla di un accordo con il Comune per l'assegnazione diretta degli spazi ai cittadini in quel momento occupanti.

A seguito di un incendio divampato e subito domato dagli abitanti nel dicembre 2020, in piena emergenza sanitaria Covid 19, le istituzioni hanno cercato, stante l'emergenza sanitaria e le condizioni sempre più precarie dell'immobile, di offrire un'alternativa agli abitanti promuovendo l'accoglienza all'interno di strutture appartenenti al paniere dei servizi del Welfare cittadino, come progetti SAI – Sistema Accoglienza e Integrazione³, “Case di Comu-

3 Il servizio SAI (Sistema di Accoglienza e Integrazione) è un servizio di accoglienza di secondo livello finanziato dal Ministero dell'Interno,

nità”⁴ e “Casa delle Culture”⁵, come avvenuto precedentemente per altri cittadini occupanti di realtà simili. Tali proposte sono state rifiutate dalla maggior parte degli abitanti, sostenuti dalla rete cittadina, in quanto ritenute inadatte a rispondere ad un bisogno a lungo termine, espressione del diritto alla casa e all’abitare.



Figura 6. Un tappeto da preghiera islamico rivolto verso la qibla. ©Savino Carbone/2025

finalizzato a favorire l’accoglienza e l’integrazione socio-culturale dei migranti adulti, delle famiglie o dei minori non accompagnati che siano richiedenti o titolari di protezione internazionale.

- 4 Le Case di comunità sono strutture sociali e assistenziali, residenziali o semi-residenziali, che accolgono famiglie o individui che vivono in condizioni di estrema povertà o affrontano gravi difficoltà socio-economiche. Sono destinate sia a cittadini italiani che a cittadini stranieri – inclusi quelli dell’Unione Europea e i cittadini extra-UE con regolare permesso di soggiorno – segnalati dal servizio sociale professionale dei Municipi e dall’Ufficio Immigrazione della Ripartizione Servizi alla Persona del Comune di Bari.
- 5 Il Centro Polifunzionale “Casa delle Culture”, situato nel comune di Bari, comprende servizi di accoglienza residenziale temporanea per immigrati, uno sportello di orientamento per l’integrazione socio-culturale e sanitaria e un centro per la promozione e il dialogo sullo scambio interculturale.

Un altro tentativo risale al 2022, quando l'amministrazione comunale in carica, in coordinamento con lo Sportello Sociale della Ripartizione Servizi alla Persona del Comune di Bari e alcune unità di cittadini volontari ed esperti di immigrazione, impugna l'istanza abitativa dell'ex Socrate inscrevendo i suoi residenti (su base volontaria e consensuale) come beneficiari al progetto Lotto per Mille "Interventi straordinari di accoglienza integrata in favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale"⁶.

L'obiettivo generale era sostenere la ricerca di un monovano, bivani o stanze situati nell'area metropolitana di Bari per quarantasette di loro, garantendo al privato una copertura locativa di durata dodici mesi (accompagnata da una garanzia comunale) con possibilità di rinnovo (12 + 12) fino a esaurimento risorse del progetto. Nonostante le volontà istituzionali e solidali delle parti coinvolte, pochissimi tra i quarantasette abitanti-occupanti si sono trasferiti in una sistemazione abitativa convenzionale.

L'insuccesso di quest'azione va compreso sotto il profilo culturale, religioso e urbano. Da un lato, l'overtourism e la gentrificazione delle aree urbane coinvolte hanno reso sempre più difficile la ricerca abitativa; inoltre, i residenti autoctoni della città di Bari si sono rivelati solidali alla causa dell'immigrazione, ma non disponibili ad accogliere nelle loro proprietà private donne o uomini provenienti da Paesi extra Ue. Le motivazioni di negazione all'accesso alla casa hanno carattere lavorativo e razziale: precarietà contrattuale del lavoro stagionale tipico delle aree agricole dell'area metropolitana barese e paura dello straniero.

Dall'altro lato, i residenti dell'ex Socrate sono culturalmente portati a vivere e a ricreare contesti comunitari anche sopportando, come in questo caso, i limiti e i disagi spaziali che la stessa occupazione presenta; pertanto, l'idea di abitare "condominiale"

6 Il progetto, finanziato attraverso una parte delle entrate fiscali destinate dai cittadini alla gestione diretta dello Stato per l'anno 2017, si propone di raggiungere due obiettivi specifici: l'attivazione di un supporto dedicato ai richiedenti asilo e ai titolari di protezione internazionale con significative vulnerabilità e il rafforzamento degli interventi volti a favorire i percorsi di integrazione dei richiedenti asilo e dei titolari di protezione internazionale, attraverso il miglioramento e la sostenibilità dei percorsi di inclusione abitativa, anche mediante approcci innovativi.

non corrisponde alla loro idea di abitare “comunitario”. Inoltre, si è rilevata la difficoltà a trovare delle unità abitative vicine tra di loro capaci di trasferire le pratiche comunitarie in un nuovo contesto abitativo.

Accanto a ciò, i residenti dell'ex Socrate hanno sollevato la questione della segregazione residenziale e avanzato il timore di abitare in una delle aree urbane decentrate e disservite della città di Bari, in quanto la maggior parte di loro si sposta con mezzi pubblici e biciclette, non avendo macchine di proprietà. Questa preoccupazione è anche connessa alle pratiche religiose: la maggioranza dei residenti eritrei dell'ex Socrate sono cristiani copti ortodossi appartenenti alla chiesa copta Tewahedo e per molti anni hanno partecipato alla cerimonia religiosa dalla Fasika presso la Chiesa di San Marcello, ubicata nella stessa area urbana dello stabile occupato; questa rappresenta un'altra motivazione forte di appartenenza al contesto urbano di occupazione. Mentre i residenti sudanesi seguono i precetti religiosi dell'Islam e le uniche due moschee della città di Bari si trovano nel quartiere Libertà, molto distante dalla zona attualmente occupata. Pertanto, nelle loro singole unità abitative, riproducono un intimo spazio di preghiera.

Non da ultimo, l'occupazione attuale dell'ex Socrate si sta sempre più trasformando in una ghettizzazione “interna”, ovvero diffusa dentro gli spazi dello stabile occupato e non visibile all'esterno, con una trasformazione irreversibile degli spazi comunitari e autonomi (le cosiddette classi-appartamento) e la creazione nel piano sotterraneo di una vera e propria baraccopoli, tipica di un insediamento informale dei lavoratori migranti come quelli della Capitanata. Le condizioni abitative e in generale di vita sono ai minimi storici, nonostante i residenti abbiano trovato delle soluzioni di sostenibilità abitativa alternative, come l'installazione di pannelli solari sul terrazzo, per sopperire alla mancanza di corrente elettrica.

La proposta più recente da parte dell'amministrazione prevede la demolizione dell'edificio per trasformarlo in un centro polifunzionale e di accoglienza, a seguito di forme di concertazione con gli abitanti (almeno in una prima fase di progettazione). Dal confronto, sono emerse una molteplicità di esigenze, da tradurre

in una molteplicità di spazi diversi, individuali e collettivi. Si prevede altresì la possibilità di creare, al piano terra, spazi per servizi rivolti alla cittadinanza, oltre che agli stessi abitanti, al fine di favorire gli scambi con l'esterno.

Al momento i lavori sono fermi, e ci si chiede in che modo questo progetto potrà rispettare la volontà degli abitanti di non essere allontanati dall'immobile.



Figura 7. Il terrazzo dell'ex Socrate. Alcuni residenti-occupanti hanno realizzato dei piccoli impianti fotovoltaici per sopperire alla mancanza di energia elettrica. ©Savino Carbone/2025

Conclusioni

A distanza di quindici anni la città pare avere inglobato completamente i cittadini-occupanti nel suo sonno urbano. Il dialogo tra le politiche di pianificazione urbana e il Welfare del comune di Bari appare indebolito e lento per rispondere alla finanziarizzazione dei valori immobiliari da un lato e alla mancanza di servizi di accoglienza diffusi per i cittadini migranti

dall'altro, inasprendo divari territoriali in determinate aree urbane della città e creandone nuovi. Il negato diritto alla casa, dunque, acuito da altresì forme di realizzazione urbana, impediscono una graduale e salda interazione del cittadino migrante con il tessuto urbano e le sue comunità, esponendolo ad un alto rischio di ghettizzazione ed emarginazione da tutte le sfere della vita pubblica e sociale della città. Il caso dell'"ex Socrate" rappresenta la sintesi di questo cortocircuito politico, sociale e culturale del capoluogo pugliese.

Ripensare e ricostruire l'esperienza dell'"ex Socrate" occupato, inoltre, potrebbe voler dire provare a ridisegnare quanto accaduto in città negli ultimi 15 anni rispetto al sistema di accoglienza; vien da sé la riflessione su quanto è stato fatto sino a ora e quanto sicuramente ci sia ancora da fare, quanto le voci dei beneficiari dei servizi siano state ascoltate e quanto i policy maker abbiano voluto e potuto dare spazio a quelle voci, desideri e sogni di indipendenza ed empowerment. Probabilmente, in questa ampia riflessione vi è la necessità di affrontare il tema un punto alla volta, provando a rispondere ai quesiti che emergono da questo reportage senza perdere lo sguardo d'insieme, senza dimenticarsi che tutte le necessità sin qui emerse sono parte di un unico sistema.

Il diritto all'abitare nella città di Bari, come nel resto delle grandi città italiane, pare in questo caso il punto da cui partire, da ripristinare. Declinare il diritto all'abitare significa andare oltre il bisogno concreto di un posto letto, che potrebbe trovare risposte nelle politiche di welfare presenti, nel sistema di accoglienza, nei progetti di supporto per il pagamento del canone di locazione, sicuramente da ripensare, ma comunque esistenti. Significa guardare la realtà con gli occhi stessi degli abitanti, che in quello stabile hanno ri-trovato una casa, una famiglia, un quartiere. Dunque, perché non provare a riflettere su cosa, dopo tutti questi anni, li tiene ancora insieme? Su cosa li spinge a vivere in condizioni materiali spesso al limite, pur di sentirsi parte di una comunità? Su cosa spinge nuovi migranti, che arrivano in città per lavorare come stagionali, a stanziarsi in una ex palestra, in giacigli di fortuna, pur di sentirsi accolti, al sicuro?

Il diritto all'abitare, il diritto ad uno spazio privato dove ritrovare la propria intimità, dove accogliere, sentirsi comunità, non può essere il risultato di politiche e progettazioni ad hoc. È il diritto a *essere* comunità, insieme. Forse per comprendere la realtà dell'"Ex Socrate", come quella di altre occupazioni simili, sarebbe auspicabile partire dalla fiducia nei confronti del vicino, dal confidare in un sistema autoregolato, in altre parole partire dal senso di appartenenza ad una comunità, la stessa che nel 2009 senza remore e senza preoccuparsi delle differenze si è unita per dare casa e umanità ai cittadini migranti che vivevano al freddo per strada, entrando e occupando quell'ex liceo del quartiere San Pasquale di Bari.

È il 2025. Le prime luci del mattino della prima domenica di maggio coincidono con i preparativi della celebrazione di San Giorgio nella chiesa di San Gaetano, a Bari Vecchia. Un giorno importante per gli eritrei perché si prega insieme al Santo la festa di indipendenza dell'Eritrea.

Canti e incensi prima di tornare nei monovani-classe dello stabile occupato in via Fanelli, canti e preghiere per vivere con coraggio il margine, canti e gioia per temprare lo spirito contro le tenebre e l'umidità e contro il dio che tutto vede e nulla agisce.

Riferimenti bibliografici

Bodnar, J.

2015 *Reclaiming public space*, in "Urban Studies", 52(12), pp. 2090-2104.

Cattaneo, C., Martínez, M.A. (a cura di)

2014 *The squatters' movement in Europe: Everyday commons and autonomy as alternatives to capitalism*, Pluto Press, London.

Di Feliciantonio, C.

2017 *Spaces of the Expelled as Spaces of the Urban Commons? Analysing the Reconfiguration of the Roma Housing Question in Italy and Spain*, in "International Journal of Urban and Regional Research", 41(5), pp. 708-725.

Harvey, D.

2012 *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso Books, New York.

Lanzaro, G.

2017 *La città contesa. Spazi urbani, movimenti sociali e conflitti*, Carocci, Roma.

Lefebvre, H.

1968 *Le Droit à la ville*, Anthropos, Paris.

Martínez, M. A.

2013 *The squatters' movement in Europe: A durable struggle for social autonomy in urban politics*, in "Antipode", 45(4), 866-887.

Mudu, P.

2014 *Resisting and challenging neoliberalism: The development of Italian social centers*, in Cattaneo, C., Martínez, M. A. (a cura di), *The squatters' movement in Europe*, pp. 62-84.

Picker, G., Pasquetti, S.

2015 *Durable camps: the state, the urban, the everyday: Introduction*, in "City", 19(5), pp. 681-688.

Pruijt, H.

2013 *The logic of urban squatting*, in "International Journal of Urban and Regional Research", 37(1), pp. 19-45.

Vitale, T.

2007 *Conflitti urbani e spazi pubblici: tensioni fra partecipazione e rappresentanza*, in Segatori, R. (a cura di), *Mutamenti della politica nell'Italia contemporanea. Governance, democrazia deliberativa e partecipazione politica*, Rubbettino, Soveria Mannelli, pp. 159-173.

LAURA GRASSINI, NICOLA SCHINGARO*

LE POLITICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ALLA PROVA DEI MUTAMENTI SOCIALI E AMBIENTALI

Spazi di innovazione, opportunità e resistenze nel
quartiere San Paolo di Bari

Introduzione

Le politiche per l'edilizia residenziale pubblica in Italia vivono oggi un periodo di grande ambiguità e incertezza. Da un lato a causa dell'evoluzione dei bisogni dell'abitare, legati a profondi mutamenti sociali e ambientali, che si confrontano purtroppo con politiche per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) ancora prevalentemente orientate alla fornitura di meri alloggi invece che al benessere abitativo centrato sulla persona (Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana 2022). Dall'altro, a causa della mancanza di visioni strategiche per la riqualificazione e gestione di un patrimonio vetusto, considerato spesso un problema invece che una risorsa per la città contemporanea (Cognetti & Padovani 2016), tanto da essere stato ripetutamente oggetto di strategie di disinvestimento e di dismissione¹ (Padovani 2017).

* Laura Grassini, Politecnico di Bari, Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, Territoriale ed Edile e Chimica; Nicola Schingaro, Università degli Studi di Bari Aldo Moro, Dipartimento di Scienze Politiche. L'articolo è frutto di un lavoro congiunto degli autori. È tuttavia possibile attribuire a L. Grassini i paragrafi *Introduzione*, *Sperimentazioni di rigenerazioni di quartiere*, *Osservazioni conclusive*; a N. Schingaro i paragrafi *Nascita ed evoluzione del quartiere San Paolo* e *Il punto di vista dei residenti*.

1 A fronte di un patrimonio ERP di circa 1 milione di alloggi costituitosi nel cinquantennio 1951-2001, le alienazioni consentite dalla L. 560/1993 hanno determinato la perdita di oltre il 22% del patrimonio, creando condomini "misti" di difficile gestione (Forum Diseguaglianze Diversità 2020).

Nel nostro Paese, le politiche per la casa hanno da sempre costituito un settore marginale, sia sotto il profilo finanziario che simbolico, in un sistema di welfare complessivamente debole, caratterizzato da forte precarietà degli interventi (Allen *et al.* 2004; Mugnano 2018). L'unico momento di vivace sperimentazione si era avuto nel secondo dopoguerra, quando il piano INA-Casa voluto dal governo Fanfani finanziò la costruzione di ben 355.000 alloggi (circa 2 milioni di vani), dando vita a un vero e proprio laboratorio di sperimentazione urbanistica e architettonica (Di Biagi 2001). Altri Istituti sorsero in quegli anni per finanziare la costruzione di alloggi a basso costo² e nel 1954 il Comitato di Coordinamento Edilizia Popolare (CEP) fu istituito per coordinarne le attività.

Questo avveniva mentre l'edilizia privata stava trasformando le città, con pervasive operazioni di speculazione edilizia che progressivamente allontanavano dalle aree più centrali un numero crescente di famiglie che poi si riversavano nei grandi quartieri di edilizia pubblica in costruzione (Borri *et al.* 1980). Una speranza per riuscire a dare spazio, nei quartieri di espansione urbana, anche alla costruzione di alloggi per le fasce più deboli fu rappresentata dalla legge 167/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare", che introduceva i Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP). Di fatto, essa favorì la creazione delle grandi periferie pubbliche delle nostre città, le cui problematiche complesse e multidimensionali sono l'esito delle molteplici dinamiche di marginalizzazione che le hanno generate.

A partire dagli anni Ottanta, si è progressivamente contratto il sistema di finanziamento, produzione e gestione dell'ERP, con la conseguenza che tale patrimonio costituisce oggi solo il 4% dello stock abitativo del nostro Paese, valore che è oltre quattro volte inferiore a quello di Francia e Germania (Forum Diseguaglianze Diversità 2020). L'inadeguatezza di questo patrimonio rispecchia

2 Esso fu istituito per coordinare le attività degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), dell'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali (INCIS), del Comitato Amministrativo Soccorso ai Senza tetto dell'United Nations Relief and Rehabilitation Administration (UNRRA CASAS) e di INA-Casa.

la convinzione dominante nel nostro Paese che la casa sia un investimento immobiliare; ciò rafforza il divario tra chi può acquistare un alloggio e chi è in affitto, solitamente per necessità³.

In questo contesto, ci si chiede come sia possibile pensare a politiche per l'edilizia residenziale pubblica capaci di affrontare le complesse problematiche di questi contesti fragili, cogliendo la profondità delle problematiche che li attanagliano e, al contempo, le potenzialità spesso inesprese – legate a legami di comunità e soluzioni informali – che li contraddistinguono. Ciò al fine di produrre reali innovazioni politiche, gestionali e progettuali.

A metà degli anni Novanta, anche sulla base delle riflessioni elaborate nella rete di città *Quartiers en crise*, era stata tentata qualche prima innovazione con i cosiddetti programmi complessi, mediante l'integrazione delle politiche per la casa con le politiche di rigenerazione urbana (Rossignolo 2020). Dopo i tentativi mal riusciti dei Programmi Integrati di Intervento (PII) e dei Programmi di Rigenerazione Urbana (PRiU) – il cui focus era ancorato alla pura dimensione fisica degli interventi (Governa & Saccomanni 2002) – con i Programmi di Recupero Urbano (PRU) e, soprattutto, con i Contratti di Quartiere I e II l'introduzione dell'approccio integrato di matrice europea ha consentito di tentare un'integrazione tra dimensione sociale e fisica nelle politiche per l'ERP alla scala di quartiere. Sono, quindi, seguite interessanti sperimentazioni su base regionale (Barbanente *et al.* 2022), anche in conseguenza della riforma del titolo V della Costituzione e del protagonismo assunto dalle Regioni nelle politiche per l'ERP e per la rigenerazione (Rossignolo 2020).

Il quartiere San Paolo, di cui discutiamo in questo saggio, è uno dei quartieri sorti a seguito delle politiche per la casa del secondo dopoguerra. Il suo primo nucleo fu realizzato, con finanziamenti erogati dal CEP, a 7-8 chilometri dalla cinta più esterna del tessuto urbano dell'epoca, lì voluto per un'intricata convergenza di interessi speculativi e riformisti (Borri *et al.* 1980). Esso fu quindi

3 A conferma di ciò, vari studi mostrano come le famiglie in affitto siano prevalentemente a reddito medio-basso, con una localizzazione che per oltre il 40% avviene nelle aree più povere della città, rafforzando tendenze segregative (Mugnano 2018).

ampliato in attuazione della L., 1662/1967 che portò all'individuazione di due comparti di espansione tramite PEEP. Oggi il San Paolo, con i suoi 30.000 abitanti circa, è il quartiere ERP più ampio e popoloso di Bari e mostra emblematicamente sia le problematiche complesse legate alla sua genesi sia l'inadeguatezza delle risposte che è in grado di fornire non solo alle domande emergenti ma spesso anche ai bisogni più basilari dell'abitare. Questo saggio riflette su possibili spazi di innovazione, opportunità e resistenze al cambiamento nella definizione e messa in opera di politiche di rigenerazione del patrimonio residenziale pubblico del San Paolo. Ciò viene fatto attraverso interviste ad attori chiave, in primis gli abitanti e l'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare (ARCA) Puglia Centrale che gestisce il patrimonio ERP del quartiere⁴. Le riflessioni confluite in questo lavoro sono state elaborate all'interno del Progetto di Ricerca di Interesse Nazionale UAH! – *Unconventional and Affordable Housing*.

Nascita ed evoluzione del quartiere San Paolo

Il San Paolo di Bari è la tipica periferia di una città del Sud Italia. Del nuovo quartiere si cominciò a parlare nel 1956. L'area del primo nucleo CEP avrebbe dovuto essere raggiungibile in tempi medi dal centro e consentire future espansioni; in realtà, l'area scelta distava circa 7-8 chilometri dalla cinta più esterna del tessuto urbano di allora, non era edificabile né offriva possibilità di espansione perché, da un lato, bloccata dalla cinta ferroviaria e dalla zona industriale e, dall'altro, delimitata dalla zona aeroportuale.

Il progetto del primo nucleo (fig. 1), approvato nel 1958, prevedeva alloggi per circa 2.000 famiglie (circa 10.000 vani). All'epoca, la questione urbana a Bari era in una fase molto critica (Borri *et al.* 1980). Una grave emergenza abitativa pressava la città e di lì a poco sarebbe esplosa, inducendo ad abbandonare l'idea di caratterizzare il nuovo quartiere come insediamento abitativo a servizio

4 Le ARCA sono state istituite con la LR 22/2014 quali Enti di diritto pubblico per gestire il patrimonio immobiliare degli ex-IACP. Il San Paolo ricade nella competenza di ARCA Puglia Centrale.

dei poli produttivi della vicina zona industriale. Il quartiere si trasformò, infatti, rapidamente – e per molto tempo – in un contenitore mai saturo per famiglie fragili provenienti da zone vulnerabili della città. Erano famiglie povere e numerose che avevano bisogno di una casa, perché dal secondo dopoguerra erano rimaste senza tetto o vivevano in abitazioni insalubri e “immorali”, baraccopoli e tuguri, sparsi in aree malfamate della città già stigmatizzate e note per l'alta concentrazione di povertà, degrado, disagio e marginalità, oltre che per la diffusa presenza di devianza e crimine.

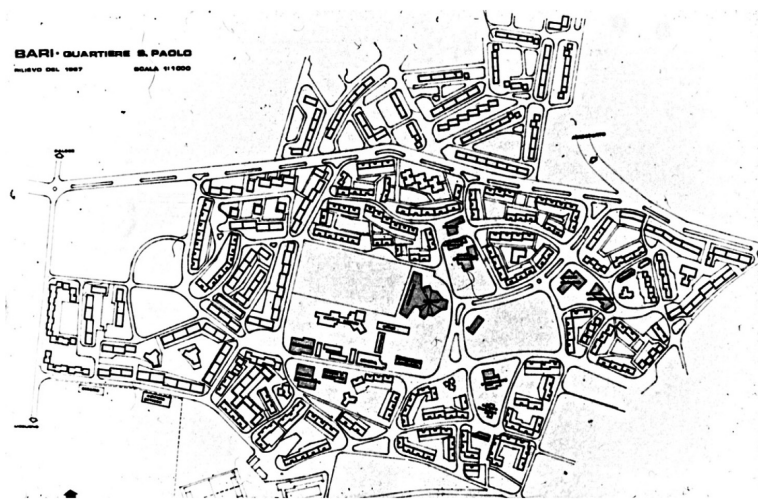


Figura 1. Progetto del Quartiere CEP (L. Carbonara, V. Chiaia, V. Cirielli, M. Lopopolo, A. Petriagnani, L. Sandri, 1957).

Le prime famiglie, giunte al CEP nella prima metà degli anni Sessanta, provenivano: dalla Casbah o “Socia” – un enorme palazzo abitato da circa 300 nuclei poco distante dal centro; dal “Villaggio dei Profughi di Torre Tresca” – un campo di prigionia popolato da circa 3.000 abitanti, tra ex-internati, profughi e sfollati; e da casamenti cadenti e fatiscenti presenti nei quartieri Madonnella, Libertà, Fesca, Carrassi, San Pasquale, Murat e Bari vecchia (dove le pressioni speculative stavano rapidamente

crescendo). Dalla seconda metà degli anni Sessanta una nuova stagione di esodi si andava preparando. Il Comune proclamò un reale o presunto pericolo di crollo di molti edifici della città vecchia e ne ordinò l'evacuazione, tranquillizzando i residenti circa il fatto che vi erano case popolari al CEP⁵.

Esse si insediarono prevalentemente nel comparto B (1963) che, insieme al successivo comparto C, anch'esso previsto nel PEEP in attuazione della L. 167/1962, costituisce uno dei due nuclei principali di ampliamento del CEP (Cucciolla 1990), come mostrato nella figura seguente.

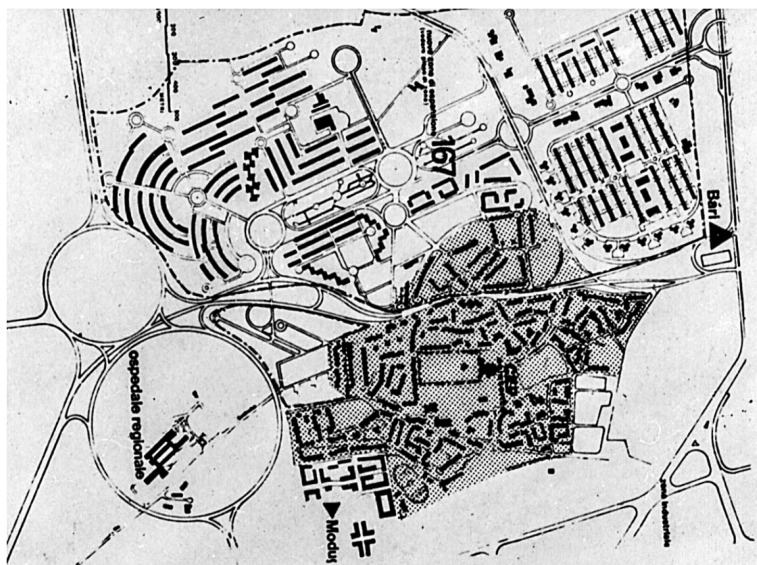


Figura 2. Il primo nucleo CEP (in basso) e i due comparti B (in alto a sinistra) e C (in alto a destra) previsti nel PEEP.

5 Con la legge 1844/1962 "Provvedimenti per il risanamento igienico-urbanistico della città vecchia di Bari", furono stanziati fondi per costruire circa 461 alloggi ERP da destinare a famiglie provenienti dagli stabili di Bari vecchia interessati da operazioni di risanamento, da localizzare in Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) predisposti in base alla L. 162/1967.

Queste politiche di sfollamento e svuotamento della città, nel decennio Sessanta-Settanta, spinsero tantissime famiglie povere e numerose a raggiungere il CEP approdandovi a scaglioni. A molte fu assegnata una “casa popolare”; tante altre ne occuparono una abusivamente o si stabilirono negli scantinati degli edifici popolari, in attesa di insediarsi nel primo appartamento “libero” a disposizione. Nello stesso periodo, alcuni blocchi di case (realizzati con fondi INA-Casa o INCIS) furono assegnati a famiglie con status socio-economico di livello medio (impiegati, ferrovieri, dipendenti delle poste o delle forze armate, ecc.) come primo tentativo (non riuscito) di realizzare un mix abitativo, che di fatto non funzionò perché molti di questi nuclei rimasero per poco nel quartiere.

Man mano che arrivavano al CEP, queste persone si trovarono dinanzi un paesaggio surreale: poche case popolari avvolte da un immenso e angosciante spazio vuoto che azzerava lo spazio sociale. Non vi erano strade: strisce di terra tracciavano la forma dei palazzi costruiti o in costruzione. Non vi era fornitura di gas né d'acqua. Non c'era luce nelle case né illuminazione pubblica.

E mentre il PRG “Quaroni” (1976) recepiva la previsione del PEEP aggiungendo ulteriori espansioni residenziali e una potente dotazione infrastrutturale di collegamento del quartiere con la città, mai realizzata (fig. 3), nel decennio Settanta-Ottanta tante altre famiglie in cerca di una casa, popolare o a basso costo, si trasferirono qui.

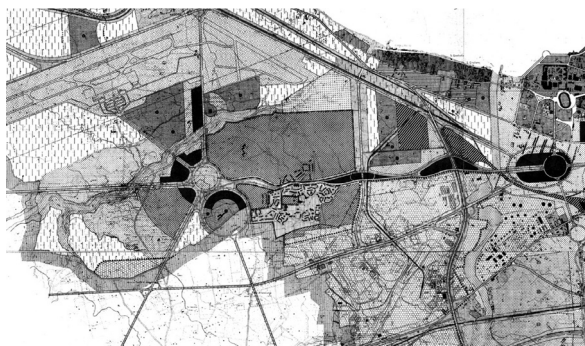


Figura 3. Il quartiere San Paolo nel PRG “Quaroni”, 1976.

Alla fine degli anni Ottanta, il quartiere era uno spazio ad altissima concentrazione di marginalità e criminalità. Interessato da rapidi cambiamenti, sembrava avvolto da una sovrastante condizione di anomia. Era un quartiere segnato da un lungo processo di stigmatizzazione che ha inciso profondamente sulla vita dei suoi abitanti. Da sempre chiamato semplicemente CEP, tale acronimo aveva assunto, fuori dai suoi confini, il significato di “Centro Elementi Pericolosi”, tanto che alla fine degli anni Sessanta una delegazione di abitanti si era recata dal sindaco chiedendo di dare un nome al quartiere, suggerendo di chiamarlo “San Paolo”, come la sua prima Parrocchia, in fase di completamento in quegli anni.

Nei primi decenni di vita del quartiere non vi erano servizi. Una mappatura costruita nella memoria dei primi residenti racconta di una scuola statale funzionante con turnazioni nell’arco della giornata, una farmacia che – nell’assenza di tutto – era anche un luogo di socialità, un piccolo ufficio postale, uno spaccio in cui si vendeva di tutto e qualche bancarella di ambulanti giunti dalla città per vendere soprattutto generi alimentari. Tra il 1965 e il 1967 venne costruita la Parrocchia San Paolo, mentre nel 1966 Aldo Moro pose la prima pietra per la costruzione dell’Ospedale, entrato però in funzione molti anni dopo, nel 1997. Il quartiere all’epoca era terra di nessuno, senza controllo: esisteva una piccola caserma dei Carabinieri, insufficiente dinanzi alla diffusa presenza di devianza e criminalità nel quartiere.

Prove di rigenerazione del quartiere

Nel tempo, il tessuto sociale del San Paolo si è parzialmente diversificato, soprattutto a seguito della realizzazione dei due comparti PEEP dove prevalgono immobili di edilizia agevolata e convenzionata. D’altro canto, dopo il periodo di “abbandono” dei primi decenni – che aveva portato alla nascita di proteste informali e/o mobilitazioni collettive poco organizzate per rivendicare diritti e spazi, incapaci però di radicare un senso di reale partecipazione civica nei residenti – dalla fine degli anni Ottanta il quartiere ha conquistato spazi di crescente attenzione, dive-

nendo oggetto di molti interventi decisi “dall’alto”, dagli esiti contrastanti.

Nel 1997 venne approvato il PRiU di Lama Balice che, con il pretesto di dotare il quartiere di una serie di servizi (scuola elementare e media, centro sociale con biblioteca e auditorium) e negozi, di fatto è servito per ottenere uno scambio di destinazioni urbanistiche⁶ e una parziale modifica delle stesse (da direzionale a mix di residenza e terziario), a tutto vantaggio dei privati e senza che nessuno dei servizi previsti sia mai stato realizzato⁷. Risultati migliori sono stati raggiunti da alcuni interventi realizzati nella prima decade degli anni Duemila. Con fondi del Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2000-2006, nel 2008 è stata completata la linea ferrotranviaria metropolitana che collega il quartiere col centro urbano; nello stesso periodo è stato realizzato un complesso di servizi e edifici direzionali nell’asse attrezzato di piazza Europa, incluso il primo Centro Polifunzionale Territoriale ASL realizzato nel 2010 grazie a un accordo integrativo regionale.

Interessante è il progetto di rigenerazione urbana finanziato con il programma “Periferie” (2015), attualmente in fase di completamento. Con un focus sulla qualificazione dello spazio pubblico aperto a supporto della dimensione relazionale, esso ha portato al quartiere un finanziamento di 7.200.000 euro per migliorare la mobilità urbana, anche mediante l’introduzione di percorsi ciclabili e spazi pedonali, potenziare il verde urbano, qualificare le aree antistanti presidi civici di comunità, allestire spazi pubblici di prossimità nelle corti dei complessi edilizi.

Nell’ottica del rafforzamento di servizi e presidi civici di comunità, è utile menzionare altre iniziative che l’amministrazione comunale sta svolgendo nel quartiere per rafforzare processi innescati “dal basso” da associazioni, cooperative sociali e fondazioni, che nel tempo sono nate nel quartiere e che quotidianamente svolgono un ruolo fondamentale per rispondere a bisogni

6 Necessario per superare l’inedificabilità di alcune aree a causa dei sopraggiunti vincoli paesaggistici.

7 Dei tre immobili per servizi menzionati, due non sono stati mai realizzati e uno, la scuola media, non è mai stato completato ed è inutilizzabile.

sociali e educativi complessi, che trascendono la mera carenza di dotazioni fisiche. Fra queste, la realizzazione di: una biblioteca di quartiere nella scuola secondaria di I grado “Lombardi”, oggi gestita dall’associazione “I bambini di Truffaut”; un orto sociale finanziato nel periodo 2021-2023 dal progetto “Rigenerazioni Creative” del comune di Bari, con il coinvolgimento in fase di start-up di alcune cooperative sociali e associazioni (con capofila la cooperativa “Tracce Verdi”); la creazione della “Corte Don Bosco” come spazio di relazione e rifugio climatico, realizzato con il coinvolgimento (o, quantomeno, il tentativo di coinvolgimento) della comunità locale⁸.

Queste iniziative guidate “dall’alto” e “dal basso” hanno interessato in misura pressoché nulla l’ERP. Solo di recente, ARCA Puglia Centrale ha avviato alcune iniziative di riqualificazione di immobili, che però sembrano muoversi su binari paralleli e scarsamente interferenti con le politiche di rigenerazione urbana. Tra queste, alcuni interventi finanziati dalle misure complementari del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) nell’ambito del Piano Casa Regionale, consistenti nella messa in sicurezza e efficientamento energetico di alcune palazzine del comparto C e del primo nucleo CEP, con piccole operazioni di riqualificazione di aree verdi condominiali⁹. Nel quartiere il patrimonio ERP è davvero consistente, contando ben 3.686 alloggi¹⁰ di proprietà di ARCA Puglia Centrale, prevalentemente concentrati nel primo nucleo CEP e nel comparto C. A essi si aggiungono 653 alloggi di proprietà del comune di Bari, localizzati nel comparto B, anch’essi gestiti da ARCA. Purtroppo, soprattutto nel primo nucleo CEP, tali abitazioni mancano spesso anche dei più basilari servizi come l’ascensore o gli impianti di riscaldamento, e versano in pessimo stato di conservazione con infiltrazioni e perdite delle reti idriche e fognarie. Ciò ha, nel tempo, generato una profonda

8 Il Progetto è stato finanziato dal programma G124 promosso da Renzo Piano.

9 Si tratta di interventi finanziati dal programma “Sicuro, verde e sociale: Riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”.

10 Fonte: Dati maggio 2025 forniti da ARCA Puglia Centrale.

ostilità dei residenti verso l'Agenzia Regionale, tanto da essere uno dei quartieri con più alta incidenza di morosità in Italia¹¹.

Del resto, la gestione del patrimonio immobiliare di ARCA Puglia Centrale è molto complessa, anche considerando l'aspetto meramente economico-finanziario. Nonostante le alienazioni, nel 2023 ARCA Puglia Centrale risultava proprietaria di 20.667 alloggi¹²; di questi, oltre il 60% aveva più di 40 anni (Regione Puglia 2022). Considerata la manutenzione pressoché nulla effettuata negli anni, significa condizioni davvero pessime. Il timido tentativo dell'Agenzia Regionale di intercettare risorse straordinarie per gestire tale patrimonio non ha raggiunto a oggi risultati apprezzabili. Al bando esplorativo che ha pubblicato per la cessione del credito derivante dal Superbonus 110%¹³ per interventi di efficientamento energetico sul suo patrimonio, solo pochissime imprese avevano manifestato interesse a intervenire al San Paolo e comunque non si è giunti ad alcun risultato a causa del ritiro della misura da parte del governo nazionale. In questi giorni, ARCA Puglia Centrale ha pubblicato un avviso simile per ottenere manifestazioni di interesse per realizzare lavori di efficientamento energetico a valere sulla misura M.7-I.17¹⁴ del PNRR. A prescindere dagli esiti del bando, si tratta, tuttavia, di interventi che, anche qualora fossero realizzati, agirebbero sui

11 Secondo dati forniti da ARCA Puglia Centrale (2025), risultano morosi per importi superiori a 100 euro il 47,3% degli inquilini dei soli alloggi di proprietà dell'Agenzia, con una morosità complessiva pari a 18.105.531 euro, distribuita su tutte le fasce di reddito, anche le più elevate. Le famiglie delle ultime due fasce di reddito, con imponibile superiore a 27.085 euro, sono responsabili del 20% della morosità totale.

12 Fonte: dati inclusi nella relazione annuale di ARCA Puglia Centrale relativa al 2022. https://www.arcapugliacentrale.it/wp-content/uploads/2024/10/Decreto-AU-n.-72-del-22.10.2024-RELAZIONE_ART.43_ANNO_2023.pdf [24/10/2025].

13 Si tratta di un'agevolazione fiscale disciplinata dall'art. 119 del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

14 Questa misura, con un finanziamento complessivo di 1.381 milioni di euro, è specificamente destinata all'efficienza energetica degli alloggi pubblici.

soli aspetti fisici e infrastrutturali del patrimonio ERP, portando miglioramenti nelle condizioni abitative ma rimanendo lontani dall'orizzonte di politiche per l'abitare integrate e centrate sulla persona che invece si auspica.

Il punto di vista dei residenti

A quali condizioni la partecipazione dei residenti può contribuire a innovare le politiche per l'edilizia residenziale pubblica migliorando la qualità dell'abitare nei quartieri ERP?

Nelle periferie esistono certe condizioni – strutturali, culturali e relazionali – che si intrecciano e si alimentano reciprocamente ostacolando la partecipazione nella sua poliedricità di significati: dalla partecipazione alla vita sociale, alle proteste informali, alla partecipazione civica/politica consapevolmente attiva.

Esistono *ostacoli strutturali* generati da vari tipi di disuguaglianze:

Ci sono (a) *disuguaglianze socio-economiche*. Il “capitale culturale” e quello “economico”, importanti per la partecipazione alla vita politica, non sono equamente distribuiti nella società (Bourdieu 1983) e presentano livelli ancora prevalentemente medio-bassi o bassi nelle periferie. Spesso le condizioni di precarietà economico-abitativa – specie se vissute a lungo – costituiscono un ostacolo alla partecipazione, riducendo tempo ed energie che le persone possono dedicare all'impegno civico/politico.

Abito nel palazzo dove crollarono i balconi circa tre anni fa e siamo rimasti per tutto questo tempo senza balconi. Dopo il crollo, chiamammo l'ARCA, vennero prima dell'estate e ci dissero che il settembre successivo avrebbero montato i balconi. Sono passati due anni e non hanno fatto niente. Ci fu un altro incontro, ma non sono andato perché sono molto sfiduciato, troppe volte ci hanno preso per i fondelli. (Operaio 49 anni)

Oppure, anche dinanzi all'opportunità di essere coinvolti per migliorare il proprio spazio di vita, come nel caso della rigene-

razione prevista dal programma G124 per realizzare “Corte don Bosco”, ci si è imbattuti spesso in un rifiuto a partecipare a causa delle condizioni di vita precarie.

Se mettono gli alberi sarà più bello dello schifo che abbiamo avuto per cinquant'anni. Però, non chiedetemi di venire all'incontro, la testa non funziona, non sappiamo come andare avanti. Non vengo, però, potete dire che se fanno questo bosco siamo contenti. (Pensionata 64 anni)

Tante volte è invece (b) l'*accesso diseguale ai servizi* un ostacolo alla partecipazione.

L'inadeguatezza delle infrastrutture pubbliche (trasporti, scuole, spazi comuni ecc.) limita significativamente la possibilità di costruire legami sociali e reti partecipative. Anche l'aver vissuto a lungo senza spazi comuni diviene un ostacolo a partecipare alla vita sociale. E spesso la tendenza a “chiudersi in casa” – costruita nel tempo – sembra resistere anche quando spazi comuni vengono poi realizzati in prossimità.

A me piace solo perché quando mi affaccio dal balcone vedo un po' di verde ed è più bello di prima, però, non scendo a fare una passeggiata, non siamo andati mai da nessuna parte qui, solo a Bari quando dovevo uscire! (Casalinga 67 anni)

E c'è infine la (c) *marginalità istituzionale* a porsi come ostacolo alla partecipazione. Gli abitanti delle periferie esperiscono spesso una distanza dalle istituzioni, percepite come assenti o ostili. “Questo sindaco non lo conosco e la nuova Presidente di Municipio non c'è mai: due o tre volte sono andata al Municipio per parlare con lei, ma non c'era”.

Le *disuguaglianze socio-economiche* (a) e la *marginalità istituzionale* (c) si intrecciano, inoltre, e si alimentano significativamente tra loro, specie sul tema della precarietà abitativa.

Quando chiamiamo l'ARCA, se va bene, mandano il tecnico, fanno il sopralluogo, ma poi si scordano e nel frattempo puoi anche morire. Sono anni che segnaliamo questi problemi! (Casalinga, 68 anni)

Sotto i portici di viale delle Regioni ci hanno abbandonato. Le tubature di scarico sono a vista e ogni tanto si affogano, perdono acqua di fogna e la puzza è a morire. A me c'era una perdita d'acqua e dai bagni uscivano gli scarafaggi [ma] per fortuna hanno aggiustato. Siamo abbandonati [tra] zanzare, scarafaggi, serpenti e topi, sta lo schifo; c'è sporco ovunque perché vengono a buttare la spazzatura da altre parti e l'AMIU¹⁵ non viene. È una discarica qui. (Operaio 50 anni)

Vi sono inoltre *ostacoli culturali e simbolici* alla partecipazione.

Da un lato c'è lo *(a) stigma territoriale* (Wacquant 2008), che indica come certi quartieri vengano percepiti e vissuti come luoghi degradati e pericolosi, il che influisce sull'auto-percezione degli abitanti e sulla loro propensione a partecipare. E spesso lo stigma agisce come potente meccanismo di auto-esclusione. A questo si aggiunge una *(b) bassa cultura partecipativa* ancora diffusa. La scarsa presenza di una tradizione partecipativa e la debole socializzazione politica contribuiscono a una cultura della disillusione e del distacco. Il “capitale sociale” – fiducia reciproca, reti e norme di reciprocità – è un fattore cruciale per l'attivazione civica, ma spesso è ancora profondamente carente nei contesti di marginalità (Putnam 2000). Qui, è abbastanza facile imbattersi in una complessiva *(c) frammentazione sociale* che ostacola la costruzione di identità collettive e forme di solidarietà, con un impatto corrosivo della discontinuità nei legami sociali urbani (Sennett 1977).

Se penso alla mia vita qui, penso alla mia casa. Non ho mai frequentato nessuno. Sono stata quasi sempre dentro casa. Anche quando ero giovane, le mie uscite sono state fare la spesa con mio marito e a Bari per comprare qualcosa o fare una passeggiata. Ho sempre avuto paura del quartiere per la delinquenza. Da un po' di tempo sembra che si è calmato, ma ne abbiamo viste di tutti i colori. (Casalinga 69 anni)

15 L'AMIU è l'Azienda Municipale per l'Igiene Urbana.

Nelle periferie si generano, infine, *ostacoli relazionali e comunicativi*.

Ci si imbatte spesso in una (a) *assenza di spazi di dialogo*. L'assenza di luoghi fisici e simbolici, di spazi pubblici accessibili e riconosciuti, dove gli abitanti possano incontrarsi e discutere rappresenta una barriera alla formazione della sfera pubblica locale. E per questo, sarebbe quindi necessario avviare una reale partecipazione, evitando di mettere in scena solo una (b) *partecipazione strumentale*. Molto spesso, invece, i processi partecipativi si riducono a rituali formali promossi dall'alto, più che a pratiche realmente trasformative. E se agli ostacoli *strutturali e culturali e simbolici*, si aggiungono quelli *relazionali e comunicativi* attraverso una finta partecipazione, sarà allora quasi del tutto inevitabile un'ulteriore crescita di (c) *diffidenza e isolamento*. Il senso di isolamento e la diffidenza verso il mondo esterno sono spesso il risultato dell'abbandono istituzionale e della paura del conflitto sociale. E quindi, nell'assenza di reti forti, gli abitanti delle periferie tendono a chiudersi in identità difensive che bloccano l'apertura e il cambiamento (Castells 1997).

Le parole di un operatore coinvolto nella realizzazione dell'orto urbano finanziato dal programma Rigenerazioni Creative ci invitano a riflettere criticamente sulla partecipazione evitando inutili semplificazioni.

Le famiglie rispondono molto difficilmente. Per inculcare l'idea che possono prendersi cura di un orto pubblico ce ne vuole! A oggi sono stati fatti fuori più di cento alberi. Lo spazio viene spesso usato come discarica. Ma il problema è a livello culturale. Gli abitanti non sono riusciti a prendersene cura. Una notte trovammo dei ragazzi che stavano togliendo gli alberi, per vandalismo. Qui, il contesto è diverso da quelli in cui sono sorti gli orti Domingo e Gargasole¹⁶, perché l'ambiente culturale è diverso. Qui, vivono in povertà e non hanno la testa di perder tempo per prendersi cura dell'orto. Forse, dovrebbe esserci continuità. Più si lavora, più puoi rendere partecipi le persone e più queste forse

16 Si tratta di due orti sociali realizzati in altri quartieri di Bari.

si interessano. Ma quando si sospendono i lavori, ritorna la tendenza a trascurare lo spazio. (Operatore sociale 52 anni)

E persino nel processo partecipativo previsto dal programma G124 per realizzare “Corte Don Bosco” – un percorso che forse più di altri ha messo insieme expertise e residenti – sono comunque emerse contraddizioni e debolezze.

Siamo contenti se qui si fa qualcosa! Io non ci credo molto. Da quando sono venuta ad abitare qui, e sono più di cinquant’anni, c’è stato sempre questo marciapiede, brutto. Se ora mettono gli alberi sarà più bello! (Casalinga, 57 anni)

Avevano detto che con questo bosco dovevamo avere un tetto verde sulla testa e hanno messo alberelli così piccoli che, fino a quando crescono, l’ombra forse la vedranno i nostri nipoti. (Casalinga, 70 anni)

Quanto emerso conferma – ancora con forza – che gli ostacoli alla partecipazione sono spesso espressi da fattori interconnessi che si alimentano reciprocamente: povertà, marginalità, debolezza delle reti sociali e inadeguatezza istituzionale. Superare tali ostacoli richiede non solo interventi materiali (servizi, spazi, risorse), ma anche un lavoro profondo di ricostruzione di fiducia, capitale sociale e legittimità democratica. Occorre rendere la partecipazione uno strumento per l’emancipazione delle periferie. E per farlo la partecipazione deve diventare strutturale come pratica politica quotidiana.

Considerazioni conclusive

Ripercorrendo le dinamiche, fisiche e sociali, che hanno portato alla nascita e all’evoluzione del San Paolo e analizzando le strategie di rigenerazione che lo hanno interessato, questo contributo ha provato a riflettere su possibili spazi di innovazione delle politiche di rigenerazione del patrimonio residenziale pubblico.

Dopo alcuni decenni di oblio, nei quali una lunga storia fatta soprattutto di discriminazione e di stigmatizzazione ha dominato la scena, il quartiere è oggi al centro di una serie di interventi di “rigenerazione urbana”, dagli esiti ancora incerti, pianificati in risposta a opportunità di finanziamento pubblico. Tali interventi coesistono con iniziative volte ad aprire spazi di attivazione dal basso, che, tuttavia, ancora non riescono né a incidere sulle politiche convenzionali per la casa né a costruire un reale strumento per l'emancipazione delle periferie. Esse stentano a promuovere forme di auto-organizzazione e cura condivisa, reti di solidarietà capaci di favorire quella generatività sociale e quel nuovo welfare di comunità che dovrebbero assumere un ruolo sempre più centrale nelle politiche per l'abitare contemporaneo (Ferri *et al.* 2017).

Il San Paolo è stato a lungo un ghetto e i suoi abitanti “in-differenziati componenti delle masse” (Whyte 1964, p. 10). Le politiche di contrasto a devianza e crimine sono state a lungo orientate quasi esclusivamente alla repressione, anziché alla rinascita culturale e sociale del quartiere. Per quanto importanti siano stati gli interventi realizzati nel quartiere negli ultimi trent'anni, e nonostante la presenza di elementi di grande vitalità al suo interno attestati dalle numerose associazioni nate dal basso, non è stato possibile sradicare i principali disagi/problemi tipici delle periferie, tra cui disoccupazione, povertà, criminalità, basso livello di scolarizzazione¹⁷. Per questo, il San Paolo è stato – e in parte è ancora – il riflesso di una “profezia che si auto-avvera” (Merton 1948).

Invertire questa rotta è molto complicato e richiede la capacità di agire su più livelli. Il patrimonio ERP, per la sua consistenza, può costituire un catalizzatore importante per l'innovazione delle politiche per la casa, nel suo ambivalente ruolo di elemento problematico e risorsa potenziale. Ciò a condizione che

17 Non è un caso se, sul piano dello status socio-economico, ancora al 2011 si rilevava un'incidenza molto più bassa dei giovani del quartiere con istruzione universitaria (13,70%) rispetto a quella dei giovani della città (27,70%), né sorprende che il tasso di disoccupazione dei giovani del quartiere (96,80%) fosse più del doppio di quello dei giovani della città (46,50%).

si riesca a sviluppare una visione strategica di medio e lungo periodo, facendo tesoro delle potenzialità e delle risorse emerse nel corso delle sperimentazioni “dall’alto” e “dal basso”, e provando a orientare il cambiamento senza limitarsi a rincorrere le disponibilità di finanziamento.

D’altro canto, la definizione di politiche abitative fondate sulle persone richiede che le comunità che vivono nelle periferie imparino a praticare la partecipazione nella quotidianità, promuovendo forme di auto-organizzazione delle comunità, cura condivisa degli spazi pubblici, richiesta collettiva di diritti e servizi, costruzione di reti di solidarietà e promozione di processi decisionali inclusivi permanenti. La partecipazione diventa una forma di politica dal basso quando si nutre dell’esperienza quotidiana delle persone e dei loro reali bisogni. E diviene uno strumento di emancipazione quando è usata per riconoscere e valorizzare il potenziale delle comunità emarginate, rivendicare spazi di parola, rappresentanza e decisione e costruire forme di cittadinanza attiva che si oppongano alla marginalità subita. Solo così l’emancipazione può diventare un processo collettivo, non assistenzialistico, che nasce dal protagonismo degli abitanti, e può contribuire alla costruzione di una nuova stagione di politiche per la casa nelle periferie.

Riferimenti bibliografici

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L.,
2004 *Housing and welfare in Southern Europe*, Blackwell, Oxford.
- Barbanente, A., Caruso, N., Grassini, L., Pede, E.
2022 *Innovation dynamics in regional policies for urban regeneration: experiences from Italy*, in “Planning Practice & Research”, Vol. 37, n. 6, pp. 673-698.
- Borri, D., Cucciolla, A., Morelli, D., Pastore, P., Petriagnani, M., Ruggiero Petriagnani, M.
1980 *Questione urbana e sviluppo edilizio. Il caso di Bari*, Dedalo, Bari.

Bourdieu, P.

1983 *La distinzione: critica sociale del gusto*, Il Mulino, Bologna [1st edition 1979].

Castells, M.

1997 *The Information Age: Economy, Society, and Culture, Vol. 2: The Power of Identity*, Blackwell, Oxford.

Cognetti, F., Padovani, L.

2016 *Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica e alla politica della casa nella città contemporanea. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali" n. 117, pp. 5-25.

Cucciolla, A.

1990 *Il PEEP di Bari. Note per una lettura sistematica*, in "Piano Progetto Città", 09/10, pp. 45-72.

Di Biagi, P. (a cura di)

2021 *La grande ricostruzione: il piano INA-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Donzelli, Roma.

Forum Diseguaglianze Diversità

2020 *Allegato 3.1. Rilanciare l'edilizia residenziale pubblica e utilizzare bene lo stock abitativo privato*, in Forum Diseguaglianze Diversità, *Liberiamo il potenziale di tutti i territori*, https://www.forumdiseguaglianzediversita.org/wp-content/uploads/2020/07/Liberiamo-il-potenziale-di-tutti-i-territori-La-proposta_DEF.x61577.pdf [30.05.2025].

Mugnano, S.

2018 *L'abitare condiviso: Innovazione sociale in un sistema di welfare fragile*, in Nuvolati, G. (a cura di), *Sviluppo urbano e politiche per la qualità della vita*, Firenze University Press, Firenze, pp. 81-94.

Ferri, G., Pavesi A.S., Gechelin, M., Zaccaria, R.

2017 *Abitare collaborativo: percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità*, in "Techne", 14, pp. 125-138.

Governa, F., Saccomanni, S. (a cura di)

2002 *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale. Un confronto sulle metodologie e sulle pratiche in Italia e in Europa*, Alinea, Firenze.

Merton, R.K.

1948 *The Self-fulfilling prophecy*, "Antioch Review" n. 8, pp. 193-210.

Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana

2022 *Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare*, <https://www.forumdisuguaglianzediversita.org/documenti> [30.05.2025].

Padovani, L.

2017 *L'offuscamento delle politiche pubbliche per la casa e il loro riemergere*, in Cognetti, F., Delera, A. (a cura di), *For Rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis, Milano, pp. 21-33.

Putnam, R.D.

2000 *Bowling alone: The collapse and revival of American community*, Simon & Schuster, New York.

Regione Puglia

2022 *Piano Casa per l'Abitare della Regione Puglia per il triennio 2023-2025*, DGR 1962 del 22/12/2022.

Rossignolo, C.

2020 *Italia ed Europa: Le politiche per le periferie negli ultimi trenta anni*, in Urban@it, *Quinto Rapporto sulle città. Politiche urbane per le periferie*, Il Mulino, Bologna, pp. 13-22.

Sennett, R.

1977 *The fall of public man*, Alfred A. Knopf, New York.

Wacquant, L.

2008 *Urban outcasts: A comparative sociology of advanced marginality*, Polity Press, Cambridge.

Whyte, F.W.

1964 *Street Corner Society. The Social Structure of an Italian Slum*,
The University of Chicago Press, Chicago & London.

ANTÓNIO CARVALHO, ALARICO RUFFINO*

DIAMO IL SUOLO ALLE PERSONE!
Esplorazioni abitative al piano terra
nel Quartiere San Paolo, Bari

Introduzione

Gli studenti del corso annuale *Architectural Design Studio 2*, al secondo anno del corso di laurea triennale in Architettura del Politecnico di Milano, sono stati coinvolti nell'ambito del Progetto di Ricerca Internazionale *UAH! Unconventional Affordable Housing*, che affronta il tema della progettazione architettonica all'interno di un contesto urbano periferico, in un lotto di edilizia residenziale pubblica del quartiere San Paolo nella periferia nord-ovest di Bari, in Puglia, Italia.

Gli studenti, divisi in 15 gruppi di quattro membri ciascuno, sono stati incaricati di sviluppare un progetto per un lotto urbano del quartiere, dove sono presenti due edifici di edilizia popolare. Tuttavia, a ogni gruppo è stato chiesto di intervenire solo al piano terra di questi edifici, che si presenta come uno spazio vuoto rialzato da grandi *pilotis* in cemento armato.

Gli studenti hanno dovuto sfruttare questo spazio residuo per progettare nuovi assetti abitativi non convenzionali, che possano favorire l'integrazione sociale nel quartiere e il sostegno reciproco tra gli abitanti, oltre a possibili nuovi servizi, attività e laboratori. Oltre all'intervento sui fabbricati esistenti, agli studenti è stato chiesto di proporre un progetto per la riqualificazione degli spazi aperti del lotto e di progettare due piccoli edifici a torre.

* Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

Quartiere San Paolo

Il quartiere San Paolo si trova a nord-ovest del centro storico di Bari, a ridosso del grande corridoio ecologico del Parco Naturale di Lama Balice. Nato come espansione urbana negli anni '50 per far fronte alla crescita demografica del dopoguerra, il quartiere occupa oggi un'ampia area periferica, con più di 30.000 abitanti (Chirivì 2022). Il primo nucleo di San Paolo, denominato *CEP*¹, sorse a Bari nel 1958 come quartiere satellite, su un'area di circa ottanta ettari, volto a soddisfare la domanda di alloggi pubblici per i lavoratori delle fabbriche vicine (Borri *et al.* 1980).

Le due successive espansioni negli anni '60 e '70 trasformarono il quartiere nella più grande area di edilizia popolare della città. La prima si è verificata a seguito dell'emanazione della legge 167/1962 e dell'approvazione del piano decennale per le nuove case popolari, che ha portato alla creazione di un nuovo nucleo abitato a ridosso del CEP originario (Don Milani 2009). Infine, nel 1971 iniziò un altro programma di costruzione in un'area che oggi appartiene al limitrofo comune di Modugno, caratterizzata da una tipologia di edilizia intensiva a uso misto: commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, sopperendo così alle carenze insite nel vecchio insediamento, tutto orientato ad uso residenziale. Il quartiere San Paolo oggi si presenta come un'area residenziale eterogenea, dove si affiancano complessi di edifici di diverse tipologie, intervallati da grandi lotti che avrebbero dovuto essere adibiti a verde pubblico, ma che in realtà non sono mai stati attrezzati a tale scopo. Questo tipo di pianificazione, basata sui principi razionalisti dell'epoca, portò ad una rapida urbanizzazione dell'area; tuttavia, la limitata attenzione ai dettagli architettonici ha contribuito, nel tempo, a fenomeni di degrado fisico e sociale (Bauman 2004).

La stessa eterogeneità abitativa presente nel quartiere San Paolo si riflette anche nella sua popolazione, che è composta da un mix

1 I *CEP* (Comitati di coordinamento per l'edilizia popolare) sono stati costruiti a partire dalla fine degli anni '50 in diverse città italiane con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di quartieri autosufficienti e coordinati (Wolfgring 2024).

di gruppi a reddito medio-basso (Bottalico & Palmisano 2007); infatti, il fenomeno insediativo che caratterizzò l'aumento della popolazione fu l'arrivo di famiglie espulse da altre zone degradate della città. Quello che doveva essere un innovativo insediamento operaio si è così trasformato quasi subito in un luogo che, in assenza di strutture comunitarie e sociali, si scontra con evidenti fratture come la disoccupazione, l'emarginazione abitativa, lo stigma sociale e la criminalità organizzata, che contribuiscono al degrado del tessuto urbano (Whyte 1964).

Tuttavia, San Paolo ha anche dei punti di forza ancora inesplorati, tra cui la vicinanza al mare, la presenza di ampi spazi verdi fruibili e il fatto di trovarsi a metà strada tra l'aeroporto, la zona industriale e la stazione ferroviaria, rendendo il quartiere un interessante hub logistico. (Legrottaglie 2022). Inoltre, a seguito della costruzione di una linea metropolitana di superficie nel 2008, il quartiere è raggiungibile dal centro storico di Bari in soli 12 minuti.

Edilizia residenziale pubblica e tipologie costruttive a San Paolo

La quasi totalità del patrimonio abitativo di San Paolo è costituito da una ripetizione di blocchi di edilizia popolare con strutture in cemento armato, lunghe facciate finestrate alternate a facciate cieche laterali, scalinate esterne e logge perimetrali. In molti casi, le scelte progettuali hanno favorito la standardizzazione costruttiva e la riduzione dei costi, a discapito della varietà tipologica e della qualità architettonica. Ciò ha portato a un tessuto residenziale omogeneo, privo di elementi riconoscibili e poco adatto a favorire l'identità di una comunità (Bottalico & Scardigno 2007). Una delle principali caratteristiche architettoniche del quartiere riguarda l'elevazione delle unità abitative su *pilotis* in calcestruzzo armato, che, seppur progettati per garantire flessibilità e permeabilità degli spazi al piano terra, sono stati spesso oggetto di interventi abusivi o episodi di criminalità (Spagnolo 2025).

Oggi questo enorme patrimonio di edilizia residenziale pubblica è di competenza di ARCA Puglia Centrale, l'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare, istituita con Legge Regionale

n. 22 del 20 maggio 2014, subentrando all'ex IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari) di Bari e garantendo così la continuità delle politiche locali di edilizia residenziale pubblica, rigenerazione urbana e benessere territoriale (ARCA Puglia Centrale 2025).

L'ultimo Piano Comunale per l'Edilizia Abitativa, risalente al 2009, prevedeva sia interventi di nuova costruzione che di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica; tuttavia, alcuni di questi interventi sono ancora incompleti, mentre altri non sono nemmeno iniziati. Ciononostante, il piano ha fornito una risposta alla grave emergenza abitativa della città, infatti: nel 2024 è stato adottato un Protocollo d'Intesa tra Comune di Bari e ARCA, denominato *Patto per un Abitare Equo e Sostenibile*, con Delibera di Giunta Comunale n. 635 del 29 ottobre 2024 (Comune di Bari 2024). Il patto individua quattro linee strategiche, con interventi per un totale di oltre 250 milioni di euro:

1. Rafforzamento dei servizi sociali e abitativi, progetti sperimentali di co-housing e sostegno alle giovani coppie;
2. Riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico esistente;
3. Nuovi modelli per un abitare equo e sostenibile: per migliorare la progettazione urbana e architettonica;
4. Un osservatorio della domanda e dell'offerta abitativa: per produrre interventi più efficaci.

L'ARCA svolge anche il ruolo di promotore del *PIRU (Programma Integrato di Rigenerazione Urbana)* per la riqualificazione di San Paolo, per il quale nel 2016 è stato siglato un protocollo d'intesa con il Comune. Il programma prevede interventi pubblici e privati per affrontare i temi del degrado urbano (attraverso il recupero del patrimonio abitativo pubblico esistente e la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici), del disagio abitativo (attraverso la realizzazione di interventi di edilizia sociale, privata e agevolata), nonché del miglioramento della mobilità e degli spazi pubblici (Comune di Bari 2023).

Area di progetto e obiettivi

L'area di progetto del corso *Architectural Design Studio 2*, proposta dal Comune di Bari e dal team di ricerca locale UAH!, si trova a San Paolo, più precisamente in Viale delle Regioni 21-23, e confina sul lato opposto con Via Trentino Alto Adige. Il lotto in questione, di forma irregolare, è quindi ben definito da due strade principali a sud e a ovest, al cui incrocio meridionale si affaccia una fila di piccoli negozi al piano terra, e da due muri perimetrali con recinzioni al confine nord ed est. L'area comprende due edifici speculari a blocco di edilizia popolare, entrambi di 7 piani (piano terra più sei) e sostenuti da una serie di *pilotis* al piano terra. Agli studenti, dopo aver analizzato di persona l'area attraverso un sopralluogo sul campo, è stato affidato il compito di re-immaginare lo spazio vuoto tra i *pilotis*, progettare nuove soluzioni abitative non convenzionali e accessibili, nonché migliorare



Figura 1. Percorsi nord-sud ed est-ovest collegano l'intero lotto, definendo nuovi luoghi di attività (ristorante esterno, parco giochi, caffè esterno, orti urbani). Le due torri si ergono come punti di riferimento urbani nell'angolo sud, mentre due garage segnano i limiti est e ovest (Autori: P.J. Leppert, H.S. Mazur, E. Batmaz, A. Hristova, 2025).

lo spazio aperto intorno agli edifici esistenti, al fine di creare un ambiente migliore per i residenti e il quartiere. Oltre alla componente residenziale, agli studenti è stato chiesto di ipotizzare nuovi possibili servizi e funzioni, che potrebbero essere collocati al piano terra degli edifici esistenti o all'interno dei due nuovi edifici a torre da progettare all'interno del lotto. Le due torri dovranno avere una superficie di base limitata, con funzione residenziale, di servizio o mista, dovranno interfacciarsi con gli edifici preesistenti senza superarne l'altezza e dovrebbero idealmente configurarsi come nuovi landmark urbani per riqualificare l'identità dell'area (vedi fig. 1).

Nuclei familiari esistenti e nuovi

Negli ultimi decenni si può evidenziare un graduale cambiamento delle dinamiche familiari in tutta Europa. A causa dei recenti cambiamenti sociali ed economici, si può osservare una forte trasformazione nella composizione delle famiglie, passando dal tradizionale modello patriarcale di famiglia allargata a uno nucleare o non convenzionale (Meyer & Carlson 2014). Queste trasformazioni hanno messo in discussione il significato tradizionale del termine *famiglia*, spostando l'attenzione su gruppi che sono tipicamente sottorappresentati e poco studiati nelle politiche abitative, come le famiglie unipersonali, le coppie divorziate con figli, i genitori single e la crescente popolazione anziana. In risposta ai bisogni emergenti di questi gruppi sociali, negli ultimi anni si è assistito a un aumento di modelli abitativi non convenzionali come la co-abitazione, non solo tra gli studenti ma anche tra le giovani coppie, i lavoratori adulti e i giovani con persone anziane, tutti alla ricerca di soluzioni abitative più accessibili (Postiglione, Marchigiani & Petrosino 2022). Allo stesso tempo, i cambiamenti nel mercato del lavoro (Taylor-Gooby 2004), l'aumento della precarietà, la difficile accessibilità degli alloggi e la delocalizzazione, stanno costringendo sempre più persone, anche quelle con redditi medi (Costa *et al.* 2014), a condizioni abitative instabili e frequenti cambi di indirizzo (Rolshoven 2007; Reuschke 2013; Postiglione *et al.* 2022).

Nel complesso, questi fenomeni hanno messo in discussione il significato di *casa* ereditato dal Movimento Moderno e dai programmi abitativi attuati nel secolo scorso, richiedendo una profonda rielaborazione sia del concetto di famiglia che dei modelli abitativi tradizionali.

Il patrimonio sociale e di edilizia residenziale pubblica ereditato dal Novecento, come quello presente nel quartiere San Paolo, è stato pensato per una società di lavoratori molto diversa dagli attuali inquilini delle case popolari, che, come precedentemente evidenziato, fanno spesso parte di gruppi vulnerabili e/o economicamente svantaggiati (Don Milani 2009). La mancanza di servizi territoriali e l'assenza di spazi di aggregazione adeguati hanno acuito il disagio delle famiglie residenti, ponendo evidenti svantaggi. Dopo una ricerca tipologica (Zoller 2014) basata su casi di studio², agli studenti è stata data piena libertà di decisione, che si è tradotta in diverse proposte architettoniche e soluzioni abitative. Alcuni gruppi di progetto hanno scelto di concentrarsi sui giovani in difficoltà o in cerca di lavoro, altri sulle persone anziane e altri ancora sulle famiglie svantaggiate, sulle madri single o sui lavoratori immigrati. I gruppi hanno quindi dovuto confrontarsi con esigenze e necessità diverse a seconda della tipologia di utenza selezionata, ma tutti hanno affrontato il tema dell'abitare contemporaneo in un contesto di marginalità sociale ed economica. Sebbene le soluzioni abitative "non convenzionali" e "accessibili" possano assumere forme molto diverse e derivare da una pluralità di situazioni abitative e familiari, la loro esistenza e diffusione riflettono spesso l'insoddisfazione o l'inaccessibilità delle soluzioni tradizionali (Postiglione *et al.* 2022). Una delle ipotesi chiave alla base del corso di Design Studio e del progetto UAH! è che le soluzioni abitative non convenzionali possono rappresentare strategie per affrontare queste inadeguatezze, rispondendo così alle esigenze in evoluzione delle famiglie.

2 Casi di studio recenti e stimolanti da Tokyo, Copenaghen, Zurigo, Parigi, Vienna, Berlino e Amsterdam sono stati presentati in classe e discussi, come preziosi input per i progetti degli studenti, in termini di design, politiche, strumenti di pianificazione e forze economiche coinvolte.

Nuovi spazi e funzioni

Le trasformazioni sociali, unite a quelle economiche e urbane, hanno da un lato aumentato la domanda di tipologie non tradizionali, soprattutto per le famiglie unipersonali (studenti, giovani lavoratori e anziani di età superiore ai 65 anni), mentre dall'altro hanno reso l'abitazione sempre più inaccessibile in termini di costi, sia per l'affitto che per l'acquisto (Bricocoli & Peverini 2023). Anche nella città di Bari i prezzi delle case sono in costante aumento – l'indice di accessibilità economica alla casa è basso (15,9%, riferito ai nuclei familiari unipersonali) e ha registrato un calo negli ultimi anni³ (Immobiliare.it 2024). Gli studenti sono stati quindi chiamati a confrontarsi con la complessità dell'abitare contemporaneo alle diverse scale progettuali e nelle sue diverse componenti programmatiche, ipotizzando nuovi spazi e funzioni (residenziali e non) da collocare nell'area di intervento. Questi temi, e le sfide a essi correlate, devono stimolare gli studenti a riflettere sulla complessità dell'edilizia residenziale collettiva e sulle diverse funzioni, spazi e relazioni umane che deve accogliere, mettendo così in pratica anche l'etica della professione. Lavorando in un'area periferica, con aree vuote o spazi residuali, gli studenti devono riflettere sulle opzioni progettuali per creare modelli abitativi di successo, riflettendo anche sul fallimento di molti complessi di edilizia residenziale pubblica costruiti in passato nell'area. L'obiettivo è quello di proporre tipologie abitative accessibili che siano allo stesso tempo di elevata qualità architettonica e urbana, in grado di intercettare e rispondere alle diversificate esigenze e richieste dei nuovi profili familiari emergenti o più vulnerabili del quartiere San Paolo. Agli studenti è stato chiesto di proporre, da un lato, soluzioni residenziali innovative per gli utenti che hanno ipotizzato e, dall'altro, nuove funzioni com-

3 L'indice misura la percentuale dell'offerta abitativa in un determinato Comune che risulta accessibile a una persona sola con un reddito medio netto pari a quello comunale. Si assume che l'acquisto dell'immobile sia finanziato per l'80% tramite un mutuo della durata di 25 anni, con tasso fisso equivalente alla media registrata nel periodo di riferimento (attualmente pari al 4,45%) (Immobiliare.it 2024).

plementari, al fine di sopperire, almeno in parte, alle carenze del quartiere sotto molti aspetti, come i servizi sociali, culturali, sportivi, ricreativi ed educativi.

Con le proposte elaborate dagli studenti, il corso e in generale il progetto di ricerca UAH! si propone di analizzare e proporre nuove soluzioni progettuali non convenzionali in grado di ridurre il gap di ricerca su molteplici temi legati all'abitare contemporaneo (vedi fig. 2).



Figura 2. Distribuzione equilibrata degli spazi verdi e dei punti di attività in tutto il lotto. La torre ovest si eleva come un landmark parallelo alla strada, mentre la torre est si erge in asse con il nuovo spazio pubblico centrale che la completa. Una serie di nuovi negozi crea la piazza triangolare sud. Gli appartamenti mostrano uno zigzag di spazi privati e sociali, con cortili per attività collettive (Autori: R.B. Madeira, B. Savin, A. Trsic, A.A. Zaorska, 2025).

Un nuovo spazio urbano

Lo spazio pubblico aperto intorno agli edifici, è attualmente caratterizzato da una situazione di degrado urbano e dalla pre-

senza di numerosi parcheggi abusivi, marciapiedi rovinati, aree informali di raccolta dei rifiuti sparse in luoghi diversi, mancanza di verde e arredo urbano. La disposizione degli spazi aperti all'interno del quartiere e la presenza di ampie aree verdi rispecchiano i principi razionalisti del XX secolo e un potenziale inesplorato per futuri interventi di riqualificazione (Archistart.net 2017). Ai gruppi è stato quindi chiesto di re-immaginare anche questo spazio, sempre in un'ottica di economia e interazione sociale, per migliorare la qualità della vita di tutti i residenti, esistenti e nuovi, e rafforzare l'identità urbana dell'area, invece del suo attuale carattere suburbano. Agli studenti è stata data piena libertà ed è stato chiesto di ricollocare un numero minimo di parcheggi formali necessari per i residenti e di eliminare le barriere architettoniche per i pedoni, garantendo così la continuità dei marciapiedi e dei percorsi e l'ingresso dei mezzi di soccorso (come le ambulanze). Le strategie proposte dagli studenti per lo spazio aperto potrebbero potenzialmente essere replicate e sviluppate a livello di quartiere attorno ad altri edifici, proponendo così una rigenerazione diffusa dello spazio urbano.

Interventi pubblici con finalità analoghe sono stati proposti negli ultimi anni, come *SanPART* (San Paolo Art) nel 2021/2022 promosso dall'Associazione Mecenate 90, la *Corte Urbana Don Bosco* nel 2023, promossa dal Progetto *G124* di Renzo Piano, o anche alcuni interventi di urbanistica tattica su strutture pubbliche del quartiere⁴.

4 Il progetto *SanPART* (San Paolo Art) nel 2021/2022, dell'Associazione Mecenate 90 con il sostegno del comune e della regione Puglia ha promosso la realizzazione di 11 murales e 6 laboratori creativi (Chirivi 2022). Due di questi murales decorano oggi le facciate laterali dei due blocchi residenziali nell'area del progetto. Nel 2023 il *G124* di Renzo Piano ha promosso il recupero della *Corte Urbana Don Bosco*, per trasformare lo spazio vuoto tra gli edifici in un giardino collettivo, comprendente uno spiazzo circolare con sedute, illuminazione sostenibile e pavimentazione drenante (Montani 2024). Infine, sono stati intrapresi alcuni interventi di urbanistica tattica sulle aree esterne della chiesa Santa Maria Madre della Chiesa, delle scuole E. De Amicis e G. Pascoli e del centro sportivo comunale Don Bosco, dove sono stati realizzati arredi urbani, installazioni artistiche, verde urbano e nuove piste ciclopedonali per sottolineare l'importanza dei sistemi di mobilità sostenibile e promuovere un collegamento più fluido con il centro città (Archilovers 2024).

Una nuova comunità

La progettazione di nuove soluzioni abitative non convenzionali nel quartiere San Paolo non poteva prescindere dalla creazione di nuove forme di comunità. Infatti, la riqualificazione dei due edifici esistenti, insieme alla sistemazione degli spazi aperti del lotto e alla costruzione ex novo di due piccoli edifici a torre, mira non solo a proporre un modello replicabile di intervento architettonico e urbanistico, ma anche a rigenerare l'immagine del quartiere, creando un più forte senso di appartenenza e comunità tra i residenti del quartiere. La nuova edilizia pubblica progettata dagli studenti non si limita alla dimensione spaziale e funzionale dell'abitare, ma esplora anche le potenzialità relazionali e sociali. Seguendo i principi della flessibilità e della convivenza, la sfida posta agli studenti è stata quella di pensare alla casa non solo come un luogo privato, ma anche come un mezzo sociale, capace di generare forme di convivenza e cooperazione tra i residenti, superando la frammentazione e l'isolamento spesso presenti nel quartiere (vedi fig. 3).

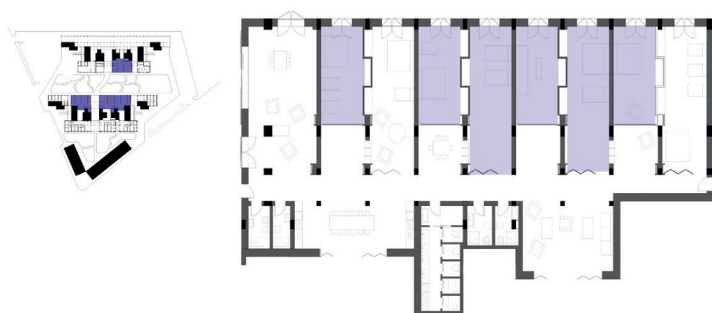


Figura 3. Gli alloggi di emergenza per le vittime di violenza domestica e gli alloggi a breve termine per i genitori single con figli, condividono una soluzione flessibile di moduli stretti e di lunghezza variabile. Gli spazi sociali sono condivisi con collegamento diretto con i cortili esterni, chiusi e protetti, dove i bambini possono giocare in sicurezza (Autori: R. Rana, T. Cavinato, S. Pollini, T.M. Pintilie, 2025).

Nuovi servizi per i cittadini, come negozi, laboratori e spazi di aggregazione, fungeranno da catalizzatori sociali, promuovendo una maggiore integrazione e sostegno reciproco tra persone di diverse fasce d'età, nonché tra culture e religioni diverse. In quest'ottica, molti progetti hanno introdotto spazi comuni e condivisi, come cucine, lavanderie, laboratori artigianali, orti urbani o sale polifunzionali, immaginati come elementi chiave per costruire una comunità solidale e coesa. Alcuni gruppi hanno proposto modelli di co-housing o di abitazione collettiva, in cui le unità abitative si affacciano su spazi comuni, favorendo la condivisione di tempo, risorse e competenze tra gli abitanti.

Altri progetti hanno sviluppato micro-comunità tematiche, rivolte a utenti specifici come artisti, madri single, anziani soli, studenti fuori sede o migranti, suggerendo modalità di convivenza intergenerazionale o interculturale (vedi fig. 4). In diversi casi, la progettazione architettonica è stata accompagnata dalla proposta di modelli di governance partecipata, in cui gli abitanti stessi diventano promotori della gestione e del mantenimento degli spazi condivisi. La vicinanza fisica garantita dall'abitare al piano terra e la possibilità di interazione diretta con lo spazio pubblico esterno sono state interpretate come opportunità per rafforzare i legami sociali tra i residenti e il senso di appartenenza al quartiere. Alcune proposte hanno suggerito di aprire spazi comuni all'esterno, immaginando attività che possano coinvolgere anche il vicinato più ampio, innescando dinamiche di scambio e contaminazione reciproca. La presenza di funzioni ibride, tra pubblico e privato o tra residenza e servizio, è stata utilizzata come strategia per rompere la rigidità dei modelli abitativi tradizionali e favorire una maggiore adattabilità nel tempo. In molti progetti è emersa la volontà esplicita di rispondere non solo a bisogni materiali, ma anche immateriali, come la sicurezza, il riconoscimento, la partecipazione e l'identità. In questo senso, l'architettura è stata intesa come uno strumento per generare appartenenza, attivare processi inclusivi e costruire nuove narrazioni comunitarie, capaci di contrastare l'emarginazione e lo stigma che ancora affliggono alcuni quartieri popolari come San Paolo a Bari.

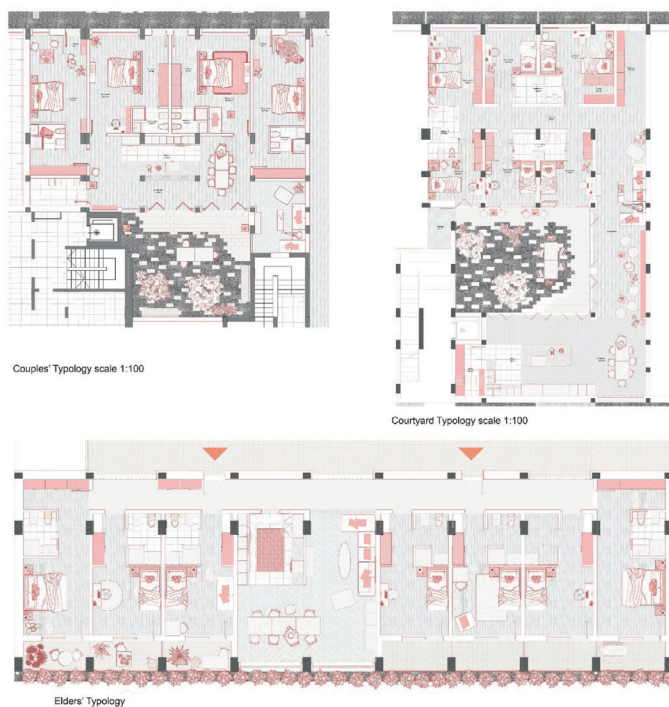


Figura 4. La diversità dei residenti giustifica le diverse disposizioni degli appartamenti: persone anziane con balconi privati individuali; appartamenti condivisi per coppie, con ingressi indipendenti a ciascuna camera da letto, che condividono lo spazio sociale e il cortile; una casa famiglia per orfani; un appartamento a forma di U intorno al cortile per il co-living (Autori: C. Fredholm, M. Czyzkowski, A. Ansarijoo, B. Dizdar, 2025).

Conclusioni

Il progetto sviluppato durante il semestre rappresenta un significativo esempio di ricerca applicata che intreccia didattica, teoria, progettazione architettonica e impegno sociale. Attraverso l'esplorazione progettuale degli spazi residuali e degradati al piano terra dei blocchi di edilizia residenziale pubblica del quar-

tiere San Paolo a Bari, gli studenti del secondo anno del corso *Architectural Design Studio 2* sono stati chiamati a confrontarsi con le complessità dell'abitare contemporaneo in un contesto fragile, segnato da disuguaglianze sociali ed emarginazione. La trasformazione di aree inutilizzate tra i *pilotis* in residenze e spazi di servizio non convenzionali rappresenta non solo una sfida progettuale, ma anche un'opportunità per innescare processi di rigenerazione urbana e coesione sociale. Il lavoro svolto si inserisce in un quadro più ampio di riflessione critica sull'abitare, stimolato dal progetto di ricerca internazionale UAH!, che invita a ripensare il concetto di "casa" e di "famiglia" alla luce dei cambiamenti socio-demografici ed economici degli ultimi decenni. Le soluzioni proposte dagli studenti, seppur diversificate nella forma e nei contenuti, condividono l'obiettivo comune di promuovere il ruolo del progetto architettonico come strumento di riqualificazione urbana, inclusione sociale, solidarietà e innovazione abitativa.

In questo senso, il progetto offre spunti concreti per le future politiche pubbliche orientate all'abitare accessibile e non convenzionale. Infine, la possibilità di presentare i progetti alle istituzioni – Comune e i soggetti coinvolti – oltre che ai cittadini rende questa esperienza un esempio virtuoso di integrazione tra formazione universitaria e impegno civico, aprendo la strada a un necessario dialogo tra progettisti, amministrazioni e comunità locali, per immaginare insieme il futuro di quartieri spesso dimenticati.

Riferimenti bibliografici

Archilovers

2024 *Riqualificazione corte urbana Don Bosco, quartiere San Paolo*, <https://www.archilovers.com/projects/324006/riqualificazione-corte-urbana-don-bosco-quartiere-san-paolo.html> [07.05.2025].

Archistart.net

2017 *Far rinascere le città: dall'area metropolitana di Bari al quartiere San Paolo. Rigenerazione fisica o sociale?*, <https://www.archistart.net>

net/portfolio-item/far-rinascere-le-citta-dallarea-metropolitana-di-bari-al-quartiere-san-paolo-rigenerazione-fisica-o-sociale/ [05.05.2025].

ARCA Puglia Centrale

2025 *Storia dell'amministrazione*, <https://www.arcapugliacentrale.it/lamministrazione/storia-2/> [10.06.2025].

Barbanente, A., Grassini, L.

2019 *Fostering innovation in area-based initiatives for deprived neighbourhoods: a multi-level approach*, in "International Planning Studies", 25(2), pp. 1-16.

Bates, S.

2014 *The Space Between*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino, pp. 178-183.

Bauman, Z.

2004 *Lavoro, consumismo e nuove povertà*, Città Aperta Edizioni, Troina.

Borri, D., Cucciolla, A., Morelli, D., Pastore, P., Petri gnani, M., Petri gnani, M.R.

1980 *Questione urbana e sviluppo edilizio. Il caso di Bari*, Dedalo, Bari.

Bottalico, F., Palmisano, L. (a cura di)

2007 *Identità forti e politiche deboli. Uno studio etnografico nella periferia del San Paolo a Bari*, Caritas Diocesana di Bari-Bitonto, Edizioni IDOS, Roma.

Bottalico, F., Scardigno, A.F.

2007 *Report locale della periferia del San Paolo*, in Magatti, M. (a cura di), *La città abbandonata. Dove sono e come nascono le periferie italiane*, Il Mulino, Bologna.

Chirivi, M.

2022 *Bari, Rione San Paolo: un quartiere museo*, <https://www.secondowelfare.it/governi-locali/rigenerazione-urbana/bari-rione-san-paolo-un-quartiere-museo/> [10.06.2025].

Comune di Bari

- 2023 *PIRU San Paolo*, <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/piru-san-paolo> [08.06.2025].
- 2024 *Patto per l'abitare equo e sostenibile*, <https://www.comune.bari.it/-/patto-per-l-abitare-equo-e-sostenibile-per-l-attuazione-di-un-piano-straordinario-per-la-citta-approvato-il-protocollo-di-intesa-tra-comune-di-bari-e> [10.06.2025].

Costa, G., Bezovan, G., Palvarini, P., Brandsen, T.

- 2014 *Urban Housing Systems in Times of Crisis*, in Ranci, C. et al. (a cura di), *Social Vulnerability in European Cities. The Role of Local Welfare in Time of Crisis*, Palgrave Macmillan, pp. 160-186.

Don Milani

- 2009 *Ad alta voce. Vieni al San Paolo*, <https://www.donmilanibari.it/joomla/storico/Pino%20Prova/doc%202010-11/Vieni%20al%20San%20Paolo/ad%20alta%20voce-%20vieni%20al%20s.paolo.pdf> [01.06.2025].

Fiedler, J.

- 2014 *House and Street*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlin, pp. 250-257.

Immobiliare.it

- 2024 *Quale casa posso permettermi? Le città più e meno accessibili per single e coppie a inizio 2024*, <https://www.immobiliare.it/news/osservatorio-immobiliare/borsino-immobiliare/quale-casa-posso-permettermi-le-citta-piu-e-meno-accessibili-per-single-e-coppie-a-inizio-2024-183681/> [31.07.2025].

Janson, A.

- 2014 *The Threshold as Boundary, Space and Transition*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino, pp. 184-191.

Meyer, D., Carlson, M.

- 2014 *Family Complexity: Implications for Policy and Research*, *The Annals of The American Academy*, 654, pp. 259-276.

Montani, E.

2024 *Progetto di Renzo Piano per il quartiere San Paolo*, https://www.quotidianodipuglia.it/bari/rammendo_progetto_opera_renzo_piano_bari_quartiere_san-paolo_pronto_gennaio_2025_cosa_sappiamo-8545426.html [02.06.2025].

Legrottaglie, L.

2022 *Il progetto G124 per il quartiere San Paolo*, <https://polibachronicle.poliba.it/il-progetto-g124-per-il-quartiere-san-paolo-di-bari-interpretato-dai-giovani-architetti-del-poliba/> [01.06.2025].

Postiglione, G., Briata, P., Wolfgring, C.

2022a *From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*. Articolo presentato alla conferenza Re-Dwell, Grenoble, <https://tacit-knowledge-architecture.com/object/from-unconventional-households-to-unconventional-affordable-housing/> [10.06.2025].

Postiglione G., Marchigiani E., Petrosino D.

2022b *PRIN – Bando 2022. From Unconventional Households to Unconventional Affordable Housing*. PRIN2022.0001628.29-03-2023. Unpublished.

Reuschke, D.

2012 *Dwelling Conditions and Preferences in a Multilocational Way of Life for Job Reasons*, in “Journal of Housing and the Built Environment”, 27, pp. 11-30.

Rolshoven, J.

2007 *The Temptations of the Provisional. Multi-Locality as a Way of Life*, in “Ethnologia Europaea”, 37(1-2), pp. 17-25.

Schingaro, N.

2016 *Ma...Perché non sono un delinquente? Un'autoetnografia*, Laterza, Bari.

Spagnolo, C.

2025 *Quelle case abusive nei condomini popolari*, in “La Repubblica”, maggio 31.

Taylor-Gooby, P. (a cura di)

2004 *New Risks, New Welfare. The Transformation of the European Welfare State*, Oxford University Press, Oxford.

Truby, S.

2014 *Architectural Theory of the Ground Floor*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino, pp. 16-29.

Whyte, F.W.

1964 *Street Corner Society. The Social Structure of an Italian Slum*, The University of Chicago Press, Chicago/London.

Wolfgring, C.

2024 *Regenerating Public Housing, Regenerating Cities. Trieste, Bologna, Firenze, Bari, Catania*, tesi di dottorato, Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

Wolfrum, S.

2014 *Redefining the Gap*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino, pp. 36-41.

Wüstenrot Stiftung Ed.

2014 *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino.

Zoller, D.

2014 *Ground Floor Zone – Threshold Between the Public and the Private*, in Wüstenrot Stiftung Ed., *Herausforderung Erdgeschoss / Ground Floor Interface*, Jovis, Berlino, pp. 10-15.

RINGRAZIAMENTI

Le curatrici esprimono i loro più sentiti ringraziamenti a tutte le persone, enti e istituzioni che hanno contribuito, direttamente e indirettamente, alla ricerca UAH! e alla realizzazione di questo volume.

In particolare, si ringraziano i coordinatori scientifici delle tre unità di ricerca coinvolte, Gennaro Postiglione (*Principal Investigator*), Elena Marchigiani e Daniele Petrosino.

Si ringraziano docenti, ricercatori e ricercatrici che hanno contribuito ad arricchire il dibattito e supportato le attività di ricerca: Marta Averna, Angela Barbanente, Sara Basso, Elisa Maria Vittoria Bertolini, Paola Giuseppina Briata, Massimo Bricocoli, Gaia Caramellino, Elena Carletti, António Carvalho, Teresa Frausin, Ilaria Garofolo, Laura Grassini, Valeria Monno, Roberto Rizzi, Stefania Sabatinelli, Nicola Schingaro, Giovanna Servedio.

Grazie alle studentesse e agli studenti che hanno contribuito alle attività di ricerca, attraverso tirocini formativi, elaborazione di progetti o tesi di laurea nell'ambito della ricerca UAH!. Si ringraziano inoltre i docenti e gli studenti del *Design Studio Network* per i loro contributi alle attività progettuali.

Un ringraziamento a CRAFT – Centro di Competenze Territori AntiFragili del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, che ha sostenuto la ricerca, riconoscendola come uno dei suoi progetti pilota.

Infine, ringraziamo tutti gli interlocutori locali che si sono resi disponibili e hanno partecipato attivamente al confronto, e tutte le persone che, prendendo parte alle discussioni locali promosse dalle unità di ricerca, hanno supportato e arricchito le attività sul campo.

*Finito di stampare
nel mese di febbraio 2026
da Digital Team – Fano (PU)*