



Housing Sociale, crisi economica e consumo di suolo: laboratori sperimentali dell'abitare nei “luoghi della ritrazione”

Nicola Vazzoler

Roma Tre Università degli Studi,
Scuola Dottorale in Culture e trasformazioni della città e del territorio
Email: nicola.vazzoler@gmail.com

Abstract

La crisi in atto invita a spostare lo sguardo su città e territorio e sviluppare una nuova coscienza progettuale ed economica. A tal fine è utile confrontarsi con il progetto di Housing Sociale (HS), che mira a stabilire un equilibrio tra obiettivi diversi e apparentemente contrastanti. In questo paper si tenta di comprendere se la crisi e i suoi esiti possano trovare risposta all'interno dei “luoghi della ritrazione”. Dopo aver illustrato le ricadute della crisi economica su società e territorio, le forme che l'HS può assumere e i principi generali che ne governano il funzionamento, si prenderanno in esame i dati relativi alla ricognizione territoriale svolta in Friuli Venezia Giulia per il Consorzio Housing Sociale FVG: un'esperienza diretta che consente di analizzare l'iter progettuale, gli attori e gli interessi coinvolti, i rapporti con gli enti e le amministrazioni locali.

1. Letture in forma di premessa

1.1 Declinazioni di una crisi

Questa non è la sede più adatta per individuare le cause della crisi, credo sia importante però, per la nostra disciplina, osservare come questa ricada su territorio e città, sul loro progetto e sulla società che entro questi spazi si muove. Tre diverse letture, qui restituite come tre diverse *declinazioni di crisi*, intendono descrivere, anche se solo parzialmente, queste manifestazioni.

Nel sentire comune è forse recente la consapevolezza che questa crisi non sia prevalentemente figlia di quella bolla finanziaria scoppiata nel 2008 ma di una congiuntura che vede, fra le altre, l'azione di un'economia caratterizzata da debolezze strutturali, precedenti al 2008¹, e l'incremento del debito pubblico determinatosi in più di vent'anni di governo. Il *Patto di Stabilità Interno* nasce dall'esigenza di convergenza delle economie degli stati membri dell'Unione Europea verso parametri comuni e condivisi, come deciso nel *Patto di Stabilità e Crescita* la cui azione primaria è proprio il controllo dell'indebitamento pubblico. La crisi, dettata quindi da una convergenza di fattori, può agire sulla capacità delle amministrazioni locali di garantire una continua manutenzione delle proprie dotazioni (patrimonio, infrastrutture, trasporti e servizi) e la creazione di un'infrastruttura sociale che faccia capo ad un'adeguata politica di welfare (di cui fa parte anche la casa). Città più povere e meno abitabili? Una questione già cara alla disciplina e sollevata in passato (Munarin & Tosi, 2009), nonostante sulla città contemporanea la tradizione del welfare state novecentesco abbia sedimentato, alle diverse scale, i segni di ricerche, esperimenti, dibattiti sul welfare caratterizzando così le città europee del '900, infatti Secchi scrive:

¹ Raccomandazione del Consiglio Europeo sul programma nazionale di riforma 2011 dell'Italia

"In un certo senso si può affermare che essa ha lasciato nella città il deposito più stabile del ventesimo secolo, ciò ha radicalmente modificato la città nei suoi aspetti di dettaglio e nella sua immagine complessiva, che ne ha cambiato modi d'uso, di costruzione e trasformazione." (Secchi, 2008; p.110)

La tradizione del welfare state oggi potrebbe essere obbligata a trovare nuove formule di rappresentazione e/o traduzione fisica.

Il disagio abitativo in aumento, inaugura nuovi ragionamenti sul diritto all'abitare. La crisi, infatti, tende a stimolare la tensione della domanda di alloggio, già in crescita nel nostro Paese per motivi nuovi o da tempo acquisiti:

- le diverse forme di immigrazione;
- una nuova domanda, plurale e diversificata, che rispecchia le trasformazioni sociali e i mutamenti negli stili di vita e che riguarda fasce di popolazione intermedie e fino a pochi anni fa non toccate dal disagio abitativo;
- un patrimonio abitativo in affitto di molto inferiore a quello di proprietà, i dati ISTAT² riferiti al 2010, continuano a rivelare infatti che il 73,6% delle famiglie residenti è proprietario dell'abitazione in cui vive invece 17,2% è in affitto, di cui il 22,2% in alloggi pubblici;
- un mercato immobiliare che a partire dalla metà degli anni '90 ha visto un aumento della produzione di abitazioni, delle compravendite e dei prezzi di vendita a fronte di una crescita minima dei redditi familiari (D'Alessio & Gambacorta, 2007);
- un "sistema di riforme parziali" (Campos Venuti, 2010) ovvero la mancanza di un quadro di riferimento legislativo, normativo o di un supporto finanziario pubblico costante;
- ...

Il disagio abitativo è alimentato dalla crisi, o meglio dai suoi effetti (disoccupazione, perdita di potere di acquisto dei singoli e delle famiglie, ecc.), ma anche da un mercato edilizio, pubblico e privato, in cui l'offerta non riesce ancora ad incontrare la domanda. Il problema dell'accesso alla CASA è centrale ma possono manifestarsi ricadute fisiche su città e territorio che si presentano sotto forma di lento logoramento: forme di degrado e necrosi dei tessuti urbani dovute ad un adattamento autonomo della domanda all'offerta e/o allo scollamento con il tessuto sociale (incapacità delle famiglie a pagare il mutuo o l'affitto); un aumento del pendolarismo privato, quindi dell'inquinamento e del consumo di suolo, dovuto ad un mercato della casa che diventa accessibile in aree periferiche e non servite da mezzi pubblici adeguati; ecc..

Dopo circa 15 anni di crescita costante³ il mercato edilizio soffre la scomparsa di una fetta di lavoro pari al 20%, del restringimento del credito e dei ritardi nei pagamenti che colpiscono aziende e operatori che lavorano nel settore. Secondo il *XIX Rapporto Cresme sul mercato delle costruzioni*⁴, per uscire da questa condizione si renderebbe necessario inaugurare un nuovo ciclo edilizio indirizzato alla città esistente: riqualificazione, demolizione e successiva ricostruzione, periferie e riqualificazione energetica del patrimonio esistente evitando le grandi opere.

1.2 Convergenze?

Come visto, città e territorio diventano i luoghi dove la crisi si manifesta ma sono anche luoghi privilegiati dove si possono gettare o dove si sono gettati sguardi, sedimentate strategie e possibili soluzioni. Di seguito un elenco, non esaustivo, che intende mettere in evidenza attori, temi e sensibilità differenti che gravitano, o hanno gravitato, attorno a questi luoghi.

L'Unione Europea nel delineare le future politiche di coesione e i futuri programmi di finanziamento a livello regionale (2014-2020) introduce, accanto ad obiettivi di carattere economico e sociale, una dimensione territoriale: nelle *Conclusioni della Quinta relazione sulla coesione economica, sociale e territoriale*⁵, città e territorio si rivelano motori di crescita e poli di creatività, nel rispetto delle strategie elencate in *Europa 2020*⁶ che sostiene una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva. La *Carta di Aalborg*⁷ e la *Carta di Lipsia*⁸ restituiscono sguardi e proposte a diverse scale: nel primo caso le amministrazioni locali europee si riconoscono in quell'unità minima alla quale i problemi possono essere risolti attraverso un modello urbano che tenga conto della dimensione sociale, economica ed ambientale. Nel secondo caso, invece, gli Stati Membri concordano su di uno sviluppo urbano sostenibile e promuovono una politica di sviluppo urbano integrato, attraverso spazi pubblici di alta qualità, un ammodernamento delle reti infrastrutturali, un miglioramento dell'efficienza

² ISTAT Annuario statistico 2011, capitolo 11, famiglie e aspetti sociali vari

³ Il sesto ciclo edilizio, Serie cicliche delle costruzioni, *elaborazioni e stime CRESME/SI e dati Istat*

⁴ IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI, XIX Rapporto Cresme sul mercato delle costruzioni, 2012

⁵ Commissione Europea, Quinta relazione sulla coesione economica, sociale e territoriale

⁶ Commissione Europea, strategia Europa 2020

⁷ Carta delle città europee per un modello urbano sostenibile, Aalborg 27 maggio 1994

⁸ Carta di Lipsia sulle Città Europee Sostenibili, Lipsia 6 marzo 2007

energetica e un intervento sui quartieri urbani degradati realizzando obiettivi di coesione e integrazione sociale e di miglioramento dell'ambiente fisico degradato. Per fare questo si rendono necessari incentivi economici e una solida base finanziaria che fornisca stabilità sul lungo periodo, in tal senso lavora l'iniziativa europea JESSICA⁹ dedicata alla creazione di fondi per lo sviluppo urbano sostenibile e la rigenerazione urbana anche di aree dismesse.

A questo proposito, AUDIS¹⁰ dal 1995 è attenta al tema delle aree urbane dismesse e al ruolo centrale che possono assumere all'interno di un ragionamento di sviluppo, rilancio e qualità delle città proponendo un dibattito in grado di apportare consapevolezza e capacità d'intervento da parte della pubblica amministrazione e dei privati.

I protocolli di valutazione ambientale, fra i più conosciuti il BREEAM e il LEED¹¹, possiamo qui ricordare anche l'italiano CASACLIMA, propongono ai progettisti scale con le quali confrontarsi, in fase di progettazione, per immettere sul mercato prodotti edilizi dei quali si volessero certificare sostenibilità e basso impatto ambientale, proponendo contemporaneamente riconoscibilità e concorrenzialità dei prodotti, cavalcando una rinnovata, e promossa, sensibilità ambientale. Interessanti i temi sollevati dai protocolli, nel momento in cui la certificazione dal singolo manufatto passa al quartiere: per ridurre gli effetti dello sprawl urbano e quindi preservare habitat naturali, ridurre inquinamento e frammentazione agricola vengono premiati interventi che si collocano in aree da riqualificare, in vuoti urbani e/o in aree vicine ai centri urbani esistenti.

Negli ultimi decenni temi come l'*ambiente*, il *verde*, la *città*, il *territorio*, il *paesaggio*, ecc.. sono entrati nel dibattito pubblico e nel linguaggio comune, percepiti come diritti da tutelare e/o rivendicare. Quest'attenzione, generata anche da una non troppo giovane sfiducia nei confronti delle grandi opere, sembra sostenere un modello di città che dirige il progetto contemporaneo verso una svalutazione del costruito: ad ogni ipotesi di trasformazione del territorio è facile imbattersi in un'opposizione all'imminente cementificazione. Ai gruppi di liberi cittadini denominati NIMBY¹², pronti ad opporsi alle ipotesi di trasformazione territoriale che direttamente li coinvolgono, sembra sostituirsi e/o giustapporsi una sindrome che rifugge qualsiasi trasformazione in qualsiasi luogo, ovvero i comitati BANANA¹³.

Sentiamo molto spesso oggi parlare di sostenibilità, un concetto:

"... ancora elusivo e dai contenuti vaghi. Questo si deve all'uso comune del termine che è diventato uno slogan pubblicitario, uno strumento di marketing, un manifesto elettorale piuttosto che un obiettivo dai fondamenti epistemologici, culturali e scientifici e profondi." (Bastianoni, Marchettini, Pulselli, Tiezzi, 2011; p.53)

Credo sia importante essere consapevoli che molte parole oggi rischiano di andare incontro ad una possibile perdita di significato che può investire i concetti chiave del dibattito pubblico: *paesaggio* e *territorio*, *pubblico* e *sociale*, *low-cost* e *convenienza*, ecc.. Le parole, soprattutto peso e significato attribuite in determinati contesti, possono trasformare fisicamente e irrimediabilmente città e territorio ma possono anche paralizzarli in un misero silenzio.

Etimologia a parte, credo sia importante sottolineare da un lato una *convergenza d'interessi*, rispetto un progetto di sviluppo urbano sostenibile, e dall'altro una *necessità di convergenze*, ossia la necessità di individuare strategie e progetti comuni da parte di attori diversi per affrontare questioni trasversali e complesse, fra queste le diverse declinazioni di crisi. In entrambi i casi è possibile riscontrare uno sguardo urbano che si fa centripeto, interessato cioè alla manutenzione e alla riorganizzazione dell'esistente, una cultura che sembrava dimenticata o mancante, e ai "luoghi della ritrazione" (Cigalotto, Santoro, 1999) luoghi che si attivano al cedere di una crescita urbana meramente espansionistica.

2. "Luoghi della ritrazione" e Housing Sociale

Queste letture restituiscono temi e luoghi specifici: una città che diventa il luogo dove osservare alcune manifestazioni della crisi e nel caso, quando riconosciute, contrastarle o risolverle; città come luogo di riflessione e sperimentazione, luogo ove convergono interessi differenti, luogo che negli ultimi decenni ha prodotto una conoscenza e una coscienza di se in cui, come visto, aree e oggetti abbandonati e/o dismessi possono assumere un ruolo centrale e strategico.

⁹ JESSICA ("Sostegno europeo comune agli investimenti sostenibili nelle aree urbane") è un'iniziativa della Commissione europea sviluppata in collaborazione con la Banca europea per gli investimenti (BEI) e la Banca per lo sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB).

¹⁰ Associazione delle aree urbane dismesse

¹¹ BREEAM: *BRE Environmental Assessment Method*, metodologia di valutazione ambientale del BRE; LEED: *Leadership in Energy and Environmental Design*, Leadership nella progettazione ambientale e energia.

¹² *not in my back yard*, non nel mio giardino

¹³ *build absolutely nothing anywhere near anything*, non costruite assolutamente nulla da nessuna parte

"Le città, non più in espansione, possono trovare al loro interno gli spazi per ricollocare nuove attrezzature e aree verdi o per riqualificare una parte di città attraverso progetti urbani complessi." (Cigalotto, Santoro, 1999; p.25)

La riqualificazione delle aree dismesse all'interno delle città è un tema centrale da almeno qualche decennio e ha prodotto risultati di trasformazione urbana in tutta Europa: *Parc de la Villette* e *Parc Citroën* a Parigi, *Borneo Sporenburg* e il *GWL Terrein* ad Amsterdam, *HafenCity* ad Amburgo, il *Forum* di Barcellona, ecc.. Lavorare su aree interne e negate alla città per restituirle alla città stessa, garantisce alcuni aspetti positivi immediati:

- nel caso di siti pericolosi risanarli dai potenziali inquinanti sedimentati;
- limitare il consumo di suolo intervenendo in aree non esterne al perimetro urbano come "aree vergini" o terreni agricoli;
- restituire alla comunità aree rimaste per anni confinate colmando così quei *gap urbani* venutisi a formare col tempo, infatti molte di queste aree, a volte inaccessibili, risultano inglobate in una continuità fisica e di usi che ad oggi non gli appartiene;
- definire nuovi assetti, nuove relazioni e nuovi rapporti alla scala urbana e territoriale;
- ecc..

In relazione però a ciò che viene restituito o potrebbe essere restituito alla città e/o alla comunità (servizi alla scala urbana o territoriale, nuovi parchi o aree verdi, nuovi quartieri residenziali, ecc..), queste aree assumono oggi il ruolo di vera e propria risorsa (talvolta anche economica), capace anche di rispondere ad una ricerca di convergenze.

È possibile che la crisi o alcuni suoi effetti possano risolversi all'interno del perimetro dei "luoghi della ritrazione"? In tal senso i progetti di Housing Sociale (HS), che ricadono all'interno di processi di trasformazione e rigenerazione urbana tentano una risoluzione dei nuovi fabbisogni abitativi entro i limiti dei paesaggi abbandonati, rimossi o negati. Vista la vasta e variegata letteratura prodotta sul tema credo sia utile riportare la definizione di alloggio sociale data dal CECODHAS:

*"CECODHAS HOUSING EUROPE ha una visione di un'Europa che fornisce l'accesso a un alloggio dignitoso e accessibile a tutti in comunità che sono socialmente, economicamente e ambientalmente sostenibili e dove tutti hanno la possibilità di raggiungere il loro pieno potenziale."*¹⁴

In Italia è possibile fare riferimento al D.M. del 22 aprile 2008¹⁵ che per alloggio sociale intende uno strumento, erogato da operatori pubblici o privati, atto a ridurre il disagio abitativo e che si configura come elemento essenziale dell'edilizia residenziale sociale.

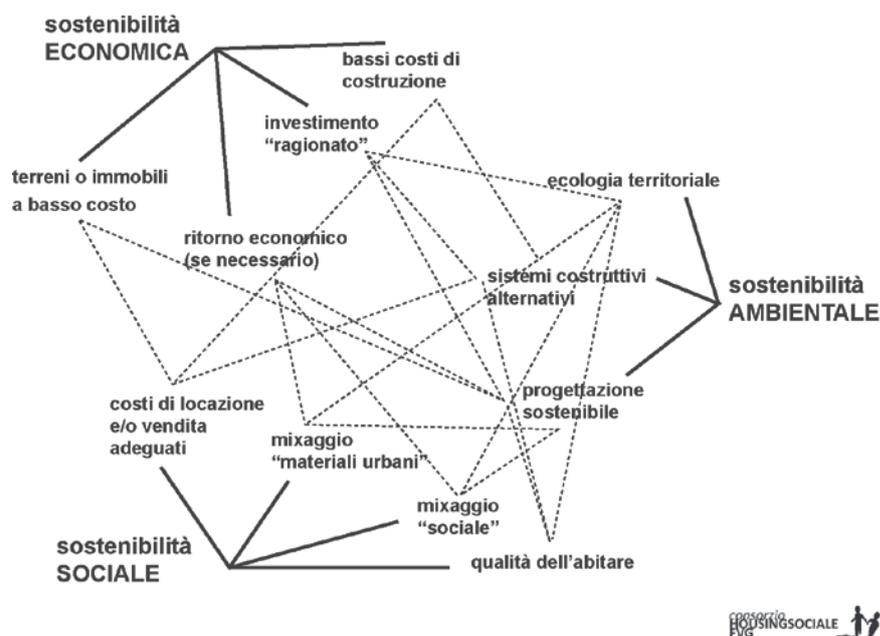


Figura 1. *Housing Sociale e Sostenibilità*

¹⁴ Fondata nel 1988, Cecodhas Housing Europe è la Federazione europea di Edilizia Residenziale Pubblica, Sociale e Cooperativa - una rete di 45 federazioni nazionali e regionali che insieme raccolgono circa 41.400 fornitori di alloggi pubblici, volontariato e cooperazione in 19 paesi. Complessivamente gestiscono oltre 27 milioni di abitazioni, circa il 12% delle abitazioni esistenti nell'UE.

¹⁵ Pubblicato sulla G.U. n 146 del 24 giugno 2008

Le definizioni e le letture dei progetti, italiani ed internazionali, individuano nell'HS un possibile sostegno alle politiche pubbliche di settore favorendo l'incontro fra domanda e offerta, attraverso progetti che ragionano sui nuovi target sociali e sui canoni applicabili, e proponendo un approccio multidimensionale dell'edilizia sociale, che integri cioè gli aspetti immobiliari con quelli sociali e dei servizi. Laboratori che sperimentano nuove forme dell'abitare sostenibile in cui ad ogni azione del processo corrisponde una ricaduta sulla sfera sociale, economica o ambientale (Fig.1), è manifesta, inoltre, la necessità, ma anche l'opportunità, di trovare più punti di contatto possibili fra attori che apportano interessi e domande diverse. Risulta quindi evidente che il tema del riuso in un progetto di HS può essere letto contemporaneamente come opportunità di recupero urbano, di soluzione al fabbisogno abitativo e di salvaguardia ambientale.

3. Consorzio Housing Sociale FVG

3.1 Nuove strategie per affrontare il disagio abitativo

Il 2 agosto 2011 alcune società provenienti dal mondo dell'imprenditoria, del terzo settore e della progettazione¹⁶ del Friuli Venezia Giulia, istituiscono il Consorzio Housing Sociale FVG al fine ultimo di realizzare all'interno della Regione:

*"... un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata."*¹⁷

Un caso di HS che prevede la costituzione di un Fondo immobiliare e che ho potuto seguire direttamente, fino agli inizi di quest'anno, presso lo studio Archest s.r.l. a Pozzuolo del Friuli (UD). Scopo del Consorzio è definire quindi un progetto volto alla costituzione di un Fondo immobiliare locale capace di accedere al *Sistema integrato nazionale e locale di Fondi Immobiliari* (SIF) previsto dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa del 2009¹⁸, e identificato da *Cassa Depositi e Prestiti Investimenti* (CDPI Sgr), nell'ottobre dello stesso anno, con il *Fondo Investimenti per l'Abitare* (FIA). Il Fondo di 2 miliardi di euro circa¹⁹ sostiene l'edilizia privata sociale, a supporto e integrazione delle politiche di settore pubbliche, investendo sui fondi d'investimento immobiliari locali e gestiti da altre Sgr, con una partecipazione non superiore al 40% incentivando l'investimento di altri soggetti e mantenendo un ruolo determinante in ogni singola iniziativa. In questa direzione si sono già prodotte 14 delibere preliminari in tutta Italia che però stentano ad ottenere un'approvazione definitiva forse a causa dei tempi e delle modalità di attuazione di tali iniziative, in merito alle quali è intervenuta anche la Corte dei Conti, e della crisi finanziaria (Maurino, 2012). Per attivare interventi di questo genere è necessario:

1. La presenza, sul territorio, di un effettivo bisogno abitativo
2. La disponibilità di aree (anche premialità) e/o immobili idonei e a basso costo
3. Capacità progettuali, realizzative e gestionali
4. La capacità di coprire, a livello locale, il 50-60% del fabbisogno finanziario
5. Il raggiungimento della massa critica sufficiente ad attivare un Fondo locale (€50 – 100mln)

Al fine di studiare la fattibilità del Fondo il 5 ottobre 2011 il Consorzio ha sottoscritto una lettera d'incarico congiunta con Fondazione Housing Sociale, Finabita S.p.A. ed Ispredil S.p.A..

Per comprendere l'effettivo bisogno abitativo regionale si è fatto riferimento ai dati raccolti negli anni dalle cooperative sociali consorziate, ai dati forniti dalle ATER e dai Comuni. Nel caso particolare della Provincia di Udine, è stata di supporto la ricerca *Il bisogno e la ricerca di casa in provincia di Udine* pubblicata a febbraio di quest'anno, coordinata dal Prof. Gianpaolo Gri dell'Università di Udine e commissionata dalla Cassa Edile di Udine, che ha posto l'attenzione sulle famiglie monoreddito, sulle donne con figli a carico e sulla fascia di età fra i 36 e i 45 anni.

Parallelamente si è proceduto con una ricognizione territoriale che permettesse un confronto diretto con le amministrazioni locali e con i privati sul tema e sulla fattibilità del progetto. In queste iniziative di tipo

¹⁶ Impresa Tilatti Rinaldo S.R.L., Riccesi - S.P.A., Vicini di Casa Società Cooperativa - Onlus, Lybra - Società Cooperativa Sociale - Onlus, Del Mistro Giacobbe - Impresa Edile S.P.A., Cooproggetti - Soc. Coop. a r.l., I.Co.P. S.P.A., Archest S.R.L." a cui il 9 gennaio 2012 hanno aderito anche le società: Consorzio Cooperative Costruzioni e Cooperativa Abitamondo. Presidente: Vittorino Boem

¹⁷ Statuto "CONSORZIO HOUSING SOCIALE FVG", Art. 4 – SCOPO CONSORTILE

¹⁸ DPCM del 16 luglio 2009, art. 1 comma a)

¹⁹ CDP Investimenti Sgr: da luglio 2010 a marzo 2012, 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata. Fonte: http://www.cdpisgr.it/caratteristiche_fondo/index.html

economico- finanziarie la sostenibilità economica impone di tessere una rete di contatti e di scambio con enti pubblici e privati che renda l'iniziativa stessa solida ed efficace. In questo senso risulta importante l'individuazione di siti idonei e a basso costo: la disponibilità di aree o immobili a basso costo favorisce infatti l'abbattimento del costo dell'opera e successivamente quello dei costi di locazione o di vendita ad inquilini che non accedono alle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica o al libero mercato. Questo però è vero solo in parte e ridurrebbe l'iniziativa a pura speculazione. Un progetto di HS, come detto, può essere visto come il prodotto di un confronto e sintesi di necessità differenti. Questo ha orientato il dialogo con le amministrazioni locali e con i privati e ha indirizzato la ricerca verso siti in cui fossero sedimentate criticità tali da essere risolte con il progetto di HS. Aree che hanno perduto la primaria funzione e che diventano oggi risorsa fondamentale in una logica di ristrutturazione territoriale e urbana vista la posizione centrale e/o strategica e il ruolo di salvaguardia ambientale che possono assumere nei confronti del consumo di suolo.

Il Consorzio ha individuato 15 siti sparsi su tutto il territorio regionale (3 in provincia di Udine, 1 in provincia di Gorizia, 4 in provincia di Trieste e i restanti nella provincia di Pordenone), siti per la maggior parte di proprietà pubblica e che possiamo qui distinguere in: aree dismesse, aree libere/spazi di "risultato" e immobili caduti in disuso. La mappa dei siti individuati dal Consorzio, mostra una certa difficoltà a proporre un progetto di HS all'interno di un unico perimetro comunale, come nei casi di Milano (*Abitare Sociale 1 e 2*) o Parma (*Parma Social House*), questo è dovuto forse alla struttura e alla dimensione degli insediamenti urbani in FVG e al limitato patrimonio di aree o immobili di natura pubblica disponibili, soprattutto nelle aree con più forte disagio abitativo. Il Consorzio si è indirizzato quindi verso la scala territoriale, come nel caso di *Abitare sostenibile Marche e Umbria*, con una proposta diffusa che trova riscontro in una Regione che sembra funzionare come una città- territorio e che, nel caso specifico, ammette diversi vantaggi: agire a macchia di leopardo e puntualmente sulle domande inevase soddisfacendo contemporaneamente più amministrazioni locali; a livello di vita del Fondo, la rete di progetti che si viene a creare sembra autosostenersi, i casi più impegnativi da affrontare (es.: valori di mercato molto bassi, costo dell'area alto) possono essere sostenuti da quelli più economicamente sicuri.

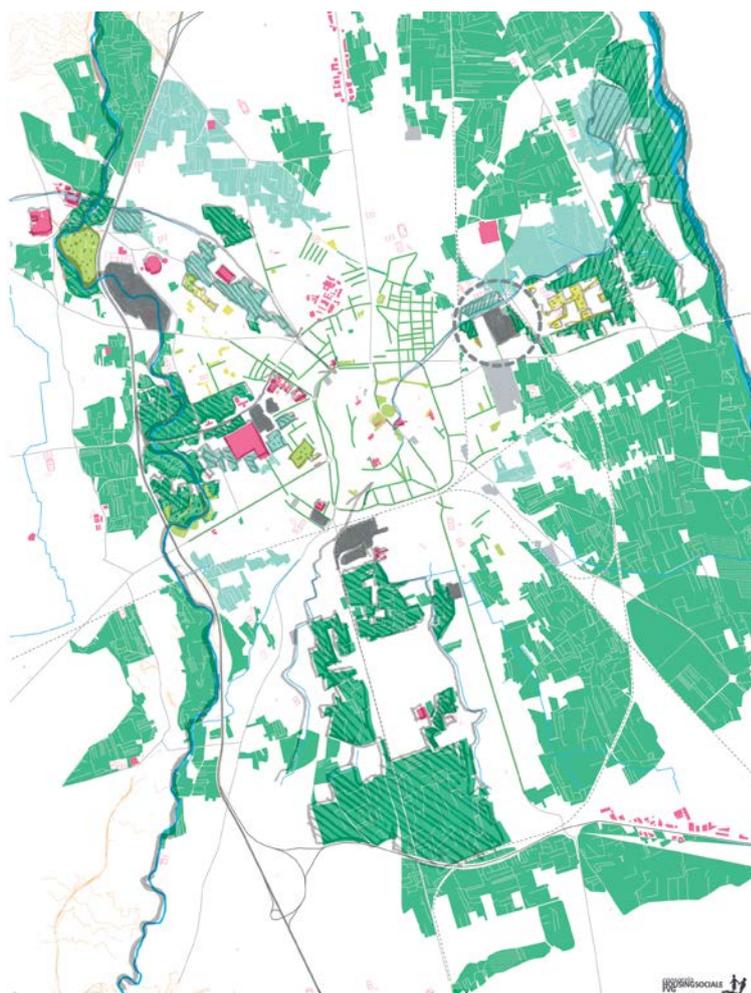


Figura 2. Ex Caserma Osoppo e la città di Udine: il sistema infrastrutturale e del "verde", i servizi e le centralità, le aree dismesse.

3.2 Cronache da un'area dismessa: l'ex Caserma Osoppo di Udine

La caserma Osoppo di Udine è uno dei 36 siti ceduti dal Demanio militare alle amministrazioni locali della Regione FVG (Dlgs.237/2001 e Dlgs.35/2007) e rientra all'interno dell'elenco dei siti individuati dal Consorzio. Il ruolo strategico e le potenzialità inespresse dell'area e degli immobili presenti catalizzano da anni l'attenzione della comunità e dell'Amministrazione pubblica che lo scorso anno, in previsione della stesura del nuovo PRGC, ha adottato due varianti (n.189 e n.191) che ne hanno modificato la destinazione d'uso favorendo un processo di recupero del sedime.

La vasta area dismessa (circa 117.000 mq) è posta a nord-est della città di Udine (Figura 2), in un mix di tessuti residenziali minuti e lacerti di campagna, dove non sono presenti le grandi attrezzature urbane e/o territoriali che invece possiamo trovare lungo l'autostrada A23, a nord-ovest della città. L'ex sedime militare è cinto da alcuni tracciati minori (via Brigate Re e via delle Acque), che lo mettono a sistema con arterie di carattere territoriale (via Cividale e via Salvo D'Acquisto), dove insistono servizi puntuali, e con il vicino PEEP altrimenti separato dalla linea ferroviaria Udine-Tarvisio, posta in trincea, forte limite fisico che assieme alla vicina Roggia di Palmanova (canale d'irrigazione), e all'elettrodotto, che scavalca l'area e in parte la vincola, caratterizzano questa parte di territorio di frangia.

L'attenzione del Consorzio per l'ex Caserma è dettata certamente dalle caratteristiche del sito stesso e dalla richiesta di alloggio presente nella Provincia di Udine, ma anche dall'interessamento al tema dell'HS espresso dall'amministrazione comunale; già ATER, in passato, si era dimostrata interessata al recupero di una parte dell'area.

In questo contesto si è cercato fin da subito un confronto ed un dialogo con l'amministrazione (ufficio tecnico, assessori competenti e Sindaco) per comprendere quali fossero le idee, i programmi, le strategie che investivano l'ex caserma Osoppo e contemporaneamente cercare un confronto rispetto al tema dell'HS e alla sua fattibilità. Questo dialogo, che si è ripetuto per gli altri siti, ha portato da parte nostra alla creazione di una serie di progetti di trasformazione per l'area che hanno tenuto conto delle preesistenze, del contesto, delle richieste, delle ricadute a scala locale, urbana e territoriale e all'interno delle quali l'HS sociale prendeva parte alle dinamiche di trasformazione dell'area solo in minima parte. Esplorazioni progettuali (Figura 3) che si sono dimostrate utili per un dialogo aperto e per la comprensione del materiale con cui ci si è trovati a lavorare. Esplorazioni che escludevano una totale cessione gratuita delle aree interessate per proporre programmi d'intervento integrati (mixaggio sociale e funzionale) tali da garantire al progetto anche una sostenibilità economica.

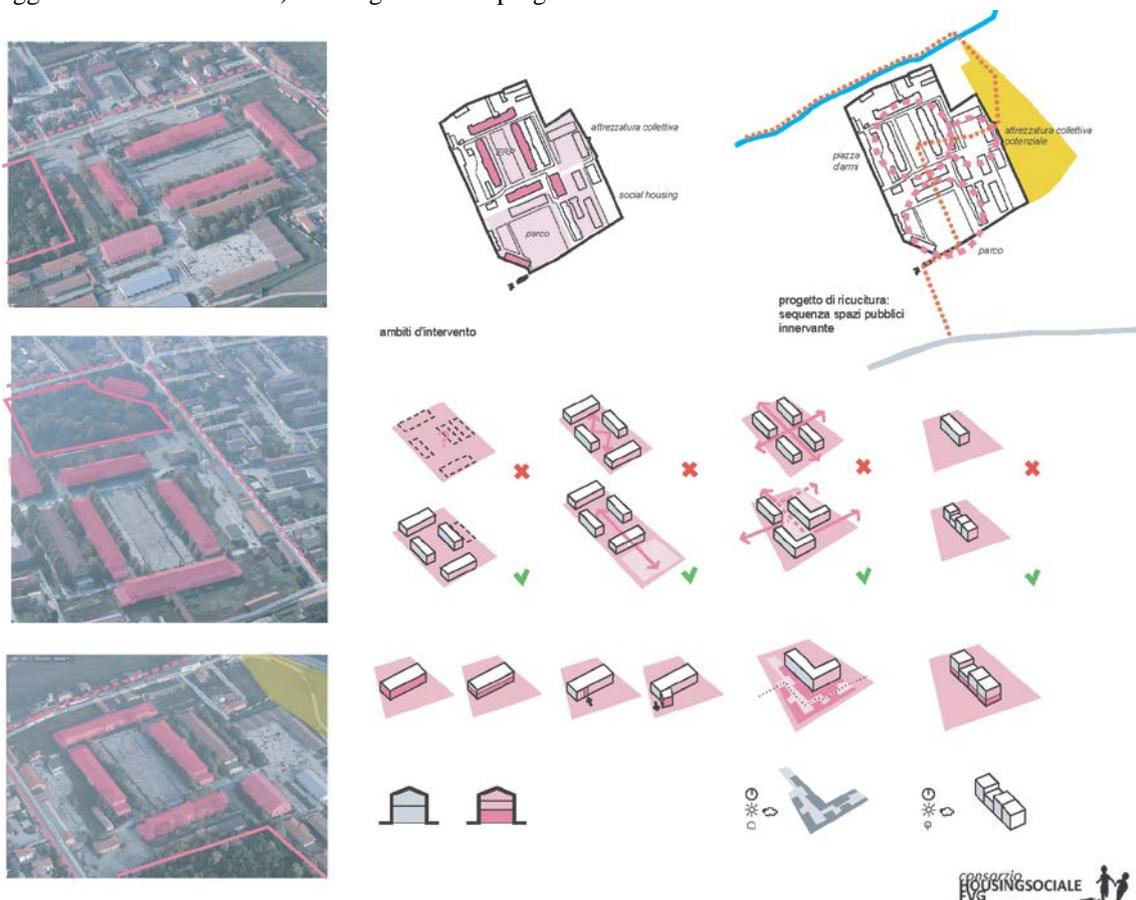


Figura 3. Esplorazioni progettuali per l'ex Caserma Osoppo: estratto

Allo stato dell'arte questo percorso è in attesa di un parere ufficiale, infatti, il 29 dicembre dello scorso anno, il Comune di Udine ha pubblicato un bando d'interesse da parte di soggetti pubblici e privati ad aderire ad un accordo di programma per il recupero dell'ex complesso militare e al quale il Consorzio ha dato risposta positiva con un progetto: la volontà dell'Amministrazione sembra essere quella di trovare partner, risorse e idee da reimpiegare nell'ex Caserma. All'indomani della scadenza del bando, il 27 febbraio di quest'anno, erano 18 le proposte consegnate dai privati e che riguardano l'intera area, porzioni o singoli manufatti che il Comune dovrà analizzare con gli interessati per definire possibili collaborazioni fra pubblico e privato.

4. Necessità, virtù o convenienza?

Oggi il tema del riuso dell'esistente è sicuramente centrale, rischiando a volte l'abuso. Di questi tempi, risulta forse necessario, quando vogliamo parlare di *trasformazione/rigenerazione/recupero/riciclaggio/ecc...*, rispondere alla domanda: *Per chi?*. La difficile condizione economica che stiamo vivendo porta con sé temi e luoghi, sui quali la nostra disciplina già da anni s'interroga, ma che assumono oggi una certa priorità (welfare, diritto alla casa e alla città, ecc.). Gli esperimenti di risoluzione del fabbisogno abitativo entro i "luoghi della ritrazione", anche attraverso le diverse forme di HS di iniziativa privata, diventano esperienze da approfondire perché capaci di porsi e porre più domande in merito al tema del riuso rispondendo innanzitutto al fabbisogno di casa. È anche vero che tali esperimenti possono sollevare interrogativi, all'interno del dibattito pubblico e disciplinare, in merito alle intenzioni di attori, anche privati, che sollecitano processi di trasformazione di aree o immobili di natura pubblica. Virtù o convenienza? Questi esperimenti, come quello proposto in queste pagine, tentando di mettere a sistema le diverse criticità prodotte dalla crisi (fabbisogno abitativo, difficoltà economiche dei Comuni, delle imprese, delle famiglie) e ricercando equilibri possibili fra tutti gli attori interessati, pubblici o privati, a tutte le scale, rispondono ad una *necessità di convergenze* su temi come quello della casa, del welfare, dello sviluppo sostenibile, della crescita.. e che oggi, a mio parere, risulta essere fondamentale.

Bibliografia

Libri

Bastianoni S., Marchettini N., Pulselli F. M., Tiezzi E. (2011), *La soglia della sostenibilità ovvero quello che il PIL non dice*, Donzelli editore, Roma.

Campos Venuti G. (2010), *Città senza cultura*, Editori Laterza, Bari.

Cigalotto C., Santoro M. (1999), "La città di Udine: aree dismesse e luoghi della ritrazione", in: *Ripensare e promuovere la città: Udine. Atti del ciclo di conferenze*, Assessorato alla Pianificazione Territoriale, pp. 25-28, Comune di Udine.

Secchi S. (2008), *La città del ventesimo secolo*, Editori Laterza, Bari.

Articoli

Munarin S., Tosi M.C. (2009), "La fatica di abitare: per una città confortevole, sana e sicura", in *Urbanistica*, 139, pp.88-91.

Maurino G. (2012), "Social Housing in frenata", *Casa24Plus*, p.13.

Siti web

D'Alessio G. & Gambacorta R., (luglio 2007). *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*. Questioni di economia e finanza. (Occasional papers) n.9 [Online].

Disponibile su : <http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/econo/quest_ecofin_2/qef_9/QEF%25209.pdf>

Pellizzari G., (28/01/2012). Comune senza "fondi" vende l'area di via Brigata RE. *Messaggero Veneto* [online].

Disponibile su <<http://messaggeroveneto.gelocal.it/cronaca/2012/01/28/news/comune-senza-fondi-vende-l-area-di-via-brigata-re-1.3117026>>

Redazione, (28/01/2012). Caserma Osoppo, il Comune presenta il bando. *Udin è* [online].

Disponibile su <<http://www.udin-e.it/?p=12706>>

Ufficio stampa Comune di Udine, (29/12/2011). Caserma Osoppo: il Comune cerca dei partner per riqualificarla. *UdineToday* [online].

Disponibile su <<http://www.udinetoday.it/economia/comune-udine-cerca-partner-riqualificazione-caserma-osoppo.html>>

Copyright

Le immagini qui riprodotte sono parte integrante della ricerca e delle esplorazioni progettuali prodotte dal Consorzio Housing Sociale FVG, sono quindi da ritenersi una gentile concessione limitata al solo paper.