ITALIA
45 - 45

Radici, condizioni, prospettive

TERRITORI DELL'ECONOMIA - SPAZI DELL'AGRICOLTURA FRA PRODUZIONE E RIPRODUZIONE - UN TERRITORIO SEMPRE PIÙ A RISCHIO - MISERIA E RICCHEZZA - TRAMA PUBBLICA E GIUSTIZIA SPAZIALE - **LA CASA E L'ABITARE** - L'ITALIA FRA PALINSESTO E PATRIMONIO - ACQUA, MOBILITÀ, ENERGIA - BENI COLLETTIVI E PROTAGONISMO SOCIALE

Coordinatori
Laura Fregolent, Giovanni Laino

Discussant
Alessandro Balducci, Paola Di Biagi

La pubblicazione degli Atti della XVIII Conferenza nazionale SIU è il risultato di tutti i papers accettati alla conferenza. Solo gli autori regolarmente iscritti alla conferenza sono stati inseriti nella pubblicazione.
Ogni paper può essere citato come parte degli Atti della XVIII Conferenza nazionale SIU, Italia '45-'45, Venezia 11-13 giugno 2015, Planum Publisher, Roma-Milano 2015.

© Copyright 2015

Planum Publisher

Planum Publisher
Roma-Milano
ISBN: 9788899237042
Volume pubblicato digitalmente nel mese di dicembre 2015
Pubblicazione disponibile su www.planum.net, Planum Publisher

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzoeffettuata, anche ad uso interno e didattico,non autorizzata.
Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

ATELIER 6

LA CASA E L'ABITARE

Coordinatori
Laura Fregolent, Giovanni Laino

Discussant
Alessandro Balducci, Paola Di Biagi

La questione abitativa si pone oggi non tanto nei termini di "quante case per quanti abitanti", ma "quali case per quali abitanti" e del persistere e dell'acuirsi dei problemi nella sfera dell'abitare. La sessione intende far emergere questioni diverse che ruotano intorno alla questione abitativa e che intersecano: pratica quotidiana, nuove forme dell'abitare, nuovi bisogni e domanda di abitazioni ma anche problematiche legate ad esempio alla speculazione edilizia. Il dibattito e le sperimentazioni più recenti pongono l'accento sui temi della concertazione e della costruzione di nuove partnership pubblico-privato per la produzione di abitazioni da destinare a segmenti di popolazione debole; ma anche sul tema del riuso e della riqualificazione dell'esistente. Per questo si suggerisce di affrontare anche questioni relative a finalità e ruolo del social housing, investimenti economici nel settore dell'abitare e nuove politiche per l'abitare.

Mariella Annese, Milena Farina
Dal social housing alla social city

Stefano Aragona
Abitare od essere cittadini, cioè cum-cives?

Marina Arena
La casa come tema sociale. La questione abitativa a Messina

Elisabetta M. Bello
Pratiche di riqualificazione di due quartieri moderni di edilizia pubblica: Bellavista a Ivrea, Barca a Bologna

Emanuele Belotti
Social housing e social mix nella riorganizzazione delle politiche abitative. Il caso di Bergamo

Sara Bindo
Un'analisi dell'invenduto nella pianificazione per l'individuazione di nuove traiettorie per il social housing

Alessandro Boldo, Raffaella Freschi
Politiche dell'abitare ai margini. Tra accessibilità e discrezionalità in Veneto

Raffaella Campanella
Qualità urbana dell'abitare sociale riscoprendo Kevin Lynch

Ignazio Cannas, Maddalena Floris, Daniela Ruggeri
Nuove politiche dell'abitare. Un possibile riuso e riqualificazione del patrimonio abitativo di Meana Sardo per l'inclusione sociale

Elisabetta Capelli
Le competenze per il social housing: quali temi per l'urbanistica?

Alessandro Cariello, Francesco Selicato
La densificazione degli ensemble periurbani di edilizia residenziale pubblica nel territorio pugliese

Ludovico Centis
Troppo tardi. Troppo presto? Due esperienze di housing sociale a Milano

Francesca Cognetti, Liliana Padovani
Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica nella città contemporanea. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano

Silvia Covarino
Geografie dell'abitare contemporaneo. Prospettive urbane condivise

Roberta Cucca, Luca Gaeta
Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche

Cristiana Eusepi
Metamorfosi e dialoghi. Parte di città, heritage e declinazioni domestiche

Vincenzo Gaglio
Le cooperative di abitanti nella realizzazione e nella gestione di abitazioni sociali. Il caso del Progetto Zoia e del Bando delle Otto aree a Milano

Elena Giannola
Social housing e interazione multietnica: un'ipotesi di progetto nel centro storico di Palermo

Marco Gissara, Lorenzo Diana, Benedetto Nastasi
L'abitare condiviso come strumento per la rigenerazione urbana integrata

Alessandra Gravante, Michele Zazzi
Ipotesi di rigenerazione conservativa per i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Riflessioni sul caso di Parma

Giuseppe Las Casas, Francesco Scorza
L'abbandono e lo spopolamento devono/possono essere governati: politiche di sviluppo inducono politiche alloggiative

Benedetto Mazzullo, Marco Picone
Una svolta qualitativa per l'abitare: quartiere, periferia, città

Salvatore Multinu, Marco Iadevaia, Davide Perra, Christian Scintu
L'edilizia residenziale pubblica come risorsa per la realizzazione di interventi di Housing Sociale. Studio di un modello sperimentale nella città di Cagliari

Fabrizio Paone
Italia contemporanea. La casa e l'abitare

Manuel Reverberi, Silvia Sitton
Condizione abitativa e fabbisogno di housing sociale. Un'analisi locale

Mirko Russo
Quartieri di mezzo

Edoardo Salzano, Mauro Baioni
Garantire i diritti all'abitare e alla città attraverso un programma organico di investimenti pubblici nella città esistente

Angela Santangelo, Stefania Proli, Simona Tondelli
Social housing e rigenerazione urbana: dalla dimensione europea, nuovi stimoli per il caso bolognese

ITALIA
45 ·· 45
Radici, Condizioni, Prospettive
Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU Società Italiana degli Urbanisti
Venezia, 11-13 giugno 2015
Planum Publisher ISBN 9788899237042

Nuove politiche dell'abitare. Un possibile riuso e riqualificazione del patrimonio abitativo di Meana Sardo per l'inclusione sociale

Ignazio Cannas
Università degli Studi di Cagliari
DICAAR – Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura
Email: *ignazio.cannas@unica.it*

Maddalena Floris
Università degli Studi di Cagliari
DICAAR – Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura
Email: *maddalena.floris@unica.it*

Daniela Ruggeri
Università degli Studi di Cagliari
DICAAR – Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura
Email: *daniela.ruggeri@unica.it*

Abstract
Nell'ambito delle nuove politiche dell'abitare, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio assumono un ruolo sempre più rilevante; la riqualificazione del patrimonio costruito è, anche, uno degli obiettivi delle politiche urbane europee, volte a contrastare efficacemente la condizione di crisi sociale che investe attualmente le città. La rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, caratterizzato da situazioni di degrado, influenza negativa per lo sviluppo delle città, permette di mitigare criticità legate alla sfera abitativa, in modo integrato, considerando contemporaneamente tematiche ambientali, economiche e sociali, coinvolgendo il maggior numero di attori e attivando processi partecipativi. Il saggio propone, come tesi di studio, una possibile riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel Comune di Meana Sardo, attraverso azioni di ristrutturazione, restauro e riconversione, allo scopo di soddisfare le moderne esigenze abitative e sociali. In particolare, ci si riferisce ad una area – inserita in un contesto locale con una grammatica standardizzata, codificata, indifferente all'organizzazione dei luoghi e dei gruppi umani esistenti – destinata all'edilizia economica popolare in cui, nei primi anni Ottanta, è stato realizzato un quartiere, in posizione periferica e attigua all'area già destinata agli insediamenti produttivi, frutto della teorizzazione funzionalista, ormai superata, della città moderna. Per contro, il vecchio tessuto urbano, caratterizzato da rapporti sociali consolidati, vittima di un processo di contrazione demografica accentuatasi nell'ultimo ventennio censuario, è costituito da un patrimonio edilizio, in parte, disabitato e abbandonato al degrado. L'evidente e marcato fenomeno di spopolamento e il degrado sociale sono il banco di lavoro della proposta di riuso e riqualificazione del patrimonio abitativo del Centro Storico. L'idea portante della tesi è l'inclusione, all'interno del vecchio tessuto urbano, delle famiglie residenti nel quartiere popolare, al fine di ristabilire la struttura sociale e dare unitarietà al frammentato patrimonio edilizio esistente: volontà precisa di considerare il tessuto urbano come risorsa sul piano sociale.

Parole chiave: urban regeneration, urban policies, social housing.

Introduzione

Il problema abitativo costituisce una delle questioni più complesse che l'urbanistica si trova ad affrontare per il governo delle città. In un periodo di crisi, come quello che stiamo attraversando, il problema dell'abitazione si pone al centro del dibattito nazionale, anche alla luce del ritardo e della scarsa attenzione dell'Italia rispetto alle politiche dell'abitare sociale. Spesso, guardando le nostre città, ci troviamo davanti desolanti periferie sconfinate e Centri Storici abbandonati a loro stessi.
Per risolvere i problemi generati dalla stagione urbanistica del '900 occorre, quindi, mettere in atto processi di rigenerazione urbana basati su un approccio multidisciplinare ed integrato, in cui la riqualificazione urbanistica e architettonica si affianca alla riorganizzazione sociale della città.
La riflessione sviluppata in questo saggio vuole portare l'attenzione sulle possibili politiche di riuso del patrimonio abitativo del Centro Storico di Meana Sardo[1], anche alla luce delle recenti politiche nazionali sul tema della residenza e il programma di housing sociale già intrapreso dalla Regione Sardegna. L'utilizzo del PEEP come strumento per il recupero edilizio e abitativo del Centro Storico, tentato a Bologna negli anni Settanta, testimonia le potenzialità di queste politiche di intervento.
L'attuazione di interventi di rigenerazione urbana all'interno di piccole realtà, come quella Meanese, possono rappresentare un fertile ambito di sperimentazione per le politiche urbane basate su investimenti integrati fra pubblici e privati.

Il riuso e la riqualificazione del patrimonio consolidato in alternativa alle periferie

A partire dagli anni Sessanta, in risposta alla grave situazione di degrado in cui versava il patrimonio edilizio storico delle città italiane, si fa strada il tema della salvaguardia e del recupero dei Centri Storici, al punto che oggi i piani regolatori si pongono tra gli obiettivi anche di intervenire nel proprio Centro Storico con misure di riqualificazione (Gabrielli e Gastaldi, 2004, p. 37). Talvolta, infatti, allo spopolamento diffuso seguono evidenti effetti sul tessuto urbano, sia in termini di disgregazione dell'equilibrio sociale, sia in termini di decadimento degli edifici e «le case abbandonate finiscono per crollare, mentre quelle occupate non possono venire adeguate ai moderni standard abitativi per le minori disponibilità economiche e la disgregazione sociale delle famiglie che le occupano» (Bagnasco e Lapadula, 1980, p. 31).
Nell'ambito dell'intervento pubblico «riveste grande importanza l'adeguamento dei programmi di edilizia residenziale – ideati all'origine per la costruzione di nuove case – alle peculiarità dell'intervento sull'edificato, per renderli idonei al risanamento, al restauro e al riuso delle case degradate» (*op. cit.*, p. 43).
Nel 1972 l'Amministrazione comunale di Bologna firma un progetto che prevede la realizzazione di un 'Piano per l'edilizia economica e popolare nel Centro Storico', con l'idea di attuare «una precisa politica di programmazione economica e di pianificazione territoriale che tenda ad un riequilibrio sociale ed economico del territorio, che è la premessa fondamentale per ogni discorso sulla casa, sulla città e sul Centro Storico» (Comune di Bologna, 1972: 2).
Per contro, sempre a partire dagli anni Sessanta, l'intervento pubblico, realizzato all'interno dei piani per l'edilizia economica e popolare, previsti dalla L. n. 167/1962, interessa anche aree periferiche, modificando profondamente l'assetto dell'impianto urbanistico e con sfruttamento indiscriminato di suolo. L'immagine che contraddistingue gran parte delle periferie rispetto all'edificato compatto è «[…] la loro incompletezza, non solo delle funzioni […] ma anche della conformazione e dell'immagine, ancora povera di quei valori di complessità semantica che qualifica l'urbano» (Clementi e Perego, 1990, p. 39). La periferia sdoppia l'identità urbana «tra un centro strutturato, sedimentato e riconoscibile e un *resto* per molti aspetti casuale. L'anomalia periferica si presenta in termini relativi come *altro dalla città* e in termini assoluti come incompiutezza, disordine, irriconoscibilità, bruttezza […] un dappertutto che è nessun luogo» (*op.cit.*, p. 4).
A seguito del D.Lgs. n. 112/1998 e della L.Cost. n. 3 del 18/10/2001, le competenze in materia di politiche per la casa sono trasferite alle Regioni, alle quali spetta l'attuazione delle politiche abitative pubbliche nonché la riorganizzazione delle aziende che gestiscono il patrimonio residenziale sociale «puntando, come nel resto d'Europa, al coinvolgimento dei privati […] molte delle regioni italiane rispondono alle nuove disposizioni del governo centrale promuovendo – attraverso iniziative diverse – strumenti finanziari e di programmazione territoriale» (Frigau e Pusceddu, 2012, p. 142). Sul tema delle politiche abitative pubbliche, nel 2010 la Regione Sardegna ha indetto la Manifestazione di interesse 'Progetti pilota di housing sociale' (si tratterà un esempio nella sezione *Possibili politiche di inclusione sociale a Meana Sardo*).

[1] Meana Sardo è un Comune di 1873 abitanti della provincia di Nuoro.

Attualmente, attraverso la L. n 224/2007 e la L. n. 133/2008, per rispondere al crescente fabbisogno abitativo, si attuano interventi di social housing, come sistemi integrati di fondi pubblici e privati e politiche di sostegno economico e sociale. La normativa, inoltre, allo scopo di indirizzare le trasformazioni degli assetti urbani verso criteri di qualità insediativa, sostenibilità ed equità sociale, introduce interventi di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti che prevedono la realizzazione di una quota di alloggi sociali.
Una possibile soluzione alle problematiche che ruotano attorno al tema della casa può pertanto individuarsi nell'ottimizzazione dell'uso delle risorse esistenti, concentrando gli interventi nel recupero dell'edificato urbano e consentendo di contenere le spese altrimenti necessarie per la costruzione e la gestione di nuovi insediamenti.

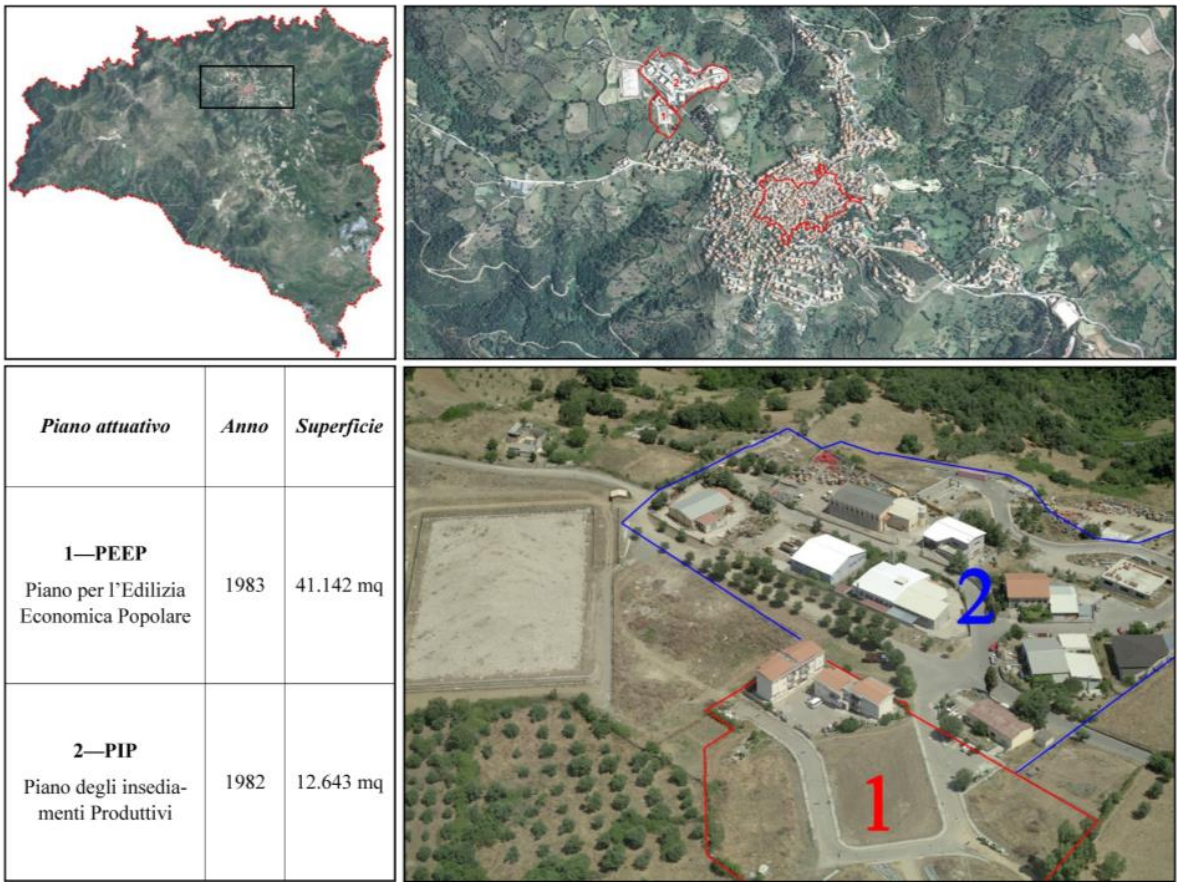
Il caso di studio: Meana Sardo, periferizzazione del PEEP e abbandono del Centro Storico

Il Comune di Meana Sardo, attualmente, sta provvedendo ad adeguare, rispetto al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, il proprio strumento di governo del territorio, il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in ottemperanza al D.Lgs. 152/2006 in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), aggiornamento che consta di due paralleli processi: uno pianificatorio e uno valutativo, fra loro strettamente interlacciati.
L'analisi ambientale, contenuto basilare della VAS di un PUC, consente di delineare un quadro diagnostico delle componenti ambientali relativamente al territorio comunale, sia in termini quantitativi, che qualitativi; si esplica attraverso una raccolta di informazioni, relativamente ad ogni componente ambientale considerata, fine alla determinazione di criticità e potenzialità ambientali, condizionabili dal Piano; rappresenta, dunque, lo stato dell'ambiente, all'atto del processo valutativo, permettendo di valutare gli eventuali effetti ambientali determinati dall'attuazione del PUC. Può, inoltre, essere arricchita di tutte le informazioni provenienti dalle analisi territoriali del parallelo processo di pianificazione.
L'analisi ambientale sinora condotta nel processo di VAS del PUC di Meana Sardo ha permesso di rilevare alcune particolari criticità.
Dall'analisi della componente ambientale 'Paesaggio e assetto storico-culturale', nell'aspetto 'Patrimonio abitativo esistente, caratterizzazione dell'edificato all'interno del perimetro di centro matrice'[2] è emerso, come riportato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico del 2011, ad oggi vigente, che una elevata percentuale del patrimonio residenziale risulta non occupata (circa il 60%), e, inoltre, rispetto alle condizioni strutturali, lo stato di degrado degli edifici nella zona A risulta: al 57,0% in condizioni buone o ottime; al 31,0% in condizioni mediocri, o comunque tali da renderne consigliabile il recupero; al 10,5% è degradato; il restante 1,5% è costituito da ruderi. È evidente che occorre mettere in atto azioni di recupero del patrimonio edilizio del Centro Storico, al fine di mitigare i processi di degrado.
Dall'analisi della componente ambientale 'Assetto insediativo e demografico', nella tematica riguardante l'aspetto prettamente insediativo, emerge la presenza di un'area destinata all'edilizia economica popolare (già oggetto di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, PEEP, approvato nel 1983) attigua ad un'area destinata agli insediamenti produttivi (già oggetto di Piano per gli Insediamenti Produttivi, PIP, approvato nell'anno 1982) (*Figura 1*); mentre, nell'aspetto legato alla demografia, relativamente agli ultimi periodi censuari (1991-2011), si evince chiaramente come siano in atto processi di invecchiamento della popolazione e di graduale spopolamento (
Figura 2). Nel parallelo processo pianificatorio è stato elaborato un modello demografico di previsione, basato sull'applicazione di *The Cohort-Component Population Projection Method*, che conferma i processi di spopolamento in atto e prevede, nel prossimo futuro, una forte contrazione della popolazione. Sulla stessa tendenza, l'applicazione del *Household-to-Population Ratio* ha evidenziato la contrazione del numero di famiglie, da un totale di 837 dell'anno 2012 ad una previsione di 653 dell'anno 2027.
La periferizzazione del PEEP è una condizione critica dovuta, anche, ad una attuazione ridotta rispetto alle originarie previsioni edificatorie e ad un conseguente ridimensionamento dell'area; situazioni strettamente correlate alla stagnazione nella edilizia economica e popolare, nonostante il relativo piano attuativo sia stato approvato nel lontano 1983. Per questo motivo, uno degli obiettivi del PUC, tuttora vigente, riguarda una «risoluzione dei problemi conseguenti alla significativa riduzione dell'area finora destinata alla edilizia economica e popolare […], con riclassificazione delle aree stralciate» (Comune di Meana Sardo, 2011: 5). Attualmente, l'attuazione del PEEP è limitata a qualche opera infrastrutturale e due soli blocchi

[2] I *Centri matrice* ossia i *Centri di antica e prima formazione* «sono la parte più antica della struttura insediativa, ovvero il tessuto di maggiore stratificazione, in genere identificato dallo strumento urbanistico come Centri Storici». La definizione è tratta dal Glossario Allegato alla D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006, Relazione generale. Sezione III, scaricabile all'indirizzo: http://www.sardegnaterritorio.it/documenti/6_83_20061002103820.zip [ultimo accesso: 15 February 2016].

di edifici, in cui dodici famiglie meno abbienti trovano la propria residenza, edificati in una posizione più prossima al PIP che al resto del tessuto urbano; ciò genera una ulteriore criticità data dai disagi legati al traffico pesante indotto dalle attività presenti nel PIP.

Una possibile risoluzione richiesta dall'obiettivo del PUC potrebbe riguardare la ricucitura del tessuto urbano fino al PEEP, attuabile attraverso nuove edificazioni; tuttavia, stando alla situazione di forte contrazione demografica prevista all'orizzonte 2027, è logico pensare che la ricucitura, tra il PEEP e il tessuto urbano, non troverà giustificabile realizzazione nel lungo periodo. La consistenza numerica della popolazione rappresenta un dato preliminare di ogni analisi socio-demografica; la stima della popolazione futura di un Comune sta alla base dei dimensionamenti degli strumenti urbanistici. È evidente, come illustra anche la *Figura 2*, che l'andamento demografico del Comune di Meana Sardo sia in continua decrescita, ragion per cui è lecita la formulazione di decisioni pianificatorie diverse da ulteriori aumenti volumetrici.



Piano attuativo	*Anno*	*Superficie*
1—PEEP Piano per l'Edilizia Economica Popolare	1983	41.142 mq
2—PIP Piano degli insediamenti Produttivi	1982	12.643 mq

Figura 1 | In alto a sinistra, inquadramento territoriale del Comune di Meana Sardo, in evidenza il centro urbano; in alto a destra, inquadramento del centro urbano con evidenziati: la dislocazione periferica del PEEP (1) e del PIP (2), il centro matrice (3); in basso a sinistra, tabella con dati relativi al PIP e al PEEP; in basso a destra, immagine a 45° e perimetrazione relativa ai due piani attuativi[3]. Fonte: elaborazioni I. Cannas.

[3] Le foto oblique sono consultabili sul portale della Regione Sardegna all'indirizzo: http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/ [ultimo accesso: 15 February 2016].

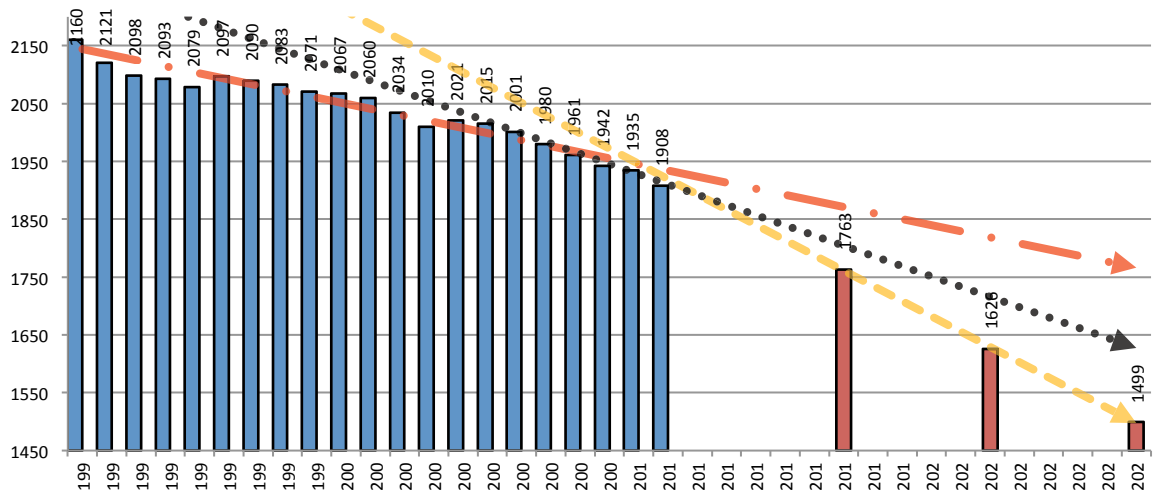


Figura 2 | Ricostruzione dell'andamento della popolazione da diverse fonti di dati[4]. Fonte: elaborazione I. Cannas.

Si potrebbe «[…] avviare il risanamento con una cultura urbanistica del riuso» (Magnaghi, 1998: 55) mettendo in atto politiche basate sul recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolar modo del patrimonio del Centro Storico. Politiche che consentirebbero anche di mitigare il malessere generato dall'applicazione di errate decisioni pianificatorie del passato, legate a modelli urbanistici obsoleti, con particolare riferimento agli effetti sinergici dei fattori dati dalla vicinanza dell'area PEEP all'area PIP (*Figura 1*), dal sovradimensionamento delle aspettative della pianificazione attuativa, dall'aver destinato a edificazione economica popolare aree marginali di minor pregio economico e urbanistico, che hanno portato a una situazione di disagio e malessere sociale, per cui una parte della popolazione meno abbiente subisce fenomeni di emarginazione.

Possibili politiche di inclusione sociale a Meana Sardo

La Regione Sardegna, nell'ambito delle politiche abitative, per far fronte al disagio presente sul proprio territorio, indice nel 2010 una manifestazione di interesse denominata 'Progetti pilota di housing sociale'[5], con la quale intende farsi promotrice della costruzione di un Fondo Immobiliare, operante a livello regionale, per lo sviluppo di programmi di housing sociale realizzati anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e privati. I progetti, oltre alla realizzazione di nuovi quartieri caratterizzati da un alto livello di qualità edilizia ed ambientale e di servizi offerti, prevedono il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane consolidate e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione, sia pubblici che privati.
Tra i 24 progetti selezionati nell'ambito della manifestazione di interesse, la proposta di housing sociale del Comune di Loceri[6] si inserisce all'interno di una più ampia politica di recupero e valorizzazione del Centro Storico, cercando di dare risposta alla domanda di alloggi pubblici, soprattutto da parte delle giovani coppie, attraverso il recupero di immobili che versano in un condizioni di degrado importanti e la conseguente minimizzazione del consumo di territorio. La proposta del Comune di Loceri[7] prevede complessivamente il recupero e la valorizzazione di 17 immobili di proprietà privata, oggetto di opzione d'acquisto, attualmente dismessi o in disuso, al fine di realizzare 23 unità abitative e 4 locali ad uso artigianale e com-

[4] Le barre in blu rappresentano il totale della popolazione residente dal 1991 al 2011, fonte dati: http://demo.istat.it/index.html [ultimo accesso: 15/02/16]. Le barre in rosso scuro rappresentano l'andamento dettato dal modello applicato. Il grafico della *Figura 2* vuole evidenziare le diverse situazioni previsive ottenibili a seconda del metodo utilizzato: la linea rossa (tratto-punto) mette in evidenza la tendenza di tipo proiettivo basata solo sui dati del passato senza tenere conto di evoluzioni e cambiamenti dell'andamento delle componenti demografiche; la linea gialla (tratteggio) vuole indicare la variazione di tendenza avutasi in conseguenza della applicazione del modello previsivo adottato per la costruzione delle componenti demografiche all'orizzonte dell'anno 2027; la linea nera (punto-punto) rappresenta la tendenza del solo quinquennio 2006-2011.

[5] Il documento è consultabile all'indirizzo: https://www.regione.sardegna.it/documenti/1_38_20100811174335.pdf [ultimo accesso: 15 February 2016].

[6] Loceri è un Comune di 1264 abitanti della provincia dell'Ogliastra.

[7] La scheda del progetto di social housing proposto è consultabile alle pagine 32 e 33 del documento disponibile all'indirizzo: http://www.regione.sardegna.it/documenti/1_19_20120626181644.pdf [ultimo accesso: 15 February 2016].

merciale. In accordo con le disposizioni del bando, il 51% degli alloggi deve essere riservato ad edilizia sociale, mentre le unità abitative restanti e i locali commerciali devono essere destinati al libero mercato. Gli interventi sono da realizzarsi con il ricorso a materiali e tecniche nel rispetto di quanto previsto dalla manualistica regionale sul recupero dei Centri Storici e le disposizioni normative vigenti in materia di edilizia e urbanistica.
Il modello urbano di Meana Sardo, messo in luce nei processi pianificatorio e valutativo, è quello di un piccolo centro abitato in cui convivono due realtà contrapposte, generatrici d'iniquità territoriale, che lacerano il tessuto consolidato di relazioni tra abitanti e luogo e porta inevitabilmente alla perdita di socialità: da una parte l'area PEEP, prodotto di una stagione di interventi pubblici ormai superati, edificata sulla base di un modello socio-abitativo non declinato localmente, estraneo alle esigenze del luogo, in cui la comunità non si riconosce; dall'altra, le abitazioni abbandonate del Centro Storico «[…] cellule degradate di un tessuto urbano vitale […]» (Fusco Girard e Nijkamp, 2000: 184).
Analogamente a quanto fatto dalle Amministrazioni Pubbliche dei Comuni di Loceri, attualmente, e di Bologna, negli anni Settanta, anche il Comune di Meana Sardo potrebbe mettere in atto un progetto di housing sociale al fine di perseguire un duplice obiettivo: garantire la reinclusione sociale delle famiglie dislocate perifericamente nel PEEP, destinando loro alcune unità del patrimonio edilizio del Centro Storico non occupato, allontanandole, quindi, dal contesto dell'area per gli insediamenti produttivi; promuovere una serie di interventi mirati al recupero di edifici dismessi o in disuso – l'amministrazione pubblica di Meana Sardo ha già acquisito alcuni edifici storici dismessi per integrarli in un percorso museale – finalizzati oltre che alla rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato, anche alla tutela e valorizzazione dei beni identitari e culturali locali.

Figura 3 | Il paradosso: a sinistra, gli anonimi edifici presenti nel PEEP; a destra, uno dei tanti edifici abbandonati nel Centro Storico. Foto di I. Cannas.

In particolare, si potrebbe incentivare la residenzialità al fine di generare una ideologia di riappropriazione del Centro Storico, puntando a conseguire un riequilibrio della composizione sociale, attraverso un processo di valorizzazione che faccia leva sull'influenza diretta che possono avere i residenti sulla vitalità sociale del tessuto urbano; in altri termini, occorre innescare azioni virtuose di riqualificazione dell'intero comparto storico, contribuendo a disinnescare il meccanismo di spopolamento del paese, in atto da anni.

Conclusioni

La Regione Sardegna ha affrontato la questione del recupero e riuso urbano attraverso politiche di incentivazione di interventi sull'edificato, nell'ambito di un processo organico riguardante la promozione di valori sociali e culturali e il miglioramento della gestione urbanistica e territoriale e della qualità ambientale, favorendo contestualmente la riqualificazione e riattivazione del tessuto economico-sociale.
Con questo saggio, si vuole sostenere che alle *best practice* di riqualificazione dei Centri Storici e di riduzione del consumo di suolo sia possibile affiancare strumenti di rigenerazione urbana legati alle politiche di housing sociale. Il depauperamento dei Centri Storici, da parte di una società civile, è inaccettabile; è, pertanto, «necessario ed urgente individuare rimedi efficienti per recuperare un patrimonio, per sua natura, irripetibile […]» (Carozzi e Rozzi, 1972: 18).

La rinuncia all'utilizzo dell'esistente e le inappropriate espansioni marginali hanno portato alla creazione di contesti periferici, sconnessi dal tessuto urbano, privi di riconoscibilità e identità collettiva. Dai sopralluoghi effettuati, anche a Meana Sardo è emersa l'indistinguibilità fra gli ambiti del PEEP e del PIP che appaiono come fusi in un unico contesto marginale.
Il recupero del patrimonio edilizio consolidato al fine di fornire alloggi alle famiglie meno abbienti può rivelarsi un espediente efficace in termini di sostenibilità e di inclusione sociale; per contro, gli edifici del PEEP, una volta dismessi, potrebbero trovare una nuova destinazione funzionale supportando i servizi legati alle attività svolte nel PIP[8]. Quanto discusso rappresenta solo una fase analitica preliminare del caso di studio; l'attuazione delle azioni presupposte, non potrebbe non tenere conto della volontà della comunità meanese, che dovrebbe essere coinvolta attivamente.
La riflessione proposta, prodotto dell'esperienza professionale degli autori nel processo *in itinere* della VAS del PUC di Meana Sardo, affronta la questione abitativa, non tanto in termini di *quante case per quanti abitanti*, data la scarsa domanda residenziale nel contesto indagato, ma di *quali case per quali abitanti*, inducendo i presupposti per nuovi processi di rigenerazione urbana.

Attribuzioni

Il saggio è frutto del lavoro comune degli autori: la prima sezione *Il riuso e la riqualificazione del patrimonio consolidato in alternativa alle periferie* è stata curata da Daniela Ruggeri; la seconda sezione *Il caso di studio: Meana Sardo, periferizzazione del PEEP e abbandono del Centro Storico* è stata curata da Ignazio Cannas; la terza sezione *Possibili politiche di inclusione sociale a Meana Sardo* è stata curata da Maddalena Floris.

Riferimenti bibliografici

Bagnasco C. e Lapadula B.F. (1980), "Riuso urbano: politiche e strumenti", *Quaderni dell'Istituto di urbanistica della Facoltà di architettura di Roma*, Bulzoni Editore, Roma, pp. 31, 43 e 44.

Carozzi C. e Rozzi R. (1972), *Centri storici, questione aperta*, De Donato Editore, Bari, p. 18.

Clementi A. (1990), "Periferie. Oltre i cento confini", in Clementi A. e Perego F. (a cura di), *EUPOLIS. La riqualificazione delle città in Europa*, Biblioteca di Cultura Moderna Laterza, Bari, p. 39.

Comune di Bologna, Assessorato all'edilizia pubblica (1972), *PEEP – Centro Storico, Relazione sui criteri e sulla metodologia d'intervento*.

Comune di Meana Sardo (2011), *Piano Urbanistico Comunale. Relazione illustrativa*, il documento è disponibile all'indirizzo: http://www.comune.meanasardo.nu.it/public/Allegati/PUC/A.0_Relazione%20Illustrativa.pdf [ultimo accesso: 15 February 2016].

Comune di Meana Sardo (2014), *Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014-2016*, disponibile all'indirizzo: http://www.comune.meanasardo.nu.it/public/allegati/amm_trasparente/allegato%20a%20cc%2016-2014%20piano%20triennale%20oo%20pp%20%202014.xls [ultimo accesso: 15 February 2016], allegato alla *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/07/2014*, disponibile all'indirizzo: http://www.comune.meanasardo.nu.it/public/allegati/amm_trasparente/cc016-14%20approvazione%20piano%20oo%20pp%20%202014.pdf [ultimo accesso: 15 febbraio 2016].

De Rita G. (1990), "L'enigma della non-città", in Clementi A. e Perego F. (a cura di), *EUPOLIS. La riqualificazione delle città in Europa*, Biblioteca di Cultura Moderna Laterza, Bari, p. 56.

Frigau F. e Pusceddu P. (2012), "Housing sociale: la dimensione politica del progetto", in *Territorio*, n. 62, FrancoAngeli, Milano, pp. 142-145.

Fusco Girard L. e Nijkamp P. (2000), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, FrancoAngeli, Milano, pp. 11 e 184.

Gabrielli B. e Gastaldi F. (2004), "Politiche integrate di recupero dei centri storici: riflessioni generali e considerazioni sul caso Genova", in Deplano G. (a cura di), *Politiche e strumenti per il recupero urbano*, EdicomEdizioni, Gorizia, p. 37.

Magnaghi A. (1998), "Per una nuova carta urbanistica", in Magnaghi A. (a cura di), *Il territorio dell'abitare: lo sviluppo locale come alternativa strategica*, FrancoAngeli, Milano, p. 55.

[8] Intervento giustificabile anche dalle stime dei costi riportati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014-2016, redatto dal Comune di Meana Sardo nel 2014, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/07/2014. Nel Programma si rileva una previsione di spesa per l'ampliamento del PIP, pari 600.000 euro, e una previsione di spesa per il recupero di alloggi da destinare ad edilizia popolare e da assegnare a canone sociale, pari a 350.000 euro.

Perego F. (1990), "Eupolis e la variabile della qualità urbana", in Clementi A. e Perego F. (a cura di), *EUPOLIS. La riqualificazione delle città in Europa*, Biblioteca di Cultura Moderna Laterza, Bari, p. 4.

Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Residenziale (2010), *Progetti pilota di housing sociale. Manifestazione d'interesse*, il documento è disponibile all'indirizzo: http://www.regione.sardegna.it/documenti/1_38_20100811174335.pdf [ultimo accesso: 15 February 2016].

Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici (2012), *Progetti pilota di housing sociale. Manifestazione d'interesse. Schede progetti*, il documento è disponibile all'indirizzo: http://www.regione.sardegna.it/documenti/1_19_20120626181644.pdf [ultimo accesso: 15 February 2016].

Regione Autonoma della Sardegna (2006), Piano Paesaggistico Regionale. Relazione Generale Sezione III. Glossario, il documento è disponibile all'indirizzo: http://www.sardegnaterritorio.it/documenti/6_83_20061002103820.zip [ultimo accesso: 15 February 2016].

Planum Publisher

Roma-Milano
www.planum.net
ISBN 9788899237042
Volume digitale pubblicato nel mese di dicembre 2015