

# La casa

Marzio Pavarani

## L'abitare

L'architettura nel suo legame con la condizione umana non può essere separata dalla dimensione etica, i cui fondamenti sono stati minati da un'economia in crisi, complice di una politica anch'essa in crisi. E la crisi ha radici nella convinzione di potere rinunciare a qualsiasi regola, in una visione di neo liberismo, che ha imposto i suoi falsi miti.

Questo rende centrale **la questione centrale dell'abitare**, accanto all'altra grande questione della città contemporanea, ovvero quella dei servizi.

La gravità della crisi tuttavia non consiste solo nel fatto che s'è assistito, nell'ambito delle politiche abitative a Parma, al travestimento dell'architettura in falsi obiettivi, ma anche all'aver affidato all'edilizia un ruolo "sovradimensionato".

Il risultato è che la qualità *dell'habitat* e del paesaggio (urbano e periurbano) è risultata di fatto mortificata da un'eccessiva espansione edilizia - urbana, che non ha permesso la realizzazione di *standard* di adeguata efficienza.

Da queste considerazioni partiamo per capire se le scelte fatte per *l'housing* sociale, sperimentando nuove forme di pianificazione, siano state ancora causa di meccanismi anomali di distribuzione della rendita, e come ciò abbia influenzato l'aspetto qualitativo/quantitativo del mercato nella politica dell'abitazione sociale.

## "Housing sociale" e mercato edilizio

La previsione di *housing* sociale si muove da un nuovo concetto di edilizia residenziale sociale, in cui è previsto l'utilizzo di risorse private per l'attuazione di un fine sociale. La realizza-

zione delle nuove politiche abitative in quest'ambito è quindi a carico sia del soggetto pubblico, sia di quello privato, con l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi.<sup>28</sup>

Negli ultimi dieci anni a Parma nelle politiche abitative si sono configurate tre destinazioni di utenza: l'edilizia sociale per le fasce sociali più povere, l'edilizia di mercato destinata ai redditi alti e il cosiddetto mercato intermedio.

L'idea di "*città cantiere*" avrebbe dovuto teoricamente favorire, tra le prime, le istanze di una casa sociale a costi sostenibili;<sup>29</sup> discorso incoraggiato dalle novità dei nuovi "piani" urbanistici (Lr.20/2000) e dall'interesse della Regione.<sup>30</sup>

A sostenere le iniziative pubbliche si era maturata negli anni la collaborazione con lo IACP, oggi ACER, soggetto garante di supporto tecnico, le cui modalità operative sono finalizzate a gestire gli alloggi pubblici, per la stragrande maggioranza (n. 7.940 tra locazioni e gestioni) di proprietà del Comune.<sup>31</sup>

La nuova configurazione urbanistica che nasceva dal Prg del 1998/2001 definiva percentuali consistenti di edificabilità nelle aree di trasformazione per interventi di edilizia residenziale convenzionata.

La destinazione delle aree destinate alle nuove espansioni, riviste in un concetto di *zoning* proposto in termini di formazione "*della città per parti*" tipico della "*città cantiere*", avrebbe dovuto evitare monopoli che avrebbero sfavorito i piccoli pro-

---

28 Piano nazionale edilizia abitativa DL 112/08 e DPCM del 16 /7/2009

29 Il periodo in questione riguarda gli anni dal 1998 al 2006

30 Regione Emilia-Romagna "Programma 1999/2000 delle risorse di edilizia residenziale pubblica (contenente tra l'altro il bando per la realizzazione di alloggi sociali per cittadini stranieri), in cui 85% delle risorse del settore veniva destinato a finanziare interventi ricompresi negli ambiti di riqualificazione urbana individuati dai Comuni ai sensi della L.19/98".-Rapporto territorio Regione Emilia-Romagna INU 2010.

31 Questo in ottemperanza a quello disposto dalla legge RER 24/2001 che prevede il passaggio della proprietà degli alloggi ex IACP agli Enti locali.

prietari, conducendo contestualmente ad un mercato immobiliare drogato in mano a pochi.<sup>32</sup>

L'idea di una perequazione selettiva, che avrebbe dovuto tradursi in criteri egualitari di destinazione delle aree, induceva tuttavia un accrescimento indiscriminato di nuovi aggregati urbani e di realizzazione di medesimi insediamenti.

Innescando una "corsa all'istanza" tra adozione ed approvazione del Prg 1998/2001, si manifestò una miriade di osservazioni (ne sono state presentate addirittura 1.494), il cui accoglimento portò a soddisfare le aspirazioni edificatorie dei proprietari interessati. L'operazione nel tempo avrebbe trascinato con sé un mercato di diritti trasferibili, i quali avrebbero condizionato l'evoluzione dei prezzi del mercato e l'appetibilità dei diritti edificatori.

L'affermarsi di un'ambizione di sviluppo metropolitano di Parma, legata ad una previsione di straordinario sviluppo del sistema produttivo, favorì quell'idea della "città per parti" che portava in sé i rischi di un uso oligarchico del territorio, destinato a creare discriminazione nella gestione delle aree.

A margine, si manifestò una sostanziale trascuratezza verso una sostenibilità ambientale, che derivava dalla nuova facoltà di acquisire "crediti edilizi" da parte di tutte le aree che ne avevano titolo (questo significava produrre nuova moneta urbanistica, con contropartite di pubblico interesse predefinite nel P.S.C. e negoziate nel P.O.C. al momento della scelta tra

---

32 "La città per parti appartiene alla scuola di pensiero degli Incrementalisti; nata da elaborazioni sviluppate in un ristretto ambito accademico fa riferimento ad una specifica teoria della decisione pubblica che, rifuggendo pratiche di coordinamento centrale, afferma che la realtà venga tradotta non su obiettivi prefissati in senso generalizzato ma dalle differenze che le nuove decisioni presentano rispetto allo status quo. (Paolo Scattoni)". Essa nel processo decisionale si affida al modello neo liberista proposto da Curry (1991) il quale si basa sul "density bonus management" cioè alla locazione selettiva di incentivi edificatori, a fronte di riconosciute compravendite di pubblico interesse". (INU 2010)

progetti fattibili)<sup>33</sup> Questo condusse ad un peggioramento qualitativo dei nuovi insediamenti abitativi e, con una maggiore espansione del territorio, aumentarono i rischi di operazioni meramente speculative.

### **Progetti di edilizia sociale**

Allo scopo di conferire nuova linfa vitale al patrimonio pubblico entrato in crisi per la crescente richiesta di alloggi, l'Amministrazione nei primi anni del decennio scorso diede vita ad una serie di progetti, con l'intento anche di accrescere il suo patrimonio immobiliare. In quel periodo nascevano progetti come CasAdesso, ParmAbitare, Affitto Concordato. Si diede vita alla costituzione di due società: ParmAbitare (avente come soci la Provincia, molti Comuni e alcuni privati selezionati tramite pubblica gara) e CasAdesso, che avrebbe avuto in dotazione alloggi in rotazione, di appartenenza per il 100% del Comune con il contributo della Cassa di Risparmio

ParmAbitare, in particolare, è un piano per abitazioni in locazione permanente, a canoni calmierati, a favore delle categorie socialmente deboli.

Si realizzava quindi sia edilizia residenziale comunale (ERP, ERS), sia edilizia convenzionata (privata). L'Amministrazione concedeva la possibilità di ottenere le aree a costo zero per le abitazioni ERS; questo condizionò il mercato rendendo sempre più protagonisti gli imprenditori edili e gli immobilari, i quali, hanno avuto accesso al mercato dell'edilizia di massa senza concorrenza da parte del settore pubblico. Il guadagno più consistente non derivava dalla vendita o dall'affitto della residenza economica, ma bensì nella valorizzazione delle aree adiacenti da porre a libero mercato.

33 "...La tassa sull'incremento di valore delle aree edificabili sia strutturalmente diversa- al di là della decisione- degli oneri di urbanizzazione, anche se finiscono entrambi per gravare sul costo finale degli edifici. La tassa, infatti, non è direttamente proporzionale alla qualità dell'edificazione, ma dipende largamente dal luogo e dalla funzione delle costruzioni realizzabili, mentre gli oneri di urbanizzazione sono prevalentemente proporzionali alla dimensione edificabile. La tassa dunque, colpisce la rendita, mentre gli oneri colpiscono l'intervento edilizio". Tratto da: G. Campos Venuti "Città senza cultura" Intervista sull'urbanistica a cura di F. Oliva

Tutto questo portò ad un'accelerazione dei processi di edificazione a libero mercato. Tuttavia, con l'incombere della crisi economica ed il calo improvviso del mercato immobiliare, molte imprese si trovarono in improvvise difficoltà.

In anni recenti, si sono aggiunti i progetti dell'edilizia inseriti nel piano di "Parma Social House" definito dall'Amministrazione "il più grande intervento dell'edilizia sociale realizzato in città"<sup>34</sup> riferito all'ultimo "Piano casa" nazionale inteso ad accontentare quella fascia sempre più numerosa di persone che non si possono permettere l'accesso all'edilizia privata e sono troppo ricche per l'edilizia pubblica.

Si sono poi aggiunte altre iniziative, come "una casa per ricominciare", rivolta ai nuclei monogenitoriali o alle persone a rischio di emarginazione ecc...

La crisi tuttavia incide negativamente su questi piani, affidati alla mutua collaborazione economico-finanziaria di pubblico e privato. Fino a che punto tuttavia si potrà garantire nelle condizioni attuali l'efficienza di queste soluzioni? La crisi di domanda di alloggi a libero mercato, ha ridimensionato le potenzialità realizzative e ridotto ulteriormente il potere di acquisto, allargando la forbice del *social housing*,<sup>35</sup> evidenziando l'urgenza di affrontare il tema delle politiche abitative, a dispetto della paura di un incremento dei canoni di locazione.

Paradossalmente, pure a fronte del perdurare di un fabbisogno consistente di case di edilizia sociale, si assiste oggi ad un eccesso di costruito e di invenduto di immobili ad alto prezzo che disincentiva nuovi interventi.

### **Molte case tanti difetti**

La ricerca della qualità abitativa negli ultimi decenni, travolta da una dirompente trasformazione territoriale, ha perso

---

34 Interventi Parma social housing- Comune di Parma.

35 Il rilevare una diminuzione del valore degli immobili, non impedisce di constatare che il costo della vita in costante crescita, tende a far diminuire il potere d'acquisto.

contatto con l'identità dei luoghi e dell'abitare. I modi per rendere proficua l'evoluzione qualitativa del rapporto tra tipi edilizi e forma urbana, risiede nella capacità di una felice sintesi tra qualità urbanistica delle nuove porzioni di città ed una più generale riflessione sullo spazio dell'abitare.

Il disegno urbano si genera all'interno di una normativa rigorosa che impone regole sempre più intransigenti, specificatamente verso le abitazioni, per le dimensioni dei locali e la loro distribuzione. Nelle abitazioni, i margini di sperimentazione delle nuove tipologie per l'alloggio sono molto ristretti.

È accaduto, anche in tempi recenti, vedere l'architettura residenziale trascurare questioni tipologiche fondamentali, perdendo il controllo razionale della forma, e con essa i criteri di composizione nei quali le riflessioni sulla formazione del singolo edificio non potevano esaurire i criteri di qualità abitativa.

L'impatto urbano ha ridotto le riflessioni su come ciascun edificio possa avere il controllo razionale della forma, danneggiando le utenze migliori di un progetto di qualità. La qualità, che non vede più nella realtà fisica il suo naturale compimento, può essere solo ricercata nella distribuzione degli spazi e nei parametri di giudizio legati al rapporto qualità-costi i quali con i vincoli normativi costituiscono attorno al progetto una griglia a maglia molto stretta. Gli effetti si vedono nel linguaggio architettonico ridotto ad un sistema di costruzioni, tendente ad essere un *collage* di citazioni apparentemente colte e sofisticate, rappresentative di un progressivo declino in ogni forma di socializzazione dell'architettura, proiettato al di fuori delle proprie matrici originarie.

A Parma in questi anni nei comparti urbani in cui si sono prodotti *stock* consistenti di edilizia residenziale è venuto a mancare il plus valore innovativo non certo riferito all'uso sperimentale di nuove tecnologie, ma, nella volontà di perseguire densità edilizie elevate, si è risposto con un ventaglio limitato di tipi edilizi (la maggior parte edifici di 4-5-6 piani più raramente schiere o configurazioni più complesse).

Il modo corretto di porre la questione dell'alloggio e, più in generale, dell'abitare, parte dalla necessaria premessa di **una partecipazione ai processi formativi da parte della collettività** (perché è importante che la gente partecipi ai processi di trasformazione della città, ma è anche importante che la cultura architettonica si interroghi su come rendere l'architettura partecipabile). Occorre produrre una serie di risorse, anche tipologiche, che permettano agli abitanti di **identificarsi nei luoghi di appartenenza**; luoghi che invece per molti aspetti si traducono in "non luoghi".

L'esigenza di qualità diffusa nelle trasformazioni del territorio non riesce ad oggi tuttavia a concretizzarsi con enunciati felici, capaci di tradurre le trasformazioni dell'ambiente di vita (infrastrutture, edifici, luoghi aperti, spazi liberi) in progetti di riqualificazione per guardare alla città pubblica come un laboratorio di progettualità e non a mere produzioni "di quantità".

Gli standard abitativi dell'edilizia economica rispondono ad una riproducibilità di principi insediativi e modelli, senza soluzioni innovative fuori dai consueti schemi (notte-soggiorno, muro-finestra) per una semplice ragione: l'edilizia economica è caratterizzata da grandi numeri e margini di ricavo minimi con operazioni immobiliari di rilevante rischio (anche un appartamento invenduto può compromettere l'intero investimento) sollecitata dai parametri del rapporto qualità-costi in cui qualsiasi progetto diventa l'anello debole del processo realizzato.

### **Architettura e qualità urbana**

L'architetto è costretto ad agire in una libertà condizionata, con poche possibilità di incrementare le attitudini ideative, le esigenze progettuali, siano esse questioni funzionali, tecniche o di vera innovazione tecnologica, ruotano attorno alla necessità di costruire un consenso motivato che crea limiti (anche se in realtà questi possono essere stimoli per ottenere risultati significativi), in cui l'interpretazione soggettiva del tema ne esce menomata. In questo contesto è difficile che il processo partecipativo sia produttivo di un dialogo costruttivo capace di

superare diffidenze reciproche, riconoscere confini e posizioni antagoniste. Per riflesso, la qualità, già sottoposta al rigore normativo e agli ostacoli degli immobilariisti, è defraudata di quegli ampi margini di libertà che riducono le questioni funzionali e compositive ai temi delle composizioni delle facciate, la forma delle finestre, i rivestimenti fantasiosi ecc, a tutto discapito dei cittadini i quali sono gli utenti degli edifici progettati. Le proposte architettoniche non ottengono quella verifica della qualità, i cui risultati maturano quando i futuri fruitori, resi protagonisti del processo partecipativo, si riconoscono in quello che l'architetto propone.

Nella rapida ascesa della dimensione residenziale, lontana dalle classi sociali storiche individuale nelle "lotte per la casa" risalenti alla metà del secolo scorso, l'arcipelago dei bisogni "metropolitani" in competizione tra loro per stile di vita, costumi abitativi e orientamenti culturali diversi, creano del "prodotto" casa un luogo "individuale" e "performativo"; questo, come una cartina di tornasole, rinvia ad un'idea di domesticità diversa, all'insegna della flessibilità e modificabilità del tempo. Oggi, in particolar modo per questi motivi l'unità abitativa è uno spazio eterotopico sul quale le capacità sperimentali non possono lesinare sforzi.

Ma sarà necessaria la partecipazione in tutte le fasi di vita dell'abitazione: i parametri di "appartenenza", insiti nell'abitare individuale e nella sua dimensione collettiva devono maturare una vitalità di vicinato a tempo pieno. Ed è giusto così. Infatti, l'architettura "per non morire dovrà coinvolgere chi direttamente o indirettamente la utilizza".<sup>36</sup> Non è facile perché la società è sempre più complessa; ma questa è la sfida che dobbiamo vincere.

*Nota: Il testo completo della Ricerca dell'Arch. Pavarani è pubblicato sul sito: [www.ilborgodiparma.it](http://www.ilborgodiparma.it)*

---

36 Spazio e società Giancarlo De Carlo