



**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA

DIPARTIMENTO DESIGN  
TECNOLOGIA DELL'ARCHITETTURA  
TERRITORIO E AMBIENTE DATA

Scuola di Dottorato in Ingegneria Civile e Architettura  
DOTTORATO IN PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANA

**MAURIZIO BENTIVOGLIO**  
**XXIV CICLO**

**Tutor Prof. ANTONELLA GALASSI**

**IL RUOLO DELLE AREE AGRICOLE NELLA DEFINIZIONE  
DELLA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI DIFFUSI NEI  
TERRITORI INTERMEDI DELLA METROPOLIZZAZIONE**

## INDICE

<b>Introduzione</b>	»	7
<b>PRIMA PARTE</b>		
<b>I TERRITORI INTERMEDI DELLA METROPOLIZZAZIONE: LUOGHI IN CUI LA DIFFUSIONE INSEDIATIVA ATTRAVERSA LE AREE AGRICOLE</b>		
<b>1. Il passaggio dalla diffusione insediativa ad una condizione di metropolizzazione del territorio</b>	»	13
1. Le origini del fenomeno e il suo carattere internazionale	»	13
2. Gli studi in merito ai fenomeni diffusivi in atto: panorama internazionale e letteratura scientifica di riferimento	»	16
3. Le invarianti del fenomeno diffusivo	»	20
4. Le variabili transcalari	»	22
4.1. La modalità di trasformazione del territorio extra- urbano	»	23
4.2. L'auto-organizzazione e l'autopromozione immobiliare	»	26
5. I nuovi orizzonti della diffusione insediativa in Italia: prodromi di un nuovo assetto del territorio	»	28
5.1. La conclusione di una prima stagione di diffusione: motivazioni e prospettive giuridico-economiche	»	29
6. La metropolizzazione del territorio. Letteratura scientifica di riferimento	»	34
6.1. La dissoluzione dei processi che necessitano di prossimità fisica e la nuova distribuzione dei valori dei suoli	»	36
6.2. Integrazione di insediamenti diffusi e differenti aggregati urbani oltre i limiti degli ambiti metropolitani	»	38
7. I territori intermedi della metropolizzazione: criticità e potenzialità degli insediamenti diffusi e delle aree agricole che li compongono	»	39
7.1. La dissoluzione del limite città-campagna	»	40
7.2. Le aree agricole dei territori intermedi	»	42
<b>2. Rapporto tra ambito agricolo e territori della diffusione. Il ribaltamento del punto di vista</b>	»	43

1. La diffusione insediativa dal punto di vista della campagna: aree agricole e territori intermedi	»	43
2. I nuovi orizzonti dell'agricoltura nell'ambito della diffusione: azioni da intraprendere e funzioni da insediare	»	52
2.1. Il sostegno alle attività agricole: precondizioni ed effetti giuridici e socio-economici	»	54

## SECONDA PARTE

### STRATEGIE D'ASSETTO E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PER IL CONTROLLO E IL RIORDINO DELLE QUALITÀ FORMALI E FUNZIONALI DEI TERRITORI INTERMEDI

<b>1. Questioni di calibrature strategiche: frammentazione fondiaria, multifunzionalità e (ri)funzionalizzazione dell'ambito agricolo</b>	»	57
1. Introduzione al tema	»	57
2. Il potenziale ruolo attivo delle aree agricole: domanda, funzioni insediabili, esternalità prodotte e strumenti d'azione	»	59
3. Sul "senso" e sul "valore" dei territori intermedi	»	65
<b>2. Perché lavorare per casi di studio</b>	»	68
1. Premesse, criteri di scelta e macro-categorie di riferimento	»	68
2. Dalle nuove esigenze alle risposte sostenibili Individuazione di famiglie di strategie transcalari	»	71
3. Strategie e qualità dei territori intermedi	»	79
<b>3. Valutazione dei casi di studio</b>	»	82
1. Il Piano di governo del territorio (Pgt) di Bergamo: residenza come "funzione", tra Piano dei servizi (PdS) e Cintura Verde	»	82
1.1. Scala dell'intervento	»	82
1.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico	»	82
1.3. Caratteri del contesto territoriale	»	82
1.4. Obiettivi	»	83
1.5. Strategie adottate	»	84
1.6. Strumenti di attuazione	»	86
1.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)	»	89
1.8. Criticità e punti di forza	»	89

2. Patto Città-Campagna del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Puglia: coinvolgimento dei produttori di territori intermedi nei processi di <i>governance</i> e di riassetto delle qualità morfologiche degli insediamenti	»	91
2.1. Scala dell'intervento	»	91
2.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico	»	91
2.3. Caratteri del contesto territoriale	»	92
2.4. Obiettivi	»	93
2.5. Strategie adottate	»	94
2.6. Strumenti di attuazione	»	96
2.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)	»	96
2.8. Criticità e punti di forza	»	96
3. <i>Parc Agrari del Baix Llobregat</i> di Barcellona: la parziale intuizione degli <i>Agropols</i> in un paradigmatico contesto di copianificazione e gestione del territorio	»	98
3.1. Scala dell'intervento	»	98
3.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico	»	98
3.3. Caratteri del contesto territoriale	»	98
3.4. Obiettivi	»	99
3.5. Strategie adottate	»	100
3.6. Strumenti di attuazione	»	101
3.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)	»	102
3.8. Criticità e punti di forza	»	105
4. L'esperienza tedesca del <i>GrünGürtel</i> di Francoforte: strategie di gestione pubbliche/private nell'acquisizione e nell'uso delle aree agricole frammentate	»	107
4.1. Scala dell'intervento	»	107
4.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico	»	108
4.3. Caratteri del contesto territoriale	»	108
4.4. Obiettivi	»	108
4.5. Strategie adottate	»	109
4.6. Strumenti di attuazione	»	110
4.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)	»	110
4.8. Criticità e punti di forza	»	111

### TERZA PARTE

#### LE POSSIBILI SOLUZIONI PER IL RIASETTO DEI TERRITORI INTERMEDI. DIRETTIVE, INDIRIZZI E VINCOLI

1. I fattori coinvolti, le strategie e la <i>governance</i>	»	114
---	---	-----

1. La ricerca di una relazione tra <i>governance</i> e società civile nei territori intermedi	»	116
<b>2. Quali soggetti e quali gruppi della società civile coinvolgere per proporre direttive utili ai territori intermedi</b>	»	121
<b>3. Imparare dai casi di studio: le direttive della tesi per i territori intermedi</b>	»	127
1. Direttive sulla gestione dei flussi dei diritti edificatori (il Piano di governo del territorio di Bergamo)	»	127
2. Direttive sulla progettazione morfologica (Patto Città-Campagna del PPTR della Regione Puglia)	»	129
3. Direttive sul coinvolgimento dei soggetti privati contro forme di ghettizzazione e di inefficace integrazione funzionale ( <i>Parc Agrari del Baix Llobregat</i> e <i>GrünGürtel</i> di Francoforte)	»	131
<b>Conclusioni</b>	»	133
<b>Glossario</b>	»	136
<b>Riferimenti bibliografici</b>		
Letteratura scientifica di riferimento	»	143
Tematismi caratterizzanti i diversi capitoli della tesi	»	148

## Indice delle figure

Fig.1	Schema di flusso parziale: Domanda → Funzioni insediabili → Esternalità prodotte	»	62
Fig.2	Schema di flusso completo: Domanda → Funzioni insediabili → Integrazione funzionale → Esternalità prodotte	»	63
Fig.3	Relazioni tra soggetti portatori di interesse e attività principali nei vari ambiti territoriali della metropolizzazione	»	73
Fig.4	Elaborato grafico del Pgt di Bergamo. Perequazione: immagine complessiva degli ambiti di decollo e di atterraggio	»	85
Fig.5	Elaborato grafico del Pgt di Bergamo. Perequazione: immagine complessiva degli ambiti di decollo e di atterraggio	»	88
Fig.6	Direttrici di sviluppo dei recenti fenomeni diffusivi tra Fasano e Cisternino. Immagine satellitare rielaborata dall'autore (2012)	»	92
Fig.7	Pptr Puglia. Morfotipologie dell'urbanizzazione contemporanea	»	93
Fig.8	<i>Parc Agrari del Baix Llobregat</i> . Area in cui si concentrano le maggiori attività non strettamente agricole. Immagine satellitare rielaborata dall'autore (2012)	»	103
Fig.9	Elaborato grafico del <i>Pla Especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat</i> . Usi ed attività non strettamente agricole all'interno dell'ambito del <i>Pla Especial</i>	»	104
Fig.10	Mappa d'insieme delle aree protette. <i>Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt</i> ( <a href="http://www.frankfurt.de">http://www.frankfurt.de</a> )	»	107
Fig.11	<i>Amsterdam</i> . Brani insediativi frammentati a Sud del quartiere di <i>Berlage</i>	»	120
Fig.12	<i>Amsterdam</i> . Centralità dello <i>Zuidas</i> : intervento di densificazione e riammagliamento	»	120
Fig.12	Schema dei meccanismi su cui si imperniano le dinamiche del mercato immobiliare	»	134

## INTRODUZIONE

La tesi indaga i meccanismi che stanno attualmente generando nuovi cicli del fenomeno di diffusione insediativa; essi risentono fortemente, da una parte, della crisi economica globale, ma tendono, dall'altra, a convergere e svilupparsi nel solco di una più generale *condizione di metropolizzazione del territorio*, ossia di una tendenza a privilegiare l'integrazione delle relazioni, delle attività economiche e delle funzioni<sup>1</sup> che sta riguardando vaste regioni urbane sia in prossimità degli insediamenti diffusi sia in seno alle conurbazioni maggiormente e storicamente consolidate. Questa recente condizione è resa possibile da un impianto reticolare costituito da comunicazioni accelerate a cui si sovrappone una forte gerarchizzazione dei nodi delle reti stesse (materiali e immateriali): i valori della rendita "urbana" sembrano moltiplicarsi e differenziarsi lungo i margini dei nuovi insediamenti residenziali, delle "cittadelle del consumo", degli snodi infrastrutturali, dei poli funzionali legati alla sanità, all'istruzione o all'informazione, creando in tal modo maggiori opportunità così come maggiori disequilibri sociali.

Tale condizione di metropolizzazione accentua la comparsa di forme di *territorio intermedio*, leggibili come articolate propaggini di residenze giustapposte ad un tessuto connettivo di aziende agricole, di funzioni di varia entità, di uffici e di infrastrutture che inducono i residenti e gli utenti alla sperimentazione di alternativi usi del suolo, di inedite relazioni e di nuovi bisogni, all'interno di una sempre crescente commistione tra sistemi di funzioni agricolo-ambientali e sistemi di attività funzionali e residenziali, a cavallo tra città e campagna, tra legami basati sulla prossimità fisica e legami di tipo immateriale, tra regole insediative ortodosse e spesso obsolete ed *auto-organizzazione* eterodossa dei soggetti privati.

Rispetto a tale contesto il punto di vista prevalente risulta essere quello urbano-centrico che relega l'ambito agricolo al ruolo di mero contenitore dei fenomeni diffusivi, soprattutto laddove gli insediamenti residenziali e funzionali si diramano nel territorio, contaminandolo e ibridandolo, accelerando il fenomeno di *marginalizzazione economica e politica dei suoli agricoli residuali*<sup>2</sup>. Attraverso il ribaltamento di tale punto di vista (ipotesi di fondo della ricerca) la tesi persegue l'obiettivo di individuare strategie d'assetto e direttive per il controllo e il riordino del *territorio intermedio* che coinvolgano attivamente e in modo principale le aree agricole in esso presenti.

Strategie che scaturiscano dall'attivazione esplicita e coraggiosa di meccanismi ancora sopiti o dotati di scarso equilibrio presenti in seno al binomio "area agricola/insediamento diffuso". Strategie che esaltino un realistico ruolo attivo delle aree agricole, alle quali è attualmente riservato quello passivo di "fattore esogeno" ed "estraneo" ai meccanismi di funzionamento dei sistemi insediativi diffusi, poiché frammentato, eccessivamente compromesso e più facilmente assoggettabile a logiche

---

<sup>1</sup> Siano esse legate alla residenza, al commercio, all'agricoltura, alla cultura, alla produzione di beni e servizi, etc.

<sup>2</sup> Per i quali si prospetta un'agricoltura definita "d'attesa", per via dell'aspettativa di future valorizzazioni immobiliari e urbanistiche.

di messa in rete in ampi – e spesso generici – “sistemi ecologici” di varia scala, basati essenzialmente sulla continuità fisica dei vari elementi che li compongono.

La tesi, dunque, verifica la possibilità di intervenire su aree solo apparentemente estranee al contesto “urbano” (comunemente inteso) e al processo di formazione di qualità morfologica e funzionale, valutando l’efficacia e la sostenibilità – in termini socio-economici, giuridici, politici ed ambientali – di possibili azioni provenienti da aree agricole opportunamente “rigenerate”, dal punto di vista funzionale, a seguito dell’individuazione di idonee linee d’azione strategiche e direttive.

Il testo consta di tre parti e di un glossario posto in appendice in cui compaiono i termini e i neologismi più significativi.

La **prima parte** indaga il passaggio dal fenomeno della diffusione insediativa ad una nuova stagione segnata dalla condizione di metropolizzazione in diversi territori, tanto in ambito nazionale quanto internazionale. I capitoli che lo compongono restituiscono il quadro delle origini storiche e socio-economiche dei fenomeni diffusivi, mostrandone le *invarianti* (tra cui spiccano le dinamiche di formazione della rendita urbana) e le *variabili* attualmente suscettibili di modifiche (la crescita edilizia, la delocalizzazione funzionale, l’auto-organizzazione e l’autopromozione immobiliare).

Si mette in evidenza il passaggio dal dualismo città-campagna, tipico sino alla fine della II Guerra Mondiale, al più recente e relativistico pluralismo di contesti e condizioni territoriali diversamente nominati: campagna urbanizzata, urbanizzazione diffusa, città diffusa, *sprawl*, etc. Il ragionamento si snoda in una serie di riflessioni e di analisi sulla crisi sistemica dei processi di *auto-organizzazione* e di *auto-promozione immobiliare* nonché sulle motivazioni e sulle prospettive giuridico-economiche della conclusione di una prima stagione di diffusione insediativa. La prima parte si conclude con l’attuazione del ribaltamento del punto di vista sulla questione della diffusione insediativa che pone il lettore nella condizione di osservare i territori della diffusione dall’ambito agricolo relazionato ad essi, interrogandosi sui nuovi orizzonti dell’agricoltura, muovendo dall’inadeguatezza dei modelli di pianificazione tradizionale e fornendo, anche in questo caso, concrete motivazioni e prospettive giuridico-economiche. Si analizza qui, più nel dettaglio, il binomio “area agricola/insediamento diffuso” in prossimità dei *territori intermedi*, evidenziando la crisi delle componenti minori del sistema agricolo, i fenomeni di marginalizzazione politica e socio-economica e la generazione di conflitti tra le *esternalità* prodotte. Si delinea poi il profilo delle opportunità che l’ottica “multifunzionale” introdotta dalla Politica Agricola Comune (PAC) offre in termini di ridefinizione dei ruoli degli imprenditori agricoli, degli usi dei suoli e dei legami tra i vari ambiti funzionali del territorio. Vengono infine introdotte due questioni basilari a cui si vuole fornire una risposta:

- può l’agricoltura, rifunzionalizzata, “materialmente” partecipare alla rigenerazione di interi insediamenti territoriali, disomogenei e dalle caratteristiche morfologiche e funzionali apparentemente caotiche, sormontando



il problema della eccessiva frammentazione delle proprietà e del reperimento delle risorse economiche attraverso varie forme di partenariato pubblico/privato?

- può l'agricoltura di certe aree intermedie ridisegnare un nuovo *welfare* e rendere ancora più stringente la coesione sociale e la partecipazione della società civile alla costruzione di qualità tangibile?

La **seconda parte** rappresenta l'elemento di cerniera tra gli argomenti che compongono la tesi. Con essa si vogliono individuare strategie d'assetto e strumenti di pianificazione per il controllo e il riordino delle qualità formali e funzionali dei territori intermedi che consentano l'attivazione sostenibile di sistemi funzionali nelle aree agricole intermedie (ormai parzialmente compromesse nelle loro intrinseche caratteristiche produttive). Il tutto avviene attraverso la disamina di differenti stadi (frammentazione fondiaria, multifunzionalità e ri-funzionalizzazione) che l'ambito agricolo marginale e interstiziale può attraversare per giungere a svolgere un potenziale ruolo attivo. Si indagano pertanto gli intimi meccanismi che regolano il processo di formazione della nuova domanda, delle funzioni insediabili in relazione ad essa, delle conseguenti *esternalità* prodotte o producibili e, infine, degli strumenti d'azione privilegiati. La tesi propone di partire dalla costruzione di un modello a ciclo chiuso su cui basare l'individuazione, tra tutte quelle possibili, delle più idonee strategie. Si individuano preliminarmente tre ambiti territoriali fondamentali: Ambito dei Territori Intermedi (ATI), Ambito Agricolo Intermedio (AAI) e Ambito Agricolo Consolidato (AAC). Vengono poi fissati "principi di compatibilità e di integrabilità" che regolano i rapporti tra le varie attività esistenti o innescabili tra i tre ambiti territoriali suddetti.

In base alle combinazioni tra le attività che si possono rilevare attraverso tale metodologia, risulta possibile individuare tre "classi funzionali":

- funzioni riconducibili ai contesti insediativi maggiormente consolidati (concentrati e diffusi) che, messe in relazione con le attività degli AAC e degli AAI incentivate, permetterebbero un avvicinamento e una maggiore integrazione dei tre ambiti territoriali;
- funzioni condizionate da norme e vincoli morfo-tipologici nonché da "invarianti" riconducibili alle dinamiche di sviluppo del fenomeno diffusivo, che contribuiscono a produrre consumo di suolo e marginalizzazione fisica, sociale ed economica dell'agricoltura; funzioni che rispondono in modo parziale alle nuove esigenze degli individui e per le quali si può prevedere una rilocalizzazione in AAI;
- funzioni ancora non presenti e non concepite, con cui completare il "ciclo chiuso" tra i flussi di relazioni, beni e servizi interni al sistema, legate alle esigenze degli AAC, che possono essere intercettate dagli ATI.

Le strategie così individuate vengono approfondite nei casi di studio, sia europei che italiani. In essi compaiono, infatti, strategie di assetto spaziale e strumenti di pianificazione per il controllo e il riordino del *territorio intermedio* che passano per l'attivazione di soluzioni innovative legate all'ambito agro-ambientale. La

valutazione dei casi di studio mostra come, a seconda del contesto locale sia possibile individuare un *mix* di strategie da porre in essere per conseguire il miglioramento delle qualità morfo-tipologiche e funzionali degli insediamenti diffusi, coinvolgendo più o meno direttamente, le aree agricole intermedie il cui valore intrinseco (produttivo-economico, ambientale ed ecologico) risulta in larga misura compromesso. Si è riscontrata una serpeggiante *vis inertiae* che funziona da agente frenante nei confronti di qualsiasi traduzione in pratica progettuale delle strategie di cui sopra, evidenziata in termini di “criticità e punti di forza” a conclusione di ciascuna scheda di valutazione desunta dai casi di studio. Questa forza frenante è il risultato dell’intreccio di alcuni “fattori di resistenza” che, non così forti da riuscire ad impedire la possibilità di delineare strategie tra loro complementari, limitano però la messa a fuoco di direttive, indirizzi e vincoli “oggettivabili”.

Nella **terza parte** sono finalmente delineate le possibili soluzioni per il riassetto dei territori intermedi, sottoforma di direttive.

La principale questione affrontata riguarda il fatto che il decisore politico, ossia colui che anima strategie e linee d’azione concrete, ha sì introiettato nei propri strumenti le pratiche di *governance*, ma non sembra ancora in grado di riconoscere l’importanza del coinvolgimento della categoria “intermedia” ed eterogenea costituita da tutti quei soggetti che, negli ultimi anni, hanno acquisito maggior potere e che possono essere definiti a buon diritto gli artefici dei territori intermedi.

La mancanza di legittimazione e di responsabilizzazione di tali soggetti<sup>3</sup> determina l’immagine di un “apparente” *vuoto di potere* (principalmente decisionale) che si accompagna ad un altrettanto apparente *vuoto di significati*, rilevabili nelle stereotipate descrizioni dei territori intermedi presenti in letteratura.

Ci si chiede allora quale “tipo” di *governance* riesca a coinvolgere e a selezionare i soggetti maggiormente “sensibili e stimolabili” nei confronti della possibilità di realizzare concretamente progetti di miglioramento della qualità degli insediamenti diffusi, a partire dalle aree agricole dei territori intermedi.

La risposta a tale domanda costituisce il passo che consente di approdare alle soluzioni proposte in accordo con gli obiettivi generali della ricerca e consiste nel mettere in relazione la società civile con i territori intermedi. Ambedue infatti condividono una “condizione” intermedia che rende tanto l’oggetto (il territorio intermedio) quanto il soggetto (la società civile) altamente affini e compatibili a livello di qualità intrinseche che derivano dal loro essere difficilmente riferibili ad un “luogo” delimitato (sia esso uno spazio o una categoria concettuale). La tesi mostra come la regolazione, attraverso la *governance*, del livello di compatibilità tra i due termini della questione, può realisticamente consentire di gestire i disequilibri socio-economici, morfo-tipologici e funzionali – dunque gli aspetti qualitativi – degli insediamenti diffusi.

---

<sup>3</sup> Che costituiscono la forza che si appropria quotidianamente e con azioni concrete dei territori intermedi (conferendo per questo ad essi un senso).

*Portare la società civile (non dunque un concetto astratto) ad intervenire, nei territori intermedi, simultaneamente sull'ambito agricolo multifunzionale e su quello residenziale, rappresenta il principio che informa di sé ogni possibile soluzione individuata dalla tesi.*

Un primo punto di convergenza tra società civile e *territorio intermedio* può essere rappresentato da una tra le più evolute forme di “comunità contrattali” attualmente diffuse in modo trasversale nei paesi occidentali, il *co-housing*: fenomeno denso di potenzialità e soprattutto di punti di contatto con la ricerca di sostenibilità nel rapporto tra soggetto intermedio (rappresentate della società civile e attore/gestore) e oggetto intermedio (territorio agito/gestito), attraverso cui si può giungere al giusto grado di oggettività delle direttive da predisporre per il perseguimento di un miglioramento delle qualità morfo-tipologiche e funzionali che nasca dalle aree agricole intermedie. Direttive che mirino a guidare la società civile nelle maglie del vuoto di potere, nei segmenti-settori dei territori intermedi, per creare nuovi rapporti di forza, per attivare nuovi significati, generando non un semplice attraversamento di una data forza sul territorio, ma una più consapevole presa in gestione delle dinamiche territoriali.

Individuando il *co-housing* quale fenomeno privilegiato, si vuole introdurre un più ampio quadro di riferimento, inteso come punto d'approdo fatto di direttive *generalizzabili-poiché-sostenibili* (se calate in contesti territoriali intermedi), attraverso cui orientare i processi di miglioramento della qualità morfo-tipologica e funzionale degli insediamenti diffusi a partire da concreti interventi che abbiano ad oggetto le realtà agricole svantaggiate e frammentarie. Muovendo dalla descrizione di detto fenomeno e congiungendo con un filo rosso le riflessioni conclusive in merito a “punti di forza e criticità” riscontrati nei diversi casi di studio, la tesi giunge alla delineazione di alcune possibili soluzioni per il riassetto dei territori intermedi, attraverso la definizione di direttive specifiche. Dal confronto con le criticità emerse dai casi di studio si è così compreso che di fronte alla staticità e alla ripetitività degli interventi, sia pubblici che privati, a livello immobiliare, il *co-housing* offre un compromesso tra sperimentazione formale, tipologica e funzionale nell'ottica della ricerca di un legame possibile tra margine dell'insediamento diffuso e strutture dei territori intermedi. La tesi infine fornisce chiarimenti relativi anche al motivo per cui dei soggetti privati, più radicati al settore produttivo, spinti o guidati almeno inizialmente da un *leader* pubblico, dovrebbero intervenire nella costituzione e creazione di associazioni per alcuni tratti simili a quelle dei *co-housers*, con fini però marcatamente sociali, prevedendo ossia di “ospitare” e fornire servizi anche a quota parte della comunità circostante e favorendo interventi di (ri)funzionalizzazione di aree agricole intermedie semi-dismesse.

## **PRIMA PARTE**

### **I TERRITORI INTERMEDI DELLA METROPOLIZZAZIONE: LUOGHI IN CUI LA DIFFUSIONE INSEDIATIVA ATTRAVERSA LE AREE AGRICOLE**

## **1. Il passaggio dalla diffusione insediativa ad una condizione di metropolizzazione del territorio**

### **1. Le origini del fenomeno e il suo carattere internazionale**

La portata internazionale del fenomeno della diffusione insediativa può essere agevolmente compresa ripercorrendo, anche solo per sommi capi, le trasformazioni socio-economiche salienti che hanno coinvolto le nazioni europee a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

Durante gli anni Cinquanta si registra una rapida ascesa del settore industriale che mette in moto un formidabile processo di dislocazione della forza lavoro agricola verso le città; ciò diede principio a consistenti spostamenti di popolazione principalmente interni alle singole nazioni (Juillard, 1973; Lanzani, 2003).

Se da una parte è possibile assistere ad un significativo spopolamento delle campagne, in aderenza a quello che fu definito “esodo rurale” e le cui cause principali sono da ricercarsi soprattutto in seno ad aspetti di natura economica<sup>4</sup>, dall'altra si riscontra una dilatazione dei confini della città “compatta”, frutto di dinamiche di crescita ancora incontrovertibilmente lineari<sup>5</sup>.

A partire dagli anni Settanta, però, l'esodo di massa dalle campagne ed il relativo processo di espansione della città cominciano a scemare; si assiste, soprattutto nei centri principali, ad un nuovo modello di organizzazione spaziale che porta allo sviluppo di un'urbanizzazione di carattere diffusivo, seppur dai contorni ancora incerti (Berry, 1976). In questa fase i rapporti tra ambito agricolo e propaggini di città producono, in un primo tempo, una sorta di iato, un ambito “liminare” periurbano costituito da “soglie” che segnano passaggi improvvisi da aree coltivate a monumentali episodi di edilizia pubblica; in un secondo momento hanno generato una frammentazione dei due sistemi, agricolo e urbano, i quali sono entrati in dialogo e in conflitto tra di loro lungo il segno di un bordo frattale caratterizzato da disequilibri, ma anche da un forte impoverimento dei contenuti produttivi e funzionali tradizionalmente ascrivibili all'ambito agricolo. Uno tra gli elementi scatenanti di questo processo di peri-urbanizzazione risiede nella crescita improvvisa del tasso d'inflazione (Karrer, 1983) e nella ricerca di una tipologia edilizia dimensionalmente ridotta e in grado di costituire un investimento capace di restare al riparo dall'inflazione stessa.

---

<sup>4</sup> Sebbene non si debba sottovalutare la matrice socio-culturale dell'epoca, connotata da una subdola capacità “coercitiva” e di fascinazione nei confronti degli abitanti delle campagne, volta a mettere continuamente in risalto i presunti vantaggi che solo la vita in città avrebbe potuto offrire (con cui celare la spasmodica ricerca di manodopera nelle fabbriche).

<sup>5</sup> I fattori che in Europa hanno dato la stura ad una prima radicale trasformazione del territorio si possono infatti riassumere in una sequenza lineare di termini i cui estremi sono tra loro legati da proporzionalità diretta: sviluppo tecnologico/produttivo urbano → immigrazione dalle campagne verso i poli attrattori urbani ed incremento della densità → aumento dei valori immobiliari e facilità di urbanizzazione della campagna (indebolita economicamente dalle dinamiche della rendita urbana).

Negli anni Ottanta lo sviluppo dell'urbanizzazione comincia a raggiungere un carattere più propriamente e stabilmente diffusivo, manifestandosi in modo discontinuo rispetto all'omogeneità morfo-tipologica e alla contiguità fisica dei tessuti edilizi circostanti e – caratteristica principale, se paragonato ai grandi interventi di edilizia pubblica degli anni precedenti – a bassa densità; si assiste ad un generale fenomeno di disseminazione e dispersione nel territorio tanto delle abitazioni (diffusione residenziale) quanto delle attività e dei servizi più elementari (delocalizzazione funzionale), causato da molteplici fattori che portano alla fenomenizzazione di sistemi reticolari, non gerarchizzati (Dematteis, 1990; Lefebvre, 1999): innovazione tecnologica e sviluppo delle telecomunicazioni; sviluppo di infrastrutture materiali e immateriali; mutate dinamiche economiche (sclerosi delle regole che determinano i valori delle rendite fondiari, smaterializzazione dell'unità economica, ciclicità di crescita, crisi e recessioni, etc.); modifiche nei processi produttivi (delocalizzazioni ed esternalizzazioni, fenomeni di indebolimento delle aziende agricole, etc.); modifiche nei comportamenti e nelle abitudini sociali (stili di vita ubiquitari, attribuzione di nuovi usi e valori ai luoghi tradizionali della città riprodotti nelle “periferie”, creazione di *enclavés* residenziali, etc.).

I fenomeni diffusivi degli anni Novanta sono caratterizzati da una sostanziale differenza rispetto ai precedenti. Con essi la città è sempre più incompatibile con le attività a basso valore aggiunto e con le famiglie dai redditi bassi e medio bassi (Boeri, Lanzani, Marini 1993; Indovina, 2009). In linea generale, attività e residenti sono spinti verso ambiti territoriali esterni alla città, alla ricerca di una collocazione spaziale differente da quella d'origine.

A livello imprenditoriale l'accesso alle nuove tecnologie consente una differenziazione e specializzazione della produzione in ambiti tra loro separati e di dimensione contenuta, pur facendo capo tutti allo stesso processo produttivo. Il controllo a distanza tanto della catena di produzione (spesso, nei suoi singoli componenti, sparsa sul territorio) quanto dell'attività gestionale, unito alle mutate condizioni fondiari ed infrastrutturali che permettono di reperire sul territorio attività di servizio alle imprese nonché di esternalizzare in modo economicamente vantaggioso alcuni servizi, ha contribuito al decremento dell'interesse nei confronti delle ordinarie ed ortodosse forme d'agglomerazione spaziale proposte dalla disciplina urbanistica, da parte dei soggetti che con le loro azioni vivificano il territorio innervandolo di funzioni e servizi. In questa fase storica la localizzazione in città rischia, in linea generale, di tradursi in un aggravio economico per molte tipologie di imprese a causa di molteplici fattori negativi (dalla congestione delle attività logistiche e di approvvigionamento alla difficoltà d'accesso per bacini d'utenza mutati e non più legati ad un ristretto e delimitato ambito urbano; dai maggiori costi di appartamenti e locali sino alla difficoltà di ampliare gli edifici e i magazzini).

A ciò si deve aggiungere che proprio gli insediamenti diffusi a bassa densità, frutto nella maggior parte dei casi di auto-organizzazione ed autopromozione immobiliare<sup>6</sup>, sono stati la causa della comparsa di una domanda (nei confronti della quale molte amministrazioni locali risultano ancora in debito) di servizi individuali e al contempo di ambiti spaziali collettivi che, almeno inizialmente, non apparivano necessari neppure agli stessi promotori immobiliari (Tinacci Mossello 1997).

Detta domanda si è nel tempo consolidata, materializzandosi in una struttura articolata anche se disomogenea relativamente al tipo di esigenze e richieste (commercio, assistenza sociale, divertimento, etc.). La differenza qualitativa con le precedenti “comunità” che si insediavano in ambiti territoriali connotati da fenomeni di spontaneismo edilizio, risiede tutta nella possibilità da parte degli individui di muoversi autonomamente attraverso il proprio mezzo di trasporto, anche verso luoghi distanti dall’insediamento residenziale, percorrendo distanze ragguardevoli in lassi di tempo relativamente brevi. Ciò obbliga l’offerta a localizzare le attività in punti strategici a livello infrastrutturale, seguendo la logica della migliore accessibilità possibile, a discapito del vecchio paradigma della prossimità fisica. In un’ottica strategica di scala più ampia, molti ambiti territoriali extra-urbani vengono perciò letteralmente attrezzati di continue “mete” costituite da grumi di servizi tra loro parzialmente integrati (così da giustificare uno spostamento anche ampio sul territorio), quali supermercati, cinema multisala, palestre, attrezzature per il divertimento, etc.

Tale tendenza è proseguita, valicando le soglie del XXI Secolo, accentuando (o esasperando) alcuni tra i suoi aspetti più critici. Alla semplice dualità città-campagna, tipica sino alla fine della II Guerra Mondiale, si è sostituita allo stato attuale una varietà di situazioni diversamente nominate e, spesso in letteratura, erroneamente sovrapposte ad ambiti culturali, storici e territoriali assai diversi tra loro: campagna urbanizzata, urbanizzazione diffusa, regione urbana, città diffusa, arcipelago metropolitano, *urban sprawl*, *scattered city*, sono solo alcuni dei vari tentativi definitivi che hanno fatto seguito al dilagare del fenomeno della diffusione insediativa, seppur con sfumature differenti, nei singoli contesti nazionali europei. L’evoluzione e la diversificazione del fenomeno di partenza, ambedue avvenute per cause socio-economiche e tecnologiche assai complesse, hanno portato infatti al moltiplicarsi di differenti “modelli” di diffusione in Europa.

Alla luce di ciò i parametri che consentono di leggere le differenze tra i vari casi di sviluppo del fenomeno della diffusione possono essere ricondotti a tre categorie: grado di densità, meccanismi di funzionamento che regolano i rapporti fra le parti, grado di presenza di manufatti architettonici sul territorio (Indovina, 2009).

---

<sup>6</sup> Termini e concetti sui quali si ritornerà all’interno della prima parte del testo e, in relazione ai quali, si rimanda al glossario.

## 2. Gli studi in merito ai fenomeni diffusivi in atto: panorama internazionale e letteratura scientifica di riferimento

In alcuni lavori italiani, prevalentemente di matrice paesaggistica (Valentini, 2005; Rizzo, 2005), sembra venga colto solo in modo parziale il carattere multiscalare del fenomeno diffusivo, tanto che in essi si pone ancora l'accento su una presunta essenziale "chiave di lettura" che consentirebbe di cogliere appieno le differenze tra i diversi ambiti territoriali scaturiti a seguito dei fenomeni diffusivi: *la riconoscibilità della matrice rurale*. Viene evidenziata una sostanziale differenza, a livello territoriale, tra un ambito edificato riconducibile alla diffusione insediativa in senso stretto (dalle aree metropolitane di grandi poli urbani sino alle realtà insediative medio-piccole) ed un ambito invece relativo alla campagna urbanizzata (giungendo in alcuni casi alla definizione di campagna metropolitana); si afferma poi che la componente di maggiore diversificazione tra questi due modelli di antropizzazione, pur se all'interno delle numerose declinazioni regionali, risiede nel grado di *riconoscibilità* della matrice rurale che, nel secondo (la campagna urbanizzata) è ancora parzialmente presente nell'organizzazione degli *habitat* (in riferimento ai rapporti prossimici e alle regole dispositive dei manufatti edilizi, all'orditura degli impianti insediativi, al loro orientamento prevalente, etc.), mentre nel primo è quasi del tutto scomparsa.

Si ritiene in questa sede molto più proficuo proporre un avvicinamento progressivo tra le due letture (ambito rurale delle campagne urbanizzate e ambito della diffusione insediativa), giacché i mutamenti in atto<sup>7</sup> evidenziano semmai l'urgenza e l'esigenza di una visione olistica del territorio, slegata da questioni di scala "locale" e, al contempo, di un linguaggio più coraggioso e incline alla sperimentazione di neologismi atti a descrivere fenomeni inediti derivanti dal contatto e dall'ibridazione di realtà differenti (appunto, l'insediamento diffuso tanto delle varie aree metropolitane quanto degli agglomerati minori e dell'ambito rurale del territorio). Cifra caratteristica della attuale diffusione insediativa, infatti, è rappresentata da quella che può essere definita una condizione di "periurbanità permanente" (Pascucci, 2007) di cui in questa sede si vuole restituire il profilo.

Evidentemente quest'ultimo concetto è comprensibile solo se si dà ragione della periurbanità transitoria che lo ha preceduto.

Preliminarmente e a carattere generale va detto che la periurbanità deve essere intesa come una condizione del territorio derivata da urbanizzazioni diffuse, capace di manifestarsi e svilupparsi anche in contesti prettamente rurali, molto lontani cioè da grandi centri abitati (Merlo, 1984; Socco, 1988; Esposti e Sotte, 2001; Abbozzo e Martino, 2004; Abbozzo, Martino, Pompei 2001). Bisogna altresì ricordare che il termine "periurbanizzazione" compare per la prima volta in un volume di Bauer e Roux (Bauer e Roux, 1976) in cui venivano messi in risalto i processi di urbanizzazione che caratterizzano i territori contigui alla città e presso i quali la

---

<sup>7</sup> A cui successivamente nel testo si farà riferimento, descrivendo la "nuova stagione" della diffusione e la *metropolizzazione* del territorio.



funzione agricola risulta ancora rilevante e in grado di connotare gli ambiti territoriali extra-urbani e la società rurale (Boscacci e Camagni, 1995). L'immagine della periurbanizzazione quale componente della crescita urbana viene introdotta in Italia riuscendo a restituire, in un confronto con il contesto internazionale, un quadro in cui compaiono inflazione, rifugio in beni immobili spesso frutto di attività di imprese auto-costruttrici, fenomeno delle seconde case e loro funzione di guida per i processi futuri di diffusione insediativa e delocalizzazione funzionale<sup>8</sup> (Karrer, 1983). Le molteplici cause alla base di tali processi possono essere relazionate a due dinamiche principali: da una parte ci si può riferire ai processi di urbanizzazione riconducibili all'espansione di città un tempo "compatte", che determinano un consumo di suolo sempre più periferico a seguito di incrementali edificazioni; dall'altra ai processi di edificazione determinati principalmente da nuove "scelte" abitative (si pensi al settore turistico ad esempio) spesso svincolate da esigenze primarie facilmente individuabili, che si palesano attraverso consumi di suolo generalmente legati alla localizzazione di imprese in ambito rurale (Conti, 1996; Spencer, 1997).

L'immagine di una periurbanità transitoria si rileva in letteratura già a partire dagli anni Settanta con l'evidenziazione di diversi fattori principali in grado di caratterizzare il fenomeno e di spiegare le cause della diffusione insediativa nei contesti rurali: crescita demografica; forte dinamismo economico e sociale (Clark, 1974); sviluppo infrastrutturale, tecnologico e dei processi di produzione (Conti, 1996; Merlo, 1988).

Il sostanziale passaggio ad una condizione, per così dire, di periurbanità permanente è frutto invece di una accelerazione globale di dinamiche di sviluppo della tecnologia, delle telecomunicazioni, delle reti di infrastrutture (relative a merci e individui prima, e a informazioni poi) e di nuovi modelli spaziali di localizzazione dei sistemi produttivi che non necessitano più di prossimità fisica.

Tale condizione porta alla comparsa di ambiti territoriali non solo fisicamente, ma anche concettualmente ormai non più riconducibili alla canonica bipartizione urbano-rurale.

In sostanza, spazialmente, l'espansione dei territori urbani è divenuta progressivamente più complessa nella sua articolazione sia da un punto di vista residenziale, attraverso la diramazione degli insediamenti lungo direttrici infrastrutturali – le "strade mercato" – o, più in generale, attraverso il ripetersi casuale dell'attività edilizia anche molto lontano dai nuclei urbanizzati (Boeri e Lanzani, 1993), sia da un punto di vista di delocalizzazione in ambito rurale di molte

---

<sup>8</sup>Si riporta l'*incipit* del lavoro di Francesco Karrer che mostra come la tematica fosse stata introdotta in tempi relativamente recenti: "il fenomeno della peri-urbanizzazione – ci sia consentito l'uso di questa espressione imprecisa anche se fortunata – è abbastanza recente nel nostro paese, un po' meno in altri (...). In tutti ha però avuto da ultimo una accelerazione assai forte per via soprattutto della crescita rapida del tasso di inflazione che si è avuta sul finire degli anni '70". Karrer F. (1983), "Peri-urbanizzazione: componente della crescita urbana", in F. Lapadula e G. A. Della Rocca (a cura di), *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio peri-urbano*, CEDAM, Padova.

attività industriali (più in generale, delocalizzazione funzionale), attraverso la nascita di distretti industriali connessi funzionalmente ai poli urbani da cui hanno tratto origine, ma da cui sono separati fisicamente (Leon, 1999). Gli assetti territoriali policentrici si sono trasformati in molti casi in conurbazioni, amalgamando le aree periferiche precedentemente separate.

Non meno significativa è la capacità (legata a fattori non solo fisici) che molte aree urbane mostrano di far cadere sotto la loro influenza economica e sociale ambiti territoriali “interstiziali”, costituiti cioè da aree rurali non pienamente urbanizzate ma soggette agli esiti di creazioni di reti infrastrutturali per il controllo e il passaggio di beni materiali e non, generando maglie metropolitane policentriche.

Questo nuovo assetto del territorio – tale condizione di periurbanità permanente – viene in letteratura descritto come l’esito ultimo del processo di *rurbanizzazione* (Dahms e McComb, 1999), ossia di un’incrementale intensificazione di usi residenziali in territori rurali ad opera di soggetti che intrattengono legami lavorativi con il territorio urbano pur preferendo abitare l’ambito rurale.

Lo studio e la comprensione dello stesso hanno condotto molti studiosi, sia a livello nazionale che internazionale, a concentrarsi su due aspetti fondamentali:

- l’abbandono di un punto di vista esclusivamente urbano-centrico sulla questione della diffusione insediativa;
- lo sviluppo di riflessioni in merito al reale apporto della sfera agricola non solo considerata come mero ambito dalle valenze estetico-paesaggistiche, ma anche come componente funzionale e produttiva in grado di co-agire sulle trasformazioni insediative territoriali.

La diffusione insediativa ha accentuato la condizione di interdipendenza che si è venuta a creare tra aree rurali e aree urbane anche in termini economici e sociali, tanto che il ruolo delle attività agricole e i rapporti tra agricoltori e non agricoltori hanno assunto rilevanza anche nei processi di pianificazione. L’immagine di una periurbanità permanente (molto simile ad un’istantanea) ha così acquisito un peso rilevante che la colloca su un differente piano rispetto alla prospettiva urbano-centrica di un ambito rurale “invaso” da oggetti architettonici decontestualizzati (ma dai rassicuranti stilemi cittadini) e da infrastrutture: alcuni autori hanno così introdotto il concetto di agro-ecosistema urbano-rurale, al fine di designare l’interrelazione tra ambito rurale e ambito della diffusione insediativa in seno ai territori periurbani (Council for Agricultural Science and Technology, 2002; Iaconi, 2004). Nei territori in cui è esplicita la condizione di periurbanità permanente si assiste alla convivenza (non priva di conflitti e contraddizioni) tra dinamiche tipiche dei processi di urbanizzazione e, di contro, dinamiche di ruralizzazione. Discende da ciò la visione di un più generale campo d’azione unitario, un *continuum* spaziale entro il quale si estrinsecano esperienze sociali, economiche, morfo-tipologiche ascrivibili ora al diffuso ora al rurale urbanizzato (Cecchi, 1988; Saraceno, 1994). Questa chiave di lettura ha tentato e tenta tutt’ora di dar principio ad uno spostamento dell’asse attorno a cui impernare l’indagine del fenomeno della diffusione insediativa, debordando dall’ottica urbano-centrica.

Oltre alle indagini sulle cause e sulle principali conseguenze socio-economiche, morfo-tipologiche e funzionali che hanno impegnato sin dalle prime avvisaglie anche numerosi studiosi italiani in ricerche e riflessioni (Lanzani 1991; Secchi 1999; Detragiache, 2003; Savino 2003; Fregolent 2005; *et al.*), esiste un'ampia letteratura circa i problemi riconducibili allo studio di modelli di pianificazione con cui contrastare gli effetti "nocivi" dei fenomeni di diffusione funzionale e residenziale: consumo di suolo e risorse, congestione, inquinamento, squilibri ambientali, problemi energetici, conflitti tra usi alternativi del territorio, etc. In tale direzione molto si è scritto (e sperimentato) in merito a possibili modelli di città compatta o ecologica, di contenimento del fenomeno della dispersione, di sviluppo sostenibile: ciò si è tradotto, con alterne fortune nel corso degli anni, in *green belt*, cunei verdi, *greenways*, progetti urbani basati su ponderati studi d'uso del suolo, reti ecologiche etc. Differenti linee di ricerca si sono sviluppate a seguito della crisi di tutta una serie di politiche comunitarie basate quasi esclusivamente su aiuti ed incentivi all'agricoltura. A partire dall'ultimo decennio del secolo scorso la politica comunitaria<sup>9</sup> si è mostrata maggiormente incline a sostenere economicamente le buone pratiche di tutela del sistema agro-ambientale e quelle di presidio delle aree "critiche" a cavallo tra ambito insediativo diffuso e ambito rurale (sia per questioni geomorfologiche che di reddito) nonché a strutturare un nuovo quadro delle attività produttive agricole, incentrato sull'idea della "multifunzionalità" delle aziende e sulla capacità di trovare nel bacino d'utenza degli insediamenti diffusi una risorsa da utilizzare per costituire un presidio del territorio agricolo contro il fenomeno della diffusione. Da ciò discendono le riflessioni di molti autori che evidenziano la necessità di approcci sempre più integrati, in merito al progetto del territorio urbano e periurbano della diffusione (Magnaghi, 2000), a cui tentano di dare risposta le recenti esperienze, nazionali ed internazionali sfociate nei vari modelli di *Parco Agricolo*<sup>10</sup> nonché le più consolidate esperienze di controllo ed integrazione del territorio urbano "di margine" messe in atto mediante *green belt*, *cunei verdi*, *greenway*, *reti ecologiche* (Gibelli, Oggionni e Santolini, 2004; Hague, 2007; Donadieu, 2006; Valentini, 2007 *et al.*).

---

<sup>9</sup> Schema Spaziale Europeo di Postdam, Politica Agricola Comune e sue successive riforme (riforma McSharry del 1992 e Agenda 2000, riforma del giugno 2003), Convenzione europea sul paesaggio, Direttiva/2001/42/CE9 (che introduce la Valutazione Ambientale Strategica), Regolamento 1698/05 per il sostegno e lo sviluppo rurale, etc.

<sup>10</sup> Per quanto riguarda l'Italia si considerino al riguardo le esperienze di Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana e Lazio.

### 3. Le invarianti del fenomeno diffusivo

Esistono molteplici fattori concettualmente generalizzabili e, per questioni socio-economiche e culturali, definibili in questa fase storica come “globali”, attraverso cui è possibile spiegare qualitativamente il fenomeno della diffusione insediativa. Essi tuttavia, ai fini del ragionamento che si vuole qui articolare, pur rappresentando dei formidabili acceleratori dei processi di antropizzazione dei territori urbani ed extra-urbani delle principali metropoli occidentali, rientrano nell’alveo di punti di vista e di riflessioni appartenenti ad una scala decisamente più ampia rispetto a quella adoperata in questa sede, meritando trattazione a sé<sup>11</sup>.

Ciò che risulta invece compatibile con la linea di ricerca intrapresa è senza dubbio la capacità che questi fattori hanno di intrecciarsi e combinarsi ad altri fattori in apparenza “minori”, sempre generalizzabili, ma incredibilmente in grado di influenzare trasformazioni territoriali di primario interesse. Il peso di tale influenza è ovviamente diverso a seconda dei differenti contesti sociali, economici, culturali e politici nei quali essa si manifesta.

Quelli che, tra questi fattori “minori”, sembrano capaci di subire meno le pressioni dei contesti esclusivamente locali, rappresentano di fatto, in un parziale ossimoro, delle *invarianti duttili* dei fenomeni diffusivi: “invarianti” poiché generalizzabili, “duttili” poiché risentono talmente poco (in misura infinitesima) dei contesti locali da risultare dei fattori se non proprio cristallizzati, quantomeno viscosi.

La prima tra queste invarianti duttili è costituita dalle ben note *dinamiche della rendita urbana*.

Giacché l’incremento della rendita si traduce inevitabilmente in un maggiore costo della città declinabile in alto costo delle abitazioni, dei servizi (assistenza sociale, sanità, istruzione, etc.) e delle produzioni di beni materiali e immateriali, si comprende come tale dinamica riesca ad azionare meccanismi di sostituzione edilizia e di espulsione di tutti coloro che non posseggono le risorse per far fronte agli incrementi di rendita (dalle famiglie a basso reddito alle giovani coppie alle prese con il precariato del mercato del lavoro; dalle attività produttive all’edilizia pubblica e ospedaliera; etc.). Così le famiglie a medio-basso reddito trovano negli interstizi urbani, o negli ambiti territoriali più decentrati, la possibilità di dar risposta alle loro esigenze, mentre le attività commerciali (anche quelle di grande dimensione), ricercano collocazioni extra-urbane che le rendano maggiormente accessibili e capaci di cooptare i flussi dei “cittadini consumatori” della diffusione (Indovina, 2009). Questa dinamica non è, ovviamente, nuova. L’elemento di novità risiede nel fatto

---

<sup>11</sup> La grave preponderanza della “finanza” internazionale sull’ “economia” e sulle politiche dei singoli stati nazionali; l’apertura di nuovi mercati e la formazione di un unico mercato globale; la crescita economica di paesi di grande dimensione e dunque una dimensione mondiale della domanda di beni e servizi; i nuovi mercati del lavoro e la determinazione di una nuova divisione internazionale dello stesso; le innovazioni tecnologiche nelle comunicazioni.

che tale fenomeno si sia trasferito, nelle principali aree metropolitane europee, dalla città al territorio.

La seconda invariante – di certo la più “duttile” in termini di dilatazione dei confini del proprio ambito, ma pur sempre generalizzabile per via della sua diffusione su scala internazionale – è rappresentata dal *mutamento delle esigenze e dei comportamenti degli individui* e delle famiglie che abitano, usano e trasformano (in modo spesso inconsapevole) il territorio della diffusione e che, ormai, si rassomigliano anche a differenti latitudini nei vari contesti metropolitani.

Alla base di suddette esigenze risultano senza dubbio le modifiche nell’organizzazione e nella dimensione della famiglia, l’incremento del trasporto individuale, gli stessi fenomeni obbligati (già citati) di espulsione residenziale in ambiti privi di servizi collettivi e individuali, etc. Questi fattori concorrono tutti a far nascere e sviluppare una richiesta urgente di servizi per la famiglia, per i *city users* e per le imprese. L’utente è disposto a muoversi nel territorio (lasciando il proprio nucleo residenziale) poiché motorizzato, ma i servizi devono realmente riuscire a “richiamare” e attrarre lo stesso, in virtù principalmente del grado di accessibilità (capienza, presenza di parcheggi, strade d’ingresso) e della loro varietà. Si deve inoltre notare come ai servizi alla persona si affianchino nuove realtà produttive e, conseguentemente ad esse, anche attività di servizio alle imprese così come punti di vendita specializzati (Indovina, 2009).

Si può affermare che tali mutate esigenze *si affiancano a/discendono da* stili di vita che (pur non rasentando il solipsismo) possono essere interpretati come atteggiamenti orientati verso una ricerca del tutto personale ed autonoma di condizioni di benessere, isolamento e *privacy* che si fondano sul perdurare di una *lathebiosasia* di sottofondo, con cui negli anni sono state alimentate la ricerca e la realizzazione di insediamenti diffusi, ben oltre le iniziali dinamiche di spontaneismo edilizio.

Il carattere dell’invarianza attribuito tanto alle *dinamiche della rendita urbana* quanto al *mutamento delle esigenze e dei comportamenti degli individui* deriva dalla stringente consequenzialità che lega e regola, al contempo, i due termini del binomio “rendita/espulsione”. Il carattere duttile deriva invece dalla risposta comportamentale degli individui, giacché di fronte al suddetto binomio si aprono due (e solo due) strade, una collettiva ed una individuale che sfociano obbligatoriamente sempre nel mare della diffusione: da una parte c’è chi, non potendo sostenere l’aggravio degli oneri della vita cittadina, cede al meccanismo dell’espulsione ricercando aree e residenze di carattere collettivo e a basso costo; dall’altra c’è chi, invece, pur potendo resistere alle dinamiche della rendita urbana sceglie ugualmente l’insediamento collocato nel diffuso (l’*enclave* residenziale e sociale che esaspera uno stile di vita individualistico).

#### 4. Le variabili transcalari

Tra i fattori che partecipano alla costruzione e al perdurare di vecchie e nuove stagioni della diffusione insediativa, alcuni appaiono invece facilmente condizionabili tanto dall'andamento del globale assetto socio-economico, quanto dalle dinamiche locali dei singoli territori – dunque assai meno generalizzabili –:

- la modalità di trasformazione del territorio extra-urbano (in termini di crescita edilizia e delocalizzazione funzionale);
- l'*auto-organizzazione* e l'*autopromozione immobiliare*.

Riguardo alla prima variabile, a seconda dei singoli contesti territoriali (storia e cultura, scelte e strategie delle amministrazioni locali, composizione sociale, etc.) la modalità di trasformazione territoriale (vuoi per crescita edilizia vuoi per delocalizzazione funzionale e, soprattutto, per i loro relativi esiti spaziali), varia non soltanto da paese a paese, ma anche all'interno delle regioni dei singoli stati; si pensi, solo a titolo d'esempio, al caso italiano in cui nel Nord si assiste ad una generale diffusione avvenuta prevalentemente per *copycatting edilizio* (la residenza mono o bi-familiare che si allarga organicamente di singoli vani per ospitare i nuclei familiari dei figli adulti; lo stabilimento, il laboratorio, il capannone che incrementano le proprie volumetrie in risposta alle nuove esigenze di produzione, etc.); nel Meridione di contro si è sviluppato in moltissime aree un "modello" in cui la diffusione insediativa, legata soprattutto al fenomeno dell'abusivismo, si è manifestata e si manifesta tuttora con l'edificazione di tipologie residenziali pedissequamente importate dalla città (spesso dalla città dell'entroterra alla sua omologa sulla costa). Ciò è accaduto e accade perché mancano sostanzialmente tipologie rurali da trasformare, essendo la società contadina meridionale di tipo non stanziale e perché, ovviamente, i costi di costruzione, a prescindere dalla legalità dell'operazione, risultano comunque sensibilmente inferiori.

Riguardo alla seconda variabile si può asserire che essa, nella sua forma ancipite, è riuscita ad attraversare, grazie alla sua innegabile duttilità, le varie fasi temporali che hanno scandito i fenomeni diffusivi susseguitisi alle varie latitudini a partire dall'ultimo quarto del secolo scorso, modificando continuamente il proprio aspetto, dai primi fenomeni di spontaneismo edilizio (la realizzazione della "prima casa" e, a seguire, della "seconda") sino alle più recenti e ben organizzate speculazioni edilizie che passano attraverso condoni, sanatorie e legali dinamiche del mercato immobiliare.

#### 4.1. *La modalità di trasformazione del territorio extra-urbano*

Al netto di modelli di crescita basati sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, che caratterizzano maggiormente le periferie e le aree metropolitane delle grandi città, la tesi si concentra principalmente su quelle modalità di crescita edilizia e di delocalizzazione funzionale che riescono a coinvolgere l'intero territorio extra-urbano in modo trasversale e trasversale rispetto ai singoli contesti locali.

Una prima considerazione riguarda il rapporto di proporzionalità inversa che da sempre lega i fenomeni di diffusione insediativa alla perdita di produttività/redditività dei territori extra-urbani (in relazione, ovviamente, alla produzione delle aziende agricole e, più in generale, alle varie attività che possono sorgere in seno ad esse). Ogni qual volta si assiste, per varie ragioni, alla perdita di redditività dei territori extra-urbani, quella che per convenzione viene ancora oggi definita "campagna" si trasforma in un *collage* di territori in attesa di sostanziali modifiche negli usi (non solo, ma soprattutto, edificatori). Quanto appena espresso non rappresenta una ulteriore "invariante" del fenomeni diffusivi, giacché solo in modo capzioso si potrebbe asserire che in virtù di questa proporzionalità inversa, il fenomeno della diffusione sia la conseguenza della perdita di redditività delle campagne. È stata invece posta l'attenzione su questo aspetto dal momento che esso, a varie scale territoriali, ha rappresentato la base di alcune tra le principali modificazioni di molte aree europee e nazionali pur conservando connotati specifici in relazione ai singoli territori.

Soprattutto in diverse aree dell'Europa meridionale, Italia compresa (Indovina, 2009), si è assistito allo sviluppo delle piccole e medie imprese quali principali "oggetti" che hanno saputo occupare, modificandone i connotati morfologici, il territorio extra-urbano; ciò non solo per il basso costo dei vari terreni, ma anche grazie alla possibilità di utilizzare gli edifici agricoli come primi insediamenti seguendo una dinamica di cui si restituisce qui il profilo.

Alle origini dei fenomeni diffusivi degli ultimi venticinque anni del secolo scorso, si deve in una certa misura affiancare un lento processo in virtù del quale molti conduttori di aziende agricole e membri di famiglie che a vario titolo erano annoverate tra gli addetti del settore, a causa della diminuita redditività delle stesse e delle mutate esigenze, hanno preferito ricercare impieghi nel settore industriale e terziario locale. In tal modo, però, questi hanno consentito alle famiglie di origine di integrare i redditi (bassi) dell'agricoltura con quelli (alti) derivanti dai loro impieghi. In tal modo si è contemporaneamente sviluppato un processo duplice di frammentazione della società contadina e di accumulazioni di redditi da reinvestire (Sereni, 1961; Indovina, 2009).

La modalità di reinvestimento del denaro ha qualitativamente rappresentato il primo grado di trasformazione del territorio extra-urbano; principalmente si è assistito infatti al miglioramento architettonico delle abitazioni contadine di origine, al loro ampliamento. In tal senso il Nord-Est italiano rappresenta un caso emblematico: alle ristrutturazioni del patrimonio edilizio rurale esistente si sono affiancate una serie di

nuove edificazioni di residenze “fuori controllo”, diffuse nel territorio e vincolate esclusivamente ai primari tracciati viari o alle maglie poderali. Tuttavia nessuna delle aree agricole (comunque sia di proprietà) oggetto delle realizzazioni edilizie risultava adeguatamente attrezzata in modo tale da poter garantire servizi alle nuove famiglie insediate. Il sorgere di numerosi manufatti architettonici, edifici totalmente svincolati dall’attività agricola, assieme alla carenza di servizi collettivi, già solo a livello residenziale caratterizza il nuovo volto dei territori extra-urbani attraversati dal fenomeno della diffusione insediativa che si estrinseca in un modello spaziale e funzionale decisamente antitetico al precedente (nel quale è forte la relazione tra funzione abitativa e funzione produttiva).

La possibilità, di cui si è detto in precedenza, di reinvestire il denaro in attività che fossero *altro* dalla riorganizzazione della casa, rappresenta un passo ulteriore rispetto a quanto sin qui descritto. Sfruttando in molti contesti le infrastrutture viarie e i manufatti architettonici preesistenti sparsi nel territorio, anche le piccole imprese tendono a localizzarsi in modo diffuso non necessitando di legami con altre imprese né tantomeno di particolari servizi alla produzione (dipendendo direttamente da una impresa principale). Tuttavia, nel tempo, il perdurare di tali attività ha dato origine non solo alla conquista di una porzione di mercato, ma soprattutto ad un definitivo affrancamento dall’impresa di riferimento. Si assiste dunque al passaggio dalla piccola alla media impresa. Molte realtà territoriali della Spagna meridionale, della Francia meridionale e dell’Italia (in particolar modo, come detto, del Nord-Est) rappresentano riferimenti emblematici in tal senso (Serra, Otero, Ruiz, 2002).

Tale modalità di trasformazione territoriale contempla al suo interno un rinnovamento delle tipologie edilizie e, inoltre, una domanda accresciuta di infrastrutture.

Entrando maggiormente nel merito del punto di vista urbano-centrico, le città medio-grandi con i loro tessuti compatti (fisicamente “stretti” e inadatti ad accogliere esigenze di ampliamenti degli stabilimenti) non sembrano più in grado di garantire alle imprese le migliori condizioni anche economiche (laddove si andasse a riflettere sul sensibile incremento dei costi dei canoni di locazione e addirittura delle aree per nuove edificazioni) con cui riuscire ad intercettare un bacino d’utenza sempre più diffuso sul territorio. Si determina in tal modo un maggior arricchimento di funzioni del territorio diffuso; a questo aumento della dotazione di servizi alla produzione si accompagna il fenomeno delle delocalizzazioni e ri-localizzazioni produttive che contribuisce a determinare una nuova ondata di edificazioni residenziali, fungendo da volano all’aumento della dotazione dei servizi alle famiglie, pubblici e privati, in grado di rappresentare un richiamo ulteriore per gli individui che, adesso, cominciano a trovare conveniente il loro trasferimento nel territorio interessato dai fenomeni diffusivi.

Se il carattere inconsistente del *miraggio del basso costo della vita* rappresenta un parametro fondamentale sottovalutato da coloro i quali hanno scelto il diffuso, indiscutibilmente il costo della casa risulta realmente conveniente ed assai inferiore a quello di metrature equivalenti nella città “compatta”.



Riguardo al primo dei due costi, però, l'esperienza ha mostrato come lo stesso, a distanza di pochi anni, sia cresciuto vertiginosamente in termini di servizi (da ricercare altrove) e spostamenti continui per raggiungere luoghi di lavoro.

Si deve poi mettere in evidenza che anche l'edilizia economica e popolare spesso ha preferito collocazioni nel diffuso per ovvie motivazioni legate a costi e disponibilità di aree edificabili. La popolazione insediata nel territorio, ora mossa da scelte che ricalcano stili di vita individualistici (ricerca di *privacy* e maggior benessere), ora dai fenomeni d'espulsione (conseguenti alle dinamiche della rendita urbana), ora dalle scelte localizzative delle amministrazioni locali (relative all'edilizia economica e popolare o di cooperativa), comincia ad introdurre nel territorio extra-urbano una certa "maniera" urbana rintracciabile, più che negli stili di vita, nella richiesta di servizi ben più specifici per qualità e quantità in grado di modificare il territorio.

Lo scenario dei territori interessati da fenomeni diffusivi risulta, così, sensibilmente modificato rispetto all'ordine funzionale e formale precedente. Esso risulta cambiato sostanzialmente a causa della formazione di *enclavés* di differente natura (basate su rapporti sociali, modi di concepire l'alloggio, uso o ricerca dello spazio urbano e mobilità), diverse tra loro e dal resto della città e degli insediamenti urbani preesistenti, da cui scaturiscono nuovi tessuti insediativi che richiedono, ancora allo stato attuale, un'analisi approfondita poiché si inseriscono come pezzi di città autoreferenziali e diffusi nel territorio:

- "isole residenziali" a bassa densità, ossia brani di città caratterizzati:
  - dall'introduzione nell'abitazione di tutta una serie di pratiche sociali generalmente attribuibili allo spazio pubblico;
  - dalla dissoluzione dei rapporti di vicinato;
- aree specializzate per il consumo, in grado di offrire a chi vive nei brani insediativi diffusi la possibilità di surrogare esperienze di vita urbana e, ove possibile, di relazioni pubbliche. Sono le grandi attrezzature per il commercio e per il tempo libero (porzioni fortificate di cittadelle che illudono l'abitante del diffuso di non essere escluso dalla città e che ne esaltano il ruolo di consumatore), frutto di una mobilità fortemente diffusa sul territorio;
- aree di segregazione sociale dei ceti a minor capacità di reddito: sono alcuni dei quartieri popolari costruiti tra gli anni Settanta e Ottanta, nei quali la struttura dello spazio urbano (caratterizzata dalla residenza come elemento centrale, dall'abbandono dello spazio pubblico e dall'enfasi attribuita ai collegamenti viabilistici) si discosta fortemente dagli stili di vita attuali.

#### 4.2. *L'auto-organizzazione e l'autopromozione immobiliare*

I fenomeni diffusivi si fondano su processi di crescita edilizia rintracciabili all'interno di un percorso ben delimitato su ambedue i lati; da una parte una ricerca individuale di qualità abitativa alimentata da atteggiamenti individualistici (e della cui *lathebiosasia* si è già detto in precedenza); dall'altra la ricerca di una "condizione di urbanità" anche in contesti territoriali più ampi, che vuol essere raggiunta attraverso processi di auto-organizzazione ed autopromozione immobiliare.

Ma proprio la ricerca di una tale condizione di autonomia svincolata da visioni urbanistiche d'insieme e dal supporto della disciplina, anarchica e in una certa misura autarchica (a livello di strumenti di conoscenza e di indagine delle *driving forces* in gioco), risulta decisamente parziale e soprattutto riferibile alle sole funzioni che possono essere avviate dai privati: l'esito è pertanto quello di insediamenti letteralmente incompleti. Ancora in ottica urbano-centrica vale la pena qui effettuare una breve digressione sulla falla presente nella struttura fisica dell'ambito agricolo; falla che le dinamiche di espansione urbana (annoverando tra queste anche le carenze e le condizioni negative che hanno espulso residenti e attività) hanno saputo ampliare dando la stura ai fenomeni diffusivi più consistenti. Come già spiegato, ovunque l'attività agricola si presenti ancora redditizia, il processo di diffusione insediativa sembra non prendere agevolmente piede, anche laddove si sia in presenza del radicamento della piccola-media impresa. È dunque la grande quantità, il consistente numero di aree agricole frammentate e a scarsa redditività a determinare l'attivazione dei processi diffusivi di ampie porzioni di territorio extra-urbano.

Appare dunque evidente come, per attivare l'inizio del processo diffusivo in numerosi contesti europei, ci si debba trovare, così come del resto è avvenuto, in condizioni di frammentazione e scarsa redditività di vaste porzioni del territorio agricolo.

Il processo, lento e capillare, di formazione degli insediamenti diffusi – ed ecco il nocciolo della questione – non è scaturito quindi da interventi di grande dimensione o da lottizzazioni (cosa che invece sta accadendo, come si dirà in seguito, nella attuale nuova fase di diffusione), né, ancor meno, da pianificazioni; ricalcando la frammentazione delle aree agricole, la diffusione si sviluppa essa stessa per frammenti, per autonoma decisione di singoli individui o gruppi che si muovono nelle maglie delle norme urbanistiche attraverso processi di:

- *auto-organizzazione;*
- *autopromozione immobiliare.*

Per quanto riguarda i primi, a carattere generale, si può asserire che tutte le molteplici modalità di raggruppamento degli individui, in insediamenti spontanei e temporanei così come in centri stanziali (dalle manifestazioni di piazza che sfociano in presidi alle tendopoli dei terremotati; dai campi profughi alle città divenute ormai storiche; dalle città coloniche rinascimentali o settecentesche europee a quelle di fondazione dei primi decenni del Novecento, etc.) posseggono, geneticamente, un contenuto auto-aggregativo caratterizzato dalla ricerca di *minimi* rapporti con

*l'ambiente da trasformare* e con gli altri individui, attraverso cui è possibile mutare a proprio vantaggio degli spazi in luoghi (Augé, 2001).

I processi di auto-organizzazione sembrano percorrere un solco, tracciato all'interno di una serie di vincoli e condizionamenti "esterni" (forza o debolezza delle amministrazioni locali, dei vincoli economici o delle politiche), entro il quale è possibile cogliere la volontà di raggiungere un interesse quasi esclusivamente individuale; tale interesse si afferma senza una iniziale preoccupazione circa i vincoli esistenti e in una certa misura si espande sino a che non incontra le "pareti" del solco stesso, i condizionamenti di cui sopra che imprimono necessariamente un confronto ed un carattere "collettivo" (non voluto in origine) alla sua realizzazione, condizionata dalle regole "esterne" (Indovina, 2009).

Riguardo ai secondi, invece, ossia i processi di autopromozione immobiliare, è fondamentale spiegare che con questo termine non si intende necessariamente un processo di edificazione basato sullo spontaneismo edilizio e sulla deroga alle regole della pianificazione. Chiarendo con un esempio, nell'urbanizzazione della maggior parte del territorio italiano dagli albori del fenomeno dell'urbanizzazione delle campagne sino alle varie "stagioni" della diffusione insediativa o all'ancor più recente introduzione del Piano Casa, oltre ai fenomeni di abusivismo e edilizio si è assistito e si assiste a forme assolutamente "legali", ma non per questo meno "nocive", di iniziative immobiliari attuate secondo varie modalità:

- per ripetizione di elementari e sparuti manufatti che si addossano alle maglie poderali o alla rete viaria esistente (Boeri, Lanzani, Marini, 1993);
- per processi incrementali di modifica e ampliamento di residenze e stabilimenti secondo modelli di *copycatting* edilizio;
- per costituzione di cooperative in grado di muoversi legalmente attraverso le maglie "allentate" della strumentazione e della normativa urbanistica di alcune amministrazioni locali.

Tutte queste iniziative immobiliari sono riconducibili, seppur nella loro varietà, a evidenti speculazioni e ad una tutt'altro che scarsa conoscenza sia dei meccanismi della rendita fondiaria che dei plessi e delle zone d'ombra all'interno delle procedure delle amministrazioni locali; tutte, inoltre, fatte le debite differenziazioni di scala (villa uni-bifamiliare, piccolo edificio per uffici, etc.), attraverso processi di mera e pedissequa importazione di tipologie edilizie dalle esperienze urbane consolidate. A queste realizzazioni in autopromozione si accompagnano in genere media o bassa qualità degli insediamenti e assenza di servizi, mentre laddove detti parametri risultano maggiormente e compiutamente soddisfatti, si riscontra tuttavia una generale assenza di radicamento al contesto morfo-tipologico e funzionale circostante.

## 5. I nuovi orizzonti della diffusione insediativa in Italia: prodromi di un nuovo assetto del territorio

È possibile enucleare schematicamente almeno quattro riflessioni che, come punti di partenza, costituiscono i prodromi di un nuovo assetto del territorio diffuso:

- i fenomeni di diffusione in atto rappresentano la manifestazione della ricerca ormai matura di un *civismo*<sup>12</sup> non propriamente riconducibile all'idea canonica dell'abitare in "città", ma calato invece in un ambito insediativo concettualmente, fisiologicamente e morfologicamente antipodico al contesto urbano tradizionalmente sotteso a questo termine. Si ricercano cioè nel territorio le forme tradizionali di interrelazioni tra individui, di scambi di informazioni e beni, in prossimità dei vari tipi di insediamento; tuttavia ciò avviene in un contesto dai parametri e dalle forme fisiche non tradizionali (Bertuglia, Stanghellini, Staricco, 2002; Indovina 2009). Seppur in modo disomogeneo e non governato pubblicamente, gli insediamenti diffusi nel territorio offrono, alla maniera della città propriamente detta, il sostrato fertile di cui si nutrono le relazioni sociali, economiche e culturali tra residenti, *city users*, imprenditori, impiegati, commercianti, turisti, istituzioni e associazioni varie; essi però non posseggono i connotati fisici tipici della città;
- i processi di auto-organizzazione e di autopromozione immobiliare non riescono a fornire una risposta a tale domanda: a fronte della esigenza di una rinnovata "condizione urbana" in seno agli insediamenti diffusi, detti processi offrono brani insediativi incompleti (si rammenta la carenza di servizi alle persone e alle imprese, di infrastrutture, di spazi pubblici etc.);
- l'assetto di alcune grandi "regioni" estese trasversalmente rispetto ai singoli confini amministrativi, costituite da reti e filamenti di ambiti urbani che prescindono dalle loro estensioni (si pensi a realtà dimensionalmente lontane tra loro quali Roma, con le sue numerose saldature ai Comuni contermini o Barcellona, con le sempre più ricercate politiche di co-pianificazione territoriale o alle varie interrelazioni tra i Comuni del Nord-Est italiano, in particolar modo del Veneto) appare sempre più orientato ad assecondare la domanda di multipolarità di funzioni e servizi. Una domanda di maggior presenza sul territorio di servizi qualitativamente metropolitani (più specifici, più "dedicati" ai nuovi modi di fare impresa, di comunicare, di spostarsi sul territorio, etc.), tra loro complementari, diversificati ed accessibili a scala territoriale;
- la crisi economica globale, che recentemente sta assumendo anche la fisionomia di una crisi sociale e politica sempre più acuta, non sembra abbia a tutt'oggi invertito la tendenza socio-economica da cui traggono forza le dinamiche di diffusione insediativa; anzi, in alcuni contesti territoriali queste dinamiche sembrano rimaste invariate, mentre più generalmente stanno assumendo nuove forme.

---

<sup>12</sup> Ci si riferisce all'*esigenza* di una condizione urbana "dilatata" nel territorio, fondata sul rispetto di diritti e doveri confacenti a un nuovo tipo di *civitas*.

### 5.1. *La conclusione di una prima stagione di diffusione: motivazioni e prospettive giuridico-economiche*

La crisi sistemica dei processi di auto-organizzazione e la ricerca di rinnovate condizioni di urbanità (morfologiche, sociali, culturali e funzionali) rappresentano senza dubbio le forze che guidano nuovi processi di diffusione insediativa.

Dal punto di vista residenziale sembra che le principali unità abitative “di base” (villa mono-bifamiliare e tipologie residenziali “cittadine” riprodotte *tout court* in ambiti territoriali extra-urbani) dei processi diffusivi auto-promossi non siano più in grado di rappresentare la traduzione, in termini fisici, del soddisfacimento della più recente domanda abitativa, la quale si articola invece in ricerca di situazioni più aggregate, meno obsolete tecnologicamente, energeticamente più efficienti, significativamente capaci di intercettare condizioni sociali critiche (facendo fronte cioè alle richieste di immigrati, lavoratori a tempo determinato o giovani coppie in cerca di sistemazioni spesso transitorie o a canone calmierato, ragazze madri, malati, disabili, etc.) e stili di vita ubiquitari (si pensi ai turisti, ai cittadini-consumatori, ai *supporters* di eventi sportivi o musicali, etc.). I residenti di molti insediamenti diffusi realizzati in *copycatting* manifestano inoltre insoddisfazione che deriva dalla bassa qualità complessiva delle abitazioni, non supportate da collegamenti infrastrutturali adeguati, separate da servizi tanto specifici quanto indispensabili, immerse in un “verde” che si paga ad un prezzo elevatissimo<sup>13</sup>.

Quanto sin qui descritto ha valore soprattutto da un punto di vista morfo-tipologico.

Da un punto di vista più strettamente funzionale si deve segnalare un altro significativo mutamento in seno alle dinamiche della diffusione, procurato dalla crisi economica globale: si tratta delle dinamiche di riorganizzazione dell’assetto manifatturiero. Le modalità e gli spazi di produzione mutano il loro reciproco legame: in blocco, porzioni di filiere produttive, vengono delocalizzate (addetti, consulenti, macchinari, etc.) e conseguentemente a ciò mutano le dimensioni degli spazi necessari alle lavorazioni. Laddove appariva, nei decenni scorsi, necessario individuare aree libere esterne alla città compatta per l’edificazione di ampi capannoni o stabilimenti a basso costo e con la possibilità di sfruttare maggiori “visibilità” ed accessibilità nel diffuso, attualmente sembra modificarsi lo *standard* dimensionale di riferimento (Zanfi, 2011). I mutamenti sin qui delineati seguono un *trend* che accomuna diverse realtà metropolitane europee e non stanno certo a testimoniare la cessazione della crescita della diffusione. Ciò soprattutto in considerazione del fatto che le risposte alle rinnovate esigenze di individui e imprenditori (ancora vaghe o, peggio, obsolete) non si discostano da una stanca ripetizione dei precedenti meccanismi di edificazione e di urbanizzazione del territorio: la differenza risiede nella qualità dei soggetti promotori (più strutturati ed organizzati rispetto a coloro che guidavano iniziative auto-promosse) e nella rapidità

---

<sup>13</sup> In riferimento, ad esempio, ai chilometri che si devono percorrere con le automobili e alla congestione del traffico.

di realizzazione di interventi edilizi che consistono nell'inserimento spesso invasivo nel territorio di:

- insediamenti residenziali complessi, dotati di varietà funzionale e di un formidabile *appeal* (fondato su rassicuranti stilemi architettonici e su regole urbanistiche tradizionali "ben applicate", sulla riproduzione di forme urbane in interventi chiusi, ma realizzati per insediare migliaia di abitanti) che ricorda *mutatis mutandis* la retorica della casa nel verde capace di allettare molti degli attuali residenti del diffuso;
- poli prevalentemente commerciali che fungono da potenti attrattori.

A carattere generale si può asserire che ambedue i tipi di intervento sono il frutto di scelte economiche strategiche, all'interno delle quali ogni aspetto è calcolato, dalla localizzazione al grado di rapporto con il contesto insediativo circostante (assenza di legami con ambiti esterni; ricerca di snodi fondamentali della viabilità su ferro e su gomma; obliterazione scriteriata dei segni di antropizzazione preesistenti), così come dal grado di *mixité* funzionale al periodo di ammortamento dell'investimento (scelta di tipologie edilizie "tradizionali" dai contenuti costi realizzativi; valore degli affitti e costi al metro quadro di appartamenti, negozi e uffici; co-partecipazione di società di gestione per parcheggi e relativa tariffazione degli stessi; etc.).

Volendo entrare, invece, nel merito di una lettura più approfondita delle questioni giuridico-economiche alla base delle attuali dinamiche dei mercati immobiliari, in assenza di uno studio comparativo complessivo dei vari casi europei, si fa qui riferimento allo specifico del mercato italiano; in esso, infatti, oltre alle sopradescritte dinamiche comuni a livello europeo che portano alla modificazione dei processi di diffusione insediativa, si riscontrano almeno altri due fattori (uno pubblico ed uno privato) in grado di alimentare nuove stagioni del fenomeno diffusivo.

Da una parte vi è una politica legata al principio dell'espansione "continua" della città verso l'esterno, adottata da molti Comuni; essa rappresenta una risposta alla critica e deficitaria fase finanziaria attraversata dalle amministrazioni comunali e consiste nell'accettazione del consumo di suolo extra-urbano, laddove esso rappresenti una concreta possibilità di reperimento di denaro derivante dagli oneri di nuova urbanizzazione, con cui ridurre sensibilmente le uscite della spesa corrente. Dall'altra vi è invece, a seguito di una politica nazionale di esenzioni fiscali su tutti quei capitali che le aziende reinvestono in beni immobili strumentali, un rinnovato impulso al settore immobiliare di cui beneficiano i soggetti privati promotori: da ciò discende un tipo di sviluppo immobiliare assolutamente sregolato, ingiustificato e, comunque, non aderente alla domanda reale (di cui si è detto) (Pileri, 2009).

Si reitera pertanto il procedimento di crescita e di espansione delle città che ha caratterizzato l'Italia a partire dall'ultimo quarto del secolo scorso, basato sul convincimento che la valorizzazione del suolo attraverso i meccanismi della rendita fondiaria sia necessariamente legata alla *produzione di immobili*. Il problema principale però risiede nel fatto che il generale contesto socio-economico e il tipo di

domanda (le mutate esigenze dei residenti e non) risultano assolutamente atipici e muovono in direzione diversa (insediamenti residenziali più aggregati, integrati al contesto e caratterizzati da rinnovata qualità morfo-tipologica e funzionale; stabilimenti produttivi di dimensioni ridotte; etc.).

Il quadro descritto impone alcune riflessioni sui reali vantaggi che tali dinamiche di crescita del fenomeno della diffusione portano tanto al soggetto pubblico quanto a quello privato.

In effetti i Comuni e le amministrazioni locali in genere, in riferimento ai vari nuovi insediamenti residenziali generati nel territorio, possono godere di entrate sicure e di costi di gestione irrisori solo in una prima fase (temporalmente non ampia nel suo complesso); successivamente i costi dovuti al mantenimento delle infrastrutture cominceranno ad aumentare in modo sensibile e riguarderanno reti estese e sovradimensionate, se paragonate al quantitativo modesto di abitanti insediati (a causa ad esempio degli alti costi di affitto e vendita di appartamenti e locali che ricadono nell'alveo di molte iniziative). I promotori di iniziative immobiliari, invece, reiterano processi di crescita edilizia e rivalutazione fondiaria impiegando sempre lo stesso metodo, continuando a ri-produrre nuovi interventi, noncuranti del crescente fardello di alloggi e stabilimenti produttivi di recente costruzione, invenduti e sfiti, che si lasciano alle spalle a causa della crisi economica (la quale spinge imprenditori e famiglie a ricercare soluzioni alternative): il rischio in questo caso è rappresentato dalla possibile mancata valorizzazione fondiaria dei capitali investiti in tipologie ordinarie e, qualitativamente, di non alto profilo (quadro che rappresenta la condizione *standard* degli interventi).

Da una parte ci si trova in presenza di vere e proprie “placche” insediative residenziali e commerciali (grumi di residenze e servizi, di uffici e cittadelle del consumo, etc.), generalmente non integrate rispetto al contesto, ma strategicamente prossime a insediamenti urbani compiuti<sup>14</sup> ed autonomi. Esse sorgono sulla scia delle dinamiche che ricadono all'interno del quadro sopradescritto: *la tendenza è quella di una cieca e continua urbanizzazione di suolo agricolo che, nel suo passaggio, rischia di incorporare e di lasciarsi alle spalle immobili invenduti, morfologicamente standardizzati e funzionalmente carenti se messi in relazione alle attuali esigenze degli abitanti.*

Dall'altra si hanno grumi residenziali di immobili (legati alla prima stagione della diffusione insediativa) realizzati in ambiti territoriali realmente isolati, lontani dai

---

<sup>14</sup> Nell'area romana, ad esempio, tali iniziative immobiliari sorgono o a ridosso del Grande Raccordo Anulare o in prossimità dei Comuni contermini (Aprilia, Fiumicino, Guidonia, etc.). “Al 2005 (rinnovata fase di ri-urbanizzazione) l'immagine insediativa della Provincia si caratterizza per il consolidamento dell'*area urbana di Roma* e la crescita dell'occupazione del suolo di alcuni *sistemi di centri in contiguità insediativa con Roma* (sistema della Campagna romana costiera centrale: Fiumicino, Acilia, Ostia; Guidonia; sistema dei Castelli Romani Tuscolano: Frascati e Grottaferrata e sistema dei Castelli Romani Appio: Lanuvio, Ariccia,...), con nuove periferie residenziali, ma soprattutto con il proliferare di grandi attrezzature e nuove centralità metropolitane (...) che tendono a riempire le discontinuità verdi/agricole residue (...)” *Piano Territoriale Provinciale Generale – Provincia di Roma; Rapporto Territorio, Sistema insediativo morfologico, Capitolo 9, Gruppo Sistema insediativo morfologico* (C. Nucci, A. Galassi, 2010).

centri principali, spesso obsoleti e difficili da vendere poiché per essi non esiste una domanda abbastanza forte.

Ci si trova in sostanza in una condizione di stallo riguardo alla compravendita degli immobili realizzati durante la prima stagione della diffusione e, al contempo, in una fase in cui si realizzano insediamenti più vicini ad ambiti urbani, come detto, compiuti e “centrali” (in grado cioè di dialogare con poli urbani principali), capaci di intercettare (seppur in modo parziale, a causa dei costi elevati) le nuove esigenze di imprese e famiglie. Apparentemente sembrerebbe scontato aspettarsi un naturale riequilibrio del binomio domanda/offerta, ma le dinamiche immobiliari sono molto meno lineari.

In conclusione si può tratteggiare sinteticamente e per comodità di trattazione, un’immagine del territorio della diffusione grazie all’individuazione di tre ambiti principali (due di natura residenziale e funzionale ed uno di carattere agricolo) che si aggiungono ai preesistenti piccoli Comuni e poli urbani principali (formalmente e funzionalmente compiuti):

- placche di insediamenti, per così dire, “centrali” (vicine ai poli urbani o agli insediamenti minori, comunque ben definiti in termini di funzioni e qualità urbana), ma non integrati con il contesto, di media densità, dotati di una *mixité* morfo-tipologica e funzionale (compresenza di servizi pubblici e privati, uffici e residenza) che assomiglia più ad un esercizio di stile e di fascinazione commerciale che ad un autentico tentativo di intercettare le nuove esigenze di famiglie e imprese;
- pulviscolo diradato di insediamenti residenziali isolati, obsoleti e privi di mercato (appartenente alla prima stagione della diffusione insediativa);
- territorio agricolo in attesa di future trasformazioni immobiliari, frammentato e intercluso dalle lottizzazioni.

Alla luce di questa realtà si possono inoltre effettuare le seguenti considerazioni relative ai due ambiti insediativi di carattere residenziale-funzionale:

- in essi si attesta una nuova domanda: di servizi più specifici e di carattere metropolitano; di tipologie più vicine ai nuovi stili di vita e alle reali esigenze di famiglie e imprenditori; di maggiore integrazione con il contesto circostante;
- in essi si generano sempre diritti edificatori principalmente a causa:
  - della debolezza dell’ambito produttivo agricolo;
  - della complicità, come detto, delle amministrazioni locali che continuano ad infrastrutturare il territorio.
- in essi perdura il processo di generazione, a ridosso dei propri confini, di aree agricole frammentate, interstiziali e improduttive, in attesa di acquisire nuovo valore attraverso la variazione di destinazione d’uso e l’accoglimento di nuove edificazioni, residenze, funzioni e infrastrutture.



In sostanza non esiste una reale strategia gestionale dei diritti edificatori che spesso passano da un ambito all'altro a seconda delle mere convenienze di mercato. In più, come si è visto, non sono solo le (apparentemente) lineari leggi di mercato a regolare la nuova ondata di fenomeni diffusivi giacché, a prescindere da esse, si continua a costruire (e per giunta in maniera tradizionale) nonostante l'elevato tasso di "nuovo-invenduto" e la domanda di nuovi assetti insediativi spaziali e funzionali; nonostante l'inesistente domanda "esterna" relativa agli immobili della prima ondata di diffusione insediativa; nonostante esista una domanda "interna" agli ambiti insediativi residenziali e funzionali (continuamente inascoltata) che potrebbe spingere a generare un nuovo impulso e un nuovo corso alle dinamiche di distribuzione dei diritti edificatori.

## 6. La metropolizzazione del territorio. Letteratura scientifica di riferimento

L'innescò del fenomeno di diffusione insediativa (quale superamento delle dinamiche di urbanizzazione delle campagne) è seguito alla sistematica localizzazione nel territorio di servizi alle famiglie e alle imprese e di funzioni "urbane" (legate al commercio, al divertimento, allo sport etc.), disposte secondo il criterio della ricerca della migliore accessibilità (non dunque della prossimità fisica ad un bacino d'utenza) e della fascinazione ottenuta tentando di offrire "rappresentazioni" o surrogati di città (cittadelle del commercio e dello sport dotate di negozi, cinema multi-sala e supermercati, innervate da viabilità e finti fronti stradali, disseminati di piazze e panchine, etc.) (Martinotti, 1999).

I prodromi del nuovo assetto territoriale descritti nel paragrafo precedente mettono tuttavia in evidenza una modificazione dei processi di diffusione insediativa al cui orizzonte sembrano profilarsi condizioni tali per cui non più delle singole "aree metropolitane", ma tutto il territorio già oggetto dei fenomeni diffusivi nel suo complesso, sembra ricercare legami tra le sue componenti.

In letteratura questo momento cruciale è stato già colto ed, in alcuni casi anche anticipato con incredibile intuito (data l'attenzione posta negli ultimi decenni ai fenomeni diffusivi) ed affrontato sotto diversi punti di vista, sebbene ogni modello interpretativo non si possa ritenere esaustivo e in grado di restituire l'immagine compiuta di una fase tutt'ora *in fieri* di riordino territoriale.

La ricerca *It. Urb. 80* condotta da Giovanni Astengo (dal 1982 al 1986) e proseguita da Camillo Nucci (dal 1987 al 1990) è riuscita a mettere in evidenza alcune delle più importanti trasformazioni dei processi di urbanizzazione che l'Italia stava attraversando dal secondo dopoguerra; in essa si approfondisce la lettura della formazione di insediamenti difficilmente interpretabili attraverso le categorie interpretative vigenti (centro abitato, case sparse, etc.), mostrando come le nuove forme di urbanizzazione del territorio extra-urbano siano legate ad aspetti transcalari complessi:

- qualità degli usi del suolo urbanizzato;
- consumo di suolo;
- risvolti fisici di rilievo (tipologie di insediamenti rintracciabili);
- ampliamento dello sguardo generale (a livello regionale).

La ricerca *Itaten* (del 1994) ha visto invece prevalere un tipo di lettura morfologica con cui si è tentato di tracciare il profilo dell'assetto e delle tendenze di crescita degli insediamenti presenti sul territorio nazionale, individuando all'interno degli *ambienti insediativi*, "nebulose", "dispersioni a nastro", "città diffuse", etc.

In alcune ricognizioni, mappate, sulle varie tipologie insediative che si sono evolute nel tempo e nello spazio in Europa a seguito dei recenti sviluppi del fenomeno della diffusione nelle aree peri-urbane, si può trovare uno studio di ampio respiro sulle principali agglomerazioni metropolitane europee al quale si deve il merito di aver

catalogato e comparato molte realtà differenti per tradizione e latitudine (Serra, Otero, Ruiz, 2002; Magnaghi e Marson, 2004).

La stessa scala d'indagine si rintraccia in alcune raccolte antologiche (Martinotti, 1999) nelle quali vengono letti casi internazionali, ricercando il senso delle dinamiche di redistribuzione delle attività produttive, dei servizi dei grandi poli commerciali in seno alla dimensione metropolitana. In sostanza si ha qui una indagine sugli aspetti "fisiologici" e non solo formali, dunque, sugli elementi che vivificano le aree metropolitane generando relazioni e flussi di persone, merci e informazioni (Corsico e Peano, 1992).

Una corrente che si rifà ad un approccio di tipo olistico (Indovina, 2009) non solo riconduce il fenomeno ad una scala più adeguata (che rinvia alla metafora della *regione urbana*), ma si concentra soprattutto sulla tendenza dei territori diffusi a ricercare (attraverso nuove configurazioni spaziali e nuove organizzazioni di flussi, etc.), una generale "condizione metropolitana" (a partire dal rango di molte funzioni insediate, sino allo sviluppo di poli capaci di fornire servizi complementari; dalle nuove modalità di interrelazione tra le componenti del sistema territoriale allo sviluppo di crocevia – aggregazioni di residenze e funzioni – attrezzati ad accogliere e smistare flussi materiali e immateriali). A riprova di come questo nuovo orizzonte della diffusione, la metropolizzazione, rappresenti una condizione a tutt'oggi ancora in evoluzione e non univocamente definibile, sta il fatto che tale corrente, in sintonia con ogni minima variazione del fenomeno, spinge già a ridefinire/rinominare alcuni concetti, dalla "metropolizzazione" (Indovina, 2003) all'"arcipelago metropolitano" (Indovina, 2005) e alle "città di città".

Quella della metropolizzazione territoriale appare una chiave interpretativa adeguatamente attendibile di una condizione invece assai mutevole; essa si colloca in un punto di equilibrio oltre il quale le più che legittime ipotesi e i modelli interpretativi (arcipelaghi, galassie, città di città, etc.) perdono il carattere di generalizzabilità (aderenza alle invarianti) che permea la tesi e si spingono in un campo d'indagine che segue un'altra direzione rispetto alle tematiche in questa sede affrontate, concentrandosi sull'interpretazione delle necessità degli individui di formare comunità, sui modelli di organizzazione e sulle nuove esigenze della società relative alle possibilità di recuperare, innovandoli, parametri di *civitas* definibili solo in rapporto ai singoli localismi culturali.

Si preferisce pertanto qui parlare più cautamente di una "condizione di metropolizzazione" del territorio, data la mutevolezza del fenomeno.

### 6.1. *La dissoluzione dei processi che necessitano di prossimità fisica e la nuova distribuzione dei valori dei suoli*

Il primo dato significativo sembra essere l'impennata del processo di delocalizzazione nel territorio di alcuni servizi che sino a pochi anni fa erano accolti e raccolti esclusivamente nelle principali città e che oggi sembrano allettati da ambiti conurbativi minori. Ci si riferisce, nello specifico, ad alcune porzioni di servizi di governo (amministrativi, economici, etc.) e a quelli che in numerose ricerche sono definiti addirittura come "poli di eccellenza" (poli ospedalieri, centri di ricerca universitaria, *campus*, centri di cultura nazionali e internazionali, etc.); essi non si disperdono nel territorio come elementi isolati, ma – seppur ricercando un ambiente urbano – non disdegnano una collocazione in centri minori, svincolandosi dai problemi degli alti costi dovuti alla rendita urbana.

Tutto ciò si affianca alle dinamiche – mai interrotte –, e di cui si è già detto, di distribuzione nel territorio di poli specializzati di servizio alle famiglie (centri commerciali, iper-mercati, cinema multi-sala, centri sportivi etc.) e alle imprese (poli per la logistica, poli fieristici, etc.) e di sedi di attività produttive. Questa distribuzione di poli di vario rango non sembra muoversi entro i binari del modello di "policentrismo reticolare" tradizionale; appare piuttosto ricadere in logiche di complementarietà e di integrazione ad ampio raggio, che non si fondano sulla prossimità fisica (sono cioè svincolate dalla realtà distributiva delle famiglie e degli abitanti del diffuso), quanto piuttosto sulla suddivisione di ruoli e competenze, sulla telecomunicazione e sulle nuove realizzazioni infrastrutturali (raccordi, tangenziali, varianti, alta velocità su ferro, etc.), sulla molecolarizzazione delle varie attività gestite a distanza, in precedenza raccolte in un'unica sede e che ora si articolano sul territorio dando origine a sedi direzionali, sedi commerciali, sedi preposte alla comunicazione, sedi preposte alla produzione di alcune merci o all'erogazione di servizi; queste ultime, a loro volta, si relazionano a sedi di servizi di supporto all'impresa (il campus universitario in relazione con il polo ospedaliero; la sede amministrativa di un'impresa in relazione con i vari stabilimenti di produzione e, questi ultimi, con quelli "esterni" cui si appoggiano, preposti allo stoccaggio e alla logistica in genere, etc.).

Questo policentrismo fondato su complementarietà e integrazione a distanza, ben diverso dalla classica immagine di un'"area metropolitana", porta alla creazione di flussi di merci, persone e informazioni prima inimmaginabili (Conti, 1997; Mantovani 2005).

I fattori che stanno guidando questa nuova fase del fenomeno, che può essere definita come una condizione di passaggio da nuove forme di diffusione insediativa verso un assetto territoriale più complesso (ricco di interrelazioni fra le sue parti e maggiormente gerarchizzato), sembrano in grado di influenzare significativamente le "variabili" già introdotte nel testo (modalità di crescita edilizia e di delocalizzazione funzionale; modalità di auto-organizzazione e fenomeni di auto-promozione immobiliare).

Essi perturbano il campo di forze in gioco nei territori extra-urbani a tal punto che la rendita urbana, una tra le “invarianti”<sup>15</sup> e quindi tra le cose che per antonomasia non mutano, risente della deformazione del campo stesso: essa pur non mutando si ritrova moltiplicata e diversificata sul territorio; ciò rappresenta una condizione assolutamente nuova per famiglie e imprese, per *city users* e addetti al settore agricolo, per consumatori e turisti, per amministrazioni locali e cooperative o associazioni private: questi soggetti possono scegliere di vendere, comprare, speculare, ricercare luoghi in cui è più conveniente insediare attività, cercare casa, effettuare investimenti, etc; tutto ciò proprio nelle maglie di un territorio costituito da sciami di insediamenti esistenti e nuovi, ambiti residenziali e produttivi, poli di servizi pubblici e privati alle famiglie e alle imprese, infrastrutture rinnovate e maglie poderali storiche, ambiti agricoli e ambiti urbanizzati.

Questa ulteriore moltiplicazione e distribuzione delle rendite in ambito territoriale non ha il carattere di un’equilibrata redistribuzione a mo’ di un liquido *newtoniano* che, seppur sparso su una superficie lacunosa, si livella in parti eguali in ciascun punto del territorio; sembra più logico interpretare il fenomeno secondo l’ottica della diversificazione; una diversificazione delle rendite che, pertanto, mantiene ancora in piedi diseguaglianze e disequilibri nel funzionamento e nella qualità dei vari insediamenti diffusi in un territorio metropolizzato.

In sostanza si può parlare di una ripetizione nel territorio dei meccanismi di rendita urbana, questa volta però applicabili ai singoli nuovi “grumi insediativi” costituiti da borghi, poli specializzati (per la logistica, per il consumo), piccoli comuni o insediamenti di servizi alle imprese prossimi a snodi infrastrutturali. Sia le imprese che le famiglie, in base alle loro disponibilità, possono scegliere la loro collocazione in base al reddito, al valore degli immobili e dei suoli e al grado di specificità dei servizi presenti. La concentrazione delle rendite sembra pertanto svincolarsi da logiche di gradiente, che vogliono una distribuzione di valori maggiori nei poli principali e valori inferiori nel territorio a mano a mano che ci si allontana da essi.

---

<sup>15</sup> Di cui si è già parlato in precedenza.

## 6.2. Integrazione di insediamenti diffusi e differenti aggregati urbani oltre i limiti degli ambiti metropolitani

Il territorio tutto risulta “utilizzato” in modo metropolitano ed è attraversato da una condizione di metropolizzazione generale: la sua popolazione si sposta (pagando anche il prezzo di un tale stile di vita, in termini di carburante consumato, inquinamento prodotto, congestione delle infrastrutture viarie, tempo impiegato, etc.), per lavoro o studio, per maggior tempo libero a disposizione (intrattenendo relazioni sociali), ben oltre i confini dei singoli ambiti metropolitani; attraversa, costeggia e sperimenta varie forme di insediamento (città o piccoli centri, insediamenti residenziali privi di forme o funzioni urbane, poli tecnologici o logistici o ospedalieri, grumi di servizi alle imprese o alle famiglie, centri commerciali, aree agricole ancora produttive o, di contro, in abbandono, *enclavés* residenziali impenetrabili) intercettando flussi di merci e informazioni multi-direzionali.

In questa condizione di metropolizzazione le comunità locali sono variegatae (*city users* che vengono a spendere tempo e denaro in attrezzature per il benessere, per lo sport o per il consumo; turisti di differenti provenienze; immigrati che lavorano regolarmente, studenti, imprenditori, impiegati, etc.) e sottoposte a cicli di formazione/rimescolamento. I residenti difficilmente riescono in tali contesti territoriali, a riconoscere e riconoscersi in valori identitari forti, rintracciabili nei segni di antropizzazione dei luoghi (Russo, 2002).

Quest'ultima considerazione sembra sovrapporsi felicemente ad una constatazione dell'antropologo Marc Augé in virtù della quale, presso quasi tutte le popolazioni della terra, in ogni epoca, i racconti di fondazione non sono mai stati legati a personaggi autoctoni ma sempre a “eroi” o uomini provenienti da altri luoghi, esterni alla comunità narrante la propria storia: personaggi non appartenenti dunque alle preesistenti comunità locali. In genere il fondatore (al netto dell'ascolto del *genius loci* e dunque trascurando intenzionalmente la possibilità di recuperare o ricercare segni e valori identitari preesistenti al suo arrivo) è colui che “giunge” portando nuovi valori e nuove invenzioni nell'uso del territorio (non a caso l'autore evidenzia la correlazione tra l'etimo del verbo *invenire* – giungere – e quello del termine *invenzione* – creazione di valori –) (Augé, 1996).

## **7. I territori intermedi della metropolizzazione: criticità e potenzialità degli insediamenti diffusi e delle aree agricole che li compongono**

Quando in letteratura si affronta il problema della dissoluzione del limite città-campagna (si rimanda al paragrafo successivo), il primo termine del binomio in questione è sempre ricondotto all'immagine classica di "città compatta". La diffusione insediativa invece, nelle sue varie stagioni, ha prodotto territori caratterizzati da insediamenti funzionali e residenziali sparsi, pulviscolari, etc.

Addirittura, la condizione di metropolizzazione, ha portato al moltiplicarsi di un numero così elevato di insediamenti umani sul territorio da rendere in molti casi impercettibile e illeggibile la matrice morfo-tipologica d'origine, il rango e il tipo di derivazione storica. Gli episodi edilizi di "città pubblica" appartenenti alle periferie delle città medio-grandi europee, sorti a cavallo tra gli anni Sessanta e Settanta, si stanno trasformando in molti casi in avamposti di nuove propaggini di città estroflesse nel territorio. Anche i grumi residenziali più interni ed isolati nel territorio, risalenti ai primi fenomeni diffusivi, recitando ora un ruolo di crocevia di flussi di merci e persone tra insediamenti di funzioni alle famiglie e alle imprese e poli di grandi attrezzature o funzioni di rango metropolitano, appaiono quanto mai bisognosi di forme di mediazione con l'esterno; anzi, si può dire che già solo a livello concettuale l'esterno e l'interno, in quanto categorie, si stiano da diversi anni ibridando reciprocamente.

### 7.1. *La dissoluzione del limite città-campagna*

Ma l'esterno e l'interno di cosa? Certo non solo delle città. Ogni forma di insediamento appartenente a territori attraversati da condizioni di metropolizzazione non vive tanto una espansione dei propri confini, quanto piuttosto il tentativo di incrementare i punti di contatto (ponti, porte, *tunnel*, attraversamenti, attracchi, etc.) fisici e immateriali. Il "confine", fisico e concettuale, diventa chiaramente frattale, offrendo un perimetro sempre più ampio da mettere in gioco nei rapporti con gli altri insediamenti del territorio (Zanini, 1990; Gori, 2002). Quindi, più che i margini della città tradizionalmente intesa, sono i margini di tutte queste varie forme insediative, già geneticamente privi di un qualsiasi controllo morfologico e formale che sia in grado di andare oltre la mera logica delle lottizzazioni<sup>16</sup>, ad essere in dissoluzione.

La diffusione insediativa nelle sue varie declinazioni (e stagioni), ivi compresa la condizione di metropolizzazione territoriale, ha rimescolato pertanto anche i fattori in gioco tra rurale e urbano a partire da "fasce" critiche coincidenti con i margini urbani in dissoluzione e con le frange degli insediamenti diffusi (sia residenziali che funzionali) non perfettamente addensate o "mature" (ossia dai riconoscibili connotati urbani).

La questione che qui si vuole introdurre riguarda l'estensione agli insediamenti generati dai processi di diffusione insediativa, di un argomento già ampiamente esplorato in letteratura, quello appunto del processo di dissoluzione del limite città-campagna e della geometria frattale che, di tale processo, regola tempi e forme di sviluppo/inviluppo (se vogliamo, dunque, le "leggi" della piega). Esistono molte realtà conurbative nel diffuso, così come si è tentato di spiegare, che, per densità, morfologia, qualità formali-funzionali e accessibilità, innescano o precludono in prossimità del loro margine relazioni territoriali con manufatti storici, attrezzature, residenze, infrastrutture o aree agricole circostanti.

Estendere la questione a tutte le forme insediative dei territori in condizione di metropolizzazione significa indagare più approfonditamente il problema della mancanza di forme di mediazione urbano-agraria, sotto i vari profili (economici, sociali, ecologici, funzionali, etc.) e consente inoltre di affrontare alla scala territoriale appropriata il tema della comparsa di particolari forme intermedie di territorio all'interno del quadro di riferimento che sino a questo punto la tesi ha delineato trattando i fenomeni diffusivi.

La mancanza di forme di mediazione discende dal fatto che un insediamento diffuso, come detto, geneticamente non porta con sé la possibilità di sviluppare modalità equilibrate di connessione con il contesto circostante o, ancor meno, con poli più lontani (tale insediamento nasce infatti a seguito di forme di auto-organizzazione ed autopromozione immobiliare, seguendo le regole imposte da "invarianti" quali le stringenti dinamiche la rendita urbana, le logiche di lottizzazione, speculazione e pseudo-valorizzazione fondiaria); esso si è storicamente collocato, isolandosi, frammentando od obliterando ogni traccia di antropizzazione nei territori agricoli,

---

<sup>16</sup> Spesso già incurante del valore storico delle maglie poderali o dei manufatti e della viabilità preesistente.



alimentando fenomeni quali la marginalizzazione agraria, la frammentazione delle proprietà, l'indebolimento delle aziende agricole, la disomogeneità formale e funzionale dei tessuti *in fieri* (il loro stesso carattere urbano). L'insediamento diffuso, date le sue dinamiche di sviluppo, è altresì potenzialmente ricco di spazi "di risulta" che possono fungere da spazi di mediazione tra ambito urbano e ambito agricolo sebbene necessitino di volontà e politiche in grado di trasformare generici "spazi" in "luoghi".

Attraverso uno sguardo più ampio nell'alveo della condizione di metropolizzazione, accanto alla comparsa di questi potenziali spazi di mediazione residuali, si registra la continua formazione di forme di *territorio intermedio*, leggibili come ambiti di sovrapposizione, accostamento e giustapposizione di differenti "oggetti" (edifici residenziali quali ville, case a schiera o vecchi intensivi risalenti all'edilizia pubblica, capannoni connessi ad attività imprenditoriali, edifici per uffici, parcheggi e svincoli di infrastrutture viarie, aziende agricole e terreni abbandonati, piccole realtà commerciali o artigiane etc.); *ambiti territoriali il cui senso apparentemente sfugge ed è in molti casi, mutuando il linguaggio psicoanalitico, frutto di una "attività inconscia della metropolizzazione"; ricchi di oggetti decontestualizzati e destabilizzanti, di tipologie edilizie prive di reciproci legami sia formali che funzionali eppure accostate.*

L'aspetto centrale dell'argomento è che quasi sempre, questi territori intermedi, sorgono proprio nelle fasce di margine tra gli insediamenti diffusi e l'insieme di elementi (poli multifunzionali di vario rango, infrastrutture, etc.) messi in relazione nel territorio metropolizzato. Ciò sposta i termini della questione. *Con un primo movimento la tesi suggerisce di accostare la questione della dissoluzione/frattalizzazione del limite città-campagna ai vari tipi di insediamento diffuso. Successivamente propone di sovrapporre la dissoluzione del limite alla strutturazione, tutt'ora in atto, di forme di territorio intermedio.* La dissoluzione del limite degli insediamenti diffusi nel territorio metropolizzato innesca e accelera infatti processi che in molti casi producono la giustapposizione di "oggetti" tra loro apparentemente incompatibili. Tutto ciò induce i residenti e gli utenti di queste forme territoriali particolari alla sperimentazione di nuovi modi d'uso dello spazio, alla ricerca di relazioni insolite e ad incoraggiare i nuovi bisogni che sorgono presso una sempre crescente commistione tra sistema agricolo-ambientale e sistema di insediamenti diffusi. Ciò si verifica non tanto "a cavallo" quanto piuttosto nelle pieghe (nei plessi fisici e virtuali) in formazione tra regole insediative ortodosse e spesso obsolete e auto-organizzazione eterodossa del territorio, tra legami basati sulla prossimità fisica e legami di tipo immateriale. Forme di territorio intermedio<sup>17</sup> si possono manifestare ovunque, laddove il fenomeno diffusivo acquisisce i caratteri della condizione di metropolizzazione.

---

<sup>17</sup> Il termine in oggetto compare, con questa accezione, nelle indagini del sistema insediativo del Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma - Rapporto Territorio (C. Nucci, A. Galassi, 2010), ma le sue premesse possono essere riferite alle esperienze relative alla ricerca *It. Urb. 80*, nella sua seconda fase, condotta da Camillo Nucci dal 1987 al 1990.

## 7.2. *Le aree agricole dei territori intermedi*

Un ulteriore aspetto da considerare è la non trascurabile presenza, nei territori intermedi, di aree agricole di vario tipo, intercluse nei tessuti edificati o adiacenti a brani insediativi di recente costruzione, inglobate in un contesto sempre più difficile da descrivere volendo rimanere ancorati alle categorie di “città” e “campagna”: aree sempre più connotate da un’agricoltura definita d’attesa, per via dell’aspettativa di future valorizzazioni immobiliari e urbanistiche; aree agricole ancora produttive; aree agricole compromesse in cui si pratica un uso semi-naturale del suolo; aree agricole incolte o abbandonate; etc.

Quelle che, tra queste aree (spesso anche solo porzioni di esse), partecipano alla formazione dei *territori intermedi*, sospesi cioè tra ambito “urbano” e ambito “agricolo”, rappresentano l’oggetto di ricerca privilegiato dalla tesi: esse sono le aree per le quali si vuole verificare la possibilità di delineare direttive e strategie (con cui mutare il loro ruolo da passivo ad attivo) inquadrabili all’interno della panoplia (già completa ma non sempre incisiva o ben tarata sulla attuale realtà dei territori intermedi) degli strumenti della pianificazione che intervengono a livello metropolitano e che si occupano di definire il controllo qualitativo – declinato nei suoi vari risvolti – degli insediamenti diffusi.

Il corpo dei territori intermedi possiede una struttura frammentata e in continua trasformazione che di volta in volta può essere accostata al centro di un insediamento o alla periferia di un altro.

Esso genera infatti contesti in cui gli abitanti vivono con indifferenza il passaggio spazio-temporale da periferie in formazione a brani di città consolidata, da aree residenziali interstiziali sorte a ridosso di snodi infrastrutturali a edifici per uffici o adibiti ad accogliere attività produttive, da aree agricole a spazi aperti in abbandono.

I territori intermedi esistono ovunque ci sia sovrapposizione non solo di trame edilizie, ma anche di flussi non regolati e di funzioni apparentemente incompatibili. Quindi essi non possono essere considerati solo in funzione della scala urbana (allorquando si parla delle periferie, soprattutto delle grandi metropoli), ma in relazione al complesso conurbativo più ampio che si modifica costantemente nel territorio metropolizzato, aree agricole incluse.

## **2. Rapporto tra ambito agricolo e territori della diffusione. Il ribaltamento del punto di vista**

### **1. La diffusione insediativa dal punto di vista della campagna: aree agricole e territori intermedi**

L'intenzione di effettuare un ribaltamento del punto di vista deriva da un assunto di partenza.

I modelli di diffusione insediativa, così come le scelte di nuova residenzialità nelle aree rurali, hanno determinato la presenza di assetti territoriali periurbani permanenti: in questo senso la periurbanità tende a divenire sempre più una condizione stabile di tutto il territorio attraversato da fenomeni di diffusione insediativa e non solo una fase di passaggio e di trasformazione di aree rurali e agricole in aree urbanizzate. Allo stesso tempo le attività agricole che in tali ambiti si realizzano, assumono un carattere sempre più distinto rispetto alle tradizionali tipologie rintracciabili nelle aree a maggiore grado di ruralità: un carattere che impone lo scostamento da preconfezionate visioni prospettiche urbano-centriche in virtù delle quali i vari mutamenti territoriali che investono l'ambito agricolo sono il semplice frutto della pressione di esogene dinamiche provenienti dalla sfera urbana. Il tutto a vantaggio, invece, di letture in grado di evidenziare il grado di autonomia delle dinamiche che si sviluppano in seno alle stesse aree agricole e che stanno modificando il territorio nel suo complesso e le qualità formali e funzionali degli insediamenti diffusi.

Ribaltando il punto di vista sembra si possa con più facilità cogliere l'importanza dell'abbandono di una visione dicotomica (città-campagna), al fine di abbracciare il fenomeno (con le sue sfumature) nella sua interezza, con uno sguardo più distante e forse più lucido.

Più che di un' "invasione" messa in atto, all'interno di un più vasto e semi-vuoto territorio antropizzato e reso produttivo a vari livelli, con manufatti, infrastrutture, condizioni inique legate alle regole della rendita urbana in continua diffusione (punto di vista urbano-centrico), sembra si possa parlare di una accresciuta interdipendenza (sociale, economica, funzionale e residenziale) tra aree urbane e aree agricole a cui si deve lo sviluppo di dinamiche socio-economiche che obbligano agricoltori e non agricoltori al confronto e alla definizione di strategie di integrazione che rendono rilevante il ruolo delle attività agricole nei processi di pianificazione territoriale (Libby e Sharp, 2003).

La condizione di periurbanità permanente (legittimata dai processi di metropolizzazione) che investe molti territori, in certi contesti prevale decisamente rispetto agli ambiti totalmente urbani o totalmente rurali. Alcuni autori hanno sviluppato per essi il concetto di bio-regione rurale-urbana, indicando con ciò un ambito territoriale al cui interno si sviluppano le interrelazioni tra insediamenti diffusi e aree agricole (Iacoponi, 2004).

Affrontare una ricognizione delle modifiche che attengono all'ambito agricolo a seguito dei fenomeni diffusivi in atto e, soprattutto, dei loro esiti spaziali, implica infatti, oltre a quanto specificato sul ribaltamento del punto di vista, anche il passaggio da un'ottica di settore ad una, complessivamente, più attenta alla molteplicità di relazioni formali e funzionali, socio-economiche e culturali che si instaurano tra "produttori" di territori intermedi (*stake holders*, amministrazioni locali, cittadini-consumatori, residenti, conduttori di aziende agricole etc.), ed in virtù delle quali appare quanto mai necessario innovare il concetto di "ruralità".

La visione urbano-centrica ha prodotto, proposto ed instillato nella definizione di *ruralità* un'accezione negativa (fondata sull'arretratezza, sulla mancanza di istruzione, di occasioni di crescita sociale, etc.) per molti decenni a partire dal secondo dopoguerra.

A seguito dei primi fenomeni diffusivi l'approccio ha cominciato a mutare in ragione di una riscoperta di una condizione di benessere che l'ambito urbano non garantisce (Sereni, 1961).

La attuale definizione di "ruralità"<sup>18</sup> deve necessariamente implicare l'immagine di una realtà complessa e diversificata in cui convivono (o, ancora è preferibile dire, potrebbero convivere) attività del settore primario con attività del terziario, in un intreccio di relazioni che coinvolge un tessuto sociale che sempre più si attiva nella direzione di una maggior integrazione con abitanti, imprenditori, *city users* e amministrazioni locali appartenenti agli insediamenti diffusi.

Indagare le dinamiche agricole in prossimità degli insediamenti diffusi che caratterizzano ampie porzioni di territorio metropolizzato risulta fondamentale per cogliere gli aspetti essenziali delle trasformazioni territoriali tuttora in atto, non allineandosi cioè a prospettive urbano-centriche.

In queste trasformazioni, infatti, il ruolo primario è giocato dall'agricoltura che, sia come insieme di aziende e di attività imprenditoriali non esclusivamente agricole sia come tessuto sociale rurale, si integra sempre più nel mercato e si lega agli stili di vita degli ambiti territoriali diffusi (Reho, 2000).

*Infatti, se dal punto di vista urbano-centrico è la diffusione insediativa a invadere aree agricole "vergini", determinando in esse profondi stravolgimenti, dal punto di vista agricolo, sono invece i comportamenti della società rurale a modificarsi in modo simile a quelli "urbani" (poiché sollecitati dalle stesse forze socio-economiche e di innovazione tecnologica globali) e a suggerire che sia possibile ragionare su un controllo formale e funzionale degli insediamenti diffusi che nasca proprio dall'ambito agricolo.*

Così, andando a ragionare sul primo dei due casi (punto di vista urbano-centrico), si può dire che la dispersione insediativa, sia nelle sue parti costruite che nelle aree libere, appare come il risultato di una crescita determinata da un "Piano" che si occupa di definire confini, tessuti edilizi, tipologie e *standard* relativamente a servizi,

---

<sup>18</sup> Che ha inciso in maniera determinante sugli orientamenti politici nazionali e comunitari, ampliando i confini del dibattito dalle questioni dello sviluppo agricolo a quelle dello sviluppo rurale (senza però riuscire ad ottenere risultati significativi sul fronte del rapporto con gli insediamenti diffusi, come si spiegherà più avanti).

infrastrutture e insediamenti, e che interpreta sostanzialmente le zone agricole come aree a bassa densità, non sempre produttive ma di sicuro suscettibili di future lottizzazioni.

Questa visione alimenta lo sviluppo di insediamenti che occupano in modo casuale ambiti rurali residuali cui si legano modalità abitative e tipologie edilizie che ricercano nello sfondo bucolico l'ideale descritto in molta letteratura sulla campagna urbanizzata. La tipologia insediativa diffusa genera un consumo di suolo e di risorse notevole, frammentando l'ambito agricolo in molteplici aree monofunzionali cui viene in questo modo negata la possibilità di sviluppare sinergie con gli ambiti produttivi circostanti. Il territorio della diffusione, nella ricerca di una condizione urbana da parte di chi lo vive, impone un continuo confronto che genera profondi disequilibri (non ancora gestiti dalle istituzioni) tra aree rurali minori non investite da alcun processo produttivo, aree interstiziali urbanizzate, aree sfruttate, territori intermedi, etc.

L'ambito agricolo della diffusione appare pertanto come un tessuto smagliato e in molti casi parcellizzato, a causa della sovrapposizione o dell'accerchiamento da parte di infrastrutture, aree verdi improduttive, poli fieristici o direzionali, insediamenti fisicamente recintati ed isolati in cui sono ospitate funzioni di rango superiore o insediamenti residenziali di media densità, *shopping mall* commerciali, etc.

In riferimento al secondo caso (ribaltando cioè il punto di vista urbano-centrico), si può asserire che la distinzione tra spazio pieno (costruito) e spazio vuoto (aperto e a bassa densità) che la disciplina urbanistica continua a proporre non consente di leggere il ruolo delle aree agricole all'interno di un territorio metropolizzato. Infatti gli ambiti agricoli in questione – quelli intermedi –, non sempre e non solo conservano peculiarità produttive legate al settore primario, oscillando invece tra estremi spesso tra loro contraddittori: essi cedono all'edificazione e alle dinamiche della rendita urbana, ma ricercano nuove alleanze debordando nel terziario; lottano per la difesa delle risorse principali (acqua e suolo) ma si lasciano attraversare da reti infrastrutturali; subiscono le pressioni antropiche degli insediamenti diffusi, ma riescono al contempo ad inibire alcune attività degli stessi.

*Si comprende pertanto come per poter approfondire la conoscenza dei mutamenti in atto in termini di diffusione insediativa non sia possibile ignorare, ma anzi si debba incoraggiare, la lettura dello spazio agricolo periurbano; al suo interno infatti si colgono molte delle dinamiche che determinano le modificazioni degli insediamenti diffusi e delle pratiche sociali che stanno trasformando economicamente e culturalmente gli abitanti di un territorio in cui sempre più si avverte la tendenza alla metropolizzazione, la ricerca di una condizione metropolitana estesa ad un ambito territoriale variegato (in termini produttivi, formali, funzionali, sociali ed economici).*

In questa fase la tesi analizza le caratteristiche proprie di tutte le agricolture rintracciabili (o potenzialmente esprimibili) all'interno delle forme di periurbanità permanente che, come si è detto, caratterizzano il fenomeno della diffusione insediativa, permettendo di ragionare su una scala territorialmente ampia; ciò

concentrandosi sulle peculiarità e sulle specificità delle attività agricole che si realizzano nei contesti intermedi, caratterizzati da elevate pressioni antropiche (consumo di suolo e risorse, elevata densità demografica, attività edificatoria ad uso residenziale, commerciale, industriale o infrastrutturale), rispetto all'attività agricola tipica invece dei contesti prettamente rurali.

Alcune tra le caratteristiche principali attribuibili alle agricolture coinvolte dai processi diffusivi sono:

- costante marginalizzazione rispetto al sistema socio-economico e politico;
- competizione interna alle aree agricole per l'uso di risorse economiche e primarie (acqua e terra);
- influenza di fattori esogeni che inaspriscono la competizione tra i soggetti interessati all'uso e alla reperibilità di risorse economiche e di fattori primari quali acqua e terra;
- mutamenti relativi alla produzione, all'erogazione di servizi multifunzionali e alla tipologia di filiere, a seguito del tentativo di intercettare la domanda dei nuovi bacini d'utenza (costituiti non solo dai residenti degli insediamenti diffusi, ma anche dai flussi di persone tipici di una condizione di metropolizzazione territoriale) (Velazquez, 2004);
- interferenze tra le *esternalità* (positive e negative), prodotte presso gli ambiti agricoli e quelle prodotte presso gli insediamenti diffusi (soprattutto in riferimento alle attività produttive o di servizio alle imprese).

In Europa il processo di marginalizzazione socio-economica del settore agricolo rappresenta una caratteristica comune a tutte le società in seno alle quali lo sviluppo economico si è spostato in modo progressivo e significativo dal settore primario alla produzione di beni e servizi (Pascucci, 2007). Il calo degli occupati nel settore agricolo ha ingenerato una serie di condizioni negative, anche in termini di reddito prodotto, che hanno pesato sensibilmente anche sulla capacità di rappresentanza politica, determinando un progressivo allontanamento da parte degli organi amministrativi.

Il rischio probabilmente maggiore consiste, tuttavia, nella marginalizzazione di carattere sociale, nell'indebolimento cioè dei fenomeni associativi di tipo *bottom-up* e della capacità di ogni tipo di partecipazione che scaturisca dalla condivisione e dalla coesione, attorno ad obiettivi e strategie di pianificazione comuni. La marginalizzazione politica porta inevitabilmente ad un allontanamento degli addetti all'agricoltura dalle sedi in cui vengono invece programmati gli interventi di pianificazione territoriale da cui scaturiscono misure di tutela dei suoli, di redistribuzione delle risorse, di definizione delle qualità formali e funzionali degli insediamenti diffusi e di attribuzione di funzioni specifiche.

Questo aspetto rappresenta senza dubbio un elemento centrale della tesi, la quale mira a proporre una visione diametralmente opposta della questione, letteralmente antipodica, in cui sia proprio la rinnovata (coraggiosa) funzionalizzazione delle aree

agricole svantaggiate a concorrere al miglioramento e alla definizione dei parametri qualitativi degli insediamenti diffusi.

Un effetto collaterale della condizione di marginalità rispetto alle istituzioni da parte degli imprenditori agricoli, può manifestarsi anche nelle relazioni tra questi ultimi e il resto della popolazione che risiede o lavora in ambiti territoriali diffusi, traducendosi in una sostanziale mancanza di capacità di relazionarsi alle esigenze in evoluzione, tipiche dei residenti e di chi più semplicemente attraversa il territorio (Libby e Sharp, 2003). A causa di ciò risulterebbe indubbiamente più complicato giungere a percorsi comuni e condivisi per mezzo dei quali riuscire ad attribuire costi e benefici che scaturiscono dalle esternalità prodotte dall'agricoltura periurbana (sia quelle con incidenza positiva che quelle con incidenza negativa sugli insediamenti diffusi). L'assenza di interazione tra residenti periurbani ed imprenditori agricoli riduce infatti i potenziali vantaggi derivanti dalla prossimità tra produttori "multifunzionali" e consumatori.

Riguardo all'interferenza di fattori esogeni che inaspriscono ulteriormente una competizione già esasperata tra i soggetti interessati all'uso e alla reperibilità di risorse economiche e di fattori primari quali acqua e terra, si può ricondurre la questione ai due elementi fondamentali: la domanda e l'offerta.

La domanda di terra, ad esempio, tende in generale ad aumentare o a mantenersi elevata, non solo in fasi di crescita demografica ma anche in stagioni dei fenomeni diffusivi in cui, come visto nel primo capitolo, la crisi economica, i fenomeni di nuovo invenduto e i rinnovati modelli di redistribuzione dei redditi sul territorio metropolizzato dovrebbero invece determinare dei cali. Così per localizzare imprese, nuove residenze connotate da bassa densità, poli per il tempo libero e per il consumo o infrastrutture, la domanda di suolo resta elevata, tanto quanto il profitto derivante ora dalla trasformazione di destinazione d'uso delle aree agricole ora da non-strategici spostamenti di diritti edificatori. In egual misura la richiesta di acqua soprattutto per usi civici subisce nei territori della diffusione un considerevole incremento (a fronte di un continuo impoverimento delle scorte e delle fonti primarie di approvvigionamento). L'ambito agricolo, da par suo, non potendo attivare particolari speculazioni, si presenta nella competizione come semplice utilizzatore delle risorse in questione. I conduttori di aziende agricole, si vedono tra l'altro costretti a rimodulare le attività attraverso modalità di risparmio delle risorse, arrivando addirittura ad estreme condizioni di delocalizzazione della produzione.

Venendo all'offerta del fattore terra, si nota invece come essa tenda sempre più a sclerotizzarsi a causa di una disponibilità limitata (bisogna chiarire però che non si parla della terra in generale, ma di quella prossima agli insediamenti, la quale subisce l'effetto di dinamiche di rendita posizionale).

Ed ecco in estrema sintesi, tirando le fila di questo ragionamento, cosa si determina:

- gli operatori agricoli, ben lungi dal riuscire ad innescare attività collaterali multifunzionali a quelle tradizionali, si vedono costretti a ridimensionare le loro attività produttive ("risparmiando" terra ed acqua);

- il valore di mercato della terra in prossimità di insediamenti diffusi subisce un notevole incremento a seguito delle infrastrutturazioni, delle dinamiche della rendita “urbana”, dei trasferimenti improvvisi dei diritti edificatori, etc.;
- la terra utilizzata dagli operatori agricoli, genera una remunerazione decisamente inferiore addirittura rispetto al solo valore di mercato;
- si determinano fenomeni di parcellizzazione delle proprietà, di delocalizzazione della produzione, di abbandono o di agricoltura d’attesa.

Riguardo ai mutamenti relativi alla produzione si riscontra che la disponibilità di più bacini d’utenza relativamente vicini, ossia “stanziali” (residenti nei nuovi insediamenti), ma anche lontani, “nomadi” (*city users*, turisti, famiglie disposte a spostarsi per ottenere prodotti e servizi di qualità), rappresenta effettivamente un’altra delle caratteristiche principali delle aree agricole oggetto della tesi. Il termine “bacino d’utenza” sottende in realtà un quadro di attori più complesso, giacché all’interno dei territori della diffusione si muovono sia un cospicuo numero di operatori economici (che prende parte alle diverse fasi della filiera, dalla logistica alla catena distributiva), sia soggetti e addetti di settori tra loro complementari (da quello agro-alimentare alla piccola distribuzione) che perseguono finalità di integrazione e cooperazione.

Tuttavia alcune direttive ascrivibili alla Politica Agricola Comune (PAC) hanno però alimentato un’immagine per certi versi “alterata” del rapporto tra ambito agricolo e insediamento diffuso.

In Europa, infatti, si è dato vita a vari modelli di gestione dell’ambito agrario sia periurbano che urbano (in certi casi anche paradigmatici)<sup>19</sup>, nel solco dei quali si tenta di definire un nuovo assetto delle attività produttive agricole, imperniato sull’idea di un loro carattere espressamente multifunzionale (che non si limiti cioè all’ambito del settore primario ma che si orienti sulla realizzazione di attrezzature in grado di erogare servizi didattici, sociali, etc.), sulla loro capacità di trovare, proprio nel bacino d’utenza costituito dagli insediamenti diffusi, una risorsa in grado di attivare flussi di merci e servizi e persone, un mercato che valorizzi le risorse e le proprietà, tanto da rappresentare un presidio del territorio rispetto alle dinamiche di consumo di suolo connesse ai processi di urbanizzazione. Ebbene, l’ottica multifunzionale, nonostante le numerose declinazioni all’interno delle diverse esperienze di pianificazione e di delineazione di strategie poste in essere in campo internazionale e nazionale, non penetra però nei fatti, all’interno dei meccanismi di

---

<sup>19</sup> Basti citare le esperienze italiane, spagnole e tedesche relative ai Parchi Agricoli e alle *cinture verdi* da Milano, a Barcellona a Fancoforte, o quelle francesi (Parc des Lilas; Parc de la Lironde; Parco Naturale Regionale del Vexin Français; Schema direttore del distretto di Angres; etc.) e olandesi (Cooperative ambientali, Rete Ecologica Nazionale) che in diversi casi rappresentano il recepimento di numerose indicazioni – dallo *Schema Spaziale Europeo di Postdam* (che individua proprio nelle aree periurbane uno dei problemi comuni al territorio europeo e che raccomanda di ricercare nuovi modelli di rapporto città-campagna, in un contesto di idonee politiche di governo da parte degli enti locali) alle varie riforme della *Politica Agricola Comune*, dalla *Convenzione europea sul paesaggio* alla *Direttiva/2001/42/CE* (che l’Italia ha recepito con il D.Lgs. 152/06 “Norme in materia ambientale” successivamente sostituito nella Parte II dal D.Lgs 4/2008 recante “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006”) al *Regolamento 1698/05 per il sostegno allo sviluppo rurale* etc. –.



funzionamento del territorio metropolizzato e, pertanto, non tiene conto di un problema di disequilibrio di fondo. Essa impone una visione degli insediamenti diffusi e dei vari poli di urbani, *in toto*, quali meri bacini da cui flussi unidirezionali di utenti (di risorse umane ed economiche) muovono verso un polo *multifunzionale* erogatore di beni e servizi (costituito appunto dalle aziende agricole), escludendo così ogni possibile movimento inverso o alternativo, ogni legame o necessità che possa incentivare invece relazioni pluridirezionali tali per cui si possa creare la condizione di uno scambio; il concetto di scambio tra le componenti è infatti alla base del funzionamento di ogni sistema elementare.

A mano a mano che il livello di pianificazione scende di scala sino alla soglia del locale, l'ottica multifunzionale si deve confrontare con realtà territoriali sempre più complesse e articolate, mediante strumenti spesso ancora inadeguati, rischiando di:

- non riuscire ad entrare nel merito dello stato di frammentazione morfologica e di proprietà delle aree oggetto di studio, del loro degrado, dell'abbandono, degli usi alternativi, della necessità di integrare contemporaneamente ambiti agricoli e sistemi insediativi;
- generare flussi unidirezionali avendo una visione parziale dei più elementari meccanismi di scambio dell'organismo urbano-territoriale in cui è impossibile, allo stato attuale, già solo tentare di cristallizzare il ruolo di alcuni luoghi vincolandoli a "bacini d'utenza", mentre il contesto risulta permeato da una forte connotazione dinamica;
- abbandonare al loro destino le aree agricole collocate in posizioni più svantaggiate, rendendole trasformabili a livello fondiario o lasciandole annichilire dall'abbraccio di una qualsivoglia rete ecologica territoriale "onnicomprensiva" che, seppur gerarchizzata, ne oblitera identità, peculiarità produttive e potenzialità.

La prossimità di mercati può rappresentare un'opportunità non solo per la singola azienda agricola multifunzionale, ma per l'intero settore, sempre che lo scambio di beni e servizi venga impostato sia in entrata che in uscita. Nei territori della diffusione, grazie alla presenza di servizi logistici e di infrastrutture, si realizzano più facilmente opportunità di accorciamento delle filiere, di vendita diretta e di riduzione dei costi di transazione. L'impresa agricola multifunzionale, seppur all'interno di un mercato "di nicchia", può attivare relazioni tra agricoltori e cittadini che prevedono forniture su richiesta di prodotti freschi, coinvolgimento degli abitanti in attività utili dal punto di vista sociale ed ambientale ed educative di riciclaggio dei rifiuti organici, di coltivazione diretta, di assistenza alla cura di patologie particolari, di riabilitazione, etc.

Forse l'aspetto più interessante della concezione multifunzionale dell'attività agricola è rappresentato dal fatto che l'imprenditore, diversificando le attività e, presumibilmente, gli introiti, può reintrodurre il nuovo reddito così ottenuto nella stessa attività agricola, migliorandola e fortificandola, ostacolando così i fenomeni di abbandono o di agricoltura d'attesa.

Le potenzialità economiche delle aziende agricole presenti nel territorio della diffusione risentono positivamente di questi aspetti che consentono di ampliare la gamma di strategie imprenditoriali (si pensi all'adozione di coltivazioni ad elevato valore aggiunto come l'orticoltura fuori suolo) e di diversificare le attività.

Tra le trasformazioni che l'ambito agricolo sta riportando a seguito dei fenomeni di diffusione insediativa e metropolizzazione del territorio si deve infine considerare la condizione di continue interferenze tra le esternalità (positive e negative) generate dalle attività agricole periurbane, sempre più multifunzionali, e quelle prodotte dalle attività svolte presso gli insediamenti diffusi (siano esse commerciali, residenziali, industriali, etc.).

Il termine esternalità sta ad indicare in economia un bene o un servizio che non può essere scambiato mediante le dinamiche tipiche del mercato; ciò colloca detto bene o servizio alla stregua di un bene pubblico *sui generis*<sup>20</sup>.

È possibile ricostruire un quadro di esternalità associabili sia alle attività agricole in senso stretto (produzione di alimenti e fibre), sia alle funzioni svincolate dalle attività del settore primario che le aziende agricole possono sviluppare (come detto, sociali, economiche ecologiche, pedagogiche, sanitarie, etc.).

Ad esempio, sul fronte delle esternalità positive, si possono citare quelle associabili alle coltivazioni arboree così come ai seminativi o al vivaismo, le quali garantiscono il mantenimento degli spazi aperti e delle aree frammentate o interstiziali, solcate dall'infrastrutturazione viaria o inglobate in nuovi insediamenti residenziali (Pascucci, 2007); sul fronte delle esternalità negative l'attività agricola dà luogo ad una serie di effetti che vanno dall'inquinamento delle falde acquifere alla salinizzazione o all'emissione di gas nocivi nell'atmosfera o più semplicemente di odori sgradevoli. Tali effetti in prossimità di insediamenti residenziali sembrano addirittura amplificarsi non solo perché sono percepiti dalla popolazione insediata, ma soprattutto perché si vanno a sommare ad un carico di attività antropiche già insostenibile in termini ecologici.

Gli stessi insediamenti diffusi determinano però la produzione di esternalità che possono essere percepite dall'ambito agricolo sia positivamente che negativamente. Ciò risulta maggiormente visibile e misurabile in prossimità dei territori intermedi, dove l'elevata concentrazione e varietà di attività antropiche non controllate e pluridirezionali, risulta una possibile fonte di molteplici esternalità che tendono a condizionare le attività agricole, non solo ascrivibili al settore primario, ma anche e soprattutto a quello multifunzionale, su cui si basa una delle poche occasioni a disposizione dell'ambito agricolo per il mantenimento o la conquista di risorse e mercati se non, addirittura, per la sopravvivenza dello stesso.

Si pensi ad esempio alla difficoltà di mantenere attività e attrezzature in grado di erogare servizi di accoglienza o sostegno per soggetti disabili, scolaresche o turisti, a causa dell'inquinamento acustico e atmosferico o visivo (si considerino le infrastrutture, gli accostamenti incontrollati tra manufatti residenziali e capannoni industriali) e, non ultimo, elettromagnetico. Un ultimo esempio può essere costituito

---

<sup>20</sup>È tale giacché soggetto alla non escludibilità e alla non rivalità.

dall'impossibilità di attuare processi (produttivi ed economici) di agricoltura biologica o, in generale, a basso impatto ambientale (che consentirebbero di guadagnare spazi in un settore di mercato in assoluta crescita), a causa della presenza spesso preponderante di emissioni nocive nell'atmosfera, inquinamento delle falde acquifere, *smog* prodotto da traffico intenso, etc.

## **2. I nuovi orizzonti dell'agricoltura nell'ambito della diffusione: azioni da intraprendere e funzioni da insediare**

Da quanto sin qui esposto si evince che il perdurare della funzione agricola degli ambiti territoriali diffusi dipende principalmente dalle seguenti azioni:

- *cogliere la soglia di compromissione delle attività produttive e della redditività delle aree agricole relazionate agli insediamenti diffusi, in modo tale che si possano attribuire ad esse usi del suolo, ruoli e qualità sostenibili (comprendere dunque se esse debbano essere reintegrate alle attività del settore primario tipiche delle aree produttive più esterne e robuste o se, invece, non sia possibile prevederne un ruolo di cerniera tra ambiti più propriamente rurali ed ambiti insediativi diffusi; un ruolo, quest'ultimo, che le allontani da spesso sterili inclusioni in "trame ecologiche" previste dai tradizionali strumenti di pianificazione, con cui si tenta di raccogliere e tenere insieme "aree verdi" eterogenee, mortificando residue potenzialità);*
- insediare attività non propriamente appartenenti al settore primario, ma tuttavia ad esso compatibili, capaci di incrementare il valore delle aree agricole e degli immobili, evitando frammentazione, perdita di competitività nell'approvvigionamento delle risorse principali (suolo e acqua) e marginalizzazione socio-economica (perdita di finanziamenti o allontanamento da progetti o strategie di sviluppo territoriali);
- integrare tali attività al sistema funzionale degli insediamenti circostanti ricercando sinergie e creazione di inedite filiere;
- scardinare la logica unidirezionale che vuole flussi di beni e servizi in uscita verso bacini d'utenza, senza considerare l'incredibile varietà di servizi che un territorio metropolizzato può offrire;
- trovare nuovi equilibri e condizioni tali per cui si possano determinare meccanismi compensativi per tutti quei soggetti che dovessero subire effetti negativi generati da esternalità di vario tipo.

In merito alle funzioni già presenti o insediabili in ambito agricolo si deve certo ammettere che esse devono risultare "forti e credibili" in termini di sostenibilità socio-economica e ambientale (Gibelli, 2003).

La funzione produttiva di alimenti e fibre sta seguendo una duplice strada che, da una parte, conduce ad un mercato di tipo locale, a causa dell'accorciamento delle filiere e della deperibilità dei prodotti di qualità (ottenuti senza pesticidi, attraverso processi di agricoltura biologica, e stoccati e distribuiti senza l'ausilio di conservanti), mentre, dall'altra, porta verso lo sfruttamento delle reti di trasporto principali per la diffusione di prodotti tipici inseriti in un mercato ben più vasto.

Anche nel caso della funzione pedagogico-scientifica si aprono due strade: da una parte sono erogati servizi didattici a livello locale per le scuole degli insediamenti diffusi che possono così consentire ai bambini e ai ragazzi di entrare in contatto con le realtà agricole (storiche e tecnologiche) dei territori in cui vivono e nei quali l'assenza di radicamento e di valori identitari raggiunge tassi davvero elevati.

Dall'altra si ricerca invece un rapporto di complementarietà con poli universitari, scuole e istituti di ricerca. È tuttavia interessante notare come, la vivacità di certi territori intermedi consenta di percorrere ambedue le strade.

La funzione sociale, al di là delle esperienze significative di carattere locale (gli orti urbani), appare quella ancora meno approfondita e ricercata, sia per la vastità del campo di applicazione sia per le implicazioni spesso rischiose con le attività (anche edilizie – ed ecco forse il peccato originale! –) presenti all'interno degli insediamenti diffusi. I soggetti coinvolti sono, potenzialmente, i più disparati: poli ospedalieri, cliniche psichiatriche, penitenziari, consultori, centri di assistenza per anziani e disabili, associazioni senza scopo di lucro, individui disoccupati, ragazze madri, lavoratori precari e studenti alla ricerca di appartamenti in affitto a prezzi calmierati; amministrazioni locali o enti privati implicati a vario titolo nella realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Un'ultima funzione, quella ricettivo-turistica, sembra subire maggiormente l'influsso del fattore "presenza/assenza" di soggetti pubblici e privati in seno alle varie iniziative.

Laddove l'intervento pubblico risulta capace di raccogliere le aree necessarie e di garantire la linearità delle procedure che portano alla realizzazione di attrezzature, è possibile realizzare soprattutto funzioni di carattere ricreativo, per la sosta, l'attività fisica o il *loisir*. Laddove l'iniziativa del soggetto privato risulta preponderante ci si orienta verso il recupero di manufatti architettonici per adibirli ad agriturismi e a servizi ricettivi in genere.

## 2.1. *Il sostegno alle attività agricole: precondizioni ed effetti giuridici e socio-economici*

Il sostegno alle attività agricole, insomma, sembra realmente in grado di garantire una serie di condizioni, o meglio, di pre-condizioni, tali per cui l'incremento del valore fondiario non derivi soltanto da processi "esogeni" disordinati (non pianificati e non gestibili) di crescita urbana e di infrastrutturazione, ma anche da fattori "endogeni", avviati da politiche fondate su strategie coraggiose – che saranno compiutamente illustrate in seguito nonché verificate con l'introduzione dei casi di studio – basate sulla calibrazione/iniezione in ambito agricolo di grumi funzionali "leggeri" (agricoli, didattici, culturali, scientifici, sanitari, sociali, etc.) complementari alle funzioni già presenti sul territorio.

Queste precondizioni, che dovrebbero essere garantite alle attività agricole, possono essere raggruppate in cinque famiglie:

- riduzione della pressione antropica su territori ancora scarsamente urbanizzati;
- inibizione delle dinamiche della rendita urbana e del fenomeno di trasformazione d'uso del suolo (da agricolo-multifunzionale a residenziale-commerciale);
- attenuazione degli squilibri sociali ed economici che si diffondono con velocità all'interno dei territori metropolizzati, in special modo presso i territori intermedi;
- facilitazione di incontri tra esigenze e competenze di soggetti pubblici e privati all'interno di ambiti territoriali che, più di qualunque altro, sono aperti alla sperimentazione, all'accoglimento e alla traduzione in termini fisici di risposte a bisogni ancora inascoltati;
- attribuzione all'ambito agricolo del ruolo principale di "cerniera" tra le varie tessere che compongono il mosaico del territorio metropolizzato (in quanto ambito intermedio di ricomposizione e risoluzione delle problematiche sociali più delicate, di attesa di diritti edificatori, di approdo e ripartenza di flussi materiali e immateriali – beni, servizi, informazioni, saperi, individui –); un ruolo che consenta di non allontanarsi mai da una visione complessiva delle gerarchie, delle reti, della compresenza di prossimità fisica e rapporti a distanza, mantenendo una visione unitaria dei processi di sviluppo del territorio, delle relazioni tra soggetti agricoli e non agricoli, tra produttori di beni e servizi e cittadini (questi ultimi visti non solo come fruitori che abitano in contesti assimilabili ad una sorta di "incubatrici di consumatori", ma come produttori di territorio, come soggetti in grado di attivarsi ed erogare essi stessi, a loro volta, servizi alle attività agricole o di generare inedite domande – si pensi a particolari fabbisogni abitativi – che soltanto un'ottica multifunzionale leggera, integrata e complementare può intercettare e tradurre in un nuovo assetto morfo-tipologico e funzionale).

Concludendo, tanto la concezione multifunzionale dell'agricoltura, quanto l'accrescimento del numero di soggetti pubblici e privati che operano o manifestano interessi in tale direzione, determinano degli effetti giuridici e socio-economici che

investono ormai in modo diretto alcune tra le questioni sollevate dalla tesi di dottorato: può l'agricoltura di certe aree intermedie (di un territorio metropolizzato) definire addirittura un nuovo *welfare* capace di migliorare la qualità delle relazioni e delle condizioni di vita in ambiti territoriali connotati principalmente da disequilibri sociali ed economici (si vedano nello specifico i casi di studio relativi al Patto Città-Campagna della Regione Puglia e al Pgt di Bergamo)? Può l'agricoltura, (ri)funzionalizzata, "materialmente" partecipare alla rigenerazione delle qualità morfo-tipologiche e funzionali di interi insediamenti diffusi, risolvendo la spinosa questione dell'eccessiva frammentazione delle proprietà e del reperimento delle risorse economiche, attraverso varie forme sostenibili di partenariato pubblico/privato (al riguardo si veda il già citato caso di studio relativo al Pgt di Bergamo)?

Senza voler anticipare le risposte a tali quesiti, ci si limita a ricordare che, già solo da un punto di vista giuridico, si riscontra la possibilità sempre più concreta per le aree agricole di attivare a vario titolo formule negoziali con le amministrazioni locali; tali formule negoziali rendono di fatto possibili collaborazioni e relazioni tra ambiti territoriali intermedi tra loro differenti (per composizione sociale, qualità delle attività presenti, distribuzione dei redditi, etc.)<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Solo a titolo d'esempio si menziona l'esperienza italiana dei Gruppi di Acquisti Terreni (GAT), realtà economico-giuridiche che hanno come fine proprio quello di riequilibrare i rapporti tra ambito agricolo e sistema insediativo diffuso.

## **SECONDA PARTE**

### **STRATEGIE D'ASSETTO E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PER IL CONTROLLO E IL RIORDINO DELLE QUALITA' FORMALI E FUNZIONALI DEI TERRITORI INTERMEDI**



## **1. Questioni di calibrazioni strategiche: frammentazione fondiaria, multifunzionalità e (ri)funzionalizzazione dell'ambito agricolo**

### **1. Introduzione al tema**

La diffusione dell'urbanizzazione, ampiamente descritta nella prima parte della tesi, ha un forte impatto sul territorio agricolo il quale subisce profonde alterazioni del valore produttivo e fondiario.

Infrastrutture, attività produttive, residenze e poli di servizi tendono ad impoverire il valore agronomico dei suoli e producono marginalizzazione e frammentazione delle aree agricole, fagocitate dalla progressiva cementificazione e paralizzate dai fenomeni di attesa edificatoria.

A ciò si accompagnano i già ricordati poco incisivi effetti della PAC e delle conseguenti modalità di conduzione aziendale che non riescono, nei fatti, a frenare in alcun modo il sovvertimento di carattere fisico della struttura agraria.

Si è visto, inoltre, che nonostante una crisi economica di portata globale, i territori continuano a vivere condizioni di progressive metropolizzazioni per via del rafforzamento di una ricercata complementarità tanto tra i poli in cui si concentrano i servizi avanzati, quanto tra i Comuni che continuano a produrre una ragguardevole *pressione abitativa*. Quest'ultima, però, riveste un ruolo "passivante" nei confronti di qualsiasi iniziativa volta a favorire legami tra agricoltori, portatori di interesse e amministrazioni locali, in modo particolare in seno alle aree agricole dei territori intermedi, caratterizzate da una formidabile frammentazione fondiaria e proprietaria ed accompagnate spesso da scarsa qualità ambientale.

Il quadro complessivo appena descritto impone una riconsiderazione e una riconcettualizzazione dell'ambito territoriale costituito dagli insediamenti diffusi nelle sue varie declinazioni (socio-economiche, ecologiche, morfo-tipologiche e funzionali), guardando quest'ultimo non più come uno spazio tra l'urbano e il rurale semplicemente attraversato da flussi (di individui, di beni, di servizi, di informazioni, di conoscenze, etc.), ma come un ambito territoriale che attraversa una condizione di metropolizzazione, dotato di una propria fisionomia policentrica fortemente integrata e gerarchizzata, di pluridirezionalità dei flussi, di una redistribuzione dei valori dei suoli; dotato inoltre di funzioni strategiche capaci di incidere tanto sugli esiti fisici dei fenomeni diffusivi (insediamenti residenziali, poli funzionali, territori intermedi) e sui soggetti<sup>22</sup> che generano tali insediamenti, quanto sul complessivo sistema agricolo-ambientale periurbano e urbano (si consideri il valore strategico di funzioni quali l'approvvigionamento idrico, il trattamento dei rifiuti, lo sfruttamento e la gestione di fonti d'energia rinnovabile, il controllo sulla salubrità delle acque e, soprattutto, la produzione di servizi multifunzionali compatibili con le attività agricole, residenziali e manifatturiere, e complementari rispetto alle attività didattiche, sociali e ricettive).

---

<sup>22</sup> Amministrazioni locali, singoli portatori di interesse, *city users*, residenti, associazioni senza scopo di lucro, associazioni di comunità contrattuali, etc.

In questa prospettiva non ha più molto senso operare una netta distinzione – almeno in ambiti di territori metropolizzati – fra strategie d’assetto urbano e d’assetto agricolo.

Occorre, invece, mettere a punto un insieme di linee strategiche che ricerchino nuove forme di *governance* e pianificazione fisica, multisettoriali ed integrate, realisticamente in grado di far fronte alle mutate condizioni delle esigenze, degli stili di vita e degli usi dei suoli, in ambiti territoriali tanto ampi quanto articolati nella loro struttura fisica e sociale. Questo è il contesto con cui si dovrebbero confrontare attualmente le politiche agricole, prevedendo a monte linee strategiche originali chiaramente sintonizzate sulle necessità di (ri)funzionalizzazione e di integrazione dei territori intermedi (non più campagna e non solo città) soprattutto attraverso l’ideazione di strumenti capaci di colmare alcune lacune che si palesano, ormai, anche all’interno di quello strumento che si offre oggi come panacea per ogni problema legato al rapporto tra aree agricole e territorio della diffusione negli ambiti della metropolizzazione, ossia il Parco Agricolo: modello paradigmatico *par excellence*, esportato, contestualizzato e declinato in innumerevoli modi, in ambiti culturali e geografici tra loro assai differenti.

## **2. Il potenziale ruolo attivo delle aree agricole: domanda, funzioni insediabili, esternalità prodotte e strumenti d'azione**

Ma su quali aspetti delle aree agricole intermedie, allora, è possibile ed auspicabile intervenire al fine di attivare un loro coinvolgimento diretto nelle strategie di miglioramento della qualità morfo-tipologica e funzionale degli insediamenti diffusi, nell'ambito di una più generale condizione di metropolizzazione territoriale?

L'ambito agricolo intermedio conserva ancora una peculiarità tutt'altro che trascurabile che lo differenzia nettamente dalle altre tipologie di aree libere, di matrice ambientale, presenti nel territorio della diffusione: esso infatti non è costituito da spazi "vuoti" in senso stretto né da aree residuali di cui la natura si riappropria arbitrariamente – sebbene esse siano comunque aree "non progettate" dal punto di vista urbanistico (Donadieu, 2006) –.

Le aree che lo compongono sono invece ancora ben "significate" dall'antropizzazione (magari in forma blanda o addirittura abusiva o, che forse è peggio, in maniera furbescamente controllata a seguito, come già detto, del perseguimento di un'agricoltura d'attesa). Non sono dunque aree da "ri-significare", immettendole come fossero lacerti o brandelli di tessuto, in un unico corpo reticolare (cinture, cunei e nastri verdi, reti ecologiche comunali, regionali e nazionali, etc.) che accolga indistintamente segni storici e ambientali tra loro incompatibili. Per esse si può prevedere il ruolo di "tramite" tra l'apparato produttivo agricolo periurbano e gli ambiti residenziali e funzionali degli insediamenti del diffuso, senza per questo dover rischiare di perdere le valenze ecologico-ambientali così come quelle, che gli sono proprie, del settore primario; il tutto a seguito di una ponderata rivisitazione di alcuni loro interni meccanismi di funzionamento o di stanchi *cliché* paesaggistici, bucolici e produttivistici decontestualizzati a causa dell'incidenza negativa della frammentazione fondiaria e della marginalizzazione economica e sociale.

Queste aree potrebbero essere concepite come terminazioni nervose dei grandi sistemi agricoli multifunzionali che stanno sempre più prendendo corpo tanto negli ambiti territoriali periurbani quanto nelle frange più estreme delle periferie urbane.

La proposta che con questa tesi si vuole avanzare è quella di distrarre, dagli abituali caotici percorsi, i flussi di carattere funzionale che generano nel territorio intermedio effetti negativi (ai quali già si è accennato in precedenza), incanalandoli opportunamente al fine di assecondare, tra le numerose trasformazioni in atto, proprio quelle in grado di valorizzare il duplice ruolo produttivo delle aree agricole in esso presenti (quello relativo alla ben nota produzione di alimenti e fibre e quello multifunzionale). Non esiste a tutt'oggi, infatti, un *corpus* di principi letteralmente fondato sulla conoscenza approfondita delle reali capacità, potenzialmente connaturate alle aree agricole per così dire "minori" (quelle spesso messe in relazione ai territori intermedi), di incidere sulla modificazione formale e funzionale degli insediamenti diffusi.

Alla base di ciò si può di certo rilevare una scarsa riflessione sulla compatibilità funzionale di ambiti ormai solo apparentemente distinti (l'urbano e l'agricolo).

Riguardo all'ambito periurbano la Politica Agricola Comune (PAC) non ha saputo innescare un processo di trasformazione con cui tentare di integrare realmente l'ambito agricolo e quello urbano. Occorrono pertanto riflessioni sulle possibili piste praticabili (si pensi ad esempio ai percorsi ancora inesplorati insiti in molte normative tecniche regionali riguardanti i Piani urbanistici locali) al fine di individuare strategie di radicamento funzionale, delle aree agricole intermedie, alle attività che vivificano i brani insediativi diffusi in formazione a livello territoriale, nelle "periferie" delle estroflessioni urbane, nei punti di saldatura tra Comuni contermini, etc. Queste strategie potrebbero infatti contribuire a:

- ridurre il fenomeno dell'erosione del territorio e della pressione insediativa;
- materializzare nuove filiere, ricercando canali di relazione tra gli agricoltori, i proprietari terrieri, i residenti, i produttori di beni e servizi urbani e periurbani etc.;
- riequilibrare il più possibile l'influenza reciproca delle esternalità sia positive che negative prodotte tanto dai vari brani insediativi – sistemi funzionali ed infrastrutturali, sistemi residenziali, etc. – quanto dalle attività agricole;
- mitigare gli squilibri sociali e ambientali;
- innescare processi tali per cui si rinnovi la produzione di senso (*mix* di significazione e componente identitaria) da parte dei territori intermedi in formazione.

A livello europeo si sta rafforzando, in significative esperienze di carattere nazionale<sup>23</sup>, un importante orientamento che tende al supporto e alla valorizzazione della agricoltura nella sua più ampia accezione multifunzionale, sia come produttrice di esternalità ambientali che, più in generale, di beni pubblici e semi-pubblici extra-mercato (Costantini, 2004). Si ribadisce il sostegno a quelle attività agricole capaci di garantire, multiscalarmente, il mantenimento di condizioni di equilibrio e qualità abitativa ed ambientale all'interno dei differenti sistemi insediativi.

Ci si interroga a questo punto su quali siano le funzioni in grado di produrre beni di valore extra-mercato (si rimanda alla definizione di esternalità presente nel glossario), ossia pubblici o semi-pubblici, che le aziende agricole possono realmente attivare. Questo spunto di riflessione, ben oltre una digressione o un chiarimento, appare legittimo soprattutto in considerazione del fatto che gli individui (famiglie, abitanti, imprenditori, etc.) che abitano, lavorano e usano gli insediamenti diffusi, orientano la loro domanda proprio verso un tale tipo di funzioni.

In merito a ciò deve essere considerata come sfondo di riferimento la correlazione tra le attività agricole e il mantenimento di un'alta qualità degli "spazi abitabili" (cercando, con questo termine, di estendere il discorso non solo ai manufatti architettonici, ma a tutti gli spazi che nei territori intermedi sono soggetti ormai ad

---

<sup>23</sup> In particolar modo in Francia, dove sempre più importanza ha assunto la riflessione sul ruolo degli spazi periurbani all'interno dei territori metropolizzati, tanto da aver condotto alla sperimentazione sia di forme associative orientate alla promozione di iniziative su questo tema sia di mirati strumenti di *governance* del territorio periurbano affiancati a politiche di *amenagement*, come nel caso delle *Charte agricole*.

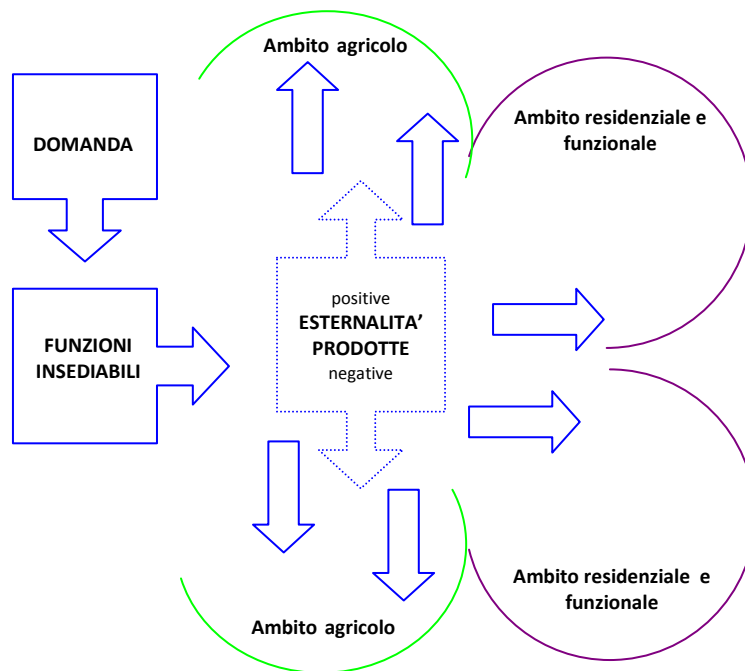
inediti modi d'uso). Mutuando un contributo che giunge dalla disciplina paesaggistica, si può infatti ritenere plausibile l'esistenza di un rapporto diretto tra diverse modalità di "messa in valore" dei vari spazi abitabili: in modo particolare tra il recupero di valori eco-simbolici generati proprio dalle attività che mantengono produttiva la terra (ivi compresi i ripristini dei manufatti architettonici preesistenti), e il recupero di un senso di appartenenza complessivo, da parte degli individui, rispetto ad un territorio che vive una condizione di metropolizzazione (Donadieu, 2006).

Questo aspetto si deve ritenere tutt'altro che trascurabile in quanto, come già espresso nella prima parte della tesi, una caratteristica che contraddistingue gli abitanti dei territori attraversati da fenomeni di diffusione insediativa è quella di non soffrire, almeno apparentemente, dell'assenza di un senso di appartenenza ai luoghi che vengono via via "urbanizzati"; ci si può trovare, in molti contesti, di fronte ad una totale indifferenza rispetto al senso di appartenenza ad un luogo, giacché sono cambiate le modalità di attraversare i territori e di relazionarsi ai manufatti architettonici fuori scala. Si predilige consumare più che scoprire, riconoscere simboli più che riconoscersi in elementi simbolici del territorio. I *city users*, ma non solo loro, con stili di vita ubiquitari percepiscono indistintamente l'attraversamento di brani di periferie, di ampi vuoti urbani e di territori intermedi, non ricercando riferimenti in cui ritrovare loro stessi. Tuttavia le attività multifunzionali che, allo stato attuale, si esplicano in seno alle aree agricole prossime agli insediamenti diffusi, non sembrano capaci di dare risposta alla domanda di spazio abitabile di qualità, giacché sono vincolate dal peso di strategie, divieti e limitazioni provenienti dall'ambito urbano o, se si preferisce, da una visione urbano-centrica delle amministrazioni locali, più orientate a far sì che siano soddisfatte prestazioni utilitaristiche svincolate dal contesto territoriale complessivo: si pensi alla ricerca dei vantaggi che possono riguardare l'ecosistema "urbano", che derivino dalle esternalità positive prodotte dall'attività agricola (ciclo delle acque e dei rifiuti, depurazione, qualità dell'aria, etc.) e che potrebbero apportare miglioramenti alla qualità degli insediamenti diffusi.

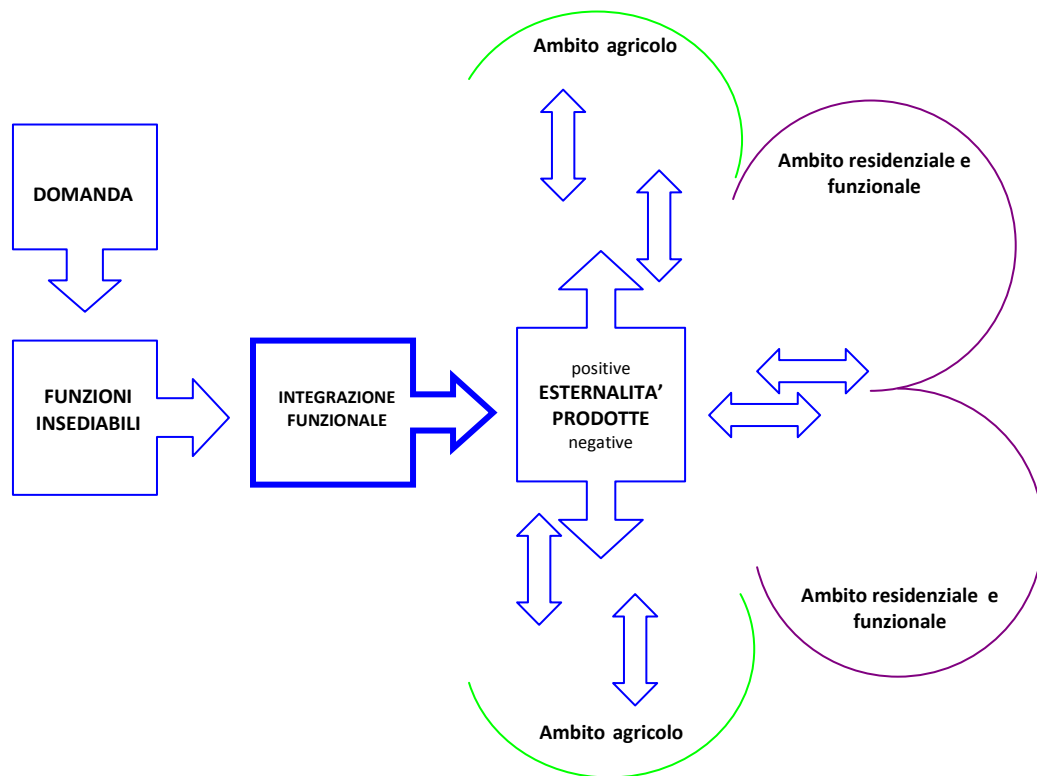
Tuttavia la ricerca di detti vantaggi non passa per l'integrazione tra gli elementi territoriali e tra i soggetti in gioco, né per lo studio di meccanismi di scambio reciproco di esternalità positive, né tantomeno per analisi su compensazioni economiche di qualunque tipo e, dunque, non consente una complessiva estensione della qualità all'intero territorio metropolizzato, rischiando di modificarne solo parti discrete.

Sempre in merito alla correlazione tra attività agricole e mantenimento di una elevata qualità degli spazi abitabili, la domanda di "sicurezza alimentare" mette in luce un ulteriore potenziale ruolo dell'agricoltura, vale a dire quello di riuscire a strutturare un significativo accorciamento della filiera produzione → distribuzione → consumo, cosa che avrebbe ricadute sugli insediamenti diffusi in termini di abbattimento dei costi delle merci, prossimità di un mercato controllato e locale, riduzione dell'inquinamento e del traffico, creazione di sinergie con servizi alle imprese prettamente urbani (si pensi alla comunicazione, alla pubblicizzazione dei prodotti e dei marchi, etc.). Come si evince da quest'ultimo esempio, il flusso

*domanda* → *funzioni insediabili* → *esternalità prodotte* (ossia beni extra-mercato) (figura 1), non solo non rappresenta un “ciclo chiuso” (giacché le esternalità prodotte, alla stregua di effetti collaterali, non descrivono una risposta univoca né esaustiva a tutte le esigenze di partenza), ma soprattutto deve prevedere la frapposizione di un ulteriore elemento, ossia l'*integrazione funzionale*, unica possibilità di determinare un miglioramento della qualità complessiva di ampie porzioni di territorio (figura 2).



**Figura 1** Schema di flusso parziale: Domanda → Funzioni insediabili → Esternalità prodotte.



**Figura 2** Schema di flusso completo: Domanda → Funzioni insediabili → Integrazione funzionale → Esternalità prodotte.

Tale miglioramento può essere realizzato esclusivamente attraverso politiche e strumenti di *governance* attiva, con cui riuscire a sostenere tutti i soggetti coinvolti a partire proprio dai conduttori di aziende agricole e dai proprietari di fondi frammentati su cui si pratica un'agricoltura d'attesa, circondati dagli insediamenti diffusi e solcati a più riprese da infrastrutture lineari e puntuali.

Risulterebbe inoltre di particolare interesse riflettere sulla facilità con cui vengono disperse risorse economiche a causa di una visione complessiva che induce, ancora oggi, il decisore politico a mettere a punto strumenti di pianificazione capaci di incidere solo localmente, alle diverse scale e in modo sordinato, non consentendo ai vari territori periurbani (che ormai, come detto, costituiscono sempre più delle ampie regioni metropolizzate e trasversali rispetto ai confini amministrativi locali) di cooperare a livello sovra-comunale al fine di:

- perseguire – mediante l'istituzione di enti ed associazioni – l'obiettivo di introdurre in ambiti agricoli intermedi attività multifunzionali integrate;
- mettere a punto strategie in grado di esaltare relazioni fra attori pubblici ed operatori privati;
- creare degli enti di varia natura, in grado principalmente di gestire reti di cooperazione fra i diversi soggetti coinvolti.

In sostanza i processi di diffusione insediativa sottopongono i territori a vocazione agricola a forti pressioni antropiche e, soprattutto in prossimità di ambiti territoriali intermedi, ne disarticolano l'assetto produttivo e ambientale sino a trasformarlo in un insieme di piccole proprietà fisicamente disperse e marginalizzate da un punto di vista socio-economico e politico.

Eppure, proprio nei contesti intermedi sembra si possano ricercare le migliori occasioni per realizzare delle sinergie fra ambito agricolo residuo e ambito insediativo diffuso.

L'ambito agricolo, infatti, rigenerato, integrato funzionalmente e alleggerito dal peso di carichi normativi vincolistici soffocanti, sembra poter offrire, oltre a spazi di pubblico utilizzo, forme innovative (per contenuto e tipologie) di edilizia ricettiva e sociale, ambedue essenziali al miglioramento della qualità degli spazi abitabili degli insediamenti diffusi; ambedue essenziali solo se realmente integrate ai vari settori funzionali "urbani".

L'ambito insediativo tipico dei territori intermedi sembra invece riuscire bene ad accompagnare, e non necessariamente a generare dall'esterno, forme di multifunzionalità dei servizi agricoli in grado di fornire:

- beni e servizi di tipo pubblico extramercato (esternalità);
- beni e servizi di tipo alimentare e commerciale;
- servizi didattico-scientifici, sociali e ricettivi complementari alle funzioni presenti nell'ambito insediativo diffuso.



### 3. Sul “senso” e sul “valore” dei territori intermedi

Generalmente, soprattutto nelle esperienze di pianificazione italiane, si guarda alle aree agricole intermedie come ad aree residuali di scarso valore estetico se non addirittura del tutto prive di senso (di significato sia urbano che produttivo): *tabulae rasae* destinate, pertanto, ad essere ri-significate all'interno di un contesto ambientale più ampio (come già ricordato, vuoi sotto forma di reti ecologiche, vuoi sotto forma di cinture verdi, cunei, etc.). Inoltre, il meccanismo con cui esse vengono fagocitate e incluse in una maglia ecologica, porta, come unico risultato certo, all'accrescimento quantitativo del “sistema del verde” cui però paradossalmente fa da contraltare un (non voluto) accrescimento dello iato tra quest'ultimo e il “sistema insediativo”. Tale strategia in virtù della quale si annette il maggior numero possibile di “aree verdi” ad una vasta rete<sup>24</sup>, purché ad essa contigue, non sembra muovere oltre una mera logica di continuità spaziale tra segni di antropizzazione assai diversi tra loro e spesso incompatibili, valenze storico-ambientali, produttive, agricole, ecologiche, etc.

Si ragiona, in sostanza, in termini di rete fisica, spazialmente continua, ignorando tanto l'evidente incompatibilità di alcune aree, prime tra tutte quelle agricole intermedie, quanto il concetto che dovrebbe precedere quello stesso di “messa in rete”, cioè a dire quello di integrazione; una integrazione tra le componenti dei molti insediamenti di residenze e funzioni che ormai sono totalmente sconnesse e pervasive da squilibri sociali (carenze di servizi, formazioni di *enclavès* etc.), morfologici (incompatibilità di linguaggio architettonico fra i vari manufatti, qualità delle residenze, etc.), funzionali e ambientali (problematici rapporti tra le esternalità generate in seno ad attività sia di ambito urbano che agricolo). In nome di una messa a sistema<sup>25</sup>, a volte forzata, di più aree a valenza agricolo-ambientale, si rinuncia alla ricerca di relazioni di più ampio respiro che sappiano coinvolgere (agendole) da un punto di vista qualitativo, le diverse componenti urbane, anche quelle tra loro distanti. Sembra invece che con generiche “messe in rete”, si voglia offrire agli ambiti agricoli dei territori intermedi la possibilità di riscattare una presunta “mancanza di senso” e di qualità estetica (almeno in riferimento ad un'ottica urbano-centrica) attraverso l'inserimento (spesso problematico e velleitario) in un sistema reticolare basato sulla contiguità dei suoi elementi costitutivi e dotato della capacità di conferire “nuovi valori” ad aree svantaggiate.

Alla luce di questi ultimi ragionamenti si introduce una breve digressione sui temi del “senso di appartenenza”, della “ri-significazione” e della “messa in valore” dei territori intermedi, per comprendere meglio, soprattutto da un punto di vista terminologico la seconda parte di questo capitolo.

In più occasioni si è qui fatto uso del termine “senso”, riferendosi in special modo al senso di appartenenza o al “significato” di un luogo. Si ritiene pertanto indispensabile restituire l'accezione del termine più vicina alle posizioni sostenute

---

<sup>24</sup> Che seppur gerarchizzata, non appare tuttavia dissimile da un indistinto *continuum* spaziale.

<sup>25</sup> Che spesso soffoca il carattere agricolo che ancora permane (seppur in forme contenute e modeste) in alcuni ambiti intermedi.

all'interno della tesi, prendendo a prestito le parole con cui Gilles Deleuze magistralmente propone in chiave pluralistica (e non ideologica) la definizione *nietzscheana* del concetto di "senso" (Deleuze, 2002): "Non troveremo mai il senso di una cosa (fenomeno umano, biologico oppure fisico) se non sappiamo quale sia la forza che se ne appropria, che la governa, che se ne impadronisce o che in essa si esprime. Un fenomeno non è né un apparire né un manifestarsi, ma è un segno, un sintomo il cui senso è dato da una forza attuale. (...) Il senso di un medesimo oggetto [territorio], di un medesimo fenomeno, si modifica a seconda della forza che se ne appropria. (...) Il senso è quindi una nozione complessa: c'è sempre una pluralità di sensi, una costellazione, un complesso di successioni, ma anche di coesistenze che fanno dell'interpretazione un'arte (...). Non c'è evento, fenomeno, parola o pensiero il cui senso non sia molteplice. Una cosa è tanto questo che quello, quanto qualcosa di più complicato ancora, a seconda delle forze (...) che se ne impadroniscono".

In accordo con questa affermazione si può comprendere come, alla lenta e spontanea formazione di un nuovo "senso" (in una parola, significazione) dei territori intermedi che prendono corpo lungo il crinale esteso tra ambito agricolo e insediamenti residenziali e funzionali, non possano e non debbano sottrarsi proprio le aree agricole "minori" le quali rappresentano tessere rilevanti (in termini di peso strategico, funzionale, formale, ambientale e, dunque, di qualità in genere) del mosaico dei territori intermedi, quindi di un campo d'azione soggetto a diverse forze in movimento. Pertanto ogni operazione di ri-significazione tanto delle aree agricole svantaggiate, intercluse o in abbandono – si pensi al meccanismo già descritto di inclusione in reti maggiori –, quanto degli insediamenti diffusi, rischia di apparire inadeguata se imposta dall'alto, da una volontà o un decisore politico che ragionasse come se l'unica strada percorribile fosse quella di "scrivere" *ex novo* su *tabula rasa* i significati territoriali dei nuovi contesti intermedi e "ascrivere" nel novero di fagocitanti reti ambientali le aree agricole ad essi associate.

Potremmo avere invece un quadro più chiaro del senso di questi territori intermedi (attualmente aporetici se non quasi incomprensibili) spingendo nella direzione di una messa a punto di strategie di accompagnamento e gestione delle trasformazioni in essi in atto, delle relazioni fra componenti sociali, culturali, formali, funzionali ed ambientali, per fasi temporali incrementali fisiologicamente necessarie a consentire un riordino, prima, ed una gestione, dopo, degli squilibri presenti.

*I territori che derivano da questa giustapposizione di elementi e di usi (di manufatti e di fatti) dovrebbero esser letti provando a dimenticare ogni tipo di classificazione acquisita o preconstituita, scaturente da zonizzazioni o da obsoleti strumenti di piano. Essi sono territori in mutamento, promiscui, in fermento e che distendono sin nelle fibre (in più direzioni all'interno delle agglomerazioni metropolitane) l'intera trama delle frange di insediamenti le cui regole stesse di tessitura sono ormai definitivamente mutate. A fronte della complessità del fenomeno lo stesso concetto di "consumo di suolo" perde qualcosa in termini di nettezza e di linearità (soprattutto per quanto attiene ai rapporti di causa-effetto) arricchendosi però di peculiarità legate alla sperimentazione di nuovi modelli di gestione delle risorse e all'integrazione di*

manufatti ed usi presenti sul territorio in altri tempi impensabili, il tutto all'interno di un *continuum* tra ambito rurale, agricolo e urbano.

Venendo infine alla “messa in valore” è sufficiente introdurre, con un'ultima incursione nel linguaggio filosofico di *Nietzsche*, la definizione del concetto di “valore”, quale semplice rapporto tra differenti sensi delle cose, che obbliga un soggetto a gerarchizzare e a giudicare (appunto, valutare).

## 2. Perché lavorare per casi di studio

### 1. Premesse, criteri di scelta e macro-categorie di riferimento

Avendo fissato, come orizzonte delle riflessioni sin qui esposte, obiettivi di miglioramento delle qualità morfo-tipologiche e funzionali degli insediamenti diffusi, si vuole a questo punto prendere in considerazione l'opportunità di rintracciare, tra le possibili strategie d'assetto del territorio intermedio della metropolizzazione, quelle che coinvolgono<sup>26</sup> attivamente e in modo principale le aree agricole in esso presenti e, conseguentemente, di tracciare un profilo valutativo in merito a quelle che, tra tali strategie, risultino transcalari e sostenibili.

Strategie che determinano l'attivazione e la messa a punto di meccanismi ancora sopiti o dotati di scarso equilibrio, presenti in seno al binomio "area agricola/insediamento diffuso". Strategie che esaltino un realistico ruolo attivo delle aree agricole (alle quali è attualmente riservato quello passivo di "fattore esogeno" ed "estraneo" ai meccanismi di funzionamento dei sistemi insediativi diffusi, poiché frammentato, eccessivamente compromesso e più facilmente assoggettabile a logiche di messa in rete in ampi e spesso generici sistemi ecologici). Si vuole pertanto verificare la possibilità di intervenire su aree solo apparentemente estranee al contesto insediativo diffuso e studiare pertanto l'efficacia di possibili azioni provenienti da aree agricole opportunamente "rigenerate" dal punto di vista funzionale che riescano ad innescare meccanismi di cambiamento della qualità formale e funzionale degli insediamenti dei territori intermedi presenti all'interno della più generale condizione di metropolizzazione del territorio.

Per giungere alla definizione di tali strategie vengono individuate due macro-categorie concettuali di riferimento (dalle quali non discostarsi), l'una con cui approfondire la conoscenza del problema del miglioramento della qualità morfologica e funzionale degli insediamenti diffusi nel territorio intermedio metropolitano, l'altra relativa alle reali capacità degli interventi sulle aree agricole dei territori intermedi di innescare detti processi di miglioramento.

Ambedue saranno ricercate e verificate passando attraverso il vaglio dei casi di studio presi in esame.

In sostanza l'*iter* adottato prevede una sorta di dispositivo di garanzia duplice, costituito da:

- due attrattori, le macro-categorie, che impediscono al meccanismo di ricerca di percorsi strategici, di allontanarsi dagli obiettivi di riferimento;
- una serie di setacci, con fori di differente calibro, rappresentati dalle esperienze riscontrate nei differenti casi di studio analizzati.

Venendo, infatti, ai criteri di scelta dei singoli casi di studio va detto che gran parte delle esperienze che essi raccolgono sono accomunate da una certa propensione a concentrare l'attenzione sulla multidimensionalità e sulla transcalarità degli

---

<sup>26</sup> O che già solo "in potenza" lo fanno.

strumenti di Piano che affrontano le questioni del riequilibrio delle qualità formali e funzionali dei territori intermedi, in un'ottica sistemica di cooperazione e integrazione, coinvolgendo in modo inequivocabile anche l'ambito agricolo.

Sono stati scelti casi di studio sia europei che italiani in cui compaiono strategie di assetto spaziale e strumenti di pianificazione per il controllo e il riordino del territorio intermedio metropolitano. Al netto delle ovvie sfumature e differenze legate ai singoli contesti locali sembra infatti possibile, con uno sforzo di sintesi, individuare dei tratti comuni a diverse realtà europee non già in relazione al tipo/grado di diffusione in esse presente, quanto piuttosto in ragione delle risposte e delle strategie messe in atto per portare condizioni di qualità in ambiti territoriali intermedi che, a prescindere dalle differenti scale e dalle caratteristiche locali (variabili), si sviluppano tanto in prossimità di piccoli insediamenti diffusi nel territorio quanto a ridosso di centri urbani di medie dimensioni o di "periferie" di grandi poli urbani, a causa della dissoluzione del limite città-campagna e più in generale di una serie di dinamiche (socio-economiche, politiche, tecnologiche) marcatamente "globali" già ampiamente affrontate nella prima parte della tesi.

I singoli casi di studio sono stati scelti, in aderenza alle macro-categorie, in riferimento a:

- obiettivi di miglioramento della qualità morfologico-funzionale degli insediamenti diffusi;
- capacità degli interventi sulle aree agricole dei territori intermedi di innescare processi di miglioramento della qualità morfologica e funzionale degli insediamenti diffusi metropolitani.

La scelta di questi casi di studio consente di sviluppare dei ragionamenti in cui sono:

- descritte e interpretate le scelte fatte dai vari strumenti presi in esame;
- espressi giudizi in merito alle scelte di cui sopra, ponendo l'accento su quanto può risultare utile ai fini dei risultati attesi (individuazione di strategie in accordo con gli obiettivi generali della tesi).

Tale scelta consente, inoltre, di individuare alcuni scenari percorribili che consentano di ragionare su direttive e indirizzi da porre alla base di realistiche strategie di miglioramento della qualità morfologica e funzionale dei frammenti di insediamenti diffusi, nonché di riconoscere come, a partire da porzioni di territorio considerate genericamente di scarsa "utilità" ai fini della pianificazione territoriale, sia possibile innescare nuova qualità insediativa.

Le schede relative a ciascun caso di studio affrontato sono strutturate secondo le seguenti voci:

- scala dell'intervento;
- caratteri del contesto culturale<sup>27</sup>, politico e socio-economico;
- caratteri del contesto territoriale;
- obiettivi;
- *mix* di strategie adottate<sup>28</sup>;
- strumenti di attuazione;
- azioni e attori (proponenti e realizzatori);
- criticità e punti di forza.

---

<sup>27</sup> Ci si riferisce alla cultura e alla tradizione di pianificazione.

<sup>28</sup> Il gruppo di strategie ricercate all'interno dei vari casi di studio risulta pienamente aderente agli obiettivi generali della tesi ed è stato scelto in modo tale da garantire un percorso costantemente riconducibile alle due macro-categorie di riferimento. Si darà ragione di ciò nel capitolo successivo.

## **2. Dalle nuove esigenze alle risposte sostenibili. Individuazione di famiglie di strategie transcalari**

Entrando nel merito della scelta del gruppo di strategie ricercate all'interno dei vari casi di studio, si può innanzitutto affermare che il loro denominatore comune è rappresentato dal rapporto "esigenza/sostenibilità della risposta"; ciò sembra dovuto al fatto che la società insediata in contesti diffusi metropolizzati esprime, nei confronti dello spazio agricolo, sempre nuove domande (Reho, 2000): produzione di derrate alimentari, mitigazione dei problemi ambientali, offerta di spazi per il tempo libero, conservazione del patrimonio culturale, assistenza e accoglienza ad anziani e disabili, accoglimento di strutture atte alla produzione di energie ricavate da fonti rinnovabili (impianti eolici, fotovoltaici, solari, impianti a biomassa, etc.) e, ancora, depurazione delle acque (fito-depurazione), attrezzature che erogano servizi complementari alle attività di scuole, centri sociali, ospedali, università ed istituzioni pubbliche, etc.

Per determinare le strategie in questione la tesi propone la preliminare costruzione di un modello di base "a ciclo chiuso", partendo dall'individuazione di tre ambiti territoriali fondamentali:

- Ambito dei Territori Intermedi (ATI), costituito dai eterogenei sistemi insediativi residenziali e funzionali;
- Ambito Agricolo Intermedio (AAI) – costituito dalle aree agricole intrappolate all'interno delle dinamiche di diffusione insediativa e da piccole aziende agricole ancora produttive che, insieme, partecipano alla formazione dei territori intermedi;
- Ambito Agricolo Consolidato (AAC) – l'insieme di Parchi Agricoli, Riserve e aree significativamente produttive caratterizzate da aziende altamente competitive.

Vengono poi fissati due principi che, esaltando gli aspetti della compatibilità e dell'integrabilità, regolano i rapporti tra i soggetti portatori di interesse e le principali attività esistenti<sup>29</sup> o attivabili tra i tre ambiti territoriali suddetti:

- nell'AAI deve sempre essere presente un elevato grado di compatibilità tra attività del settore primario e attività multi-funzionali;
- tra le attività presenti o realizzabili nei tre ambiti, ATI, AAI e AAC, devono essere sempre ricercate compatibilità e integrazione, attraverso l'incentivazione alla pluridirezionalità dei flussi di individui, di beni/servizi (scambiati, goduti, condivisi), ivi comprese le esternalità.

---

<sup>29</sup> Ricavate dall'incrocio dei dati relativi all'argomento offerti dalla letteratura scientifica. Si rimanda, nello specifico, ai testi utilizzati per costruire il capitolo, indicati nella bibliografia.

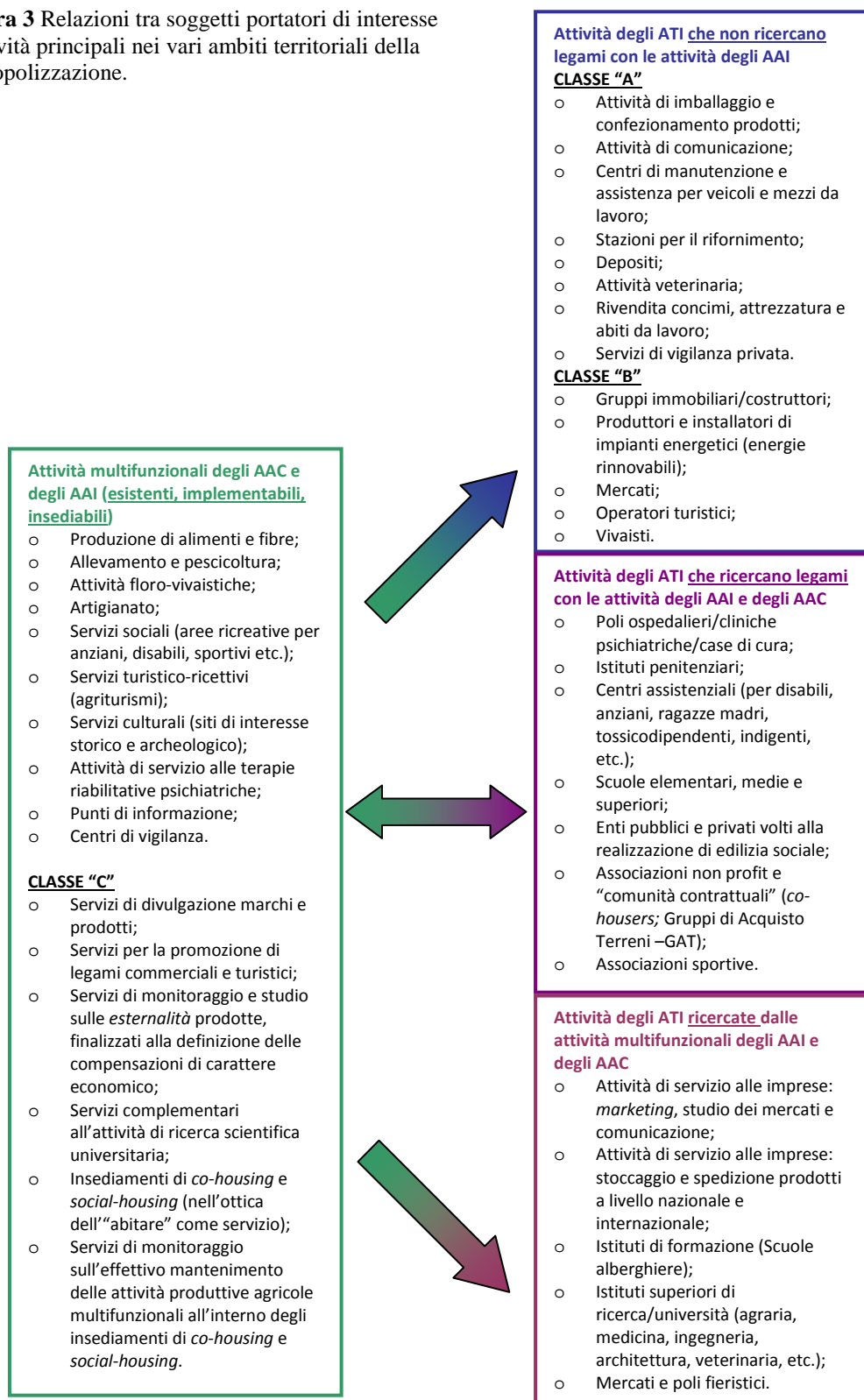
In base alle relazioni tra soggetti coinvolti e attività che si possono rilevare attraverso tale metodologia, risulta possibile individuare almeno tre classi di funzioni:

- Classe “A”. Funzioni riconducibili ai contesti insediativi maggiormente consolidati sia concentrati che diffusi che, se messe in relazione con le attività degli AAC e degli AAI, permetterebbero un avvicinamento e una maggiore integrazione dei tre ambiti territoriali fondamentali:
  - ci si riferisce a funzioni in un certo senso “dormienti”, potenzialmente e parzialmente compatibili con le attività produttive agricole tanto legate al settore primario (alimenti e fibre) quanto alla produzione di beni e servizi multifunzionali; queste funzioni possono essere dunque implementate al fine di trovare punti di contatto con le varie attività agricole fornendo in special modo servizi alle imprese (si pensi ai trasporti, ai rifornimenti, alla manutenzione dei macchinari, alla logistica, alle telecomunicazioni, alla promozione culturale, al marketing, al confezionamento e distribuzione, punti vendita etc.);
- Classe “B”. Funzioni condizionate da norme e vincoli morfo-tipologici nonché da “invarianti” riconducibili alle dinamiche di sviluppo del fenomeno diffusivo, che contribuiscono a produrre consumo di suolo e marginalizzazione fisica, sociale ed economica dell’agricoltura; funzioni che rispondono in modo parziale alle nuove esigenze e per le quali si può prevedere una rilocalizzazione in AAI:
  - attività e funzioni tradizionalmente “urbane”, ricettive-ricreative, abitative (contemplando ovviamente esperienze concrete – anche fisicamente e tipologicamente – di *co-housing* e *social-housing*), didattiche, culturali, sanitarie, etc. innestabili in ambito agricolo (AAI) a patto di abbandonare i tradizionali modelli tipologici e di non danneggiarne, ove ancora residue, le vocazioni produttive;
- classe “C”. Funzioni non presenti e non concepite, insediabili negli AAI, con cui si potrebbe completare l’equilibrio necessario affinché si possa parlare di “ciclo chiuso” tra i flussi interni al sistema, legate pertanto alle esigenze degli AAC che possono essere intercettate dagli ATI:
  - si pensi ai servizi che fungono da tramite tra poli urbani inseriti in reti gerarchiche nazionali ed internazionali, insediamenti diffusi e le maggiori aree agricole del territorio (dalle aree di riserva ai parchi regionali, ai parchi agricoli). Servizi legati alla comunicazione, alla divulgazione di marchi e prodotti, allo sviluppo di legami commerciali e turistici, all’interconnessione con centri di ricerca universitari, con poli ospedalieri, etc.

Questo modello consente, *in primis*, di stringere notevolmente il campo di indagine nell’individuazione di classi funzionali ben precise e, *in secundis*, di poter fondare su una base concettuale solida le successive riflessioni relative alla sostenibilità socio-economica e ambientale di ben precise famiglie di strategie che siano in accordo con gli obiettivi della tesi. (Fig. 3)



**Figura 3** Relazioni tra soggetti portatori di interesse e attività principali nei vari ambiti territoriali della metropolizzazione.



A questo punto ci si chiede, partendo dal binomio “esigenza/sostenibilità della risposta” e dal presupposto grado di compromissione delle aree agricole, *se sia possibile passare ad azioni concrete, sugli usi dei suoli agricoli* (usi a cui adeguate strategie indurrebbero), *concepite in modo tale da garantire una vera “sostenibilità”*, non solo ambientale dunque, ma anche *di tipo economico*, senza la quale tutti i ragionamenti sin qui esposti rischierebbero di rimanere solo parole (poiché dissociati dalla realtà ed incapaci di entrare nel merito delle questioni socio-economiche che in aggiunta a quelle formali e funzionali, rappresentano i fattori i quali, messi tra loro in equilibrio, entrano in gioco allorquando si parla di qualità degli insediamenti diffusi).

Muovendo da uno studio risalente alla fine degli anni '90<sup>30</sup> relativo alla ricerca della migliore soluzione possibile in risposta alle crescenti esternalità negative prodotte dell'agricoltura intensiva e dei terreni abbandonati nei confronti degli insediamenti diffusi (espressa proprio in termini di usi del suolo esistenti e potenziali), sembra possibile contestualizzare anche all'interno del nostro campo di indagine (i territori intermedi) alcune categorie generali di riferimento efficacemente individuate in tale lavoro, al fine di tentare di dare risposta all'interrogativo di cui sopra.

In tale ricerca si evidenzia come la Produzione Agricola Forestale (PAF)<sup>31</sup> in contesti in cui l'agricoltura si trova a ridosso di insediamenti diffusi, possa comportare sia Benefici e Servizi Ambientali Ricreativi (BSRA), dunque esternalità positive, sia Disservizi Ambientali (DA) cioè a dire esternalità negative, in base al tipo di uso del suolo (quantità e qualità di manutenzione e conservazione ambientale, etc.).

Si verifica così che, da una parte, le PAF portano a esternalità positive in ragione del grado di compatibilità o competizione degli usi del suolo improntati alla manutenzione e alla cura ambientale nel suo complesso. Dall'altra invece, l'introduzione di tecniche intensive, di pratiche agricole abusive o connesse all'attesa di un mutamento del valore fondiario, di un certo tipo di floro-vivaismo che cela, quale scopo principale, l'edificazione di serre o edifici da adibire a mere “strutture” su cui alloggiare impianti fotovoltaici (e simili), etc., comportano sì aumenti delle PAF, ma anche rilevanti DA.

Da ciò si evince che, teoricamente, esistano almeno tre famiglie di strategie con cui tentare di armonizzare gli usi delle aree agricole al contesto insediativo intermedio, tipico della condizione di metropolizzazione territoriale, basandole su:

- imposizione di vincoli;
- capacità di stimolare le *buone pratiche* attraverso incentivi finanziari;
- incoraggiamento alla creazione di mercati dei BSRA.

Ebbene, proprio l'ultima delle tre appare al contempo la famiglia di strategie più duttile e foriera di nuove opportunità, di certo a tutt'oggi la più coraggiosa, poiché modifica l'esternalità, ossia un bene pubblico, in bene privato oggetto di mercato.

---

<sup>30</sup> Merlo M., *Le aree agricole fra intensificazione e abbandono: le misure di manutenzione e conservazione ambientale* in “Atti del XXIX incontro di studio (1999)”, Pubblicazioni Ce.SET, 2009

<sup>31</sup> Nel caso della tesi, più semplicemente *l'insieme di attività agricole multifunzionali in prossimità degli insediamenti diffusi*.

In pratica si propone di incoraggiare un cambiamento sostanziale di molti dei beni extra-mercato (esternalità) conseguenti a determinati usi del suolo agricolo, prevedendo un passaggio da semplici “effetti collaterali positivi”, a servizi strutturati e suscettibili di integrazione.

Si creano in altre parole le condizioni per cui la gente, così come le amministrazioni locali, possano pagare per i BSRA laddove essi risultassero realmente “integrabili”. Ma la tesi, a questo punto, avanza una proposta ulteriore: l’estensione del generico concetto di “ricreativo”, alla sfera sociale, inglobandolo in un più ampio e completo ambito che si potrebbe definire “ricettivo/abitativo”, in grado di contemplare istanze di volta in volta sociali o ricreative.

In tal caso i più modesti Benefici e Servizi Ricreativi Ambientali di partenza (BSRA), acquisirebbero una forza maggiore sul mercato, in grado di coinvolgere e stimolare concorrenza e diversificazione dell’offerta. Così gli individui pagherebbero per una più ampia gamma di servizi: la ricreazione, l’attività sportiva, la residenza ad affitti calmierati, le attrezzature capaci di erogare servizi sociali complementari a quelli presenti negli ambiti insediativi diffusi e al contempo compatibili con le residue o integre peculiarità produttive (alimenti e fibre) nonché con tutte le restanti attività multifunzionali praticate in ambito agricolo.

In sostanza, avendo ampliato il discorso ad un ottica transcalare (con la quale, cioè, si cerca di intercettare domande non locali), si comprende che se si svolgono attività agricole, in senso stretto, in modo virtuoso e dunque in equilibrio con il territorio circostante, si generano al contempo *servizi extramercato*; mentre se si spinge in direzione della ricerca del modo più idoneo e sostenibile di integrare le attività agricole in ottica multifunzionale, così da ottenere una serie di servizi complementari sia a quelli dei sistemi insediativi sia a quelli dei comparti agricoli più maturi (AAC), allora si generano addirittura *servizi potenzialmente trasferibili nel mercato*.

In linea di principio si riesce, in questo modo, partendo da ragionamenti sull’uso delle risorse e dei suoli agricoli, ad affidare al mercato buona parte del processo di integrazione tra i tre ambiti territoriali (ATI, AAI, AAC) stimolando (ormai ben oltre la banale casualità che accompagna la produzione di esternalità) la moltiplicazione e la differenziazione dell’offerta di beni e servizi (ambientali, culturali, sociali, culturali, etc.) capaci di modificare sia nell’aspetto morfo-tipologico che nell’assetto funzionale gli insediamenti diffusi, riducendo disequilibri e disservizi a partire da azioni endogene all’ambito agricolo. Obiettivo primario della tesi.

Una tale famiglia di strategie, ovviamente, non può affidare questioni particolarmente delicate esclusivamente alla sfera privata, ma deve prevedere il coinvolgimento delle istituzioni e delle amministrazioni locali, soprattutto riguardo ai servizi didattico/scientifici e ricettivi/abitativi di carattere sociale (*social-housing* che preveda tipologie edilizie e caratteri distributivi degli edifici adeguati ai mutamenti sociali in atto, in grado di accogliere anche temporaneamente e a prezzi calmierati, lavoratori a tempo determinato, studenti, turisti, etc.; strutture di recupero per tossico-dipendenti o detenuti; strutture di appoggio a terapie riabilitative psichiatriche; strutture di assistenza per disabili e anziani; di svago ed educazione per bambini; alloggi o interi complessi residenziali realizzati in *co-housing*; etc.)

Per queste strategie (così come si vedrà in alcuni casi di studio) risulta importante una ponderata riflessione sui meccanismi che conducono all'integrazione funzionale tra ambito agricolo ed urbano in termini concreti (basata su studi di complementarietà, su analisi condotte in modo innovativo tanto dello stato di fatto quanto delle nuove esigenze di carattere formale e funzionale); altrettanto importante è di sicuro la ricerca di adeguati rapporti di partenariato pubblico/privato così come trasversali forme di co-pianificazione e *governance* che ricerchino il giusto equilibrio tra intervento pubblico basato su modelli (non demonizzabili) di tipo *top-down* e azioni di carattere *bottom-up* (istituzione di associazioni o cooperative, etc.).

Anche le implicazioni a carattere morfo-tipologico non sono tuttavia trascurabili in sede di definizione di strategie. “*Quali tipologie?*” è la domanda a cui sembra sempre più difficile potersi sottrarre, ma a cui allo stesso tempo appare sempre più complicato fornire risposte adeguate e “sintonizzate” con le reali esigenze della società insediata o di passaggio nei territori intermedi.

Da questo punto di vista ci si chiede se, al fine di definire nuove morfologie, non sia più fertile una riflessione in grado di mettere sullo stesso piano “figure e sfondo”, ossia da una parte gli ambiti insediativi in tutte le loro molteplici forme (dai poli urbani ai borghi, dagli insediamenti residenziali diffusi alle più organizzate *enclaves* residenziale-funzionali) e, dall'altra, lo spazio coltivato nelle sue varie forme più o meno compromesse (Mininni, 2005).

In letteratura, oltre al contributo della disciplina paesaggistica, questo atteggiamento si può ricondurre alle riflessioni in merito alla possibilità di trarre indizi su possibili forme sia degli insediamenti che dei singoli edifici atti ad erogare servizi, riferibili a una corrente di pensiero che ripercorre le passate esperienze degli “agri-urbanisti” come Wright<sup>32</sup> o Hilberseimer<sup>33</sup>, aggiornandole alla luce della attuale crisi globale, ma senza per questo rinunciare all'affermazione del ruolo di preponderanza dell'agricoltura nella definizione stessa della forma urbana, l' *agrarian urbanism*; questa corrente di pensiero prevede la coincidenza di due azioni, l'abitare e il coltivare, ricercando costantemente punti di contatto ed elementi di compatibilità (Waldheim, 2010).

Ma in relazione alle tematiche proposte dalla tesi, ciò che in questo approccio così come in diversi modelli interpretativi e scenari manca, è una maggiore considerazione del ruolo e delle potenzialità dell'agricoltura intermedia, la quale, lungi dall'essere “debole” (come visto, già solo ai fini di un apporto di “senso” di appartenenza, significazione e valore territoriale) può invece incidere non solo sulla forma degli insediamenti diffusi (regolandone ad esempio i margini), ma anche sugli stili di vita e sugli usi, su meccanismi di funzionamento, sul mercato (aspetto economico) e sui flussi di beni e servizi, sull'integrazione funzionale, sul riequilibrio degli assetti sociali, sul rinnovamento delle qualità morfo-tipologiche di attrezzature e residenze (sia nuove che preesistenti).

---

<sup>32</sup> *Broadacre City* (1934-35) di Frank Lloyd Wright.

<sup>33</sup> *The New Regional Pattern* (1945-49) di Ludwig Hilberseimer.

In conclusione si evince come sia difficile non tanto individuare alcune principali famiglie di strategie da impiegare per perseguire obiettivi di miglioramento delle qualità morfo-tipologiche e funzionali degli insediamenti diffusi, facendo leva sul ruolo attivo delle aree agricole prossime ai territori intermedi, quanto piuttosto distinguere tali strategie e separarle nettamente.

Nei territori intermedi, infatti, le interazioni tra i diversi soggetti (siano essi utenti o portatori di interesse di vario genere) e le implicazioni di carattere socio-economico (con i relativi risvolti edilizi, “fisici” e tangibili) sono indubbiamente notevoli e, sebbene le invarianti del fenomeno diffusivo descritte nella prima parte della tesi siano immutabili, le variabili transcalari, di cui in egual misura si è già detto, fungono in taluni casi addirittura da moltiplicatori di effetti spesso inattesi o imprevedibili.

In ordine a tali motivi, si è preferito non operare alcuna distinzione netta, individuando piuttosto alcuni dei principali *mix* di funzioni (tra loro correlate) di cui si restituiscono il profilo e la natura delle connessioni.

Non è pertanto possibile associare ed applicare singolarmente alle dinamiche della diffusione insediativa e di metropolizzazione territoriale sin qui descritte le singole strategie a cui, finalmente, la tesi è giunta e che di seguito sono riportate separatamente per comodità di trattazione:

- Strategie di pianificazione e *governance*;
- Strategie di gestione del rapporto pubblico/privato;
- Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete;
- Strategie di sviluppo e sperimentazione di attività e nuove forme di integrazione funzionale.

Parlare di *strategie di pianificazione* significa, infatti, doversi occupare della promozione di varie forme di cooperazione con Enti pubblici territoriali e soggetti promotori di iniziative; ma proprio in merito a questi ultimi devono essere chiamate in causa *strategie di gestione del rapporto pubblico/privato* che determinano la produzione di territorio intermedio proprio attraverso l’uso di *strumenti di governance* inerenti le varie funzioni di tutela, di controllo formale e di valorizzazione del territorio. Ci si riferisce, ovviamente, a tutta una serie di strumenti attuativi (protocolli d’intesa, accordi di programma, etc.) che si avvalgono esplicitamente della co-pianificazione urbanistica e territoriale, ossia di forme di concertazione tra i soggetti coinvolti.

Inoltre, *strategie di sviluppo e sperimentazione di attività e nuove forme di integrazione funzionale* presuppongono una fisiologica inscindibilità tanto dalla valorizzazione dell’attività agricola in genere (per contrastare la perdita di redditività, la marginalizzazione socio-economica e istituzionale, la frammentazione fondiaria, il consumo di suolo e risorse, e per ricercare integrazione con i contesti insediativi diffusi attraverso flussi pluridirezionali e multifunzionali di beni e servizi), quanto dal coinvolgimento di *Strategie morfo-tipologiche e di rete* con cui

perseguire un controllo degli equilibri dei nuovi assetti territoriali intermedi, dunque delle qualità formali che dipenderanno ovviamente dal tipo di attrezzature e dai volumi edilizi in grado di dare risposta alle nuove esigenze di cui si è già detto.

### 3. Strategie e qualità dei territori intermedi

A carattere generale, negli strumenti urbanistici tanto di ambito nazionale quanto internazionale, la ricerca di qualità all'interno degli "spazi abitabili" urbano-territoriali sembra affidata sempre più alla coniugazione di piano e progetto e ad un approccio di tipo multidisciplinare. Così, da una parte, le *better practices* di matrice anglosassone, filtrate ed adattate ai contesti nazionali locali, finiscono per affiancare i documenti ufficiali di "piano", spesso sotto forma di manuali che contengono linee guida e indicazioni da seguire per migliorare la qualità esistente degli insediamenti ed effettuare valutazioni sulla qualità di future trasformazioni; dall'altra, anche il sempre più frequente impiego di pratiche concorsuali subordina l'esito positivo dell'operazione al peso che nelle proposte progettuali viene conferito ai requisiti di qualità spaziale richiesti, ragionando in termini tran-scalari. La qualità spaziale a cui si fa riferimento, infatti, investe tutti gli ambiti territoriali in cui è possibile abitare.

Un ridotto livello di qualità dovuto, nelle pratiche di trasformazione territoriale di stampo diffusivo, a incomprendimento dei fenomeni o a reiterato impiego di soluzioni "tradizionali", ha indotto diversi governi europei a innestare nelle proprie politiche correzioni derivanti da direttive comunitarie che mirano ad introdurre il tema della qualità dell'ambiente costruito tra le responsabilità della pubblica amministrazione (Pavan, 2008).

Solo per citare alcuni esempi, in Francia la sezione *Plan Urbanisme Construction Architecture* (PUCA) del *Ministere de l'Equipement, des Transports et du Logement* si occupa, del tema della qualità architettonica nella produzione degli alloggi pubblici delineando forme di collaborazione con un vasto numero soggetti.

In Olanda<sup>34</sup>, invece, a causa del peso rilevante dei fenomeni diffusivi amplificato dalla ridotta estensione territoriale, i *Major Projects* riguardano molteplici tipologie di intervento: *l'area vasta*, le infrastrutture ferroviarie e autostradali, *la riqualificazione delle aree agricole*, *la residenza di iniziativa privata e pubblica*, lo spazio pubblico, etc. (Pavan, 2008), ciò a ulteriore riprova del fatto che, la trattazione di un tema così complesso quale quello della qualità degli insediamenti diffusi inseriti in contesti di metropolizzazione territoriale, passa necessariamente attraverso l'impiego contestuale di differenti strategie.

Anche in Italia negli ultimi anni diversi strumenti di indirizzo quali abachi o atlanti sono stati inseriti nei Piani sia a scala urbana che territoriale per illustrare il contenuto delle norme attuative ed indirizzare gli esiti formali maggiormente in relazione ad ambiti caratterizzati dal fenomeno della diffusione insediativa. Ma nella maggior parte delle esperienze di pianificazione nazionale<sup>35</sup>, l'intreccio tra una serie

---

<sup>34</sup> Per una lucida e quanto mai critica descrizione dei processi diffusivi in atto nei Paesi Bassi si rimanda all'articolo di Erwin van der Krabben, *Strategie di contenimento dell'urbanizzazione nei Paesi Bassi*, in *Urbanistica*, n. 138, p.89.

<sup>35</sup> Solo a titolo d'esempio si riporta il caso del PRG romano, con le raccolte di riflessioni, indicazioni e "Linee guida", relative al tema della qualità urbano-territoriale; la redazione della "Carta per la qualità"; l'organizzazione della città per "Tessuti e morfologie" con conseguente individuazione di "Sistemi e regole"; la definizione della "Rete ecologica"; etc.

di elaborati spesso anche complessi, non riesce tuttavia a controbilanciare, con la quantità, la bassa qualità causata dalla mancanza di riflessioni attorno al tema dell'integrazione funzionale tra ambito agricolo e ambito morfologico-funzionale degli insediamenti diffusi. Addirittura a livello di ragionamenti e di interventi sui territori intermedi, prevale ancora un'ottica urbano-centrica che ritiene le aree agricole capaci di apportare qualità complessiva al territorio solo in ragione della tutela a oltranza dei valori storico-ambientali; ciò nella convinzione di poter frenare le direttrici di sviluppo dell'espansione edilizia, definendo i nuovi margini degli insediamenti sparsi nel territorio e recuperando (a colpi di vincoli) le attività produttive (parzialmente compromesse) anche a costo di salvarne più che altro un simulacro; rinunciando ad indagare la compatibilità di potenziali nuove vocazioni di dette aree con l'attività agricola multifunzionale (tanto teorizzata ma non adeguatamente attuata a livello dei Parchi Agricoli) e privilegiando piuttosto un'immagine paesaggistico-bucolica.

Laddove, invece, la produttività agricola risulta irrimediabilmente compromessa e ormai suscettibile di trasformazioni (e meriterebbe di essere rivitalizzata attraverso l'iniezione di un nuovo genere di funzioni il più possibile compatibile con l'attività agricola, ma che soprattutto non porti al perdurare dei fenomeni d'agricoltura d'attesa – di cambiamento di destinazione d'uso – finalizzata alla speculazione edilizia), si predilige una sorta di rastrellamento sommario e sommariamente inclusivo in reti ecologiche, cunei verdi, nastri verdi, cinture verdi, etc. capaci di fagocitare indifferentemente piccole aree agricole in abbandono, parchi, aree libere, orti abusivi, manufatti archeologici, viali e filari alberati, canneti, riserve naturali, etc., restituendo tali elementi eterogenei agli occhi e all'esperienza quotidiana degli abitanti in una nuova configurazione omogenea.

Come dimostrato, il problema della definizione del concetto di *qualità degli insediamenti urbano-territoriali* declinato alle differenti scale e in relazione a diversi contesti culturali si presenta particolarmente complesso.

Giacché la tesi non affronta l'intervento di "ri-qualificazione" di città compatte, ossia di insediamenti urbani ben definiti da parametri fisici e socio-economici, *cosa si intende* allora per *qualità* morfo-tipologica e funzionale *di un territorio intermedio*?

Di certo il concetto di qualità coincide, nell'economia del discorso proposto nella tesi, con quello di riequilibrio. E passa necessariamente, nei territori intermedi, attraverso un'integrazione funzionale tra ambito agricolo e ambito urbano spinta sino ai propri limiti sia di sostenibilità socio-economica e ambientale, sia di carattere fisico (ideazione di nuove tipologie edilizie) sia, ancora, di carattere fisiologico (ricerca di filiere inedite, di usi dei suoli complementari, etc.).

A conclusione di questo capitolo bisogna aggiungere che la qualità di qualsiasi progetto scaturito da strategie di vario tipo, può essere verificata solo nel tempo, ed esclusivamente tramite gli usi che si fanno del territorio, una volta trasformato. Pertanto non sembra possibile imprimere aprioristicamente ai territori intermedi, tramite la volontà di un decisore politico, una "nuova qualità" preconstituita o



costruita a tavolino a seguito dello sviluppo di una famiglia di strategie da porre in essere, proprio come non è possibile stabilire per essi *tout court* un significato (senso) univoco<sup>36</sup> da cui possano scaturire valori di carattere identitario, prescindendo dalle dinamiche delle forze in campo.

In sintesi, non si sono volute qui indicare strategie o percorsi con cui giungere direttamente al conseguimento degli obiettivi di qualità prefissati; si è inteso invece dire che, tali strategie, rappresentano piuttosto dei presupposti essenziali (ancora per la maggior parte assenti o, se esistenti, ancora poco frequentati dalla pratica urbanistica) per la costruzione di nuovi strumenti di pianificazione e percorsi di progettazione, i cui esiti sono il frutto di incrementali passaggi temporali, dalla prefigurazione strategica alla configurazione progettuale.

---

<sup>36</sup> Si rimanda alla digressione sul concetto di “senso” associato ai territori intermedi nel precedente capitolo.

## 6. Valutazione dei casi di studio

### 1. Il Piano di governo del territorio (Pgt) di Bergamo: residenza come “funzione”, tra Piano dei Servizi (PdS) e Cintura Verde

#### 1.1. Scala dell'intervento

Complessivamente con il Pgt si vuole intervenire su un ambito esteso ben oltre i confini comunali, in una visione policentrica tipica dei territori soggetti al fenomeno di metropolizzazione.

#### 1.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico

Il Piano, seppur distaccandosi nettamente da molte visioni territoriali del passato, si inserisce in un contesto di cultura urbanistica altamente paradigmatico nel quale si sono susseguite riflessioni ed esperienze progettuali riconducibili, ad esempio, a Piacentini (1916), Astengo (Prg del 1969) e Secchi (Prg del 2001). Nell'ultimo decennio particolare attenzione, oltre al controllo formale, ha assunto la volontà di ridisegnare il profilo degli ormai obsoleti *standard* urbanistici, orientando la pianificazione verso forme di *welfare* tanto sostenibili (socialmente ed economicamente) quanto in grado di produrre un tipo d'offerta qualitativamente adeguata alle nuove domande emergenti da una società che abita un territorio sensibilmente connotato dai fenomeni diffusivi, prevalentemente relativi ai Comuni contermini.

#### 1.3. Caratteri del contesto territoriale

Il caso di studio in questione consente di cogliere appieno le sfumature relative ai fenomeni diffusivi in atto in molti ambiti territoriali europei. Non ci troviamo infatti di fronte ad una città in espansione, quanto piuttosto ad una città “assediate” dai fenomeni diffusivi dei comuni contermini. Di per sé, infatti, la città urbanizzata ha quasi definitivamente raggiunto i limiti amministrativi del territorio comunale portando a conclusione un ciclo di crescita fisica (e teoricamente essendosi così preclusa nuove possibilità di espansione territoriale). Tuttavia questa città, insieme ai vari insediamenti presenti nella sua area metropolitana, mostra una vitalità economica non trascurabile a cui si accompagnano anche possibilità di crescita in termini di densità demografica. I Comuni circostanti dunque, in linea non solo con i processi diffusivi ma soprattutto con una condizione di metropolizzazione del territorio, mettono in atto fenomeni di delocalizzazione funzionale e di infrastrutturazione a ridosso dei confini della città (“premendo” con centri commerciali, snodi viari, nuovi insediamenti ed immane comparsa di territori

intermedi) che rischiano di alterare gli equilibri economici, ecologici e sociali (Gabrielli, 2010).

#### 1.4. *Obiettivi*

Gli obiettivi relativi alla ricerca di qualità degli insediamenti territoriali sono connessi a due ambiti. Da una parte il sistema insediativo urbano, che deve necessariamente confrontarsi con le alterazioni degli equilibri sociali, economici ed ambientali causate dai fenomeni diffusivi dei Comuni contermini; dall'altra il sistema agro-ambientale della Cintura Verde che deve rapportarsi non solo ai fenomeni di marginalizzazione delle aree agricole extra-comunali, ma anche alle nuove esigenze degli individui attraverso risposte innovative e sperimentali, soprattutto in termini di integrazione funzionale.

Obiettivo generale del Pgt è riuscire a ottenere, in relazione al sistema insediativo urbano ascrivibile ai territori intermedi e alle nuove realizzazioni edilizie, una mescolanza di tipi abitativi che da un lato riesca ad evitare forme di chiusura e ghettizzazione tipologica e sociale (caratteristica dei territori in condizione di metropolizzazione) e che, dall'altro, incentivi integrazione tra i gruppi sociali.

Si tratta in sostanza di perseguire obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti espressa in termini di riequilibrio dell'assetto complessivo del territorio, a vari livelli: morfo-tipologico, funzionale, sociale ed economico.

Tutto ciò, tradotto in scelte urbanistiche, significa:

- far precedere la previsione di nuovi insediamenti residenziali da scelte ponderate e sostenibili, consistenti pertanto in dimensionamenti basati sulla reale disponibilità di aree interstiziali o marginali (come lotti interclusi o aree sottoutilizzate);
- realizzare nuovi insediamenti residenziali solo laddove si presentino concrete possibilità di integrare le funzioni in essi insediabili con quelle esistenti nel contesto insediativo circostante, sia residenziale che agricolo, mediante trasformazioni che incrementino il tasso dei servizi e la qualità degli spazi abitabili in genere;
- garantire un'offerta di tipi edilizi differenziata e per certi versi inedita, nell'intento di intercettare (dando risposte concrete) i bisogni emergenti che spingono nella direzione di una domanda residenziale più specifica, orientata verso la locazione, l'*housing* sociale, l'accoglienza di soggetti deboli della società civile (anziani, bambini, ragazze madri, malati psichiatrici, disabili, studenti-lavoratori fuori sede, lavoratori precari o a tempo determinato, etc.).

In merito invece alla Cintura Verde, gli obiettivi sono sostanzialmente due:

- la formazione di una robusta rete ecologica;
- la messa a disposizione di aree edificabili su cui sperimentare tipologie e attività capaci di designare nuova qualità residenziale, mediante modalità compensativo-perequative.

## 1.5. Strategie adottate

### -Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

### -Strategie di gestione del rapporto pubblico/privato

Alle componenti ambientali sono associate strategie di controllo morfo-tipologico e di rete e strategie di gestione del rapporto pubblico/privato in aderenza a un doppio sistema che prevede, da una parte, una rete di piste ciclabili e, dall'altra, una rete di filari alberati.

Se le componenti ambientali coinvolte non sembrano riguardare direttamente l'ambito produttivo del settore primario, va tuttavia sottolineato che il Piano non esclude *tout court* da tali azioni strategiche l'ambito agricolo tipico dei territori intermedi, il quale ricade anzi, come si vedrà in seguito, all'interno di mirate strategie con cui si vuole garantire, a livello morfologico, una connessione di tali ambiti a quelli urbanizzati dai fenomeni diffusivi.

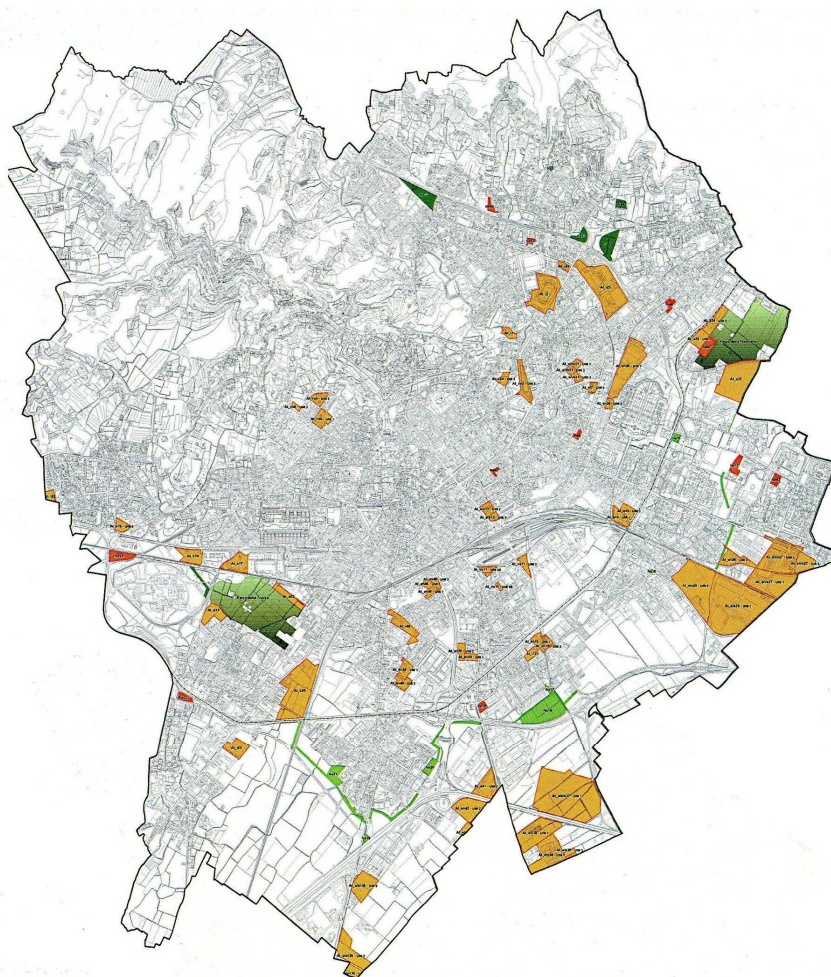
Le strategie di gestione del rapporto pubblico/privato riguardano più nello specifico la necessità di reperire il sedime dei due sistemi (insediativo urbano e agro-ambientale) mediante forme di perequazione.

La strategia perequativa riguarda in special modo il progetto agro-ambientale della Cintura che si fonda su principi di sostenibilità anche di carattere economico; infatti un ipotetico meccanismo espropriativo non riuscirebbe mai a dare risposta sia ai problemi di estensione e quantità che a quelli di valore economico delle aree da acquisire. Così come detto in riferimento alla descrizione del contesto territoriale, le aree potenzialmente soggette a trasformabilità sono numericamente scarse e a ciò si deve aggiungere che, a livello di espropri, le aree "periferiche" (anche quelle che conservano destinazione d'uso agricola), posseggono valori di mercato elevati, sia rispetto ai valori agricoli medi<sup>37</sup> sia rispetto alle aree "confrontabili" per riconosciuta vocazione edificatoria; il tutto non trascurando il dettaglio tutt'altro che irrilevante dell'indennità di rilascio dei fondi da girare ai vari coltivatori presenti (Gabrielli, 2010). Né il Comune né tanto meno la collettività possono gravarsi da soli di un onere così elevato.

Il meccanismo perequativo ipotizzato permette invece di attribuire un indice di edificabilità virtuale alle aree "ricercate" dall'Amministrazione comunale (denominate, in riferimento agli indici di edificabilità, "aree di decollo"); detto indice, virtuale proprio perché irrealizzabile nelle aree di decollo, sarà trasferito negli ambiti territoriali invece trasformabili dai soggetti privati (a certe condizioni), presenti soprattutto negli insediamenti di frangia del diffuso e caratterizzati non solo dal rischio di saldarsi all'incontrollata crescita dei Comuni contermini, ma soprattutto da una progressiva formazione al loro interno di territori intermedi (in cui si rileva una notevole promiscuità tra le destinazioni d'uso). Questo passaggio di diritti è consentito solo in cambio della cessione compensativa gratuita all'Amministrazione locale delle aree da destinare al sistema agro-ambientale. La strategia messa in atto è pertanto di tipo perequativo-compensativo.

---

<sup>37</sup>Derivati dall'applicazione del tabellare dei valori agricoli medi editi dalla *Commissione provinciale espropri*.



**Figura 4** Elaborato grafico del Pgt di Bergamo. Perequazione: immagine complessiva degli ambiti di decollo e di atterraggio.

-Strategie di sperimentazione e sviluppo di attività e nuove forme di integrazione funzionale

-Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

In un'ottica di integrazione funzionale e (ri)funzionalizzazione dei territori intermedi e delle stesse aree agricole ivi presenti, il Piano attiva una strategia<sup>38</sup> tale per cui si sceglie di prendere in considerazione complessivamente e senza esclusione, tutte le categorie di servizi che concorrono a delineare la qualità dello spazio urbano (e degli insediamenti diffusi), comprendendo anche i servizi pubblici non riconducibili ai tradizionali *standard* urbanistici, in direzione del concetto di *welfare*.

<sup>38</sup> Tale strategia si relaziona alle nuove esigenze legate ai mutati stili di vita nonché ai rinnovati usi degli insediamenti residenziali diffusi nel territorio e si realizza mediante uno strumento, di seguito descritto più approfonditamente, denominato Pds (Piano dei servizi).

Questo *mix* strategico mira alla costruzione di un duplice sistema (integrato e multi-scalare) che accorpi la sfera ambientale (nella accezione più ampia possibile, comprendendo cioè ambito agricolo produttivo/multifunzionale, naturalistico, paesaggistico) a quella dei servizi, e che sia in grado di travalicare, in termini d'offerta, i confini comunali, riconnettendo parti di città costruita e in costruzione (territori intermedi compresi) così come servizi esistenti e servizi potenzialmente insediabili in aree rese edificabili dai meccanismi perequativo-compensativi. Si intende, in tal modo, innalzare la qualità degli spazi abitabili sia all'interno dell'ambito urbano che in seno agli insediamenti dei territori intermedi, costruendo una rete di servizi complementari (valida sia per gli abitanti residenti che per quelli temporanei), innovativa – anche nell'uso degli spazi – ed integrata rispetto al sistema di servizi metropolitani.

### 1.6. *Strumenti di attuazione*

Il primo strumento da prendere in considerazione è costituito dal Piano dei Servizi (Pds).

Al suo interno sono classificati servizi di ambito locale e territoriale tra i quali spiccano quelli di tipo innovativo di carattere a-spaziale (l'“accesso a distanza” riconducibile al fenomeno descritto nella parte prima della tesi, in virtù del quale la prossimità fisica non sembra rappresentare un tratto distintivo dei territori della diffusione) e la “residenza sociale”.

Il forte valore transcalare si evince dal fatto che i servizi non risultano più rivolti esclusivamente ai residenti, ma anche agli abitanti temporanei (*city users*, studenti, turisti, etc.).

Venendo alla residenza sociale come “oggetto urbanistico”, il Pds fissa le condizioni alle quali la “casa” si può ritenere un “servizio” tra i tanti, dal punto di vista urbanistico, e i termini in cui il nuovo comparto si articola, in funzione delle caratteristiche della nuova e pregressa domanda di residenza sia a livello urbano che territoriale (Della Mea, 2010). Innanzitutto la residenza in questione deve essere destinata esclusivamente alla locazione per non meno di tre anni e si possono prevedere anche forme di “ospitalità temporanea”. Mediante regolamento è stabilito inoltre il canone di locazione (valori medi tra quello sociale e quello di mercato; valore di canone convenzionato; valore in percentuale del costo di realizzazione; etc.) in riferimento al tipo di struttura (residenza, struttura ricettiva di accoglienza, etc.). Infine sono previsti piani o modelli gestionali con cui gli operatori devono garantire gli ospiti della struttura realizzata circa prestazioni e attività, riguardanti anche l'immobile da un punto di vista fisico.

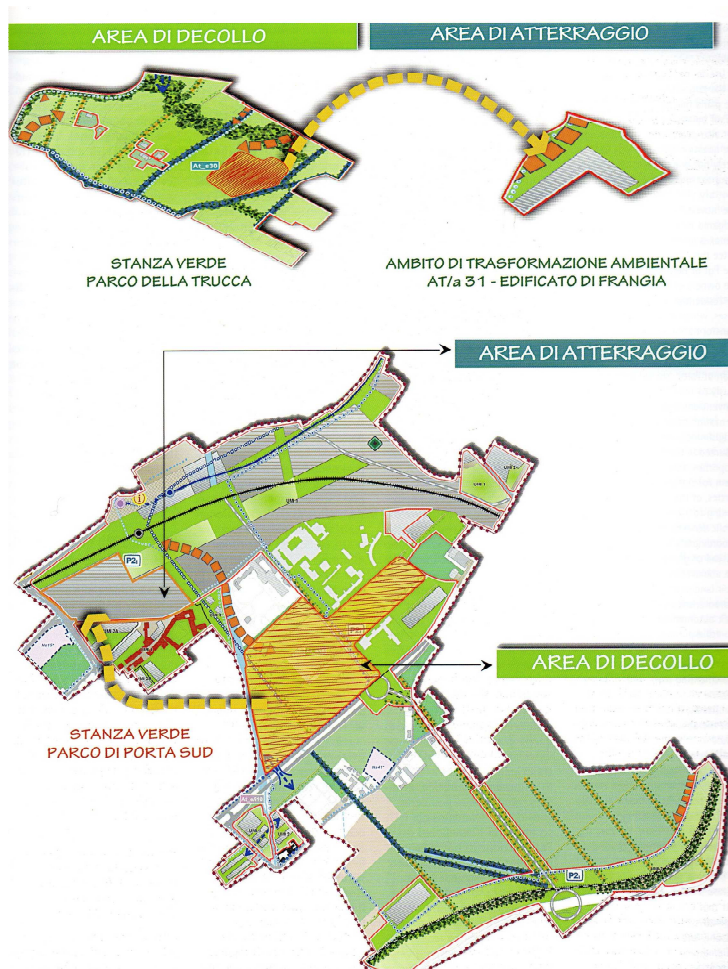
In ragione di ciò si può comprendere quanto sia importante una adeguata organizzazione, per tipologie e classi, delle varie residenze sociali; per questo il Pds individua, fra le altre:

- residenza sociale pubblica in affitto;
- residenza sociale in locazione a canone calmierato;

- residenza sociale temporanea: si pensi alle residenze ad uso temporaneo che rispondono a questioni relative all'affitto concesso a individui che possono garantire attraverso contratti di lavoro a tempo determinato, o a quelle a supporto delle strutture socio-sanitarie o dell'istruzione universitaria;
- residenza sociale per il disagio abitativo: alloggi a carattere comunitario, monocali, rivolti a minori, anziani o disabili, ex detenuti, disabili psichici, ragazze madri, etc.).

Dal Pds discende forse il principale strumento di attuazione, vale a dire l'Ambito di trasformazione (At), in molti casi delineato proprio dall'operatore privato. Gli At sono rappresentati dai contesti urbanizzati individuati come suscettibili di modificazioni sostanziali al fine di accogliere strutture in grado di connettere (incentivando sinergie) i tre sistemi principali del territorio (infrastrutture, ambiente e insediamenti). Riprendendo la descrizione del meccanismo perequativo-compensativo in precedenza delineato, si può avere adesso un quadro più chiaro, proprio introducendo in esso gli At. In sostanza:

- il meccanismo perequativo permette di attribuire un indice di edificabilità virtuale alle "aree di decollo" che l'Amministrazione comunale vuole acquisire dai privati evitando dinamiche espropriative;
- questo valore virtuale, chiaramente irrealizzabile nel sito di partenza (aree destinate a parco, etc.), viene trasferito negli At all'interno dei quali possono operare i soggetti privati, purché nel rispetto di indicazioni opportunamente normate nel Documento di Piano (DdP), quali ad esempio (Cavagnis, 2010):
  - miglioramento della qualità ambientale e urbana nonché del livello dei prodotti edilizi e degli spazi urbani;
  - riduzione del consumo di suolo;
  - attinenza ai "Requisiti di compensazione economico-finanziaria";
  - cessione di aree da destinare a servizi pubblici;
  - realizzazione di almeno un 10% di Sul residenziale secondo le modalità di *housing* sociale ricercando la tipologia più indicata tra tutte quelle elencate nel Pds.
- gli At ricadono maggiormente in prossimità degli insediamenti di frangia del diffuso, soggetti a condizionamenti da parte dei Comuni contermini e caratterizzati dalla formazione di territori intermedi (in cui si rileva una notevole promiscuità tra le destinazioni d'uso);
- il trasferimento dei diritti può avvenire in cambio della cessione compensativa gratuita all'Amministrazione locale delle aree da destinare al sistema ambientale.



**Figura 5** Elaborato grafico del Pgt di Bergamo. Esempi di perequazione interna ed esterna al comparto.

### 1.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)

La descritta compensazione perequativa posta alla base delle Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete congiunte a quelle di gestione del rapporto pubblico/privato, è basata sostanzialmente sul riconoscimento di limiti di edificabilità per tutti gli At che determinano quantità edificatorie complessive (nonché quantità e qualità delle realizzazioni), e rappresenta una delle modalità attuative del Piano. Essa è affidata interamente all'iniziativa dei soggetti privati facendo ricorso a pratiche concorsuali e, solo in caso di loro inadempienza, al soggetto pubblico.

I servizi sociali residenziali sono realizzati da operatori privati attraverso interventi complessi che impongono un *mix* di forme di residenza ordinaria e servizi di altro tipo e possono eventualmente essere soggetti all'uso pubblico se non addirittura



ceduti all'Amministrazione locale mediante convenzioni messe a punto da appositi settori tecnici.

### 1.8. Criticità e punti di forza

La maggiore criticità, si rileva andando a rivolgere lo sguardo verso gli ambiti territoriali intermedi.

Il flusso dei diritti edificatori si muove, come descritto, dalle aree di “decollo” (quelle cioè sparse e che il Comune cerca di reperire ed annettere precipuamente al sistema agro-ambientale) alle aree di “atterraggio” (adiacenti o intrappolate all'interno degli ambiti territoriali intermedi). In queste ultime è consentito ricercare sinergie fra i tre sistemi principali del territorio – insediativo, agro-ambientale e infrastrutturale – attraverso un rinnovamento dei servizi offerti e delle tipologie edilizie da realizzare (oltre il concetto di *standard*). Appare però evidente il fatto che la maggior parte di queste aree di atterraggio, entrando nel merito dei singoli sedimi, non consenta poi un alto grado di libertà realizzativa, a causa della collocazione interstiziale che di fatto:

- impone già dei rapporti con il contesto urbano circostante;
- vincola molte scelte tipologiche;
- produce legami assolutamente deboli con il sistema ambientale a rete (filari di alberi o piste ciclabili, spesso interrotte).

*Ci si domanda pertanto cosa accadrebbe se fosse possibile – così come il Piano non fa, per lo meno in modo esplicito – considerare le aree agricole dei territori intermedi, compromesse negli usi e caratterizzate da fenomeni di marginalizzazione sociale ed economica, alla stregua di ambiti territoriali privilegiati all'interno dei quali dirottare quota parte dei diritti edificatori in transito “sul” territorio comunale, creando ambiti spaziali più duttili e in grado di assorbire e sostenere sperimentazioni morfo-tipologiche altrove improponibili. Ma per poter rispondere compiutamente si deve prima affrontare ancora una questione, relativa all'indagine dei soggetti da coinvolgere in tali processi; si rimanda pertanto l'argomento alla terza parte della tesi.*

Tra i maggiori punti di forza del Pgt vi è senza dubbio quello di perseguire l'obiettivo della messa a disposizione di aree edificabili su cui sia possibile sperimentare nuova qualità residenziale, mediante processi perequativo-compensativi (realistici e sostenibili) che hanno origine direttamente all'interno della Cintura Verde (sistema agro-ambientale) ma effetti transcalari a livello territoriale.

Le strategie messe in atto consentono di irrobustire la Cintura Verde, non tanto dal punto di vista “fisico” (incrementandone cioè le dimensioni), quanto mediante l'innesto su di essa di funzioni (metropolitane, residenziali e sociali) che ricercano il dialogo con l'intera maglia reticolare del sistema ambientale e con il resto delle funzioni del territorio. *Questo disegno – ed ecco sostanzialmente il secondo punto di maggior forza del Piano – consente di guidare nel tempo il processo di fusione ai*

*Comuni contermini e di contrastare la pressione degli stessi, non a mezzo di un Ring o di una barriera contenitiva, ma al contrario, ricercando legami e attivando processi di integrazione con gli insediamenti diffusi del territorio, nella convinzione che solo il riequilibrio dei flussi (di merci, individui, servizi, ricchezze, etc.) possa determinare un innalzamento generale della qualità degli spazi abitati.*

Un ultimo aspetto da mettere in risalto riguarda la capacità di passare attraverso il soggetto privato per ottenere l'attuazione di due importanti disegni: da un lato il coinvolgimento dell'edilizia ricettiva e sociale all'interno dei servizi urbanistici; dall'altro il superamento, socialmente ed economicamente sostenibile, dello scoglio da sempre costituito dalla difficoltà di riunire sotto la guida pubblica aree agricole interstiziali e frammentate (anche a livello di proprietà), problema questo assai diffuso in altri contesti metropolitani europei.

## **2. Patto Città-Campagna del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Puglia: coinvolgimento dei produttori di territori intermedi nei processi di *governance* e di riassetto delle qualità morfologiche degli insediamenti**

### *2.1. Scala dell'intervento*

Il Patto Città-Campagna è, tra i cinque progetti territoriali per il paesaggio regionale, quello con maggiore vocazione transcalare: si confronta direttamente con le complesse forme dei territori intermedi che si generano sia a ridosso delle periferie dei poli urbani che in prossimità delle nuove espansioni e delle aree agricole peri-urbane. Il ruolo assegnato all'agricoltura (vista come insieme di attività produttive e di aree adibite a molteplici, seppur ben definiti, usi del suolo) è quello di realizzare un *continuum* territoriale omogeneo, ossia una trama comune agli insediamenti diffusi e alle città.

### *2.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico*

Il progetto del Patto Città-Campagna si inserisce nel contesto dei cambiamenti delle politiche agricole comunitarie e della nuova stagione di progetti di riqualificazione di molte delle regioni metropolitane europee. In tale contesto il ruolo dell'agricoltura nella pianificazione del territorio risulta profondamente modificato. Come già ampiamente descritto in precedenza, all'agricoltura è stato attribuito il ruolo, basato sul concetto multifunzionalità, di produttrice sia di alimenti e fibre, che di beni e servizi pubblici, extra-mercato (le esternalità positive), in grado di apportare miglioramenti alla qualità alimentare, accrescimento delle possibilità di approvvigionamento energetico, qualità degli spazi abitabili e innesco di mercati e filiere locali (Pastore, 2010).

In accordo con questo contesto di riferimento il Patto Città-Campagna attribuisce ampie porzioni di territorio agricolo alla fruizione degli insediamenti diffusi, attraverso la ricerca di processi remunerativi derivanti direttamente dalla produzione di beni e servizi pubblici. L'intento è pertanto quello di rendere operativo un progetto di riqualificazione di ambiti territoriali intermedi attraverso misure concrete che si fondano sui due concetti cardine della PAC, ossia quello di multifunzionalità (servizi non alimentari dell'agricoltura) e di condizionalità (servizi agro-ambientali dell'agricoltura e qualità della vita).

### 2.3. Caratteri del contesto territoriale

Il contesto territoriale pugliese è altamente rappresentativo di quanto descritto nella tesi in relazione ai territori intermedi della diffusione insediativa. Dal punto di vista “urbano” le periferie si sfrangono in spazi privi di qualità, aree verdi e spazi pubblici; dal punto di vista della campagna si presenta un fenomeno di abbandono di molte terre in attesa di nuova valorizzazione immobiliare. A tale contesto si sovrappone la crescita di reti infrastrutturali viarie che generano i ben noti problemi di frammentazione delle aree agricole che indeboliscono ulteriormente le attività produttive ed aumentano la marginalizzazione economica e politica del comparto.



**Figura 6** Direttrici di sviluppo dei recenti fenomeni diffusivi tra Fasano e Cisternino. Immagine satellitare rielaborata dell'autore (2012).

Il Patto Città-Campagna recupera inoltre, aggiornandolo, il concetto storico di “ristretto” quale fascia di territorio ad uso agricolo che, in qualche modo, contiene i margini sempre più consunti delle periferie urbane (Mininni, 2011). Questo ambito territoriale viene interpretato come un insieme di aree particolarmente duttili e dunque capaci di confrontarsi con il contesto circostante assai variegato, tipico dei territori intermedi, costituito dalla giustapposizione di tessuti residenziali (tra loro diversi per struttura, densità, trama insediativa, tipologie edilizie, qualità intrinseche degli spazi, etc.) ad aree produttive (anch'esse di varia natura).



**Figura 7** Pptr Puglia. Morfotipologie dell'urbanizzazione contemporanea.

## 2.4 Obiettivi

Gli obiettivi principali del Patto Città-Campagna sono sostanzialmente ascrivibili a tre grandi famiglie:

- sostenere l'agricoltura;
- migliorare la qualità urbana;
- costruire un nuovo contesto territoriale tra città e campagna.

Per sostenere l'agricoltura è fondamentale ridurre i fenomeni di indebolimento e marginalizzazione economica che sono alla base del consumo di suolo; ciò comporta la predisposizione di azioni che favoriscano la competitività dell'agricoltura attraverso processi di miglioramento della qualità delle produzioni, a partire dalle principali aree metropolitane regionali: queste azioni sono alla base del ricercato sostegno alla multifunzionalità e ai relativi servizi agro-urbani e agro ambientali che l'agricoltura può produrre. Ultimo aspetto fondamentale è quello che riguarda la valorizzazione del patrimonio rurale e monumentale presente nelle aree peri-urbane e la sua integrazione con le attività degli insediamenti circostanti.

Nel secondo caso (migliorare la qualità urbana) l'obiettivo prevede innanzitutto la coincidenza tra il concetto di qualità urbana e quello di sostenibilità urbana. Il fine è quello di giungere all'introduzione e alla promozione di programmi di rigenerazione che riguardino principalmente le frange degradate dei contesti urbani, e di affiancare ad essi progetti inerenti i diversi gradi di relazione di prossimità che intercorrono tra l'ambito urbano e la campagna (preservare, ad esempio, le risorse ambientali urbane proprio rendendo gli ambiti agricoli meno aporetici).

Nel terzo caso, infine, si ricerca la costruzione di un inedito contesto territoriale tra città e campagna con cui si tenta di dare risposta a nuove esigenze; il tutto mutando

la campagna in un contesto in cui convivono e si integrano le diverse società insediate.

## 2.5. Strategie adottate

### -Strategie di pianificazione e governance

#### -Strategie di gestione del rapporto pubblico/privato

Il Patto Città Campagna individua strategie con cui dare impulso alla cooperazione con gli Enti pubblici territoriali ed, ovviamente, con i soggetti pubblici e privati, mediante strumenti di *governance* con cui valorizzare il territorio.

Attraverso l'istituzione di tavoli di co-pianificazione tra spazio urbano e spazio rurale, infatti, si arriva alla costruzione di strategie condivise nell'ottica di un'attivazione di processi di *governance*, capaci di generare politiche rivolte ai "produttori" di territorio intermedio. Il tutto al fine di creare sinergie tra chi detto territorio lo produce con l'azione quotidiana (in virtù dell'uso e delle trasformazioni), e chi lo vive (popolazioni locali, *city users*, etc.).

#### -Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

Le strategie di controllo morfo-tipologico e di rete hanno ad oggetto le attività agricole tipicamente a servizio degli abitanti<sup>39</sup> che è possibile ricondurre agli spazi liberi interclusi delle periferie, riuscendo in tal modo a riconnettere i manufatti architettonici (edilizia rurale) diffusi nel territorio al progetto prestabilito per il ristretto relativo, ad esempio prevedendo un legame con strutture di tipo urbano (centri di assistenza, istituti scolastici, centri servizi, etc.).

Il controllo formale degli insediamenti passa inoltre attraverso strategie di alleggerimento e sostenibilità dei processi diffusivi, tramutando lo spazio agricolo periurbano in un contesto condivisibile tanto da chi abita l'insediamento diffuso quanto da chi conduce aziende agricole o in esse lavora e vive; si cerca in tal modo di controllare dispersione di manufatti residenziali e attività produttive nonché il consumo di suolo con i disequilibri di carattere sociale, economico ed ambientale che ad esso si accompagnano.

Venendo ai risvolti più vicini alla progettualità e all'azione concreta, le strategie del Patto qui trattate muovono nella direzione della definizione di *standard* di qualità dell'edilizia.

Preliminarmente sono stati individuati e classificati i vari tessuti insediativi in relazione con la campagna, riconoscendo a livello territoriale, da una parte i morfo-tipi urbani e, dall'altra il variegato rapporto tra ambito costruito, trama viaria e spazi aperti. Le varie tipologie insediative prese in considerazione<sup>40</sup> sono associate ad un "progetto di prossimità" che individua criticità e successive raccomandazioni, in accordo con gli obiettivi generali del Patto.

---

<sup>39</sup> Come parchi suburbani o orti sociali.

<sup>40</sup> Le morfo-tipologie urbane periferiche; la "campagna del ristretto"; i parchi agricoli multifunzionali, le foreste co2, la campagna profonda; i paesaggi costieri.

Si mira in prevalenza a:

- ottenere una permeabilità visiva in corrispondenza dei territori intermedi, tra città e campagna che dovrà essere sostenuta da progetti in grado di considerare primariamente gli attacchi a terra degli edifici, il rapporto tra i fronti urbani e le aree agricole, il completamento degli isolati e il riammagliamenti dei tessuti insediativi;
- controllare formalmente il margine degli insediamenti contrastando il consumo di suolo agricolo;
- riqualificare lo spazio aperto delle aree periferiche degli insediamenti diffusi connettendo manufatti architettonici in esso presenti alle attività dello spazio agricolo periurbano, attraverso segni fisicamente tangibili (ben espressi all'interno delle Linee Guida<sup>41</sup>).

*-Strategie di sperimentazione e sviluppo di nuove forme di integrazione funzionale*

*-Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete*

Il Patto prevede di infrastrutturare il territorio in termini ecologici, dotando cioè lo spazio agricolo di infrastrutture ecologiche, innestando saperi e tecnologie<sup>42</sup> che consentano pratiche agricole a basso impatto, promuovendo il risparmio di risorse primarie (suolo e acqua) e l'autoproduzione energetica; questa dotazione dovrà essere condivisa con i quartieri "periferici", per i quali si prevede pertanto un mutamento in positivo della qualità in termini di sostenibilità ambientale ed economica (si consideri già solo il risparmio energetico). Inoltre, ad infittire l'integrazione tra le attività produttive agricole e le funzioni urbane, si prevede la creazione di poli attrezzati (realizzati sia mediante recupero di edilizia in chiave sociale, sia definendo spazi pubblici e aperti ma sempre altamente specializzati) e facilmente accessibili, assimilabili a delle centralità territoriali.

A questa strategia di integrazione funzionale si tenta di affiancare una forma di controllo morfologico: si prevede di realizzare, parallelamente alla creazione di questi poli, anche un completamento delle forme urbane rimaste incomplete e tipiche dei territori intermedi (ricchi di aree interstiziali e accostamenti di manufatti fuori scala).

---

<sup>41</sup> Regione Puglia, PTR - Linee guida per il patto città campagna. Riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane, 2010.

<sup>42</sup> Tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie; agricoltura biodinamica; etc.

## 2.6. *Strumenti di attuazione*

Tra gli strumenti di *governance* per l'esercizio di funzioni di tutela e di valorizzazione del territorio assumono particolare rilievo le intese, i protocolli di intesa, gli accordi di programma e i patti territoriali locali.

## 2.7. *Azioni e attori (proponenti e realizzatori)*

Le azioni individuate dal Patto portano ad “evitare” consumo di suolo e spreco di territorio e a promuovere progetti di prossimità con cui innalzare il grado di qualità delle aree di margine urbano, intermedie tra città e campagna. Tutti gli interventi concreti con cui si vuole incidere tanto sullo spazio urbano quanto su quello rurale scaturiscono da un'azione preliminare, già in sede di redazione di Piano Urbanistico Generale: una perimetrazione (anche concettuale) del Patto in grado di programmare concretamente l'istituzione di tavoli di co-pianificazione, la previsione di adeguamenti e la redazione di cataloghi contenenti modalità di intervento.

I processi di *governance* sono attivati dagli Enti Pubblici nel tentativo di coinvolgere direttamente gli attori-realizzatori (aziende agricole; operatori turistici; operatori industriali e commerciali; produttori e installatori di impianti energetici; vivaisti; etc.) ossia, a tutti gli effetti, i soggetti produttori di territori intermedi.

## 2.8. *Criticità e punti di forza*

Tra le criticità si deve mettere in evidenza come, accanto alla proposta di riprogettare attrezzature e servizi collettivi nonché di chiudere maglie dei tessuti edilizi e completare isolati rispetto agli ambiti agricoli, non compaiano anche esempi o riflessioni in grado di spiegare quale debba essere il legame tra nuova funzione (o funzione recuperata) e nuova tipologia edilizia ad essa relativa. Proprio in un contesto in cui vengono fornite regole e indirizzi di ogni tipo, dagli attacchi a terra degli edifici ai materiali da impiegare (e via dicendo) ci si aspetterebbe anche una proposta o quantomeno una indicazione più chiara dell'aspetto che dovrebbero assumere le soluzioni di continuità intermedie e in grado di riavvicinare l'ambito agricolo a quello urbano.

I punti di forza maggiormente evidenti sono rappresentati dall'aver previsto, da una parte, un sofisticato (e non per questo farraginoso) grado di co-pianificazione, che coinvolge vari livelli istituzionali e amministrativi e, dall'altro, un ben dosato coinvolgimento di soggetti pubblici e privati per mezzo di strumenti di *governance* che conducono a protocolli di intesa, accordi di programma e patti territoriali locali.

Si può riscontrare inoltre nel Patto una tendenza alla sperimentazione di forme di innovazione e integrazione tra le diverse attività rintracciabili nel territorio. Va detto tuttavia che proprio in relazione a certe strategie funzionali, l'aspettativa del “risvolto morfologico” in virtù del quale ci si attende contestualmente all'integrazione funzionale anche una serie di modificazioni positive dell'assetto formale (consistenti



nel completamento di parti di città e di insediamenti rimasti irrisolti a seguito del susseguirsi delle dinamiche di diffusione), sembra tradita dalla complessità delle dinamiche in atto e ampiamente descritte nella prima parte della tesi.

Sempre tra i punti di forza si deve segnalare la ricerca continua di sostenibilità, ambientale ed economica, per ciascuna delle funzioni insediate o insediabili negli ambiti agricoli, rintracciabile in seno ai principi con cui si vuole gestire il riordino morfo-tipologico del territorio intermedio. Si ha quindi a che fare con riflessioni mature circa l'inscindibilità tra aspetti formali e aspetti funzionali, all'interno dei fenomeni di diffusione insediativa che impongono uno sguardo trasversale e multidisciplinare.

### **3. Parc Agrari del Baix Llobregat di Barcellona: la parziale intuizione degli Agropols in un paradigmatico contesto di copianificazione e gestione del territorio**

#### *3.1. Scala dell'intervento*

La scala dell'intervento è metropolitana. Il territorio interessato dagli "effetti" del Parco, ben oltre i limiti fisici dello stesso, conta infatti quasi 3 milioni di abitanti, si sviluppa su una superficie di 628 km<sup>2</sup> e comprende 36 Comuni.

#### *3.2. Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico*

Si deve innanzitutto premettere che, attorno alla metà degli anni Novanta, la Provincia di Barcellona (*Diputació de Barcelona*) ha cominciato a manifestare una considerevole sensibilità nei confronti della questione della gestione del sistema degli spazi liberi interni all'area metropolitana, dando vita ad un progetto di Anello Verde attorno all'area metropolitana stessa, di circa 15.000 ettari e costituito da Parchi/nodi integrati e connessi tramite la Rete di Parchi della Provincia di Barcellona.

#### *3.3. Caratteri del contesto territoriale*

Il contesto territoriale può essere descritto come un ampio spazio peri-urbano che conta una popolazione di oltre 700.000 abitanti, connotato da una significativa produttività agricola e al contempo da un'altrettanto significativa pressione antropica esercitata maggiormente dalle propaggini e dalle attività della città di Barcellona. Storicamente il territorio del delta del fiume *Llobregat* è sempre stato caratterizzato dalla presenza di attività che gli hanno conferito i connotati di un *ambito produttivo lineare* ricco di conflitti e sperimentazioni di convivenze: dalla produzione di derrate alimentari per l'intera città di Barcellona allo sfruttamento delle acque sia per irrigare i campi coltivati della *Vall baixa* che per fornire energia agli insediamenti minerari collocati più a Nord, sino al più recente attraversamento di infrastrutture viarie con cui si è tentato di irrobustire l'insieme di insediamenti industriali e di attività che hanno portato all'abbassamento della qualità complessiva delle aree agricole presenti.

La recente rottura degli equilibri che si erano venuti a creare nel territorio, rilevabile come conseguenza della previsione, nel *Piano del Delta*, di nuove realizzazioni infrastrutturali<sup>43</sup> nonostante gli evidenti impatti sull'assetto agricolo delle aree maggiormente interessate, non altera ciò che complessivamente si presenta come "modello" di Parco Agricolo peri-urbano in grado di rappresentare per molti aspetti

---

<sup>43</sup> Tunnel per l'alta velocità ferroviaria e porto alla foce dello *Llobregat*.

un punto di equilibrio tra sistema delle attività produttive agricole e sistema ambientale territoriale, basato sulla continua ricerca di equilibri, sostenibile a livello sia socio-economico che ecologico.

Il caso di studio rappresenta una paradigmatica esperienza di compartecipazione e co-pianificazione che coinvolge, già solo a livello istituzionale, Comune, Provincia e Regione<sup>44</sup>.

Il Parco ha origine dall'attuazione di un programma comunitario LIFE-Ambiente sostenuto dalla Provincia di Barcellona (*Diputació de Barcelona*) e dall'Autorità di bacino del *Baix Llobregat* (*Consejo Comarcal del Bajo Llobregat*).

In un lento ma sempre crescente processo di convergenza di interessi ed obiettivi, dalla fine degli anni Novanta sino al 2007, istituzioni, enti e associazioni hanno dato corpo al Consorzio del Parco (*Consorci del Parque Agrario*): la Regione Catalogna, gli enti promotori, numerosi Comuni contermini e le associazioni di categoria.

### 3.4. *Obiettivi*

Obiettivo generale del Parco è quello di preservare le risorse presenti sul territorio e contemporaneamente di innescare processi endogeni attraverso cui incrementare le rendite agricole e, di riflesso, la redditività e la remuneratività delle aziende. In sostanza si mira a sviluppare le funzioni dello spazio agricolo (ispirandosi al concetto comunitario di multifunzionalità) attraverso un atteggiamento attento ad un tipo di attività produttiva sostenibile e integrata.

L'obiettivo generale si orienta verso cinque linee strategiche che a loro volta danno luogo a 15 obiettivi specifici. Tra questi ultimi vengono evidenziati ed elencati quelli che presentano evidente attinenza con le tematiche affrontate dalla tesi:

- sostenere la messa in atto e lo sviluppo di servizi alle aziende agricole che producano valore aggiunto da incorporare ai prodotti (beni e servizi);
- promuovere una normativa relativa all'ambito agricolo attraverso cui migliorare lo sviluppo delle aziende;
- rimodulare la struttura e la dimensione delle aziende agricole in base ai vari requisiti che garantiscono la redditività ricercata;
- mitigare i disequilibri, prevalentemente ambientali, tra le zone naturali esterne al Parco e le aree ad alto tasso di attività agricola, evitando principalmente l'impatto negativo della fauna selvatica sulle colture e sulle singole attività;
- recuperare il degrado di molti ambiti territoriali intermedi (ATI) presenti in varie forme interstiziali sia all'interno che ai margini del Parco, dislocando o "sradicando" ogni struttura che possa definirsi estranea all'ambito agricolo;
- vigilare sulla disciplina urbanistica in termini di rispetto delle regole di tutela ambientale e monitoraggio della qualità morfo-tipologica e funzionale del Parco.

---

<sup>44</sup> Il Parco rappresenta uno tra i diversi "progetti ambientali" previsti dal *Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona*.

### 3.5. Strategie adottate

#### -Strategie di pianificazione e governance

Come si evince dal carattere “trasversale” sia in termini di scala territoriale di intervento che di coinvolgimento degli organi istituzionali, il Parco sembra fondarsi proprio su una imprescindibile strategia di co-pianificazione con cui si è saputo coordinare un complesso di soggetti (costituito da associazioni di imprenditori agricoli, amministrazioni locali e Comuni, Autorità di Bacino, Provincia e Regione) preposti a individuare e promuovere obiettivi e strategie, a normare e regolamentare, a mettere in atto interventi concreti, a controllare e a gestire gli esiti, etc., tutti confluenti all’interno del Consorzio del Parco.

La strategia principale prevede di “promuovere la ricerca, il coordinamento e la gestione di finanziamenti e fondi comunitari o di altre amministrazioni ed enti che possono concederli”<sup>45</sup>

#### -Strategie di gestione del rapporto pubblico/privato

Il partenariato pubblico/privato è strategicamente ricercato attraverso la costruzione di una “corsia preferenziale” e privilegiata da parte del Consorzio con i vari soggetti che operano nel settore agricolo. La strategia principale consiste nello stabilire accordi diretti con le organizzazioni senza fine di lucro, accogliendo istanze ed eventuali controdeduzioni, alle eventuali azioni scelte e che dovranno essere intraprese in merito a questioni di interesse comune.

#### -Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

Queste strategie consistono nell’ottenimento di uno spazio abitabile complessivo le cui qualità intrinseche (ambientali, paesaggistiche, o dovute a virtuosismi evidenziati dalla sostenibilità delle attività in esso svolte e della creazione di valore aggiunto con cui incrementare il livello generale di rendita agricola delle aree del Parco) si integrino con il territorio “costruito” circostante (essenzialmente i Comuni contermini oltre alla città di Barcellona) e con l’ambiente naturale che già più volte nella tesi è stato definito come Ambito Agricolo Consolidato (AAC). Questa famiglia di strategie mira inoltre allo sradicamento di “corpi estranei” al contesto agricolo sia produttivo che paesaggistico.

#### -Strategie di sperimentazione e sviluppo di attività e forme di integrazione funzionale

#### -Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

In questo caso, tra le linee strategiche emerge quella che prevede di sostenere la messa in opera di servizi di carattere multifunzionale e la modernizzazione delle aziende agricole al fine di migliorarne la redditività. Essa sembra incentrata principalmente sull’aspetto economico, peraltro ragguardevole visto il legame, più volte sottolineato, che intercorre tra il mantenimento di una alta redditività di un’azienda agricola e la maggiore efficacia dalla stessa nel contrastare le dinamiche di diffusione insediativa e consumo di suolo. In realtà, al momento della traduzione

---

<sup>45</sup> Statuto dell’Ente di Gestione (art. 4.8).

di tale linea strategica in azioni concrete, si rivelano anche i risvolti e le potenzialità di carattere morfo-tipologico: modificare l'assetto di una azienda agricola in un'ottica multifunzionale comporta infatti necessariamente modifiche a livello produttivo (generalmente una diversificazione di ruoli e attività da svolgere) che devono essere sorrette da cambiamenti altrettanto significativi a livello tipologico sia da parte degli edifici esistenti che delle strutture di supporto alle nuove attività da realizzare all'interno del Parco (ritenute non permanenti).

### 3.6. *Strumenti di attuazione*

I principali strumenti di governo del Parco sono:

- L'Ente di gestione, cui attiene il compito di promuovere lo sviluppo economico delle aziende agricole e di perseguire il miglioramento della qualità degli spazi abitabili del Parco;
- Il Piano Speciale (PE), vera e propria figura urbanistica cui spetta il compito di delimitare l'ambito territoriale del Parco, regolando l'uso dei suoli e il livello di infrastrutture "generali" insediabili;
- Il Piano di Gestione e Sviluppo (PGD), in cui sono delineate le strategie principali, degli obiettivi "specifici" e le differenti misure d'intervento da adottare nei vari ambiti locali.

Il Consorzio redige un Piano Urbanistico Speciale (PE), a cui si possono ricondurre tutte le proposte che diventano "norma", e un Piano di Gestione e Sviluppo (PGD)<sup>46</sup> da cui discendono essenzialmente indicazioni; con questi strumenti vengono definite le linee strategiche relative alle imprese, agli addetti del settore agricolo e alle infrastrutture associate alle attività agricole multifunzionali.

Dal PE discendono i *Planes rectoros de desarrollo* (PRD), strumenti che scaturiscono dalle riflessioni svolte in sede di individuazione di strategie di integrazione funzionale; essi, per mezzo di raccomandazioni, consentono di valutare la compatibilità tra le attività multifunzionali (e dunque non necessariamente riconducibili alla produzione di alimenti e fibre) e le funzioni socio-economiche e ambientali svolte all'interno del Parco.

Il PGD, invece, prevede la redazione del *Pla d'actuacions*<sup>47</sup>, lo strumento attuativo conclusivo attraverso il quale si concretizzano le strategie e le misure individuate.

---

<sup>46</sup> Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: "*Pla especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat*", 2005 e "*Pla de gestió i desenvolupament del Parc Agrari del Baix Llobregat*", 2003

<sup>47</sup> "*Pla d'Actuacions 2008-2009*", 2007.

### 3.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)

Il Consorzio del Parco rappresenta l'organo esecutore degli interventi da realizzare ed ha inoltre il ruolo di coordinatore e promotore di tutte le iniziative.

Le misure di seguito elencate costituiscono le azioni concrete che discendono dalla guida del Consorzio: esse sono, in sostanza, gli interventi che possono essere "sostenuti" dall'ambiente e dalla sfera socio-economica in ragione delle priorità e del *budget* annualmente disponibile.

È possibile, per comodità di trattazione, individuare e ricondurre azioni e attori alle differenti famiglie di strategie appena descritte.

In merito alle *strategie di pianificazione e governance* le misure più interessanti riguardano, da una parte, il sostegno alle concentrazioni "parcellari" (per pacchetti discreti) di iniziativa privata, dall'altra i meccanismi di attenuazione degli impatti generati dall'espropriazione a causa del passaggio, sul territorio del Parco, delle infrastrutture viarie.

Riguardo alle *strategie di gestione del rapporto pubblico/privato* si devono segnalare le misure attuative volte alla promozione di meccanismi che mettono in relazione, attraverso forme di semplificazione dei rapporti, proprietari e affittuari di terreno agricolo nonché acquirenti e venditori, al fine di agevolare il ridimensionamento delle aziende (soprattutto in ottica multifunzionale).

Al binomio "*Strategie di sviluppo e sperimentazione di attività e nuove forme di integrazione funzionale/Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete*" si deve invece ascrivere la misura che prevede l'adeguamento della normativa urbanistica per quanto attiene alle nuove esigenze di marca multifunzionale delle aziende agricole cui si accompagna la necessità di realizzare strutture effimere e installazioni di varia tipologia.

La conoscenza della reale entità delle attività svolte all'interno del Parco consente inoltre di mettere a punto dei *Piani di recupero* di ampie zone ancora degradate, tipici ambiti territoriali intermedi interstiziali, per ristabilirne gli equilibri formali e quelli relativi all'uso del suolo, prevedendo la dislocazione e, in alcuni casi, l'eliminazione delle strutture che possono risultare "estrane" all'ambito agricolo multifunzionale. Tra le misure più risolutive in tal senso si può qui menzionare quella che prevede l'eliminazione degli orti familiari illegali e la creazione di ambiti, separati dallo spazio agricolo del Parco, in cui praticare attività similari ma ricondotte alla legalità.

Relativamente alle strategie di carattere funzionale<sup>48</sup> in senso stretto, le misure più significative riguardano:

- la messa in opera di servizi collettivi/comuni dedicati alle associazioni di agricoltori attraverso cui regolare lo stoccaggio post-raccolto e la spedizione dei prodotti agricoli;

---

<sup>48</sup> Strategie di sviluppo e sperimentazione di attività e nuove forme di integrazione funzionale.

- la creazione di un *ufficio di supporto alla commercializzazione*, in grado di fungere da osservatorio dei prezzi e da struttura autofinanziata di *marketing* e studio dei mercati, a servizio di agricoltori e allevatori;
- *lo sviluppo di aree attrezzate interne al Parco, denominate Agropols in cui si raccolgono e si concentrano fisicamente le attività degli enti pubblici e si predispongono servizi comuni complementari e di supporto alle attività agricole (stabilimenti di confezionamento, centri di controllo della produzione, parcheggi dei macchinari agricoli, etc.);*
- il potenziamento dei servizi di divulgazione delle attività e delle produzioni del Parco;
- la creazione di un centro di attività pedagogiche connesse con il Parco.

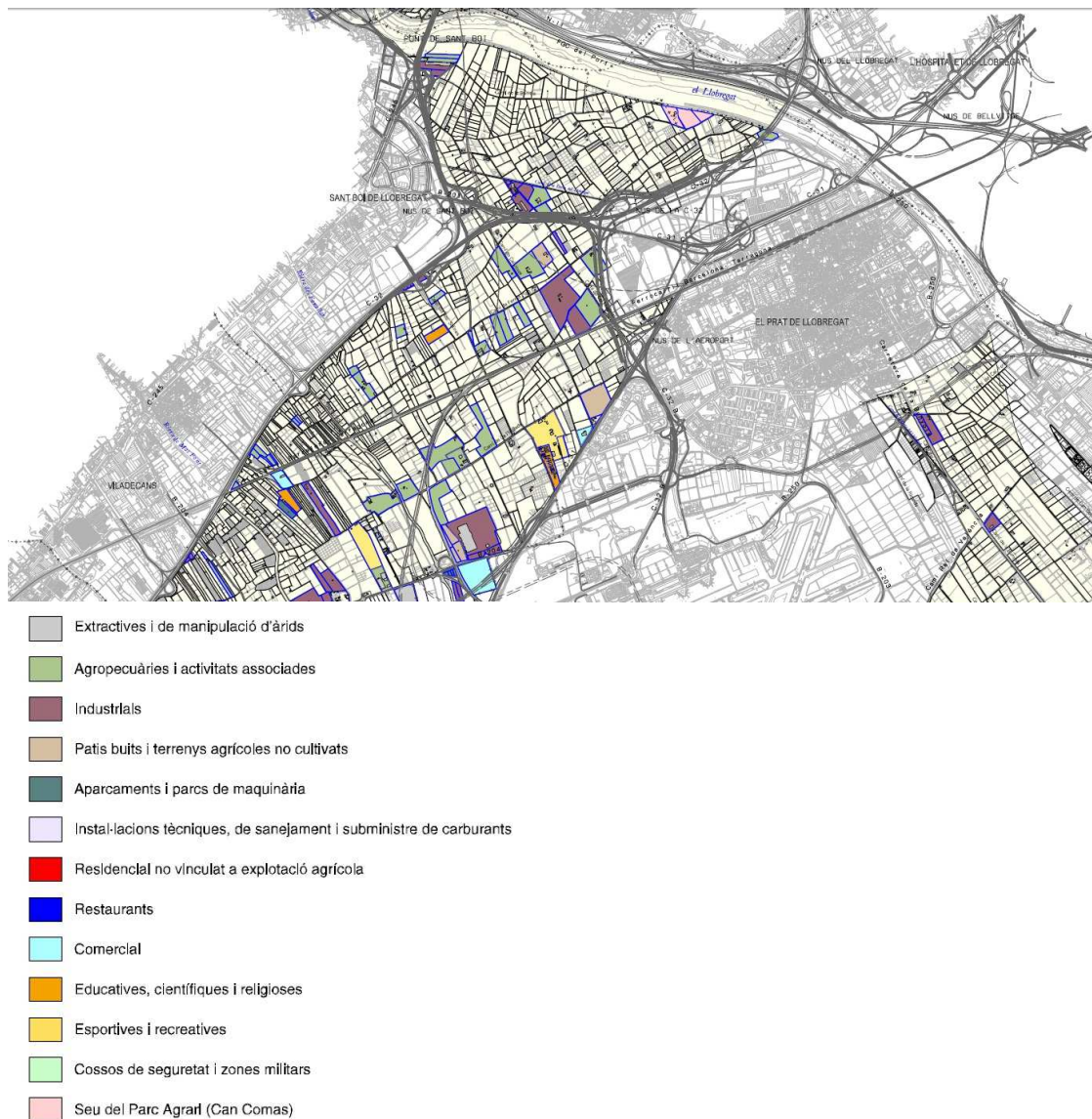
A queste azioni, quasi esclusivamente legate allo sviluppo delle attività esistenti o, laddove riferibili a forme di integrazione con attività “esterne”, comunque sia definibili “parco-centriche”<sup>49</sup>, si affiancano altre misure volte invece alla ricerca di integrazione con le funzioni metropolitane del territorio. In particolar modo si evidenzia la collaborazione tra il Consorzio del Parco e la Scuola Superiore di Agricoltura di Barcellona (ESAB) finalizzata al potenziamento della formazione, della diffusione dei saperi e, soprattutto, del rinnovamento tecnologico relativo alle attività agricole.



**Figura 8** *Parc Agrari del Baix Llobregat*. Area in cui si concentrano le maggiori attività non strettamente agricole. Immagine satellitare rielaborata dall'autore (2012).

<sup>49</sup> Legate ad una visione tale per cui tutte le attività che mettono in relazione l'ambito agricolo con quello della diffusione insediativa devono rimanere interne al Parco stesso.





**Figura 9** Elaborato grafico del *Pla Especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat*. Usi ed attività non strettamente agricole all'interno dell'ambito del *Pla Especial*.



### 3.8. Criticità e punti di forza

Nonostante il Parco sia prevalentemente circondato da ambiti territoriali intermedi (presenti fra di esso e gli insediamenti residenziali e funzionali circostanti irradiati dai Comuni contermini) e, in alcuni casi addirittura, ne ingloba alcuni al suo interno, il modello che esso propone risulta essenzialmente “chiuso”. Se da una parte ciò garantisce sul fatto che qualsiasi decisione o azione scaturisca a partire dall’ambito agricolo – aspetto fondamentale relativamente all’obiettivo della Tesi –, dall’altra si crea un problema di uni-direzionalità della maggior parte dei flussi (di beni, servizi e individui) nel territorio. È possibile rintracciare tale criticità in due momenti fondamentali, uno relativo al modo in cui il Consorzio mette in relazione il Parco sia con i territori intermedi presenti al suo interno che con i territori intermedi ai margini dei Comuni limitrofi (gli ATI); l’altro invece relativo al rapporto tra il Parco e gli ambiti agricoli esterni maggiormente consolidati (gli AAC).

Nel primo caso gli ATI vengono considerati principalmente come un bacino d’utenza dal quale hanno origine i flussi territoriali, essenzialmente di individui, che raggiungono i vari punti interni al Parco Agricolo ove si ha l’erogazione di prodotti e servizi. La principale modalità attraverso cui si esplica, invece, l’inversione dei flussi di individui e beni nel territorio è garantita esclusivamente dalla ricerca, da parte delle aziende agricole, dei mercati locali (intesi proprio nel senso di punti fisici sul territorio) verso cui dirigersi per rifornirli o poter vendere direttamente i prodotti. Ciò significa sostanzialmente che il Parco sembra in grado, in apparenza, di vivere in modo quasi autarchico all’interno di un assetto territoriale che invece attraversa una tipica condizione di metropolizzazione (in cui si ricercano integrazione e complementarietà funzionali), non ricercando nelle funzioni del territorio (esterne) alcun tipo di supporto o legame.

La misura più rappresentativa in tal senso è rappresentata proprio dalla creazione e dall’inserimento dei cosiddetti *Agropols*. Concentrando in essi molteplici attività si cerca di eliminare costruzioni ed attività estranee all’assetto agricolo del Parco. Senza entrare nel merito delle caratteristiche dei singoli *Agropols* realizzati<sup>50</sup>, si può dire che al loro interno si prevede di contenere praticamente tutte le attività comuni di supporto alle aziende agricole (dai depositi alle stazioni di rifornimento di carburante, dalle aree di sosta ai centri di vigilanza, dagli spazi adibiti alla vendita a quelli preposti all’informazione su attività e modalità gestionali del Parco, dai centri per il riciclo dei rifiuti agli innumerevoli uffici tecnici, etc.). Per questi “poli” non viene ricercata in alcun modo compatibilità con altre funzioni e altri servizi complementari di ambito “urbano”; essi rimangono invece di fatto legati alle sole dinamiche interne al Parco, non riuscendo a produrre alcuna forma di radicamento a livello funzionale nei confronti dei brani insediativi dei circostanti territori intermedi. In luogo di una “concentrazione” di tutti i servizi complementari alle attività

---

<sup>50</sup> Tra questi spicca per grado di definizione e di compiutezza quello di *Can Comas*, presente all’interno di un edificio restaurato presso il Comune di *El Prat de Llobregat*.

multifunzionali delle aziende agricole in singole aree interne “preposte”– azione che né il PE né il PGD tentano di invertire, poiché non ne individuano gli aspetti negativi –, si potrebbero individuare strategie e misure che mirino all’accrescimento in termini funzionali e all’integrazione di dette concentrazioni con il resto delle attività complementari esterne; dando origine, sia a livello dei brani insediativi delle “periferie comunali” che a livello delle aree agricole dei territori intermedi (ovviamente con modalità distributive differenti), a complessi di servizi di vario genere (che non necessitino di continuità fisica) riuscendo nel duplice intento di riammagliare morfologicamente e funzionalmente il sistema agricolo del Parco alle attività disperse che ricadono proprio nell’ambito dei territori intermedi della metropolizzazione, con relative aree agricole parzialmente compromesse o comunque soggette a fenomeni di marginalizzazione.

Nel secondo caso, invece, relativo al rapporto tra il Parco e il complessivo sistema degli ambiti agricoli – sia intermedi (gli AAI) che più consolidati (gli AAC) – ci si trova di fronte ad una serie di misure che puntano quasi unicamente a mitigare l’impatto delle attività della fauna selvatica, considerata “esterna” poiché estranea, sulle attività produttive e sulle coltivazioni “interne” al Parco.

L’ottica prospettica che esalta come unico punto di vista quello del Parco, porta da una parte ad integrare tutte le attività agricole “interne”, dando vita ad un territorio produttivo e in grado di contrastare i fenomeni di marginalizzazione politica, sociale ed economica dell’agricoltura, ma dall’altra genera una chiusura nelle relazioni “esterne”, concentrandosi invece sulle uniche realtà oggettive che, da fuori, possono interferire negativamente con le attività praticate. Non vengono in sostanza approfonditi alcuni aspetti legati alla ricerca di equilibri tra le esternalità prodotte in tutti e tre gli ambiti territoriali coinvolti dai fenomeni diffusivi, ossia gli ATI, gli AAI e gli AAC. Un ultimo fattore di criticità si rivela nei tentativi messi in atto per recuperare il degrado di alcuni territori intermedi. La formazione, ad esempio, di orti urbani così come la presenza di attività estranee a quelle del Parco non dovrebbero essere trattate sullo stesso piano, mediante un generico sradicamento. Giacché molti fenomeni in tal senso si ripetono nel tempo, sarebbe interessante verificare le cause sociali ed economiche che spingono ad usi alternativi del suolo proprio in ambiti intermedi, e prevedere forme di integrazione e di “normalizzazione” di detti usi, mitigandone gli impatti con il resto delle attività e, al contempo, assecondandoli sino ad una realistica loro gestione. Tra i punti di forza è fondamentale menzionare lo sforzo con cui si tenta di conservare e preservare l’ambito agricolo attraverso la realistica comprensione delle dinamiche economiche alla base dei processi diffusivi e di consumo di suolo. All’interno del Parco le aziende agricole puntano sul rinnovamento tecnologico, sulla ricerca, sull’esaltazione di attività multifunzionali e sulla costruzione di un ambito al cui interno prevalgono qualità formali e funzionali (quest’ultime espresse in termini di beni e servizi prodotti): tutto ciò consente di creare valore aggiunto alle tradizionali produzioni e di innescare meccanismi di incremento dei livelli di rendita agricola dei suoli, permettendo a questi ultimi di contrastare e scoraggiare la facile aggressione o l’erosione del territorio frutto delle note dinamiche della rendita urbana.

## 4. L'esperienza tedesca del GrünGürtel di Francoforte: strategie di gestione pubbliche/private nell'acquisizione e nell'uso delle aree agricole frammentate

### 4.1. Scala dell'intervento

La Cintura Verde occupa oltre il 30% della superficie comunale e coinvolge gli ambiti agro-forestali di un'area metropolitana di 1.000.000 di abitanti.

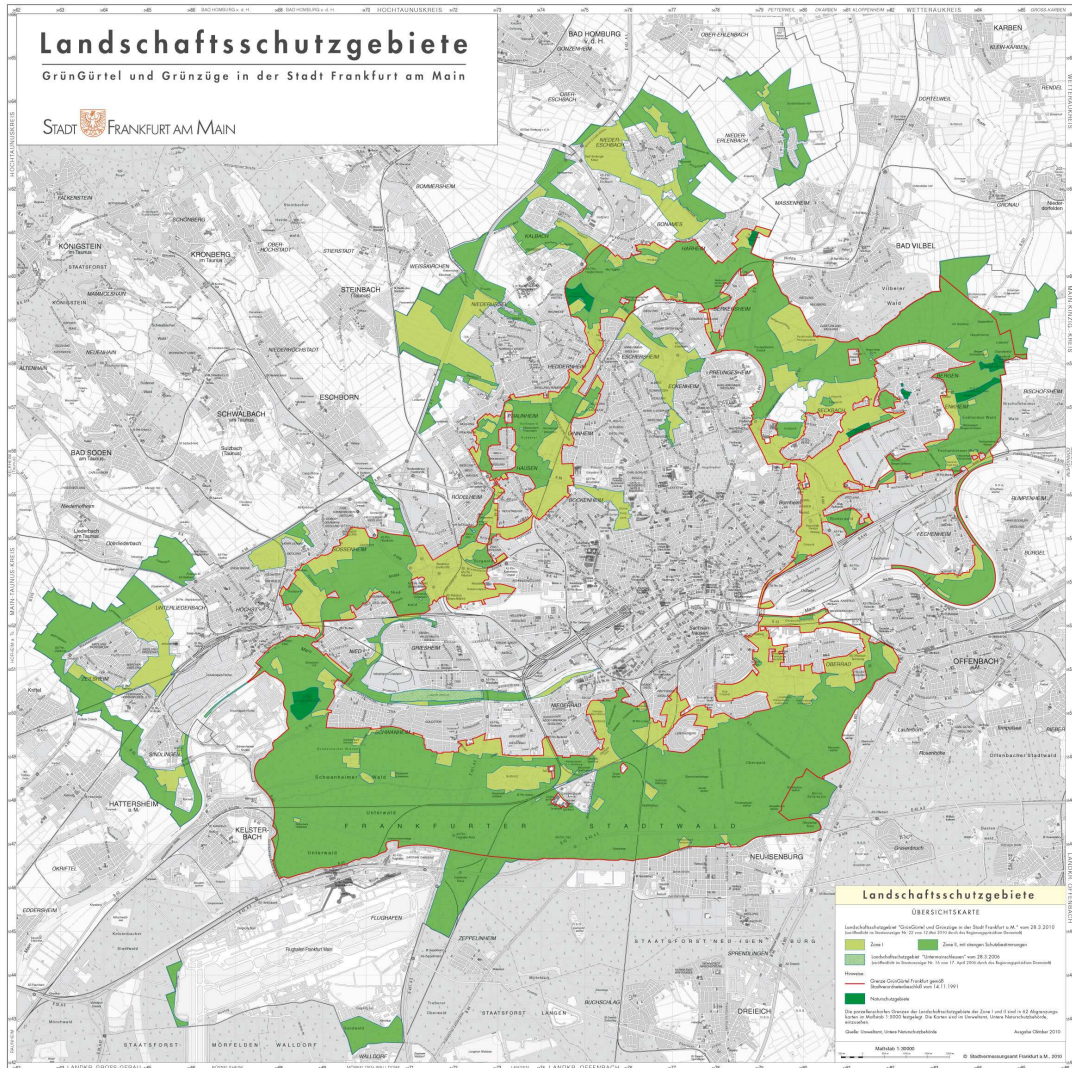


Figura 10 Mappa d'insieme delle aree protette © Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt (<http://www.frankfurt.de>).

#### 4.2. *Caratteri del contesto culturale, politico e socio-economico*

Nella storia recente, a seguito dell'espansione della città, ma anche della pressione di alcuni Comuni contermini, si è ripensata la Cintura Verde come strumento attraverso cui riconfigurare dal punto di vista identitario i vari territori coinvolti nei processi di sviluppo edilizio. Il termine *GrünGürtel* deriva dalle esperienze di pianificazione degli anni Venti in seno alle quali si tentò di integrare, presso l'area del fiume *Nidda*, nuovi insediamenti a spazi aperti da proteggere e, al contempo, da bonificare (attraverso interventi definiti, appunto, di *GrünGürtel*).

#### 4.3. *Caratteri del contesto territoriale*

Il Comune ha un'estensione territoriale pari a 25.000 ettari dei quali oltre 8.000 sono attribuiti alla Cintura Verde; quest'ultima a sua volta è costituita per circa 2.000 ettari da aree agricole.

Rispetto al nucleo originario, Francoforte si è sviluppata generando periferie che tendono a saldarsi tra loro e a creare, contemporaneamente, una grande conurbazione con alcune delle città limitrofe<sup>51</sup>. In tale processo di crescita il territorio è riuscito tuttavia a conservare caratteri agricoli, soprattutto all'interno di vaste aree di proprietà del Comune a Sud della città.

#### 4.4. *Obiettivi*

Gli obiettivi perseguiti attraverso la creazione della Cintura Verde, in aderenza agli obiettivi generali della tesi, possono essere ricondotti a tre famiglie principali:

- evitare che le periferie si saldino tra loro, individuando inequivocabilmente le aree di margine e imponendo la loro “non edificabilità”;
- rigenerare le aree agricole periurbane in chiave “ecologica”;
- intercettare la nuova domanda di spazi “sociali” della popolazione metropolitana, tentando di proporre luoghi attrezzati (di varia natura) che tengano in considerazione il parametro della contiguità fisica (ridotta distanza tra domanda e offerta).

---

<sup>51</sup> Emblematico è il caso della città di *Offenbach*.

#### 4.5. Strategie adottate

##### -Strategie di gestione del rapporto pubblico/privato

La strategia principale è costituita da un meccanismo espropriativo “rivisitato” e alleggerito da dinamiche di scambio pubblico/privato.

Il Comune compra dai privati i soli terreni agricoli che ritiene essenziali da un punto di vista del rafforzamento della Cintura Verde; gli stessi terreni, secondo convenienze sempre legate alle finalità del progetto, vengono poi affittati a canoni “simbolici” agli ex proprietari.

Si determina a questo punto un duplice scambio: i proprietari, nel rispetto della normativa emanata per il mantenimento e la gestione del *GrünGürtel*, possono intraprendere attività “compatibili” a quelle complessivamente accolte all’interno della Cintura Verde; tali attività si realizzano attraverso convenzioni e, quindi, per mezzo di una regolamentazione, da parte dell’Amministrazione comunale, di adeguati *mix* di intervento pubblico/privati. In tal modo il Comune realizza esclusivamente le opere di adeguamento ambientale (utili sia al singolo imprenditore che all’intero sistema della Cintura Verde).

##### -Strategie di controllo morfo-tipologico e di rete

È prevista la costruzione di un sistema territoriale reticolare incentrato sulla realizzazione di nodi che fungono da veri e propri poli attrattori (spingendo nella direzione della riconversione delle strutture dismesse) e sul potenziamento delle infrastrutture viarie (strade e ferrovie). La visione di scala metropolitana induce inoltre a prevedere connessioni più ampie, affidate ai *corridoi verdi regionali*, i quali ricompongono aree spesso frammentate del territorio comunale rimaste ancora “in attesa” di edificazione, ma potenzialmente interessate dai fenomeni diffusivi e dal consumo di suolo. Questo assetto territoriale dovrebbe consentire il recupero dei valori identitari (della possibilità cioè di “riconoscersi in” e “riconoscere” un luogo o un manufatto grazie alle sue evidenti valenze ambientali o architettoniche), attraverso l’inserimento di riconoscibili elementi di connessione in grado di garantire continuità al sistema (alberature disposte secondo maglie regolari “caratteristiche”; piste ciclabili; etc.).

#### 4.6. Strumenti di attuazione

Lo strumento principale a cui i vari *progetti d'attuazione*<sup>52</sup> devono attenersi è costituito dal *Manifesto della cintura verde*, uno statuto che fornisce linee guida (non prescrittive) e direttive con cui si vuole entrare nel merito delle trasformazioni dell'assetto territoriale.

L'attuazione del progetto della Cintura Verde<sup>53</sup> si basa sostanzialmente su un principio di fondo, ossia sulla "limitazione della gestione pubblica a poche aree" repute di notevole interesse strategico.

#### 4.7. Azioni e attori (proponenti e realizzatori)

Le azioni principali previste e qui individuate, riguardano direttamente l'ambito agricolo:

- la riconversione dell'agricoltura praticata nelle aree periurbane – agricoltura tradizionale a cui si accompagnano esternalità spesso incompatibili con quelle generate dalle attività dei Comuni contermini – in agricoltura "ecologica";
- la realizzazione di opere atte a migliorare l'assetto territoriale agricolo, in termini di nuove alberature, di realizzazione di sentieri e sistemazione dei corsi d'acqua;
- implementazione e nuova creazione di infrastrutture sociali, ossia di attrezzature in grado di erogare servizi a cui giovani, anziani ed individui maggiormente bisognosi possono aver accesso.

Si sceglie pertanto di mantenere l'attività agricola (Lieser, 1996) ma di ricondurla, ove possibile, alla matrice tipica dell'agricoltura biologica (la quale tuttavia richiede l'esistenza di condizioni al contorno sufficientemente stabili e incentivanti).

Un complesso reticolare di percorsi radiali e circolari consente, invece, di connettere le aree verdi periurbane (aree agricole, boschi e parchi) direttamente ai quartieri del centro città, attraverso il coinvolgimento delle aree verdi private.

Inoltre si vuole ricercare un atteggiamento "di sottofondo" volto all'integrazione sociale che passi per la connessione di attività prevalentemente didattiche e ricreative.

A partire dal 1990 si sono succedute diverse fasi di sviluppo del progetto della Cintura Verde, influenzate anche da questioni di natura politica (alternanza delle giunte municipali).

La prima fase di progettazione è stata affidata ad un soggetto esterno, il *GrünGürtel Projektbüro*, che si è occupato di studiare la fattibilità dell'intervento e di coordinare i vari uffici comunali. La seconda fase ha visto la nascita della *Grün Gürtel GmbH*,

---

<sup>52</sup> Un caso emblematico è quello relativo al progetto Alten Flugplatz, attraverso il quale è stato possibile riconvertire un'area aeroportuale dismessa attraverso l'inserimento di attrezzature ricreative.

<sup>53</sup> Affidata ad un organo dall'Amministrazione comunale, il *Projektgruppe GrünGürtel*.

una società privata anch'essa esterna, costituita da molteplici professionisti (sociologi, architetti, agronomi, giuristi, etc.). La fase attuale prevede la figura del *Projektgruppe GrünGürtel*, guidato direttamente da tre Dipartimenti<sup>54</sup> riconducibili all'Amministrazione comunale, in linea di continuità rispetto all'Ente privato che lo ha preceduto (Valentini, 2005).

A questi soggetti si deve aggiungere un complesso di differenti categorie di operatori, "ufficialmente" riconosciute, che ha la possibilità di intervenire nell'ambito della Cintura Verde a vario titolo (società pubbliche e private, fruitori di sovvenzioni statali, conduttori di aziende agricole, associazioni, etc.).

#### 4.8. Criticità e punti di forza

In questo caso di studio sembra impossibile effettuare, nella maggior parte dei fenomeni analizzati, una distinzione netta tra criticità e punti di forza. Ambedue i termini sembrano infatti in una certa misura "legati" cosicché, laddove si andasse a ricercare un aspetto positivo (nell'economia degli obiettivi generali della tesi) risulterebbe altrettanto facile individuare il rovescio della medaglia.

Tra i maggiori punti di forza vi è senza dubbio la raggiunta "sostenibilità" di natura economica del meccanismo basato su espropri e scambi (Kipar, 1997; Valentini, 2005). Si riesce cioè ad ottenere un territorio vasto in cui sono presenti attività caratterizzate da bassi costi di gestione generati, a loro volta, da mirati dosaggi di convenzioni e incentivi (con i conduttori di aziende agricole e con i proprietari terrieri) che consentono all'Amministrazione comunale di farsi carico esclusivamente dei costi di manutenzione delle reti di viabilità e del reinserimento di alberature e specifiche essenze. Ma oltre a bassi costi di gestione, un'attività agricola "estensiva" comporta anche "cristallizzazione" dello *status quo* dal punto di vista funzionale e limitazione degli interventi pubblici alla sola "messa in rete" formale dei vari elementi presenti sul territorio.

La connessione tra le varie aree e i vari usi del suolo, rischia cioè di rimanere vincolata a questioni puramente morfologiche, affidandosi ai soli *corridoi verdi* e a deboli elementi della rete ecologica (piste ciclabili, filari alberati, strade, etc.); ciò che viene garantito è semplicemente un collegamento "fisico" tra le attività funzionali e residenziali più propriamente "cittadine" e i territori intermedi periurbani (con il loro relativo ambito agricolo). Il quadro che si ottiene è quello di un collegamento, addirittura capillare, di zone residenziali periferiche a funzioni e sistemi di interconnessione assolutamente deboli (attrezzature legate alla cultura e all'economia familiare, spazi aperti ricreativi, attrezzature per lo sport e il tempo libero, punti di connessione con linee di trasporto pubblico, filari alberati e piste ciclabili, etc.).

L'ottenimento di un "controllo" degli usi dei suoli diluito nel tempo e della acquisizione delle aree ancora libere, sembra possibile solo laddove si riesca a mantenere inalterato l'assetto produttivo (agricoltura e selvicoltura) esistente.

---

<sup>54</sup> Verde Pubblico e Foreste, Pianificazione e Ambiente.

Mantenere per certi versi lo *status quo* consente insomma di inglobare e gestire, seppur lentamente, aree inedificate – ed inedificabili! – sempre più vaste, le quali nonostante l'intervento pubblico (infrastrutturazione, irreggimentazione dei corsi d'acqua, forestazione, etc.), mantengono un ruolo di cerniera solo “apparente”, esclusivamente formale, tra i vari sistemi insediativi.

L'ambito agricolo dei territori intermedi viene qui esclusivamente “attraversato” da deboli percorsi e segni di vario genere che non si radicano realmente alle attività produttive e che, soprattutto, non stimolano l'implementazione delle stesse in ottica multifunzionale. Il soggetto pubblico non prefigura scenari strategici funzionali di alcun tipo, lasciando inesplorate molte strade e filiere inedite con cui recuperare una più marcata integrazione tra ambiti residenziali, agricoli e funzionali della diffusione insediativa.

Si predilige una sorta di “compatibilità” funzionale *soft* che merita l'uso delle virgolette e che, seppur attivata, non produce effetti sostanziali di integrazione territoriale.

Un secondo considerevole punto di forza è costituito dalla ricerca di integrazione tra “spazio sociale” – che si vuole creare all'interno della cintura mediante l'inserimento di parchi, aree attrezzate per lo sport e per la sosta, etc. – e funzioni già presenti all'interno dei sistemi insediativi preesistenti (in special modo attrezzature scolastiche ed insediamenti residenziali). Risulta pertanto molto forte la visione di connessione sociale, a cui però fa da contraltare lo scarso tasso di incisività delle attività “inserite” nel sistema agro-forestale, se si paragona ai disequilibri formali, funzionali e socio-economici che caratterizzano i territori intermedi.

Quella che manca è, in sintesi, una coraggiosa scelta di ri-funzionalizzazione delle aree agricole attraverso il coinvolgimento di soggetti in grado di mettere in moto, con le loro attività, radicali trasformazioni delle frange urbane, sia in termini di qualità dei manufatti architettonici che di riequilibrio dei flussi di beni e servizi.

L'attenzione rivolta alla progettazione degli “spazi sociali” risulta scarsamente incisiva nei confronti della risoluzione di problemi e disequilibri (socio-economici) tipici dei territori intermedi. Se da una parte, infatti, viene rispettata la compatibilità con le funzioni agricole ancora presenti, ricercando un inserimento *morbido* di attività, manca, dall'altra, una guida maggiormente forte da parte del soggetto pubblico che invece, come visto, si limita solo ad innescare il processo di acquisizione e affitto delle aree.



## **TERZA PARTE**

### **LE POSSIBILI SOLUZIONI PER IL RIASSETTO DEI TERRITORI INTERMEDI. DIRETTIVE, INDIRIZZI E VINCOLI**

## 1. I fattori coinvolti, le strategie e la *governance*

Si è visto attraverso l'indagine dei casi di studio come, a seconda del contesto locale, sia possibile individuare un *mix* di strategie da porre in essere per conseguire il miglioramento delle qualità morfo-tipologiche e funzionali degli insediamenti diffusi coinvolgendo, più o meno direttamente, le aree agricole intermedie (AAI) il cui valore intrinseco (produttivo, economico, ambientale ed ecologico) risulta in larga misura compromesso.

Nei casi di studio, così come nella maggior parte delle realtà territoriali attraversate da fenomeni diffusivi, si è altresì riscontrata una serpeggiante *vis inertiae* che funziona da agente frenante nei confronti di qualsiasi “traduzione in pratica progettuale” delle strategie di cui sopra, evidenziata in termini di *criticità* a conclusione di ciascuna scheda di valutazione.

Si vuole qui sostenere che, questa forza frenante, è il risultato dell'intreccio di almeno quattro fattori, l'ultimo dei quali mostra addirittura un'incidenza prevalente rispetto agli altri:

- la transcalarità;
- l'eccessiva frammentazione proprietaria e fondiaria delle aree agricole;
- la scarsa conoscenza del profilo dei “produttori” di territorio intermedio (delle loro esigenze ed aspettative a livello sociale, economico, politico);
- la scarsa fiducia, sia da parte del decisore politico che degli stessi soggetti interessati, nelle concrete potenzialità (giuridiche ed economiche) che i produttori di territori intermedi hanno di organizzare e gestire ampi spazi della metropolizzazione laddove sembra presente un voluto vuoto di potere.

Tali fattori di resistenza, non così forti da riuscire ad impedire la possibilità di delineare strategie tra loro complementari, limitano la messa a fuoco di direttive, indirizzi e vincoli “oggettivabili”. Ciò perché si frappongono ai collegamenti che dovrebbero garantire sia l'integrazione morfo-tipologica e funzionale degli insediamenti, sia l'integrazione socio-economica degli insediati e dei cittadini utenti non residenti; questi fattori ostacolano, secondo una definizione già in precedenza enunciata, il raggiungimento della *qualità* quale frutto di un riequilibrio dell'assetto morfologico e funzionale degli insediamenti diffusi, sostenibile in termini sociali, economici ed ambientali.

Il problema principale risiede nel fatto che la volontà politica che prima anima strategie e poi delinea il profilo di azioni concrete, ragionando per categorie di “ruoli e competenze” pre-costituite ed individuate quasi unicamente in funzione della scala di intervento<sup>55</sup>, da una parte ha ben introiettato nei propri meccanismi le pratiche di *governance*, ma dall'altra non sembra ancora in grado di riconoscere la valenza strategica della categoria “intermedia” ed eterogenea costituita da tutti quei soggetti

---

<sup>55</sup> Attribuibili rigidamente e spesso singolarmente a Regione, Provincia, Comune, enti locali, investitori privati, etc.

che, negli ultimi anni, hanno acquisito maggior potere – anche decisionale – e i quali, per primi, possono essere definiti a buon diritto gli artefici dei territori intermedi. La mancanza di legittimazione e di responsabilizzazione di tali soggetti<sup>56</sup> determina l'immagine di un apparente *vuoto di potere* (principalmente decisionale) che si accompagna al già noto, ma altrettanto apparente, *vuoto di significati*, entrambi relativi alle innumerevoli descrizioni, presenti in letteratura, dei territori intermedi. La cassetta degli attrezzi degli urbanisti risulta assolutamente priva di strumenti capaci di intercettare le attuali esigenze dei produttori di questi ambiti territoriali. Questo tasso di miopia che inficia sull'individuazione del soggetto privilegiato da cui far partire la messa in pratica delle varie strategie sin qui individuate, pone di fronte ad una domanda fondamentale: quale tipo di *governance* riesce a coinvolgere e a selezionare i soggetti maggiormente “sensibili e stimolabili” nei confronti della possibilità di realizzare concretamente progetti di miglioramento della qualità degli insediamenti diffusi, a partire dalle aree agricole dei territori intermedi? La risposta a tale domanda, come si vedrà in seguito, costituisce il passo che consente di approdare alle soluzioni (espresse sotto forma di idonei vincoli, direttive e indirizzi) proposte dalla tesi in accordo con gli obiettivi generali.

---

<sup>56</sup> I quali costituiscono la forza che si appropria quotidianamente e con azioni concrete dei territori intermedi.

## 1. La ricerca di una relazione tra *governance* e società civile nei territori intermedi

Tra le strategie individuate ed analizzate all'interno dei casi di studio figurano più volte riflessioni riguardanti la giusta *governance* da adottare.

In effetti lo stesso termine *governance* ha acquisito negli ultimi due decenni un ruolo centrale all'interno del dibattito internazionale sulle politiche urbane e territoriali relative ai fenomeni della dispersione insediativa. Esso si può tradurre sia come "azione del governare" che come "modo di governare", ambedue distinti dalle istituzioni di governo (Sebastiani, 2007).

Nel passaggio dal mondo anglosassone al resto del continente europeo, tale termine ha subito significative alterazioni semantiche a tal punto da vedersi sovrapporre quello di *prassi di buon governo*, dando per scontato un tasso di positiva efficacia insita nell'azione di governo stessa.

Soprattutto in Italia l'idea di *governance* si basa su un duplice assunto<sup>57</sup>:

- le interazioni tra il soggetto politico e tutti gli altri soggetti (possessori di risorse e mezzi) rappresentano il corretto funzionamento di base del meccanismo attraverso cui si può giungere a decisioni di governo;
- le interazioni tra il soggetto politico e tutti gli altri soggetti, garantiscono l'efficacia delle decisioni ovunque esse risultino articolate, estese al maggior numero di attori e, soprattutto, pubbliche.

Mettere in relazione la società civile con i territori intermedi significa mettere in relazione il soggetto più duttile (forza agente) con l'oggetto (il territorio) che maggiormente necessita di un'"attenzione" molto vicina al concetto di "cura" *heideggeriana*.

Heidegger introduce il termine "cura" facendo riferimento al suo significato latino che implica tanto un'idea di "angoscia" quanto una di "protezione". Secondo il filosofo, l'"esserci" (*Dasein*), ossia la modalità di essere propria dell'esistenza *umana* (quindi di una *società*), è esso stesso costituito dalla "cura" e questo fatto si evidenzia maggiormente quando esso si relaziona agli altri "esserci" e alle cose (Volpi, 2006). Il tipo di società che produce territorio intermedio incarna l'"esserci" in relazione con i suoi simili e soprattutto con il territorio, laddove la relazione si esplica in modo conflittuale (si rilegge in ciò l'accezione angosciosa) ma anche propositivo (si vede qui invece l'accezione protettiva), come se si percepisse un bisogno, appunto, di questo tipo di "cura" da parte del territorio stesso.

Alla base dell'odierno concetto di *governance* vi è dunque fondamentalmente un'idea di *efficacia* che permea di sé le stesse procedure messe in campo; in esse, e

---

<sup>57</sup> Si deve tuttavia sottolineare come la recente legislatura italiana, che ha quasi svuotato di potere urbanistico la Provincia, ha in un certo senso inferto un durissimo colpo alla possibilità che questo ente avrebbe potuto rappresentare (anche e non solo come risorse in grado di muoversi alla corretta scala territoriale di intervento) ai fini dell'individuazione di possibili soluzioni cui la tesi approda.

nell'ottica di una visione condivisa, il soggetto pubblico diviene coordinatore dei diversi gruppi portatori di interessi e risorse.

Nell'economia del ragionamento complessivo che la tesi ha sin qui espresso in merito alla riconsiderazione dell'“abitare” quale “funzione sociale” da tenere in massima considerazione<sup>58</sup>, ed in anticipazione di alcune considerazioni conclusive, sembra possibile ascrivere alle procedure di *governance* anche quelle che, per l'appunto, portano alla produzione di politiche pubbliche nel campo del *welfare*, attraverso cui gestire l'offerta pubblica, semi-pubblica e privata di tutta una serie di servizi sociali (in buona parte, come già visto, insediabili in contesti produttivi agricoli multifunzionali presenti a ridosso di ambiti territoriali intermedi)<sup>59</sup>.

Collegandosi a ciò, a valle di queste prime riflessioni, si può sinteticamente considerare la *governance* come una risposta alla domanda di partecipazione alle dinamiche decisionali espressa dalla società civile.

Come in ogni processo di sintesi anche qui si corre il rischio di tralasciare alcuni aspetti rilevanti della questione o di ridurre la portata di alcune implicazioni sottese al concetto di *governance*. Risulta pertanto necessaria un'ultima considerazione, da affiancare a quanto sin qui esposto, legata al campo della semantica da cui si è partiti. Infatti, nel linguaggio comune così come in quello della disciplina urbanistica, sia il concetto di *governance* che quello di partecipazione hanno preso due strade distinte, tanto che al primo si riconducono azioni e attori di un certo rilievo e dalle robuste risorse; al secondo, invece, sembra si possano ascrivere azioni meno complesse e maggiormente estese alla base sociale (Sebastiani, 2007). Ebbene, nonostante la divaricazione netta fra i due termini, i produttori di territori intermedi difficilmente possono essere ricondotti *tout court* ad una sola di queste due categorie.

Nella proposta che a questo punto la tesi vuole avanzare – ossia di mettere in relazione due sfere, quella della società civile e quella dei territori intermedi –, si cela l'idea di considerare la *governance* come un punto di sintesi: regolare attraverso la *governance* il livello di compatibilità tra le due sfere, può realisticamente consentire di gestire i disequilibri socio-economici, morfo-tipologici e funzionali – dunque gli aspetti qualitativi – degli insediamenti diffusi. In quest'ottica si possono mettere a fuoco i tre concetti fondamentali che in un certo senso legittimano e rendono oggettivi i termini della questione qui sollevata:

- *governance* e società civile sono confrontabili<sup>60</sup>;
- la società civile rappresenta uno “spazio intermedio” tra il settore pubblico (lo Stato) e il mercato in genere (Bedeschi, Giner, 1998);

---

<sup>58</sup> Si rimanda al caso di studio relativo al Pgt di Bergamo, allorquando si affrontano tematiche legate al rinnovamento tipologico di molti manufatti residenziali e di molte attrezzature che erogano servizi di carattere sociale di tipo innovativo.

<sup>59</sup> Attorno ai “tavoli” per il *welfare* siedono in effetti operatori tanto del privato quanto della pubblica amministrazione, aziende del settore sanitario, istituzioni culturali, etc.

<sup>60</sup> Si può citare in riferimento a ciò un passo significativo del Programma di Sviluppo delle Nazioni Unite in cui il tema del confronto risulta quanto mai evidente: “*governance* include lo stato ma lo trascende includendo il settore privato e la società civile”.

- la società civile, in quanto “spazio intermedio”, si può relazionare al territorio intermedio.

Soprattutto in riferimento a quest’ultimo punto bisogna essere chiari.

Non si vuole, in sostanza, giocare sulla semplice coincidenza dell’aggettivo “intermedio”, bensì si vuole dare risalto a quella “condizione” intermedia che rende tanto l’oggetto (il territorio intermedio) quanto il soggetto (la società civile) – ossia le due sfere di cui sopra – altamente affini e compatibili soprattutto a livello di qualità intrinseche che derivano dal loro essere difficilmente riferibili ad un luogo delimitato (laddove per “luogo” si intende sia uno spazio fisico che una categoria concettuale).

Non è questa la sede per approfondire la questione, tuttavia si deve ricordare che l’immagine della società civile, così come i suoi contenuti (a livello di peso economico e politico), non può essere restituita attraverso una semplice classificazione tipologica che la riconduca a una tassonomica distribuzione di gruppi sociali portatori di interessi, seppur al fine di tentare una semplificazione dei termini del discorso. Dunque, pur tralasciando alcune questioni, si reputano necessari momenti di riflessione su almeno due aspetti rilevanti (che potrebbero essere esaminati in un’altra occasione) che di seguito vengono brevemente tratteggiati.

Primo aspetto. La tesi dà conto di un concetto di società civile che si fonda sull’idea di associazioni *volontarie* da leggersi non come forme di organizzazione di interessi privati (che mirano soltanto ad influenzare il potere politico senza contemplare invece la possibilità di partecipare dell’esercizio di tale potere), quanto come una volontà “altra” dallo Stato: altra perché intermedia e perché in grado di concepire una propria azione diretta e di riconoscere il proprio ruolo attivo (Arena, 2006).

Come si è cercato di chiarire, questa affermazione riguarda proprio gli ambiti dei territori intermedi (ATI), caratterizzati da una condizione ibrida in cui si concentrano molteplici possibilità, a cominciare dai nuovi usi del suolo e dalle nuove pratiche sociali in essi presenti; ambiti in cui si manifestano disequilibri economici e sociali, accostamenti involontari di attività e residenze, di esternalità incompatibili, di sfera residenziale e sfera agricola, etc; ambiti in cui la società civile può, nel tempo, acquisire sempre maggiore coscienza di sé e delle proprie capacità (per certi versi demiurgiche) nei confronti di una informe realtà territoriale ancora non compresa e mal gestita dalle istituzioni. L’affermazione in questione conferisce pertanto realismo e praticabilità alla strada proposta dalla tesi, ossia quella di giungere a direttive con cui, al netto di una iniziale mediazione da parte delle Amministrazioni locali e degli Enti pubblici, incentivare e legittimare il legame tra società civile (intesa come spazio di mezzo) e territorio intermedio. *Portare la società civile (non un concetto astratto) ad intervenire, nei territori intermedi, simultaneamente sull’ambito agricolo multifunzionale e su quello residenziale, rappresenta il principio che informa di sé ogni possibile direttiva individuata.*

Negli ambiti dei territori intermedi, infatti, la società civile, “intermedia” tra Stato e mercato, “intermedia” tra decisore politico (che agisce su scala nazionale, regionale e provinciale) e settore privato (attraverso cui si tenta di dar realizzazione e attuazione

alle politiche, proprio in una fase economica in cui il reperimento di fondi da parte delle amministrazioni locali per finanziare opere di qualsiasi natura non è operazione semplice), risulta ancora pressoché assente almeno in quanto soggetto forte e pienamente consapevole.

Secondo aspetto. Nel descrivere la società civile si è sin qui sempre fatto riferimento ad una serie di interazioni tra gli attori istituzionali e le associazioni. Ma le modalità di interazione divengono assai più complesse quando le istituzioni devono dialogare con soggetti in possesso di rilevanti risorse economiche, in grado cioè di “spostare” con maggior vigore alcune strategie da impiegare.

L’importanza di tale questione cresce proprio allorquando si ragiona sull’eterogeneità del complesso di attori economici che orientano i cambiamenti (soprattutto di carattere fisico) negli insediamenti diffusi: si va dal piccolo artigiano al commerciante, dal conduttore di aziende agricole che producono alimenti e fibre all’imprenditore che orienta le attività della propria azienda verso l’orizzonte multifunzionale, dal piccolo e medio costruttore sino ai grandi gruppi immobiliari strutturati.

Si capisce pertanto che all’ingresso di certi soggetti e, in special modo, di quelli economicamente più forti, nell’alveo della sfera pubblica (si pensi al campo della residenza sociale, delle infrastrutture, delle cittadelle per il consumo<sup>61</sup>, etc.), in un certo senso si finisce per affidare ad attori non legittimati da organi elettivi o dalle istituzioni o da politiche organiche, anche l’insieme di quegli aspetti che determinano la qualità morfo-tipologica e funzionale degli insediamenti.

Ma se ciò risulta vero per il territorio diffuso e per i terreni che si presentano deboli al confronto con le dinamiche della rendita urbana, non si può dire altrettanto dei territori intermedi; questi ultimi rappresentano ambiti nei quali, invece, si generano delle resistenze a tali dinamiche.

Laddove si intraprendesse una speculazione immobiliare in territori caratterizzati da diffusione insediativa, il soggetto promotore economicamente forte non andrebbe mai ad agire in ambiti intermedi in quanto, in tal caso, l’attore/realizzatore dell’intervento si vedrebbe costretto a mettere in opera in essi, secondo linee d’azione ormai ampiamente condivise in campo urbanistico internazionale, processi complessi e temporalmente lunghi di recupero e riqualificazione basati su tecniche spesso anche capillari di “densificazione residenziale” e di iniezione di *mixité* morfo-tipologica e funzionale; ciò dovrebbe avvenire però all’interno di contesti interstiziali o di margine che già solo per dimensione non consentono di attivare i meccanismi speculativi (che richiedono spazio) con cui ottenere, a fronte di investimenti contenuti, un rientro elevato e sicuro in termini, ad esempio, di prezzo al m<sup>2</sup> degli alloggi e dei locali realizzati.

---

<sup>61</sup>Che, nelle menti di alcuni legislatori, rappresentano, data la loro natura multifunzionale e la loro “riconoscibilità”, delle iniziative valide e degne di fiducia a tal punto da riuscire a “guidare” politiche di espansione e di riassetto di interi ambiti territoriali.



**Figura 11** *Amsterdam*. Brani insediativi frammentati a Sud del quartiere di *Berlage*.

**Figura 12** *Amsterdam*. Centralità dello *Zuidas*: intervento di densificazione e riaménagemento.

Le aree intermedie di cui la tesi si occupa e al cui interno si possono attivare e guidare iniziative riconducibili alla società civile in essa operante, presentano come detto delle resistenze formidabili alle dinamiche dei poteri economici tradizionalmente in gioco. Nell'ambito territoriale intermedio sono letteralmente saltati i consolidati rapporti di potere e, come descritto già in precedenza, benché all'autopromozione immobiliare si sia sostituita una "massiccia e ben organizzata" struttura di gruppi immobiliari, quest'ultima (con tutte le dinamiche che la caratterizzano) solo marginalmente incide su tali ambiti, prediligendo invece aree "divenute" libere, sufficientemente ampie ed edificabili.



## **2. Quali soggetti e quali gruppi della società civile coinvolgere per proporre direttive utili ai territori intermedi**

La tesi, come detto, propone di ricondurre gli strumenti urbanistici normalmente impiegati per intervenire sulle porzioni di città e territorio in continua trasformazione, al rapporto “società civile”/“territorio intermedio”.

Riprendendo l’immagine del territorio intermedio, si vogliono a questo punto richiamare, tra le sue peculiarità, quelle riconducibili alla stessa “condizione” che esso condivide con la società civile; ci si riferisce a uno stato di “sospensione”:

- tra struttura fisica compatta e frammentata;
- tra carattere geografico-identitario centrale e periferico;
- tra senso di appartenenza e indifferenza ai luoghi;
- tra lo stereotipo della città “riprodotta” e le inadeguate visioni bucolico-paesaggistiche della campagna;
- tra agricoltura residuale e speculazione edilizia;
- tra regole insediative e localizzative ortodosse e auto-organizzazione eterodossa;
- tra carenza di servizi/spazi pubblici e debole intuizione di inediti usi del territorio.

Considerare l’esito di una sovrapposizione di società civile e territorio intermedio porta ad un parallelismo tutt’altro che azzardato o capzioso, basilare per qualsiasi direttiva o indirizzo che mirasse a coinvolgere attivamente le aree agricole dei territori intermedi, al fine di migliorare le qualità formali e funzionali degli insediamenti diffusi.

Un primo punto di convergenza tra società civile e territorio intermedio può essere rappresentato da una tra le più evolute forme esistenti di “comunità contrattuali”, il *co-housing*: fenomeno denso di potenzialità e soprattutto di punti di contatto con la ricerca di quella sostenibilità<sup>62</sup> dei rapporti tra “soggetto intermedio”<sup>63</sup> e “oggetto intermedio”<sup>64</sup>, attraverso cui si può giungere al giusto grado di oggettività delle direttive da predisporre per il perseguimento del miglioramento delle qualità morfologiche e funzionali che nasca dalle aree agricole.

Direttive che mirino a guidare la società civile nelle maglie del vuoto di potere, nei segmenti-settori dei territori intermedi, per creare nuovi rapporti di forza, per attivare nuovi significati, generando non un semplice attraversamento di una data forza sul territorio, ma una più consapevole presa in gestione delle dinamiche territoriali.

Tra le varie forme associative, quelle proposte dai *co-housers* sembrano aver percorso le varie ondate del fenomeno della diffusione insediativa, riuscendo non soltanto a sopravvivere ma anche ad arricchirsi di significati inediti, a tutt’oggi

---

<sup>62</sup> Socio-economica ed ambientale.

<sup>63</sup> La società civile in quanto attore/gestore.

<sup>64</sup> Il territorio intermedio in quanto agito/gestito.

ancora plasmabili e duttili se messi in relazione al quadro di mutate esigenze delle società che abitano, usano e creano i territori intermedi.

Accennando al fenomeno del *co-housing* si vuole introdurre un più ampio quadro di riferimento, quale punto d'approdo della tesi, fatto di direttive e indirizzi "generalizzabili-poiché-sostenibili" laddove calati in contesti territoriali intermedi, attraverso cui appare possibile orientare i processi di miglioramento della qualità morfo-tipologica e funzionale degli insediamenti diffusi a partire da concreti interventi che abbiano ad oggetto le realtà agricole svantaggiate e frammentarie di cui si è ampiamente data descrizione in precedenza.

Si può creare un quadro sintetico, ma non per questo meno interessante, con cui ripercorrere il processo di propagazione a livello internazionale del fenomeno. Storicamente il *co-housing* trae le sue origini da una sperimentazione effettuata in Danimarca negli anni Sessanta, la quale a sua volta deve essere ricondotta a numerosi casi di coabitazione "strutturata" e non spontanea già presenti in Olanda e Svezia; durante gli anni Settanta il fenomeno prende piede nel Nord Europa sino a raggiungere l'altra sponda dell'atlantico (USA) all'inizio degli anni Ottanta; negli anni Novanta il fenomeno si diffonde dapprima in Canada e poi in Australia. Più recentemente anche i paesi dell'Europa meridionale risultano interessati dal diffondersi del *co-housing* (Lietaert, 2007; Baglione, 2009, 2011).

Benché non appaia fondamentale, ma tuttavia in grado di restituire un maggior livello di compiutezza, si accenna al carattere quantitativo del fenomeno, la cui consistenza è stimata su scala mondiale nell'ordine di grandezza del migliaio di esperienze.

In Italia i primi tentativi di *co-housing* hanno origine a partire dalla seconda metà del decennio 2000-2010 e si devono alla capacità delle eterogenee realtà associative che hanno saputo importare e re-interpretare criticamente modelli, progetti e formule provenienti, come descritto, da più parti del mondo. Esiste infatti una *Rete Nazionale Co-housing*<sup>65</sup> che raggruppa le singole associazioni sviluppatesi, ad oggi, a Roma, Torino, Firenze, Milano, Bologna e Faenza.

In letteratura il *co-housing* viene generalmente associato alle forme di "comunità contrattuali" tipiche degli USA (Brunetta, Moroni, 2008); quest'ultime sono rappresentate da associazioni di individui che:

- a mezzo di strumenti contrattuali (propri del diritto privato), condividono direttive d'uso estese tanto ai suoli quanto ai beni immobili;
- a mezzo di regole di carattere privato (comportamentali, di gestione degli spazi collettivi e di modalità di scelta delle decisioni, etc.) convivono e gestiscono insediamenti residenziali e funzionali;
- a mezzo di versamenti di contributi, godono di una serie di servizi collettivi.

Dal punto di vista dei caratteri insediativi si può associare il *co-housing*, soprattutto nell'esperienza europea, ad un insediamento residenziale *sui generis*, dalle dimensioni "controllabili" e gestibili, dunque contenute, e svincolato, in termini di

---

<sup>65</sup> Sulla falsariga delle reti europee (Cohousing.org/uk – UK, Kollektivus Nu – Svezia, etc.).

scelta localizzativa, dal contesto. Non si rileva infatti una predilezione per le collocazioni urbane o per quelle suburbane, ciò a testimonianza del fatto che non esiste un modello tipologico univoco, quanto piuttosto un “tipo” di associazione finalizzata al conseguimento di vantaggi comuni (non si parla qui dunque esplicitamente, almeno in teoria, di solidarietà) (Baglione, Brunetta, 2011).

Tra le caratteristiche più interessanti che permettono di accostare il *co-housing* ad una particolare forma di “comunità contrattuale” e di esaltarne, pertanto, il ruolo di forma associativa principale da coinvolgere al fine di intervenire direttamente sui territori intermedi passando per le aree agricole, vi è senza dubbio la spiccata *multifunzionalità* del suo carattere comunitario. Innanzitutto il *co-housing* presuppone che quella residenziale si debba considerare una “funzione” a tutti gli effetti, riportando il senso del discorso alla necessità di considerare l’“abitare” una funzione che non può essere svincolata dalle altre, come si è già visto ad esempio nel caso del Ptg di Bergamo. Inoltre, all’interno degli insediamenti, a questa funzione si associano sempre servizi integrativi eterogenei, fisicamente distinti, prevalentemente fruiti dai *co-housers*, ma non raramente aperti al godimento da parte delle comunità esterne (seppur ciò avvenga senza un approccio ricognitivo critico nei confronti dell’entità e della consistenza di flussi, usi e necessità dell’ambito “esterno”): ristoranti, palestre, impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili, etc.

Inoltre va detto che, seppur non volendo esaltare precipuamente il carattere della solidarietà, i servizi collettivi di caso in caso prescelti dai *co-housers* non si limitano solo al mero soddisfacimento di esigenze primarie (cucina, luoghi attrezzati per mangiare, lavanderie, etc.), ma si caratterizzano anche per una loro specifica matrice sociale (orti, officine, spazi per attività ludiche dedicati ai bambini e ai disabili; ma anche aree preposte per Gruppi di Acquisto Solidale, banca del tempo, etc.) (McCamant e Durrett, 2007).

Una seconda caratteristica è quella di possedere norme statutarie operative di carattere privato attraverso cui viene amministrata e gestita l’associazione (quantità e qualità degli organi, valore della quota associativa, finalità, etc.) e regolamentata la serie di diritti e doveri propri degli associati.

Stanti queste caratteristiche la tesi lavora per verificare come sia possibile:

- evitare il rischio della ghettizzazione e della formazione di *enclavès* soprattutto sociali all’interno dei territori intermedi che venissero (a seguito di direttive di stimolo) resi appetibili per un organo ben preciso della società civile, appunto quello rappresentato da particolari forme di comunità contrattuali, i *co-housers*;
- riordinare e rimodulare il regime proprietario delle aree agricole e la loro frammentazione fondiaria presso i territori intermedi, stimolando quella quota parte di società civile che ricerca modalità associative contrattuali.

Nel primo caso la tesi ritiene che i *co-housers* debbano essere incentivati a proporre “nuovi” modelli abitativi “non esclusivi”, a partire dagli ambiti anche solo semi-agricoli, capaci di determinare trasformazioni di interi brani insediativi del diffuso.

Il tutto a seguito di due direttive di riferimento così sintetizzabili:

- incentivare il *co-housing* su ambiti agricoli multifunzionali, laddove ad una soglia di compromissione ormai raggiunta dal valore sia economico che intrinseco delle attività agricole, si potesse accostare una serie di attività complementari;
- imporre negli statuti l'obbligo di una apertura delle parti comuni alle porzioni di insediamento diffuso (non necessariamente contiguo) che da ciò potrebbero trarre miglioramenti in termini di riassetto funzionale.

Nel secondo caso la tesi propone la seguente direttiva: adottare, in relazione alle aree agricole, “forme miste” di regime proprietario proprie delle comunità contrattuali e del *co-housing*.

Questo perché le comunità contrattuali in genere, assai duttili nelle loro forme di regime proprietario, offrono spunti per modulare soluzioni intermedie e non univoche da applicare in modo multi-scalare a differenti ambiti territoriali (Brunetta e Moroni, 2008).

Le comunità contrattuali si basano infatti su forme complesse di proprietà privata in virtù delle quali possono essere definite come:

- comunità proprietarie;
- associazioni comunitarie;
- cooperative residenziali.

La comunità proprietaria prevede un insediamento di proprietà di un unico soggetto che, a seguito di idonea ristrutturazione e infrastrutturazione, ne affitta quota parte a canone da concordare. In questo caso l'intera gestione rimane concentrata nelle mani dell'unico proprietario. Questa rappresenta la tipica condizione in cui il lotto di un conduttore di un'azienda agricola in crisi risulta ormai isolato o intercluso, e le attività presenti nonché la stessa struttura fisica degli edifici appaiono deficitari e vittime dei fenomeni di marginalizzazione di cui si è ampiamente detto in precedenza.

L'applicazione di comunità proprietarie potrebbe rappresentare un'opportunità di riconversione funzionale sia in termini di residenza sociale che di attrezzatura in grado di erogare molteplici servizi (sempre riconducibili alla sfera agricola, ma ad essa complementari) utilizzabili sia dagli abitanti del resto dell'insediamento o dell'insediamento diffuso circostante (ATI) che dagli imprenditori degli ambiti agricoli esterni più sviluppati (AAC).

L'associazione comunitaria prevede, invece, un insediamento in cui convivano tanto una proprietà privata di natura individuale quanto una di tipo collettivo. In questo caso i membri dell'associazione sono singolarmente proprietari della propria unità abitativa, ma al contempo comproprietari di una quota parte di aree collettive. L'intera gestione è affidata agli stessi membri dell'associazione. Questa è probabilmente la forma di gestione che meglio si presta a regolare i rapporti tra i diversi produttori di territori intermedi.

Infine, la cooperativa residenziale, prevede la condizione “estrema” tale per cui l’intero insediamento sia posseduto collettivamente. In questo caso la cooperativa è contestualmente proprietaria del suolo, degli immobili e delle attrezzature comuni.

Ciò che agli occhi di chi studia i territori intermedi rende particolarmente interessante il *co-housing* è, senza dubbio, la sua duttilità; il fatto cioè che esso, nei vari contesti di localizzazione, possa essere ricondotto a tutte e tre le varietà di regime proprietario appena descritte ed inserito negli ambiti agricoli economicamente e socialmente più svantaggiati, ma intrinsecamente strategici.

Si può a questo punto delineare il profilo delle premesse che regolano i rapporti tra società civile e istituzione pubblica e, a seguito di esso, ipotizzare le migliori collocazioni di insediamenti sostenibili di *co-housing* all’interno delle aree agricole intermedie, in modo tale da pervenire a decisioni concrete anche in merito alla struttura organizzativa e, soprattutto, fisica (generatrice di forme e tipologie insediative).

Nell’ambito di un processo che preveda diversi passaggi (l’individuazione di aree adeguate, la costituzione di un’associazione e la realizzazione di un insediamento), si può ipotizzare un primo intervento *soft* da parte del soggetto pubblico nell’indirizzare il recupero di ben precise aree agricole intermedie, proprio in funzione del livello di suscettibilità di cambiamento e di necessità di azioni relative ai tessuti residenziali e alle funzioni circostanti. Un secondo intervento, questa volta *hard*, dovrebbe:

- *in primis* prevedere il duplice riconoscimento – da parte delle istituzioni – del “valore di supporto” e dell’“apporto di valore” all’insieme dei servizi dei territori diffusi e alla qualità morfo-tipologica degli insediamenti preesistenti, che tali iniziative, opportunamente condotte, possono fornire: ciò attraverso un controllo “pubblico” a garanzia dei servizi di base e dell’accessibilità agli stessi che i privati (l’associazione di *co-housers*) possono attivare e rendere disponibili; un sapiente meccanismo di controllo degli equilibri che si verrebbero a creare nel territorio a seguito dell’*auto-organizzazione* sociale e spaziale alla base di certi meccanismi<sup>66</sup>;
- *in secundis*, recuperando alcuni aspetti dei processi che discendono dalle pratiche concorsuali, il soggetto pubblico può essere chiamato a vagliare e preferire determinati promotori, portatori di interesse e relativi progetti.

I promotori dell’iniziativa possono invece essere, in alternativa:

- imprenditori privati – non solo pertanto conduttori di aziende agricole – che operano laddove non è possibile innescare agriturismo (vuoi per mancanza di strutture, vuoi per scarsa qualità ambientale o periurbana degli insediamenti contermini, vuoi per i disequilibri tra le esternalità prodotte dagli insediamenti circostanti e le esternalità che verrebbero prodotte dal rinnovamento aziendale ipotizzato);

---

<sup>66</sup> Ci si trova qui di fronte ad un punto fondamentale della tesi. Si è già infatti parlato altrove e più volte dei principi di *auto-organizzazione* e di *auto-promozione*, ma quella adesso affrontata rappresenta un’accezione assolutamente differente di tali termini e sulla quale si tornerà nelle conclusioni.

- un insieme di cittadini riuniti a costituire un'associazione o anche enti privati, capaci di realizzare insediamenti e servizi per studenti, lavoratori a tempo determinato o immigrati con regolare permesso di soggiorno incapaci di trovare un alloggio, disabili, ragazze madri, anziani etc.

Ciò che appare evidente, in relazione alla capacità che interventi di una tale portata hanno di incidere sulla qualità formale e funzionale degli insediamenti limitrofi, è che all'interno del processo di progettazione deve essere attribuito un peso rilevante al controllo del livello di permeabilità (sia in entrata che in uscita) dell'intervento stesso.

### **3. Imparare dai casi di studio: le direttive della tesi per i territori intermedi**

Confrontando i ragionamenti sviluppati attorno alle forme di comunità contrattuali nonché al caso specifico del *co-housing* con le criticità e le potenzialità individuate a seguito dell'analisi dei casi di studio, è stato possibile capire concretamente, in termini di sostenibilità e di oggettività, quali siano le prospettive di un coinvolgimento diretto della società civile nell'attivazione di iniziative immobiliari e di processi sociali innescati a partire dalle aree agricole dei territori intermedi.

#### **1. Direttive sulla gestione dei flussi dei diritti edificatori (il Piano di governo del territorio di Bergamo)**

Coinvolgere le aree agricole dei territori intermedi nei processi di riqualificazione degli ambiti insediativi presenti nel territorio, immaginando di “dirottare” al loro interno una quota parte dei diritti edificatori generati dal processo che prevede una fase di decollo ed una di atterraggio degli stessi<sup>67</sup>, può apparire una azione complicata poiché i soggetti coinvolti dovrebbero farsi carico del rischio di una apparente “scommessa”; ci troviamo infatti in presenza di aree compromesse negli usi e caratterizzate da fenomeni di marginalizzazione sociale ed economica, molto più propense ad assecondare agricoltura d'attesa (attesa, si ricorda ancora una volta, del cambio di destinazione d'uso; attesa di vendita del terreno a valori “gonfiati” dalle dinamiche della rendita urbana).

Tuttavia le aree in questione sono quelle che maggiormente si prestano all'inserimento di funzioni e tipologie innovative in grado di rappresentare un tramite tra il territorio agricolo e gli insediamenti funzionali e residenziali, purché il tutto avvenga in modo compatibile alle attività in esse già praticate o ancora praticabili.

Il loro alto grado di ibridazione, la vicinanza ad ambiti intermedi e la vocazione agricola multifunzionale, permetterebbero di esplorare, nel rispetto di regole condivise e sostenibili, i vari gradi di interfacciabilità tra funzioni/tipologie abitative “tradizionali” (presente in varie forme nel diffuso), funzioni/tipologie agricole e non (presenti nei territori intermedi) e funzioni/tipologie ricettivo-abitative di tipo innovativo.

Le aree agricole dei territori intermedi – direttiva principale – potrebbero essere inserite e coinvolte direttamente nei processi di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori, rappresentando luoghi privilegiati (più vicini alle dinamiche della diffusione insediativa, alle rinnovate esigenze degli abitanti e dei *city-users*) in cui sperimentare la proposta di nuove funzioni (anche abitative) e la realizzazione di nuove tipologie edilizie concedendo un grado di libertà maggiore proprio a quelle associazioni della società civile, costituite da imprenditori locali e portatori di

---

<sup>67</sup> In aderenza alle modalità già ampiamente descritte nella Seconda parte della tesi.

interessi provenienti da aree anche lontane del territorio metropolizzato: si pensi, ad esempio, ai gruppi di conduttori di aziende agricole di rilievo poste, a livello territoriale, anche oltre la Cintura Verde, i quali volendo ricercare i vantaggi derivanti da un radicamento funzionale e da un avvicinamento al bacino d'utenza "cittadino" trarrebbero di certo vantaggio dall'attivazione di "ponti" costituiti dalle aree agricole intermedie "attivate" multi-funzionalmente, proprio attraverso processi di *co-housing* adeguatamente supportati dalle istituzioni pubbliche nella fase di erogazione di servizi di base, ivi compresi quelli residenziali (che rappresentano un vero e proprio punto di forza del Piano).



## 2. Direttive sulla progettazione morfologica (Patto Città-Campagna del PTPR della Regione Puglia)

Il Patto Città-Campagna lascia aperta una questione a cui l'intervento di una società civile strutturata e guidata può concretamente dare risposta.

In esso, come si è visto, accanto alla proposta innovativa di riprogettare attrezzature collettive nonché di chiudere alcune maglie dei tessuti edilizi o completare isolati aperti su brani di territorio agricolo<sup>68</sup>, non viene fornita alcuna specifica in grado di agevolare, nella progettazione, la definizione della tipologia edilizia che nuovi grumi di funzioni insediabili (individuate dal Patto nella maggior parte dei casi e con dovizia di particolari, attraverso la restituzione di scenari) dovrebbero assumere.

Si produce un elenco di attori che possono intervenire, sotto la gestione pubblica, e si indicano parametri e direttive su un tipo di permeabilità "tradizionale" (funzione di parametri quali distanza, distacchi, allineamenti, assi visuali, tipologie di materiali etc.), come se il problema fosse semplicemente quello di riequilibrare un assetto formale disarmonico. Purtroppo però la partitura con cui si ha a che fare non è quella convenzionale (a cui sono sufficienti ritocchi attraverso canonici riammagliamenti, densificazioni, ottenimento di *mixité* funzionale o creazione di fondali prospettici, etc.). Nei territori intermedi si ha invece la giustapposizione di più partiture, ciascuna delle quali può essere assimilata alla musica dodecafonica<sup>69</sup> *schoenbergiana*, svincolata dall'armonia classica nella misura in cui riabilita e "offre asilo" ai *suoni intermedi* che rivendicano un ruolo paritetico nella creazione del linguaggio e soprattutto del senso di ciò che comunicano.

Questa può apparire una digressione non propriamente aderente, ma in realtà rappresenta un'immagine eloquente del tipo di carenza relativa al caso di studio.

Alla società civile è richiesto infatti il perseguimento di obiettivi formali (legati ad un linguaggio urbanistico e architettonico tradizionale), senza comprendere che il suo idioma ha invece dei presupposti e degli orizzonti differenti. Il privato non è obbligatoriamente e necessariamente tenuto a possedere *a priori* le competenze tecniche o le conoscenze storiche e ecologiche che rendono un intervento sostenibile ed in equilibrio con il contesto. Esso si affida ovviamente a dei professionisti (progettisti, geologi, urbanisti, etc.) e il suo coinvolgimento dovrebbe pertanto essere guidato attraverso l'individuazione di "spunti" e riflessioni sulle reali potenzialità di inserimento di nuove tipologie edilizie, più che sulla redazione di tassonomiche direttive morfologiche.

Interventi di *co-housing* in seno ad aree agricole intermedie possono dar luogo a inedite forme di porosità, basate sulla creazione di tipologie spaziali aderenti a nuove esigenze e dunque adeguate a nuove attrezzature erogatrici di servizi. Specificare coraggiosamente, parametrizzare ove possibile, il grado di porosità in accordo con

---

<sup>68</sup> Non rinunciando al dialogo con lo stesso.

<sup>69</sup> Basata, per l'esattezza, sull'utilizzo di serie di suoni comprendenti tutte le dodici altezze – tasti del pianoforte – del sistema temperato.

l'iniziativa delle associazioni private – direttiva principale –, consentirebbe di dar piena attuazione alle strategie di controllo morfo-tipologico del Patto.

È evidente che la libera iniziativa del soggetto privato non può essere imbrigliata in “regolamenti edilizi” creati *ex ante* e senza alcuna conoscenza circa la consistenza degli interventi futuri, ma è altrettanto vero che in assenza di indicazioni in grado di modulare la permeabilità di un insediamento, si rischierebbe di promuovere progetti poi non così diversi dalle *enclavés* sociali e formali che, ad oggi, caratterizzano il nuovo corso della diffusione insediativa (di residenze e attrezzature).

Un'azione “concessa” dall'alto non porta mai con sé il giusto grado di consapevolezza; la società civile, se coadiuvata da una forma di garanzia svolta dal soggetto pubblico, è in realtà in grado di produrre iniziative e progetti auto-organizzati e volontari che si possono tradurre in mutamenti organici e non disordinati o casuali del territorio.

Dal confronto con la criticità maggiore del caso di studio, ossia con il fatto che gli Enti pubblici rappresentano gli unici soggetti a cui sono affidati i processi di attivazione della *governance*, si evince che le principali direttive da prevedere devono innanzitutto riguardare l'*e-ducazione* (nel senso etimologico del termine) e il coinvolgimento della società civile, ben oltre sporadiche “concessioni” basate sull'indicazione di parametri morfo-tipologici a cui attenersi e sulla ricerca di un equilibrio formale che ignora, di fatto, i reali problemi dei produttori di territorio intermedio.

Se paragonato agli interventi stereotipati e spesso chiusi al dialogo con il contesto circostante – sia quelli di natura pubblica che quelli dovuti ai grandi gruppi immobiliari – e che ricadono spesso in aree agricole estese e marginalizzate, l'intervento in ambito agricolo intermedio, da parte dei *co-housers*, può rappresentare un punto di incontro e di sintesi tra sperimentazione formale, tipologica e funzionale (di cui tanto si parla ma di cui poco si conosce il potere) all'interno della ricerca di un legame concreto tra i margini degli insediamenti diffusi e le strutture dei territori intermedi.

### **3. Direttive sul coinvolgimento dei soggetti privati contro forme di ghettizzazione e di inefficace integrazione funzionale (*Parc Agrari del Baix Llobregat* e *GrünGürtel* di Francoforte)**

Il confronto con criticità e potenzialità dei casi di studio della città di Barcellona e di Francoforte offre uno spunto di riflessione sul tipo di direttive che potrebbe derivare dall'inserimento di insediamenti di *co-housing* nelle aree agricole intermedie e sulla loro riconducibilità:

- a strategie di carattere funzionale;
- al controllo di fenomeni di ghettizzazione di attività multifunzionali.

Il modello degli *Agropols* del *Parc Agrari del Baix Llobregat* comporta infatti, come si è visto, la permanenza in ambiti agricoli, di grumi funzionali potenzialmente connettabili al resto del territorio metropolizzato, ma in pratica disgiunti dal complesso delle attività degli insediamenti diffusi.

Far ricadere nelle aree agricole intermedie (interne, marginali o esterne al Parco) la collocazione di insediamenti di *co-housing*, potrebbe non risultare poi così efficace se, a monte, non si prevedesse una supervisione da parte del soggetto pubblico sulla definizione meta-progettuale degli spazi comuni (quelli cioè interni all'insediamento ma al contempo da condividere tra *co-housers* e abitanti dei territori intermedi).

Guidare la "scelta" degli spazi comuni effettuata da parte dei *co-housers*, significa far sì che il soggetto pubblico, maggiormente edotto delle problematiche territoriali analizzate ad una scala ben più vasta (se paragonata all'orizzonte cognitivo e alla cultura urbanistica dei soggetti privati), persegua la ricerca contestuale di opportuni legami con gli spazi aperti, incompiuti o interstiziali, degli insediamenti contermini; ciò non significa dover annullare, annichilire o svilire il contenuto autonomo e volontaristico della costituzione di un'associazione privata e dell'insediamento stesso quale suo esito fisico.

Laddove, in ambito agricolo intermedio, si andassero ad innestare infatti attività "comuni" compatibili, da una parte, con i valori di base condivisi dai soci e, dall'altra, con le attività "residue" di carattere sociale presenti o insediabili<sup>70</sup> quali quelle dovute alla creazione di micro-poli funzionali di supporto alle attività agricole "maggiori" più esterne, e che sappiano allo stesso tempo dialogare con la città (punti di informazione o di *marketing*, di scambio di beni materiali e immateriali, centri didattici o di ristoro, di assistenza, di parcheggio e rifornimento per mezzi agricoli, etc.), si potrebbe concretamente evitare il rischio di ghettizzazione di molte funzioni per le quali sembra possibile prevedere interrelazione.

Il coinvolgimento dei soggetti privati (gruppi di imprenditori agricoli, di commercianti, di liberi professionisti, di cittadini con particolari esigenze, etc.) inizia già in sede di definizione dei valori alla base del gruppo di *co-housers*, in un

---

<sup>70</sup> Sia legate che svincolate rispetto alla questione della residenza.

momento in cui il soggetto pubblico non rientra direttamente, ma può tuttavia esercitare una influenza positiva sugli esiti progettuali venturi.

Situazione questa assolutamente compatibile con il caso di studio di Francoforte, in cui l'Amministrazione comunale dovrebbe, previa ricognizione del sistema funzionale metropolitano, incentivare la formazione di attività agricole multifunzionali maggiormente integrate al territorio, nonché tradurre in fatti e con la propria "presenza", la visione di connessione sociale (già ampiamente ricercata tra le attività, prevalentemente residenziali e scolastiche presenti nel territorio), coinvolgendo però in modo più incisivo i vari operatori cui si riconosce "ufficialmente" la possibilità di intervenire nell'ambito della Cintura Verde a vario titolo (società pubbliche e private, fruitori di sovvenzioni statali, conduttori di aziende agricole, associazioni non profit, etc.).

Si possono pertanto prevedere direttive con cui regolare:

- il grado di coinvolgimento dei soggetti privati nella definizione di spazi e servizi "comuni" il più possibile compatibili con l'assetto funzionale dell'ambito diffuso;
- il grado di apertura/permeabilità dell'intervento realizzabile sulle aree agricole in funzione del tipo di attività insediabili.

## CONCLUSIONI

Si giunge a questo punto ad un interrogativo conclusivo, quello che maggiormente fa percepire l'importanza attribuita in questa parte della tesi alla fattibilità e alla sostenibilità socio-economica delle linee strategiche e delle direttive individuate: perché mai dei soggetti privati, più radicati al settore produttivo, spinti o guidati almeno inizialmente da un *leader* pubblico, dovrebbero intervenire nella costituzione e creazione di associazioni per alcuni tratti simili a quelle dei *co-housers*, ma in più rispetto ad esse proiettate verso fini più spiccatamente sociali, prevedendo ossia di "ospitare" e fornire servizi anche a quota parte della comunità circostante<sup>71</sup>?

- Perché riceverebbero delle agevolazioni notevoli a cominciare proprio dalla possibilità di edificare su terreni che in condizioni normali non potrebbero essere valorizzati (poiché interstiziali o frammentati<sup>72</sup>), a patto di rispettare divieti e vincoli che impongono di non ripetere brani di città e stilemi tipologici "di comodo", di non recintare, di non escludere e ghettizzare, di garantire integrazione tra spazi comuni e gruppi funzionali, di dialogare con fronti urbani esistenti e con manufatti architettonici agricoli, etc.; la possibilità, insomma, di edificare terreni che, se in ambito territoriale "aperto" e di margine, rischiano altrimenti di cadere nelle abili mani dei grandi gruppi di attori immobiliari.
- Perché, inoltre, frenando l'ascesa (che come si è visto subisce cicliche ma deboli battute d'arresto) dell'espansione edilizia incontrollata che sfrutta le conosciute dinamiche della rendita urbana, si collocherebbero nel mercato immobiliare come alternativa agli stereotipati stilemi tipologici proposti dai grandi gruppi di costruttori, originando una concorrenza qualitativamente più elevata (cioè in grado di innalzare il complessivo tasso di qualità sociale e morfologica).

In estrema sintesi si evince che tra i caratteri principali delle forme di associazione della società civile in grado di intervenire in contesti agricoli intermedi spiccano, da una parte, una forte capacità di *auto-organizzazione* e, dall'altra, una formidabile capacità di mettere in comune punti di vista e *valori*<sup>73</sup>.

Nel testo sono state incontrate più volte forme di auto-organizzazione e di auto-promozione immobiliare, intese quali oggettive variabili transcolari del fenomeno diffusivo che, a seconda delle "epoche", hanno portato alla comparsa sul territorio di modelli insediativi differenti per tipologie edilizie in essi rintracciabili (dal *copycatting* edilizio alle *enclavès*), per qualità dell'impianto e addirittura per grado di legalità, etc.

Ma la capacità di auto-organizzazione cui qui si allude, in relazione al *co-housing*, è più una "gestione auto-organizzata" che permea di sé tutte le fasi del processo insediativo, a partire dall'atto costitutivo della associazione/comunità stessa sino alla progettazione "fisica".

---

<sup>71</sup> Residenti, lavoratori, ma anche semplici *city users*.

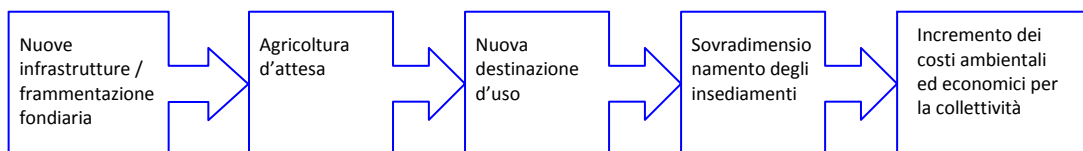
<sup>72</sup> E che sarebbero, invece, indistintamente assimilati dalle onnivore reti ecologiche (o trame verdi, o cinture, o cunei, etc.) perdendo il loro carattere agricolo a vantaggio di un'"immagine museale all'aperto".

<sup>73</sup> Si rimanda al riguardo alla definizione *nietzscheana* di *valore* fornita nella seconda parte della tesi.

Nei territori intermedi attraversati e vissuti da utenti e consumatori che non percepiscono come indispensabile né fondamentale il senso di appartenenza a un luogo (il riconoscere e il riconoscersi cioè in un edificio caratteristico, in uno spazio “pubblico” ben strutturato, in un manufatto storico), sono indubbiamente altri i valori che possono essere presi in considerazione all’interno di statuti opportunamente redatti (sul modello di direttive che sappiano entrare nel merito dei loro contenuti). Si tratta in pratica di valori identitari e di tacita solidarietà, giacché oltre ai servizi “comuni” utili ai soci, devono essere predisposti altrettanti servizi “aperti” al resto della comunità; e proprio una tale apertura riuscirebbe a garantire la riuscita dell’iniziativa di certe comunità contrattuali che si insediassero negli ambiti agricoli intermedi, poiché essa mantiene salda l’integrazione tra diversi ambiti territoriali, rendendo economicamente e socialmente sostenibili i tipi di intervento sin qui analizzati. Si deve inoltre sottolineare l’alto livello di sostenibilità ambientale che si potrebbe raggiungere: infatti questa si evidenzia attraverso una progettazione ed uno stile di vita necessariamente (costituzionalmente) in grado di relazionarsi a tutte le possibili, variegata ed innovative realizzazioni ricreative, produttive e di servizio legate alla produzione agricola multifunzionale (la coltivazione e la cura ambientale, la distribuzione di prodotti ortofrutticoli e artigianali, la comunicazione e il *marketing*) e alle funzioni residenziali ricettivo-sociali (l’erogazione di servizi riferibili all’educazione, alla riabilitazione, etc.); realizzazioni, queste, altrettanto sostenibili, ma ben più ampie e meno frammentarie dei già sperimentati orti urbani (forse più rassicuranti, ma poco incisivi ai fini del perseguimento degli obiettivi generali della tesi).

*E' proprio questa base di valori condivisa che per certi versi riesce ex-ante a creare i presupposti per la realizzazione di tipi edilizi nuovi, che possono portare necessariamente i brani di città e gli insediamenti preesistenti a mettere in discussione il proprio patrimonio edilizio (a prescindere dal valore dello stesso), i propri spazi pubblici e i sistemi ambientali reticolari.*

Il tutto scardinando i meccanismi su cui si impernano e si fondano le dinamiche del mercato immobiliare (fig. 11) e garantendo un dimensionamento di servizi tarato sulle reali esigenze di tutti quei cittadini in grado di mettere in moto processi di integrazione che possono portare, se guidati dal soggetto pubblico, ad un innalzamento della qualità degli insediamenti preesistenti, attraverso il riequilibrio dei flussi di persone, beni e servizi (materiali e non) dei territori che attraversano condizioni spesso già mature di metropolizzazione.



**Figura 13** Schema dei meccanismi su cui si impernano le dinamiche del mercato immobiliare.

Nel tentativo di delineare soluzioni praticabili e sostenibili per il riassetto dei territori intermedi, in accordo con gli obiettivi generali, la tesi ha verificato:

- la possibilità che il *co-housing* o simili forme di comunità contrattuale possano rappresentare per un territorio metropolizzato un innesco di processi virtuosi di riqualificazione degli insediamenti preesistenti e nuovi, soprattutto se declinati in forme non rigide, ma ibridati dal vincolo incredibilmente “atipico” di venir praticate esclusivamente in ambiti agricoli intermedi (generalmente sottoposti a forme di tassativo divieto edificatorio);
- la possibilità di realizzare e gestire spazi e beni “pubblici” da parte di gruppi appartenenti alla società civile, riuniti in associazioni sia agricole (dunque non solo legate alla produzione di alimenti e fibre, ma a tutta la gamma di servizi erogabili nell’ottica della multifunzionalità) che residenziali (laddove si accetti l’idea dell’“abitare” come “servizio”).

Tanto l'efficacia quanto la sostenibilità di simili iniziative, volte al coinvolgimento della società civile nella costruzione fisica del nuovo volto degli insediamenti diffusi partendo dalle aree agricole più disagiate, risulterebbero maggiormente incisive laddove si palesassero forme di riconoscimento da parte delle istituzioni pubbliche.

In questo senso la tesi propone di adottare una prospettiva che possa scaturire da uno sguardo “obliquo”, attraverso cui cioè prevedere un modello ibrido di organizzazione territoriale al cui interno convivono e, necessariamente, si influenzano, forme istituzionali pubbliche (generalmente con il ruolo di garanti) e consapevoli forme associative della società civile.

Il coinvolgimento diretto delle aree agricole intermedie e le conseguenti direttive proposte, non possono prescindere da concrete politiche volte a legittimare i gruppi sociali più dinamici all’interno della società civile, ossia i soggetti che sono realmente capaci di realizzare gli interventi sin qui descritti (dando ad essi un nome, dei connotati precisi, delle regole e dei diritti/doveri).

## GLOSSARIO

Sono state raccolte in appendice le definizioni dei principali concetti sui quali si impernia l'intero costrutto della tesi sostenuta in questo lavoro. Molti termini si ripetono più volte nel testo, pertanto accanto a ciascuna singola definizione si richiama il riferimento di pagina relativo.

Lo stesso vale per i neologismi presenti nel testo che, in assenza di un appropriato vocabolario atto a descrivere nuovi modelli comportamentali e spaziali sovrapponibili alla mutevole realtà territoriale descritta e studiata, sono stati conati *ad hoc* dal dottorando e di seguito riportati.

Concetti e termini vengono elencati in ordine alfabetico.

**Aree agricole intermedie:** si riscontra, nei territori intermedi, la presenza di aree agricole di vario tipo intercluse nei tessuti edificati o adiacenti a brani insediativi di recente costruzione, inglobate in un contesto sempre più difficile da descrivere volendo rimanere ancorati alle categorie di “città” e “campagna”: aree economicamente e politicamente marginalizzate cui si accompagna un'agricoltura definita d'attesa, per via dell'aspettativa di future valorizzazioni immobiliari e urbanistiche; aree agricole ancora produttive ma spesso in competizione per le risorse primarie, acqua e suolo; aree agricole compromesse in cui si pratica un uso semi-naturale del suolo; aree agricole incolte o abbandonate; etc. Quelle che, tra queste aree (spesso anche solo porzioni di esse), partecipano alla formazione dei territori intermedi, sono dette aree agricole intermedie. Si vedano pp. 9-11, **42**, 59, 60, 65, 66, 114, 125, 128, 129, 131, 135, **136**.

**Auto-organizzazione (processi di):** a carattere generale, si può asserire che tutte le molteplici modalità di raggruppamento degli individui, in insediamenti spontanei e temporanei così come in centri stanziali (dalle manifestazioni di piazza che sfociano in presidi alle tendopoli dei terremotati; dai campi profughi alle città divenute ormai storiche; dalle città coloniche rinascimentali o settecentesche europee a quelle di fondazione dei primi decenni del Novecento, etc.) posseggono, geneticamente, un contenuto auto-aggregativo caratterizzato dalla ricerca di *minimi* rapporti con l'*ambiente da trasformare* e con gli altri individui, attraverso cui è possibile mutare a proprio vantaggio degli spazi in luoghi (Augé, 1996).

I processi di auto-organizzazione sembrano percorrere un solco, tracciato all'interno di una serie di vincoli e condizionamenti “esterni” (forza o debolezza delle amministrazioni locali, dei vincoli economici o delle politiche), entro il quale è possibile cogliere la volontà di raggiungere un interesse quasi esclusivamente individuale; tale interesse si afferma senza una iniziale preoccupazione circa i vincoli esistenti e in una certa misura si espande sino a che non incontra le “pareti” del solco stesso, i condizionamenti di cui sopra che imprimono necessariamente un confronto ed un carattere “collettivo” (non voluto in origine) alla sua realizzazione, condizionata dalle regole “esterne”(Indovina, 2010). Si vedano pp. 7, 8, 15, 22, **26-29**, 36, 40, 41, 121, 125, 133, **136**.



**Autopromozione immobiliare (processi di):** con questo termine non si intende necessariamente un processo di edificazione basato sullo spontaneismo edilizio e sulla deroga alle regole della pianificazione. Nell'urbanizzazione della maggior parte dei territori oltre ai fenomeni di abusivismo edilizio si è assistito e si assiste a forme assolutamente "legali", ma non per questo meno "nocive", di iniziative immobiliari attuate secondo varie modalità nel territorio:

- per ripetizione di elementari e sparuti manufatti che si addossano alle maglie poderali o alla rete viaria esistente (Boeri e Lanzani, 1992);
- per processi incrementali di modifica e ampliamento di residenze e stabilimenti;
- per costituzione di cooperative in grado di muoversi legalmente attraverso le maglie "allentate" della strumentazione e della normativa urbanistica di alcune amministrazioni locali.

Tutte queste iniziative immobiliari sono riconducibili, seppur nella loro varietà, a evidenti speculazioni e ad una tutt'altro che scarsa conoscenza sia dei meccanismi della rendita fondiaria che dei plessi e delle zone d'ombra all'interno delle procedure delle amministrazioni locali; tutte, inoltre, fatte le debite differenziazioni di scala (villa uni-bifamiliare, piccolo edificio per uffici, etc.), secondo modelli di *copycatting* edilizio (vd. glossario) o di mera pedissequa importazione di tipologie edilizie dalle esperienze urbane consolidate. A queste realizzazioni in autopromozione si accompagnano in genere media o bassa qualità degli insediamenti e assenza di servizi, mentre laddove detti parametri risultano maggiormente e compiutamente soddisfatti, si riscontra tuttavia una generale assenza di radicamento al contesto morfo-tipologico e funzionale circostante. Si vedano pp. 8, 15, 22, **26-28**, 40, 120, **137**.

**Civismo:** aderenza alle norme che regolano il cosiddetto "vivere civile", ottenuta in ragione di un duplice e simultaneo atteggiamento di rispetto per i diritti altrui e di consapevolezza dei propri doveri. Nel testo il termine si riferisce più propriamente all'*esigenza* di una "condizione urbana dilatata" nel territorio, fondata sul rispetto di diritti e doveri confacenti a un nuovo tipo di *civitas* (vd. *Glossario*). Il civismo dei territori diffusi è rappresentato dalla ricerca di rapporti tra gli individui che non prevedono più luoghi simbolici di incontro, ma contesti sparsi e pur tuttavia interconnessi, anche distanti tra loro ma non per questo difficilmente raggiungibili. Si vedano pp. **28**, **137**.

**Civitas:** andando oltre il significato storico del termine, dal latino *civitas, atis* ossia "diritto di cittadinanza", mutuato a sua volta da "condizione di cittadinanza" (Castiglioni, Mariotti - Vocabolario della lingua latina, Loescher editore, Torino), ci si riferisce nel testo alla consapevolezza di poter esercitare i propri diritti (in special modo quelli di appartenenza) in un campo d'azione urbano "dilatato" nel territorio, nella difficoltà di un contesto in cui però né i diritti né i doveri sono sempre definiti in modo chiaro: vuoti di potere istituzionale e labili pieghe normative delle amministrazioni locali incrementano cioè un senso di appartenenza parziale ad un territorio altamente gerarchizzato e ricco di differenze sociali e comportamentali (si

pensi al modo di agire di alcuni gruppi immobiliari privati che effettuano speculazioni “legali” e lecite, ma maggiormente nocive giacché riverberano i loro effetti su un territorio ampio, sfruttando proprio la debolezza di molte politiche locali nella difesa dei suoli agricoli). Si vedano pp. 28, **35**, **137**.

**Co-housing:** modalità residenziale costituita da unità abitative private, ma servizi e spazi comuni aperti al contesto territoriale circostante (laddove vi siano i presupposti). Il *co-housing* presuppone che quella residenziale si debba considerare una funzione a tutti gli effetti, alla stregua delle altre. Inoltre, all’interno degli insediamenti, a questa funzione si associano sempre servizi integrativi eterogenei, fisicamente distinti, prevalentemente fruiti dai *co-housers*, ma non raramente aperti al godimento da parte delle comunità esterne (seppur ciò avvenga senza un approccio ricognitivo critico nei confronti dell’entità e della consistenza di flussi, usi e necessità dell’ambito “esterno”): ristoranti, orti, palestre, impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili, etc. In letteratura il *co-housing* viene generalmente associato alle forme di “comunità contrattuali” tipiche degli USA (Brunetta, Moroni, 2008); quest’ultime sono rappresentate da associazioni di individui che:

- a mezzo di strumenti contrattuali (propri del diritto privato), condividono direttive d’uso estese tanto ai suoli quanto ai beni immobili;
- a mezzo di regole di carattere privato (comportamentali, di gestione degli spazi collettivi e di modalità di scelta delle decisioni, etc.) convivono e gestiscono insediamenti residenziali e funzionali;
- a mezzo di versamenti di contributi, godono di una serie di servizi collettivi.

Si vedano pp.11, 72, 75, **121-129**, 131, 133, **138**.

**Copycatting edilizio (processi di):** neologismo con cui si esprime il processo in virtù del quale un manufatto edilizio, sia esso residenziale o commerciale/industriale, viene progressivamente incrementato in volume a seguito di un ampliamento che, per certi versi, ricorda le dinamiche organiche di accrescimento degli edifici residenziali e commerciali medievali – di cui in molte città storiche europee rimane ancora traccia –. Gli individui, in assenza di controlli prima ancora che di regole, rispondono in modo commisurato ad una esigenza (ritorno di individui nel nucleo familiare o ampliamento dello stesso; necessità di un nuovo ambiente per svolgere un’attività, etc.) producendo copia/imitazione pedissequa dell’impianto planimetrico di singoli ambienti che compongono un edificio. Questo termine richiama l’idea di una riproposizione a-critica di porzioni di tipi edilizi, una “copia in serie”, che non tiene conto dei rapporti con i volumi circostanti ed è invece frutto del soddisfacimento di esigenze individuali. Si vedano pp. **22**, 27, 29, 133, **138**.

**Diffusione insediativa:** fenomeno di disseminazione/dispersione nel territorio degli insediamenti di popolazione (diffusione residenziale) e delle attività e dei servizi (delocalizzazione funzionale), causato a carattere generale, da un progressivo disinteresse da parte degli individui nei confronti dell’agglomerazione quale principio in grado di garantire vantaggi (in termini di qualità degli ambienti abitati, di reperimento di lavoro e di scelta di alloggi e locali produttivi) e, nello specifico, da

molteplici e complessi fattori (Lanzani 1991; Secchi 1999; Detragiache, 2003; Savino 2003; Fregolent *et al.*, 2005): innovazione tecnologica e sviluppo delle telecomunicazioni; incremento dell'infrastrutturazione territoriale e della motorizzazione; globalizzazione delle dinamiche economiche (smaterializzazione dell'unità economica; cicli di crescita, crisi e recessioni) e dei mercati, ma al contempo "resistenza" da parte di alcune invarianti (regole che determinano i valori delle rendite fondiariae); marginalizzazione economica, politica e sociale dell'agricoltura che rimane intrappolata nelle estroflessioni degli insediamenti; fenomeni di agricoltura d'attesa; modifiche nei processi produttivi (delocalizzazioni ed esternalizzazioni); modifiche nei comportamenti e nelle abitudini sociali (stili di vita ubiquitari, attribuzione di nuovi usi e valori ai luoghi tradizionali della città riprodotti nel territorio; creazione di *enclaves* residenziali, etc.). I processi di diffusione insediativa che hanno stravolto l'assetto territoriale tipico dei territori europei sino alla fine della Seconda Guerra Mondiale, ossia la polarità città-campagna, stanno recentemente subendo intime modificazioni che portano alcune regioni urbane a vivere "condizioni di metropolizzazione territoriale" (vd. Glossario). Si vedano pp. 7, 8, 13, **15-18**, 20, 22-24, 26-30, **32-34**, 36, 39, 40, 43-45, 50, 61, 64, 71, 77, 79, 81, 97, 100, 112, 119, 121, 127, 130, **138**.

**Esternalità:** il termine indica in economia un bene o un servizio che non può essere scambiato mediante le dinamiche caratteristiche del mercato; ciò perché, detto bene o servizio, altro non è se non il "complesso di effetti positivi o negativi che una determinata attività economica procura indirettamente ad altri soggetti o all'ambiente in cui si sviluppa" (Grande Dizionario Italiano di Gabrielli Aldo, Hoepli). Questo fatto colloca detto bene o servizio alla stregua di un bene pubblico *sui generis* (soggetto alla non rivalità e alla non escludibilità) di cui godono soggetti terzi, distinti dai contraenti originari. Va tuttavia detto che le esternalità non sono solo di natura positiva, ovviamente, e ciò determina numerosi problemi soprattutto allorquando si devono delineare meccanismi attraverso cui valutare possibili compensazioni in termini economici.

Alle attività agricole è stata riconosciuta nel tempo la capacità di produrre in modo congiunto beni e servizi sia direttamente scambiabili sul mercato che non scambiabili. Per ognuna di queste funzioni è possibile individuare in modo specifico le potenziali esternalità positive o negative. Si vedano pp. 8, 9, 46, 47, **50-52**, **59-65**, 71, 74, 75, 91, 106, 110, 118, 125, **139**.

**Governance:** il termine *governance* ha acquisito negli ultimi due decenni un ruolo centrale all'interno del dibattito internazionale sulle politiche urbane e territoriali relative ai fenomeni della dispersione insediativa. Esso si può tradurre sia come "azione del governare" che come "modo di governare", ambedue distinti dalle istituzioni di governo (Sebastiani, 2007). Nel passaggio dal mondo anglosassone al resto del continente europeo tale termine ha subito significative alterazioni semantiche a tal punto da vedersi sovrapporre quello di prassi di buon governo, dando per scontato un tasso di positiva efficacia insita nell'azione di governo stessa. L'idea di *governance* si basa sostanzialmente su un duplice assunto: le interazioni tra

il soggetto politico e tutti gli altri soggetti (possessori di risorse e mezzi) rappresentano il corretto funzionamento di base del meccanismo attraverso cui si può giungere a decisioni di governo; le interazioni tra il soggetto politico e tutti gli altri soggetti, garantiscono l'efficacia delle decisioni ovunque esse risultino articolate, estese al maggior numero di attori e, soprattutto, pubbliche.

Alla base dell'odierno concetto di *governance* vi è fondamentalmente un'idea di efficacia che permea di sé le stesse procedure messe in campo; in esse, e nell'ottica di una visione condivisa, il soggetto pubblico diviene coordinatore dei diversi gruppi portatori di interessi e risorse. Si vedano pp. 10, 58, 63, 76, 77, 91, 94, 96, 100, 102, **114-117**, 130, **139**.

***Lathebiosasia***: neologismo derivato dall'espressione greca *lathe biosas*, ossia *vivi nascosto!*, memento degli epicurei sovrapponibile, seppur a prezzo di uno slittamento semantico che ne depaupera l'accezione positiva, alla condizione di tutti quegli individui che con le loro azioni hanno contribuito alla realizzazione di insediamenti diffusi auto-promossi ed auto-organizzati, alla ricerca di un effimero benessere individuale all'interno di *enclaves* residenziali a bassa densità e di un appagamento solo apparente del bisogno di *privacy* e *comfort* abitativo. Si vedano pp. **21**, 26, **140**.

**Metropolizzazione del territorio (condizione di)**: tendenza all'integrazione tanto degli insediamenti diffusi quanto dei diversi aggregati urbani compatti (a prescindere dalla loro dimensioni) che travalica i singoli ambiti metropolitani. Ci si riferisce all'integrazione di funzioni (siano esse legate alla residenza, al commercio, all'agricoltura, alla cultura, alla produzione di beni materiali e immateriali in genere, etc.), di attività economiche e di relazioni, che è resa possibile da un impianto reticolare costituito da comunicazioni accelerate e da punti nodali altamente specializzati ma al contempo interconnessi, in grado di riprodurre a scala territoriale quanto prima si verificava a scala metropolitana (in riferimento ad un unico centro principale). Nei territori della diffusione soggetti alle nuove dinamiche della metropolizzazione si attestano nuove domande: di servizi più specifici e di carattere metropolitano; di tipologie residenziali e produttive più vicine ai nuovi stili di vita ubiquitari e alle reali esigenze di individui e imprenditori. In essi, inoltre, continuano a perdurare le dinamiche attraverso cui si generano diritti edificatori a causa della debolezza dell'ambito produttivo agricolo e della complicità delle amministrazioni locali che continuano ad infrastrutturare il territorio; infine permane anche il processo di generazione, a ridosso dei propri confini, di aree agricole frammentate, interstiziali e improduttive, in attesa di acquisire nuovo valore attraverso la variazione di destinazione d'uso e l'accoglimento di nuove edificazioni, residenze, funzioni e infrastrutture (Conti, 1996, 1997; Fregolent, 2005).

La metropolizzazione rappresenta una sostanziale modificazione dei processi di diffusione insediativa al cui orizzonte sembrano profilarsi condizioni tali per cui non più delle singole "aree metropolitane", ma tutto il territorio nel suo complesso, ricerca legami tra le sue componenti, tra tipologie formali e funzionali di "carattere metropolitano" (Indovina, 2009). Essa appare una "chiave interpretativa" adeguatamente attendibile di una condizione assai mutevole e si colloca in un punto

di equilibrio oltre il quale le più che legittime ipotesi e i modelli interpretativi presenti in letteratura (arcipelaghi metropolitani, galassie urbane, città di città, etc.) perdono il carattere di generalizzabilità che è proprio della tesi. Si preferisce pertanto nel testo parlare più cautamente di una “condizione di metropolizzazione” del territorio. Si vedano pp. 7, 8, 13, 34, 35, **38-41**, 43, 45, 46, 50, 59, 61, 74, 79, 82, 83, 84, 105, 106, 114, 134, **140**.

**Periurbanizzazione:** il termine “periurbanizzazione” compare per la prima volta in un volume di Bauer e Roux (Bauer e Roux, 1976) in cui venivano messi in risalto i processi di urbanizzazione che caratterizzano i territori contigui alla città e presso i quali la funzione agricola risulta ancora rilevante e in grado di connotare gli ambiti territoriali extra-urbani e la società rurale (Boscacci e Camagni, 1994). La periurbanizzazione indica una condizione del territorio derivata da urbanizzazioni diffuse, capace di manifestarsi e svilupparsi anche in contesti prettamente rurali, molto lontani cioè da grandi centri abitati (Merlo, 1984; Socco, 1988; Esposti, 2001; Abbozzo e Martino, 2004). L’immagine della periurbanizzazione quale componente della crescita urbana viene introdotta in Italia riuscendo a restituire, in un confronto con il contesto internazionale, un quadro in cui compaiono inflazione, rifugio in beni immobili spesso frutto di attività di imprese auto-costruttrici, fenomeno delle seconde case e loro funzione di guida per i processi futuri di diffusione insediativa e delocalizzazione funzionale (Karrer, 1983).

Le molteplici cause alla base di tale fenomeno possono essere espresse in funzione di due dinamiche principali: da una parte ci si può riferire ai processi di urbanizzazione riconducibili all’espansione di città un tempo “compatte”, che determinano un consumo di suolo sempre più periferico a seguito di incrementali edificazioni; dall’altra ai processi di edificazione determinati principalmente da nuove “scelte” abitative (si pensi al settore turistico ad esempio) spesso svincolate da esigenze primarie facilmente individuabili, che si palesano attraverso consumi di suolo generalmente legati alla localizzazione di imprese in ambito rurale (Conti, 1996; Spencer, 1997). Si vedano pp. **16**, **141**.

**Qualità dei territori intermedi:** il concetto di qualità associabile al territorio intermedio (vd. Glossario) coincide con quello di “riequilibrio” di flussi disordinati di beni e servizi, di giustapposizioni di differenti tipologie edilizie, di conflitti sociali ed economici causati dall’incongruenza di molte esternalità prodotte in ambiti agricoli e in ambiti residenziali/funzionali. La qualità passa necessariamente attraverso un’integrazione funzionale tra ambito agricolo e ambito urbano spinta sino ai propri limiti sia di sostenibilità socio-economica e ambientale, sia di carattere fisico (ideazione di nuove tipologie edilizie) sia ancora di carattere fisiologico (ricerca di filiere inedite, di usi dei suoli complementari, etc.). La qualità di un qualsiasi progetto scaturito da strategie di vario tipo, può essere verificata solo nel tempo, ed esclusivamente tramite gli usi che si fanno del territorio, una volta trasformato. Pertanto non sembra possibile imprimere aprioristicamente ai territori intermedi, tramite la volontà di un decisore politico, una “nuova qualità” precostituita o costruita a tavolino così come non è possibile stabilire per essi *tout*

*court* un significato (senso) univoco da cui possano scaturire valori di carattere identitario, prescindendo dalle dinamiche delle forze in campo. Si vedano pp. 79, **80**, **141**.

**Rurbanizzazione (processo di):** termine che sottende un assetto spaziale che scaturisce da un incrementale intensificazione di usi residenziali in territori rurali ad opera di soggetti che intrattengono legami lavorativi con il territorio urbano pur preferendo abitare l'ambito rurale (Dahms e McComb, 1999; Spencer, 1997). Si vedano pp. **18**, **142**.

**Territorio intermedio:** tipico ambito territoriale determinato dalla metropolizzazione, che non fa riferimento ad una condizione legata alla "collocazione intermedia" tra due realtà: esso non deve infatti essere confuso con i vari spazi o luoghi "intermedi" che in letteratura fanno riferimento ad ambiti fisicamente intrappolati fra due realtà distinte, da intendersi quindi come degli spartiacque fisicamente identificabili tra campagna e città (i luoghi di margine, di frangia, frattali delle periferie metropolitane). Anzi, la tesi ipotizza proprio come precondizione essenziale per poter parlare di territorio intermedio, la necessità di estendere l'immagine imperante in letteratura a tutti gli insediamenti diffusi inseriti nel contesto della metropolizzazione del territorio. Il territorio intermedio preso in considerazione dalla tesi è leggibile come ambito caratterizzato da articolate propaggini di residenze, spesso ininterrotte e in grado di "avvicinare nei fatti molti Comuni contermini, giustapposte ad un tessuto connettivo di aziende agricole, di funzioni di varia entità, di uffici e di infrastrutture che inducono i residenti e gli utenti alla sperimentazione di alternativi usi del suolo, di inedite relazioni e di nuovi bisogni, entro una sempre crescente commistione tra sistemi di funzioni agricolo-ambientali e sistemi di attività funzionale-residenziali. Il termine esprime dunque una "condizione" intermedia, tra legami basati sulla prossimità fisica e legami di tipo immateriale, tra regole insediative ortodosse e spesso obsolete ed auto-organizzazione eterodossa dei soggetti privati. Territori intermedi possono formarsi ovunque, laddove il fenomeno diffusivo acquisisca i caratteri della condizione di metropolizzazione. Il termine in oggetto compare con questa accezione nelle indagini del sistema insediativo del Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma - Rapporto Territorio (C. Nucci, A. Galassi, 2010), ma le sue premesse possono essere riferite alle esperienze relative alla ricerca *It. Urb. 80*, nella sua seconda fase, condotta da Camillo Nucci dal 1987 al 1990. Si vedano pp. 7, 9-11, **41**, 59, 68, 69, **77**, **80**, 94, 97, 114, **116-121**, 130, **142**.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

### *Letteratura scientifica di riferimento*

- Abbozzo P., Martino G. (2004), *La trasformazione degli usi del suolo nella differenziazione rurale*, Franco Angeli, Milano.
- Abbozzo P., Martino G., Pompei F. (2001), “L’uso del suolo nelle province italiane: aspetti teorici ed elementi empirici”, in Esposti R., Sotte F., (a cura di) *Le dinamiche del rurale*, Franco Angeli, Milano.
- Arena G. (2006), *Cittadini attivi*, Laterza, Bari
- Augè M. (2001), *Nonluoghi. Introduzione a un'antropologia della surmodernità*, Elèuthera, Milano.
- Baglione V. (2009), *Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci*, Tesi di Laurea specialistica, I Facoltà Architettura, Politecnico di Torino.
- Baglione V. (2011), “Cohousing. Ricognizione e classificazione di un modello di 'comunità contrattuale””, *Urbanistica*, 146.
- Baglione V., Brunetta G. (2011), “Nuove forme di insediamento residenziale. Caratteri, evoluzione, limiti e prospettive per la pianificazione urbana” in *Il ruolo della città nell'economia della conoscenza*, Torino, 15-16 Settembre.
- Bauer G., Roux. J.M. (1976), *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Editions de Seuil.
- Bedeschi G., Giner S. (1998), “Società civile”, *Enciclopedia delle scienze sociali* Treccani.
- Berry B.J. (1976), *Urbanization and counterurbanization*, Beverly Hills, London.
- Bertuglia C.S., Stanghellini A., Staricco L. (2002) (a cura di), *La diffusione urbana: tendenze attuali, scenari futuri*, FrancoAngeli, Milano.
- Bianchetti C. (1994) (a cura di), *Tre piani. La Spezia, Ascoli, Bergamo*, FrancoAngeli, Milano.
- Boeri, S., Lanzani, A. & Marini, E. (1993) *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Milano: Abitare Segesta.
- Boscacci F, Camagni R. (1995), *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologna.
- Brunetta G., Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Bruno Mondadori, Milano.
- Cavagnis G., (2010), “Sostenibilità ambientale e attuazione degli interventi” in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Cecchi C. (1988), “Distretto industriale: l’agricoltura dalla complementarità alla dissociazione”, *La Questione Agraria*, 32.
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat”, 2005.
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla de gestió i desenvolupament del Parc Agrari del Baix Llobregat”, 2003.
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla

- d'Actuacions 2008-2009", 2007.
- Clark C. (1974), *Population, Growth and Land Use*, London, McMillan.
- Conti G. (1996), "Metropolizzazione delle aree rurali: ambiti, ambiente e aspetti valutativi", XXVI Incontro di studi Ceset, La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro? Milano, 17-18 Ottobre.
- Conti P.G. (1997), "Abitare la distanza: dal radicamento rurale al teleantropismo metropolitano", in *Urbanistica Informazioni Dossier* n.9, INU edizioni, Roma.
- Corsico F. e Peano A. (1992), "Trasformazioni in atto nelle grandi aree metropolitane", in G. Dematteis, *Il fenomeno urbano in Italia: interpretazioni, prospettive, politiche*, FrancoAngeli, Milano.
- Costantini V.(2004), "Politiche di sviluppo rurale, multifunzionalità e beni pubblici. Un tentativo di sistemazione", in *La questione agraria*, n. 4.
- Council for Agricultural Science and Technology (2002), "Urban and Agricultural Communities: Opportunities for Common Ground", Task Force Report n. 138, Ames, Iowa.
- Dahms F., McComb J. (1999), "Counterurbanization", Interaction and Functional Change in a Rural Amenity Area - a Canadian Example, *Journal of Rural Studies* vol. 15, n. 2.
- Deleuze G. (2002), *Nietzsche e la filosofia*, Giulio Einaudi editore s.p.a., Torino.
- Della Mea G. (2010), "Residenza e nuovi abitanti: una strategia per l'abitare" in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Dematteis G. (1990), "Modelli urbani a rete. Considerazioni preliminari", in Curti F., Diappi L. (a cura di), *Gerarchie e reti di città: tendenze e politiche*, FrancoAngeli, Milano.
- Detragiache A. (2003), *Dalla città diffusa alla città diramata*, FrancoAngeli, Milano.
- Diputació Barcelona (2007), Pla de gestió i desenvolupament del Parc Agrari del Baix Llobregat, Barcelona.
- Donadieu P. (2006), *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli editore, Roma.
- Fregolent L. (2005), *Governare la dispersione*, FrancoAngeli, Milano.
- Gabrielli B. (2010), "Dai vuoti urbani al progetto ambientale della Cintura verde", in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Gibelli M. G., Oggionni F., Santolini R., "Il paesaggio agrario delle aree di frangia urbana", paper presentato al Convegno internazionale Il sistema rurale. Una sfida per la progettazione, tra salvaguardia, sostenibilità e governo delle trasformazioni, Milano 13-14 Ottobre 2004.
- Gibelli M.G. (2003) a cura di, *Il Paesaggio delle frange urbane*, Franco Angeli, Milano.
- Gori F. (1990), "Matematica e confini. Alcune suggestioni della geometria delle figure frattali", in Paba G. (a cura di), *La città e il limite*, La Casa Usher, Firenze.
- Hague C. (2007), "Green Belts as a means of managing the Landscape at the Edge of



- the City”, *Ri-Vista*, 8.
- Iacononi L. (2004), “La complementarità fra città e campagna per lo sviluppo sostenibile: il concetto di bioregione”, *Rivista di Economia Agraria*, LIX, n.4.
- Indovina F. (1990), *La città diffusa*, Daest, Venezia.
- Indovina F. (2003), “La metropolizzazione del territorio. Nuove gerarchie territoriali”, *Economia e società, regionale – Oltre il ponte*, n. 3-4
- Indovina F. (2005), “La nuova dimensione urbana: l’arcipelago metropolitano”, in Marcelloni M. (a cura di), *Questioni della città contemporanea*, FrancoAngeli, Milano.
- Indovina F. (2009), *Dalla città diffusa all’arcipelago metropolitano*, FrancoAngeli, Milano.
- Juillard E. (1973), “L’urbanisation des campagnes”, *Etudes Rurales*, 49-50.
- Karrer F. (1983), “Peri-urbanizzazione: componente della crescita urbana”, in F. Lapadula e G. A. Della Rocca (a cura di), *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio peri-urbano*, CEDAM, Padova.
- Kipar A. (1997), “La pianificazione sostenibile delle aree verdi periurbane: l’esperienza di Francoforte”, in *Atti del Convegno internazionale Le aree periurbane verso una pianificazione ambientale sostenibile*, Il Mulino, Bologna.
- Lanzani A. (1991), *Il territorio al plurale*, Franco Angeli, Milano.
- Lanzani A. (2003), *Paesaggi italiani*, Meltemi, Roma.
- Lefebvre C. (1999), *Sviluppo regionale e reti di città*, Milano: FrancoAngeli.
- Leon Y. (1999), “L’analisi economica dello sviluppo rurale”, in Esposti R., Sotte F. (a cura di), *Sviluppo rurale e occupazione*, Franco Angeli, Milano.
- Libby L.W., Shap J.S. (2003), “Land-use Compatibility, Change, and Policy at the Rural-Urban Fringe: Insights from Social Capital”, in *American Journal of Agricultural Economics* 85, n..5.
- Lieser P. (1996) “*GrünGürtel Frankfurt*. Una nuova strategia o l’ultima battaglia per la natura in città?”, in *Urbanistica* n.107
- Lietaert M. (2007) (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- Magnaghi A. (2000), *Il progetto locale*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Mantovani F. (2005), *La città immateriale. Tra periurbano, città diffusa e sprawl: il caso Dreamville*. Franco Angeli, Milano.
- Martinotti G. (1999), “La dimensione metropolitana. Sviluppo e governo della nuova città”, in *Il nuovo governo locale*, 3, FrancoAngeli, Milano.
- McCamant K., Durrett C. (2007), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley.
- Merlo M. (1984), “Un’analisi dei fattori che influiscono sull’uso dei suoli. Osservazioni sul modello economico-territoriale italiano”, *Rivista di Economia Agraria*, XXXIX, n. 3.
- Merlo M. (1988), “Una riconsiderazione dei fattori che influiscono sull’uso dei suoli”, *Rivista di Economia Agraria*, XLIII, n. 2.
- Merlo M. (2009), “Le aree agricole fra intensificazione e abbandono: le misure di manutenzione e conservazione ambientale” in *Atti del XXIX incontro di*

- studio* (1999), Pubblicazioni Ce.SET.
- Mininni M. (2011), “Patto città campagna per una politica agro-urbana e ambientale”, in *La sfida del piano paesaggistico per una nuova idea di sviluppo sostenibile*, Urbanistica n. 147.
- Mininni M.V. (2005) (a cura di), “Dallo spazio agricolo alla campagna urbana”, *Urbanistica* 128.
- Pascucci S. (2007), Agricoltura periurbana e strategie di sviluppo rurale, edizione elettronica disponibile su <http://www.depa.unina.it>
- Pastore R. (2010) “Il modello di città ecosostenibile proposto dal Patto Città Campagna del PPTR – Puglia” in (a cura di) F. D. Moccia *Abitare il futuro...dopo Copenhagen, atti delle Giornate Internazionali di studio*, Napoli 13-14 Dicembre 2010, CleanEdizioni, Napoli.
- Pavan V.M. (2008), I requisiti di qualità ambientale nel progetto urbano, UniCa Eprints.
- Piano Territoriale Provinciale Generale – Provincia di Roma; Rapporto Territorio, Sistema insediativo morfologico, Capitolo 9, Gruppo Sistema insediativo morfologico (C. Nucci, A. Galassi, 2010).
- Pileri, P. (2009), “Territorio, oneri di urbanizzazione e spesa corrente”, in *Territorio* n. 51.
- Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona. [www.bcn2000.es](http://www.bcn2000.es)
- Regione Puglia, PTR - Linee guida per il patto città campagna. Riqualficazione delle periferie e delle aree agricole periurbane, 2010
- Reho M. (2000), “Campagna: nuove domande e nuove funzioni”, in Indovina F. (a cura), *1950-2000. L'Italia è cambiata*, FrancoAngeli, Milano.
- Rizzo B. (2005), “I nodi del presente. Usi competitivi dei suoli e modificazione dei paesaggi”, in Palazzo A. L. (a cura di) *Campagne urbane. Paesaggi in trasformazione nell'area romana*, Gangemi, Roma.
- Russo M. (2002), “Dispersione insediativa tra identità e spaesamento”, in A. Belli (a cura di) *Il Territorio Speranza. Politiche territoriali possibili per il Mezzogiorno d'Italia*, Alinea, Firenze.
- Saraceno E. (1994), “Alternative reading of spatial differentiation: the rural versus the local economy approach in Italy”, *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 21, n 3-4.
- Savino M. (1999), “Città diffusa; Reti; Ambienti insediativi: la ricerca di una verosimile definizione dei processi di trasformazione del territorio”, in Indovina F. (a cura di), *Territorio. Innovazione. Economia. Pianificazione. Politiche. Vent'anni di ricerca del Daest*, Daest-IUAV, Venezia.
- Savino M. (2003) (a cura di), *Nuove forme di governo del territorio. Temi, casi, problemi*, Franco Angeli, Milano.
- Sebastiani C. (2007), *La politica della città*, Il Mulino, Bologna.
- Secchi B. (1999), “Città moderna, città contemporanea e loro futuri”, in Dematteis G., Indovina F., Magnaghi A., Piroddi E., Scandurra E., Secchi B., *I futuri della città. Tesi a confronto*, Franco Angeli, Milano.
- Sereni E. (1961), *Storia del paesaggio agrario italiano*, Laterza, Bari.
- Serra J., Otero M., Ruiz E. (2002), “Grans aglomeracions metropolitanes europees”,

- Papers, n. 37.
- Socco C. (1988), "Le domande d'uso di suolo nel tempo e nello spazio", in *Interazione e competizione dei sistemi urbani con l'agricoltura per l'uso della risorsa suolo*, CNR-progetto Finalizzato I.P.R.A., Pitagora editrice, Bologna.
- Spencer D. (1997), "Counterurbanisation and rural depopulation revisited: landlords, planners and the rural development process", *Journal of rural studies*, vol. 13, n. 1.
- Tinacci Mossello M. (1997), "Possibilità e limiti dell'auto-organizzazione urbana", in Bertuglia C.S., Vaio F. (a cura di), *La città e le sue scienze: La città come entità altamente complessa*, FrancoAngeli, Milano.
- Valentini A. (2005), *Progettare paesaggi di limite*, Firenze University Press, Firenze.
- Valentini A. (2007), "Paesaggi di margine. Riflessioni sul tema e proposte per l'intervento nei paesaggi periurbani", in *Quaderni della Ri-Vista. Ricerche per la progettazione del paesaggio*, vol. 1, n.4, Firenze University Press, Firenze.
- Van der Krabben E. (2010), "Strategie di contenimento dell'urbanizzazione nei Paesi Bassi", *Urbanistica*, n. 138, p.89.
- Velazquez B. (2004), "Multifunzionalità: definizione, aspetti tecnico-economici e strumenti", in Henke R. (a cura di) *Verso il riconoscimento di una agricoltura multifunzionale. Teorie, politiche, strumenti*, Napoli, ESI.
- Volpi F. (2006), *Martin Heidegger. Che cos'è metafisica?*, Adelphi, Milano.
- Waldheim Ch. (2010), "Notes Toward a History of Agrarian Urbanism", *Bracket I, On Farming*, edited by Mason White and Maya Przybylski, Barcelona, Actar.
- Zanfi F. (2011), "I nuovi orizzonti della città diffusa. Dinamiche emergenti e prospettive per il progetto urbanistico", in *Urbanistica* n. 147.
- Zanini P. (2002), *Il significato del limite*, Bruno Mondadori, Milano.

PRIMA PARTE

*-Diffusione insediativa, condizione di metropolizzazione e individuazione dei territori intermedi*

- Abbozzo P., Martino G. (2004), *La trasformazione degli usi del suolo nella differenziazione rurale*, Franco Angeli, Milano.
- Abbozzo P., Martino G., Pompei F. (2001), "L'uso del suolo nelle province italiane: aspetti teorici ed elementi empirici", in Esposti R., Sotte F., (a cura di) *Le dinamiche del rurale*, Franco Angeli, Milano.
- Bauer G., Roux. J.M. (1976), *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Editions de Seuil.
- Berry B.J. (1976), *Urbanization and counterurbanization*, Beverly Hills, London.
- Bertuglia C.S., Stanghellini A., Staricco L. (2002) (a cura di), *La diffusione urbana: tendenze attuali, scenari futuri*, FrancoAngeli, Milano.
- Boeri S., Lanzani A., Marini E. (1993), *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Milano: Abitare Segesta.
- Boscacci F, Camagni R. (1995), *Tra città e campagna. Periurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologna.
- Cecchi C. (1988), "Distretto industriale: l'agricoltura dalla complementarità alla dissociazione", *La Questione Agraria*, 32.
- Clark C. (1974), *Population, Growth and Land Use*, London, McMillan.
- Conti G. (1996), "Metropolizzazione delle aree rurali: ambiti, ambiente e aspetti valutativi", XXVI Incontro di studi Ceset, *La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro?* Milano, 17-18 Ottobre.
- Council for Agricultural Science and Technology (2002), "Urban and Agricultural Communities: Opportunities for Common Ground", Task Force Report n. 138, Ames, Iowa.
- Dahms F., McComb J. (1999), "Counterurbanization", *Interaction and Functional Change in a Rural Amenity Area - a Canadian Example*, *Journal of Rural Studies* vol. 15, n. 2.
- Dematteis G. (1990), "Modelli urbani a rete. Considerazioni preliminari", in Curti F., Diappi L. (a cura di), *Gerarchie e reti di città: tendenze e politiche*, FrancoAngeli, Milano.
- Detragiache A. (2003), *Dalla città diffusa alla città diramata*, FrancoAngeli, Milano.
- Donadieu P. (2006), *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli editore, Roma.
- Fregolent L. (2005), *Governare la dispersione*, FrancoAngeli, Milano.
- Gibelli M. G., Oggionni F., Santolini R., "Il paesaggio agrario delle aree di frangia urbana", paper presentato al Convegno internazionale *Il sistema rurale. Una sfida per la progettazione, tra salvaguardia, sostenibilità e governo delle*

- trasformazioni, Milano 13-14 Ottobre 2004.
- Hague C. (2007), "Green Belts as a means of managing the Landscape at the Edge of the City", *Ri-Vista*, 8.
- Iacononi L. (2004), "La complementarità fra città e campagna per lo sviluppo sostenibile: il concetto di bioregione", *Rivista di Economia Agraria*, LIX, n.4.
- Indovina F. (1990), *La città diffusa*, Daest, Venezia.
- Indovina F. (2009), *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, FrancoAngeli, Milano.
- Juillard E. (1973), "L'urbanisation des campagnes", *Etudes Rurales*, 49-50.
- Karrer F. (1983), "Peri-urbanizzazione: componente della crescita urbana", in F. Lapadula e G. A. Della Rocca (a cura di), *Rapporti fra agricoltura e urbanistica nello spazio peri-urbano*, CEDAM, Padova.
- Lanzani A. (1991), *Il territorio al plurale*, Franco Angeli, Milano.
- Lanzani A. (2003), *Paesaggi italiani*, Meltemi, Roma.
- Lefebvre C. (1999), *Sviluppo regionale e reti di città*, Milano: FrancoAngeli.
- Leon Y. (1999), "L'analisi economica dello sviluppo rurale", in Esposti R., Sotte F. (a cura di), *Sviluppo rurale e occupazione*, Franco Angeli, Milano.
- Magnaghi A. (2000), *Il progetto locale*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Martinotti G. (1999), "La dimensione metropolitana. Sviluppo e governo della nuova città", in *Il nuovo governo locale*, Franco Angeli, Milano.
- Merlo M. (1984), "Un'analisi dei fattori che influiscono sull'uso dei suoli. Osservazioni sul modello economico-territoriale italiano", *Rivista di Economia Agraria*, XXXIX, n. 3.
- Merlo M. (1988), "Una riconsiderazione dei fattori che influiscono sull'uso dei suoli", *Rivista di Economia Agraria*, XLIII, n. 2.
- Pascucci S. (2007), *Agricoltura periurbana e strategie di sviluppo rurale*, edizione elettronica disponibile su <http://www.depa.unina.it>
- Rizzo B. (2005), "I nodi del presente. Usi competitivi dei suoli e modificazione dei paesaggi", in Palazzo A. L. (a cura di) *Campagne urbane. Paesaggi in trasformazione nell'area romana*, Gangemi, Roma.
- Saraceno E. (1994), "Alternative reading of spatial differentiation: the rural versus the local economy approach in Italy", *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 21, n 3-4.
- Savino M. (1999), "Città diffusa; Reti; Ambienti insediativi: la ricerca di una verosimile definizione dei processi di trasformazione del territorio", in Indovina F. (a cura di), *Territorio. Innovazione. Economia. Pianificazione. Politiche. Vent'anni di ricerca del Daest*, Daest-IUAV, Venezia.
- Savino M. (2003) (a cura di), *Nuove forme di governo del territorio. Temi, casi, problemi*, Franco Angeli, Milano.
- Secchi B. (1999), "Città moderna, città contemporanea e loro futuri", in Dematteis G., Indovina F., Magnaghi A., Piroddi E., Scandurra E., Secchi B., *I futuri della città. Tesi a confronto*, Franco Angeli, Milano.
- Socco C. (1988), "Le domande d'uso di suolo nel tempo e nello spazio", in *Interazione e competizione dei sistemi urbani con l'agricoltura per l'uso della risorsa suolo*, CNR-progetto Finalizzato I.P.R.A., Pitagora editrice, Bologna.

Spencer D. (1997), "Counterurbanisation and rural depopulation revisited: landlords, planners and the rural development process", *Journal of rural studies*, vol. 13, n. 1.

Valentini A. (2005), *Progettare paesaggi di limite*, Firenze University Press, Firenze.

Valentini A. (2007), "Paesaggi di margine. Riflessioni sul tema e proposte per l'intervento nei paesaggi periurbani", in *Quaderni della Ri-Vista. Ricerche per la progettazione del paesaggio*, vol. 1, n.4, Firenze University Press, Firenze.

*-La modalità di trasformazione del territorio extra-urbano. L'auto-organizzazione e l'auto-promozione immobiliare*

Augè M. (2001), *Nonluoghi. Introduzione a un'antropologia della surmodernità*, Elèuthera, Milano.

Boeri, S., Lanzani, A. & Marini, E. (1993) *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Milano: Abitare Segesta.

Conti G. (1996), "Metropolizzazione delle aree rurali: ambiti, ambiente e aspetti valutativi", XXVI Incontro di studi Ceset, La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro? Milano, 17-18 Ottobre.

Conti P.G. (1997), "Abitare la distanza: dal radicamento rurale al teleantropismo metropolitano", in *Urbanistica Informazioni Dossier* n.9, INU edizioni, Roma.

Corsico F. e Peano A. (1992), "Trasformazioni in atto nelle grandi aree metropolitane", in G. Dematteis, *Il fenomeno urbano in Italia: interpretazioni, prospettive, politiche*, FrancoAngeli, Milano.

Indovina F. (2003), "La metropolizzazione del territorio. Nuove gerarchie territoriali", *Economia e società, regionale – Oltre il ponte*, n. 3-4

Indovina F. (2005), "La nuova dimensione urbana: l'arcipelago metropolitano", in Marcelloni M. (a cura di), *Questioni della città contemporanea*, FrancoAngeli, Milano.

Indovina F. (2009), *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, FrancoAngeli, Milano

Magnaghi A. (2000), *Il progetto locale*, Bollati Boringhieri, Torino.

Mantovani F. (2005), *La città immateriale. Tra periurbano, città diffusa e sprawl: il caso Dreamville*. Franco Angeli, Milano.

Martinotti G. (1999), "La dimensione metropolitana. Sviluppo e governo della nuova città", in *Il nuovo governo locale*, 3, Franco Angeli, Milano.

Piano Territoriale Provinciale Generale – Provincia di Roma; Rapporto Territorio, Sistema insediativo morfologico, Capitolo 9, Gruppo Sistema insediativo morfologico (C. Nucci, A. Galassi, 2010).

Pileri P. (2009), "Territorio, oneri di urbanizzazione e spesa corrente", in *Territorio* n. 51.

Russo M. (2002), "Dispersione insediativa tra identità e spaesamento", in A. Belli (a

- cura di) *Il Territorio Speranza. Politiche territoriali possibili per il Mezzogiorno d'Italia*, Alinea, Firenze.
- Serra J., Otero M., Ruiz E. (2002), "Grans aglomeracions metropolitanes europees", Papers, n. 37.
- Tinacci Mossello M. (1997), "Possibilità e limiti dell'auto-organizzazione urbana", in Bertuglia C.S., Vaio F. (a cura di), *La città e le sue scienze: La città come entità altamente complessa*, FrancoAngeli, Milano.
- Zanfi F. (2011), "I nuovi orizzonti della città diffusa. Dinamiche emergenti e prospettive per il progetto urbanistico", in *Urbanistica* n. 147.

*-Dissoluzione del limite città-campagna*

*-Rapporto tra ambito agricolo e territori della diffusione. Il ribaltamento del punto di vista*

- Gibelli M.G. (2003) a cura di, *Il Paesaggio delle frange urbane*, Franco Angeli, Milano.
- Gori F. (1990), "Matematica e confini. Alcune suggestioni della geometria delle figure frattali", in Paba G. (a cura di), *La città e il limite*, La Casa Usher, Firenze.
- Iacononi L. (2004), "La complementarità fra città e campagna per lo sviluppo sostenibile: il concetto di bioregione", *Rivista di Economia Agraria*, LIX, n.4.
- Libby L.W., Shap J.S. (2003), "Land-use Compatibility, Change, and Policy at the Rural-Urban Fringe: Insights from Social Capital", in *American Journal of Agricultural Economics* 85, n..5.
- Pascucci S. (2007), *Agricoltura periurbana e strategie di sviluppo rurale*, su <http://www.depa.unina.it>
- Reho M.(2000), "Campagna: nuove domande e nuove funzioni", in Indovina F. (a cura), *1950-2000. L'Italia è cambiata*, Franco Angeli, Milano.
- Sereni E. (1961), *Storia del paesaggio agrario italiano*, Laterza, Bari.
- Zanini P. (2002), *Il significato del limite*, Bruno Mondadori, Milano.

## SECONDA PARTE

*-Questioni di calibrazioni strategiche: frammentazione fondiaria, multifunzionalità e (ri)funzionalizzazione dell'ambito agricolo*

*-Dalle esigenze alle risposte sostenibili. Individuazione di famiglie di strategie transcalari*

- Costantini V.(2004), "Politiche di sviluppo rurale, multifunzionalità e beni pubblici. Un tentativo di sistemazione", in *La questione agraria*, n. 4.

- Deleuze G. (2002), *Nietzsche e la filosofia*, Giulio Einaudi editore s.p.a., Torino.
- Donadieu P. (2006), *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli editore, Roma.
- Merlo M. (2009), “Le aree agricole fra intensificazione e abbandono: le misure di manutenzione e conservazione ambientale” in *Atti del XXIX incontro di studio (1999)*, Pubblicazioni Ce.SET.
- Mininni M.V. (2005) (a cura di), “Dallo spazio agricolo alla campagna urbana”, *Urbanistica* 128.
- Reho M. (2000), “Campagna: nuove domande e nuove funzioni”, in Indovina F. (a cura), *1950-2000. L'Italia è cambiata*, FrancoAngeli, Milano.
- Velazquez B. (2004), “Multifunzionalità: definizione, aspetti tecnico-economici e strumenti”, in Henke R. (a cura di) *Verso il riconoscimento di una agricoltura multifunzionale. Teorie, politiche, strumenti*, Napoli, ESI.
- Waldheim Ch. (2010), “Notes Toward a History of Agrarian Urbanism”, *Bracket 1, On Farming*, edited by Mason White and Maya Przybylski, Barcelona, Actar.

*-Strategie e qualità dei territori intermedi*

- Pavan V.M. (2008), *I requisiti di qualità ambientale nel progetto urbano*, UniCa Eprints.
- Van der Krabben E. (2010), “Strategie di contenimento dell’urbanizzazione nei Paesi Bassi”, *Urbanistica*, n. 138, p.89.

*-Valutazione dei casi di studio*

- Bianchetti C. (1994) (a cura di), *Tre piani. La Spezia, Ascoli, Bergamo*, FrancoAngeli, Milano.
- Cavagnis G., (2010), “Sostenibilità ambientale e attuazione degli interventi” in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Della Mea G. (2010), “Residenza e nuovi abitanti: una strategia per l’abitare” in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Gabrielli B. (2010), “Dai vuoti urbani al progetto ambientale della Cintura verde”, in (a cura di) Gabrielli B., Cavagnis G., *Bergamo: il Piano di governo del territorio*, *Urbanistica* n. 144.
- Mininni M. (2011), “Patto città campagna per una politica agro-urbana e ambientale”, in *La sfida del piano paesaggistico per una nuova idea di sviluppo sostenibile*, *Urbanistica* n. 147.
- Pastore R. (2010) “Il modello di città ecosostenibile proposto dal Patto Città Campagna del PPTR – Puglia” in (a cura di) F. D. Moccia *Abitare il*



- futuro...dopo Copenhagen, atti delle Giornate Internazionali di studio, Napoli 13-14 Dicembre 2010, CleanEdizioni, Napoli.*
- Regione Puglia, PTR - Linee guida per il patto città campagna. Riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane, 2010
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat”, 2005.
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla de gestió i desenvolupament del Parc Agrari del Baix Llobregat”, 2003.
- Centre de Documentació del Parc. Seu Unió de Pagesos del Baix Llobregat: “Pla d’Actuacions 2008-2009”, 2007.
- Diputació Barcelona (2007), Pla de gestió i desenvolupament del Parc Agrari del Baix Llobregat, Barcelona.
- Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona. [www.bcn2000.es](http://www.bcn2000.es)
- Kipar A. (1997), “La pianificazione sostenibile delle aree verdi periurbane: l’esperienza di Francoforte”, in *Atti del Convegno internazionale Le aree periurbane verso una pianificazione ambientale sostenibile*, Il Mulino, Bologna.
- Lieser P. (1996) “*GrünGürtel Frankfurt*. Una nuova strategia o l’ultima battaglia per la natura in città?”, in *Urbanistica* n.107
- Valentini A. (2005), *Progettare paesaggi di limite*, Firenze University Press, Firenze.

## TERZA PARTE

*-La ricerca di una relazione tra governance e società civile nei territori intermedi*  
*-Quali soggetti e quali gruppi della società civile coinvolgere per proporre direttive utili ai territori intermedi*

- Arena G. (2006), *Cittadini attivi*, Laterza, Bari.
- Baglione V. (2009), *Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci*, Tesi di Laurea specialistica, I Facoltà Architettura, Politecnico di Torino.
- Baglione V. (2011), “Cohousing. Ricognizione e classificazione di un modello di 'comunità contrattuale'”, *Urbanistica*, 146.
- Baglione V., Brunetta G. (2011), “Nuove forme di insediamento residenziale. Caratteri, evoluzione, limiti e prospettive per la pianificazione urbana” in *Il ruolo della città nell’economia della conoscenza*, Torino, 15-16 Settembre.
- Bedeschi G., Giner S. (1998), “Società civile”, *Enciclopedia delle scienze sociali* Treccani.
- Brunetta G., Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Bruno Mondadori, Milano.
- Lietaert M. (2007) (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- McCamant K., Durrett C. (2007), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing*

*Ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley.  
Sebastiani C. (2007), *La politica della città*, Il Mulino, Bologna.  
Volpi F. (2006), *Martin Heidegger. Che cos'è metafisica?*, Adelphi, Milano.