

Marco Gissara, Lorenzo Diana

## Linee guida per la manutenzione e il recupero del patrimonio esistente

### Premessa.

“Cento misure ed un taglio solo” è un detto in grado di sottolineare con forza la necessità, prima di agire, di valutare accuratamente. È in espressioni come questa che risiede il senso di “ripensare le progettualità e le modalità di intervento”: la ricerca accademica può permettersi di essere riflessiva, soffermarsi sulle proprie posizioni e metterle in dubbio. È un privilegio e, allo stesso tempo, una grande responsabilità. Perciò, come premessa a questo contributo, appare utile spiegare il “perché” si ritiene necessario intervenire sul patrimonio esistente, esplicitando gli assunti di base capaci di portare il ragionamento verso il “come”.

Innanzitutto, a monte di questo discorso c'è l'estrema polarizzazione sociale presente a tutte le scale: la ricchezza è distribuita in maniera totalmente asimmetrica, a livello globale come nei singoli contesti locali. Questa realtà è continuamente registrata e oggetto di indagini. Ad esempio, Oxfam (2018) indica come in Italia, dall'inizio della crisi, le diseguaglianze siano notevolmente cresciute, restituendone le proporzioni odierne. È doveroso, perciò, porre gli obiettivi di solidarietà sociale davanti alle altre logiche economiche.

I dati citati nella recente raccolta *Housing for degrowth* (Nelson & Schneider, 2018) raccontano di 11 milioni di abitazioni inutilizzate nel contesto europeo, capaci di ospitare più del doppio dei senzatetto del continente, nonché rapportabili a un 11,3% della popolazione che sopporta una spesa per la casa maggiore del 40% del proprio reddito. Scendendo nel contesto romano, come riportava Sandra Annunziata (2018) trattando uno dei temi che più le stavano a cuore, si registra un continuo aumento degli sfratti, con dinamiche di progressiva espulsione verso aree periferiche, a fronte di un'insufficiente protezione sociale, un numero significativo di domande per alloggi popolari inevase e, soprattutto, un enorme numero di abitazioni private senza residenti.

I fattori indicati fin qui portano ad escludere l'ipotesi che il problema abitativo sia quantitativo e, uniti ad altre considerazioni, conducono a rifiutare soluzioni centrate sulla nuova costruzione, da cui discendono ulteriori espansioni urbane. Prendendo in considerazione le questioni ambientali appare evidente, infatti, che la soluzione al problema abitativo vada cercata nell'uso e nella redistribuzione del patrimonio esistente, più che in un aumento della sua disponibilità.

### 1. Il consumo di suolo e la necessità di intervenire sul patrimonio esistente.

In Italia, in particolare a partire dal secondo dopoguerra, il fenomeno del consumo di suolo ha assunto dimensioni notevoli: un enorme incremento rispetto alle aree urbane storiche, con differenze tra le regioni e una media nazionale di 230 mq di nuovo suolo urbanizzato pro-capite (FAI-WWF, 2011). La crescita delle superfici urbanizzate, storicamente legata ai meccanismi della rendita fondiaria, è stata sempre più incentivata dalle recenti trasformazioni economico-finanziarie (Tocci, 2015), sganciandosi dalle motivazioni demografiche e dalle necessità della popolazione: negli ultimi decenni, a livello nazionale, si è registrato il passaggio dal 73,1% di superficie libera nel 1990 al 60,5% nel 2005 (Legambiente, 2011). Nello stesso periodo, lo stock edilizio disponibile passava da 1,85 a 2,22 stanze per abitante, esibendo numeri differenti da quelli del 1951 quando, con 0,75 stanze per abitante<sup>1</sup>, era evidente la forte necessità di abitazioni.

A Roma, a partire dagli anni Settanta, la popolazione residente è rimasta pressoché stabile. Purtuttavia, i suoli a uso urbano hanno continuato ad aumentare ad un ritmo insostenibile (Legambiente, 2011): ad esempio, erano passati dai circa 41 mila ettari nel 1993 a 46 mila nel 2008, all'inizio della crisi che ha coinvolto anche

---

<sup>1</sup> Calcolo e interpretazione (Gissara, 2012) dai dati contenuti negli *Annuari* dell'Istat.

l'edilizia. Nel caso tutte le previsioni del nuovo Piano Regolatore fossero attuate, arriverebbero a più di 52 mila, circa il 41% del territorio comunale a fronte di una quota pari al 31% nel 1993.

L'ultimo censimento generale indicava in 174.120 il numero di edifici presenti nella capitale, all'interno dei quali sono presenti 1.151.762 abitazioni, parte delle quali non utilizzate. Si tratta di un patrimonio edilizio accumulato in tempi recenti: Roma, infatti, dalla proclamazione a capitale del Regno d'Italia nel 1871 è cresciuta incessantemente su sé stessa. La città rappresentata nella celebre pianta di Giovan Battista Nolli del 1748 costituisce un minuscolo frammento dell'odierna realtà urbana.



Fig. 1 – L'enorme espansione urbana di Roma negli ultimi centocinquant'anni.

Negli ultimi decenni, come detto, l'espansione è continuata seguendo motivazioni di carattere prevalentemente economico-finanziario<sup>2</sup> piuttosto che demografiche, portando all'odierno aggregato metropolitano a scala regionale nel quale le problematiche già esistenti risultano ancor più accentuate. Paradossalmente, sono state proprio le retoriche del policentrismo e della riqualificazione delle periferie a sorreggere le più recenti politiche di espansione urbana. È necessario, perciò, fare attenzione parlando di intervento sul patrimonio esistente.

L'intento di "ripensare le progettualità e le modalità di intervento" necessita di tener presente e affrontare i rischi presenti: il paradosso di ulteriore espansione urbana e costruzioni inutili finalizzate alla riqualificazione dell'esistente, la *gentrification* o la turisticizzazione dei contesti su cui si interviene, e così via. È utile, a tal fine, individuare alcuni criteri fondamentali da adottare. In primo luogo, è necessario mettere al centro gli abitanti, assicurando loro gli adeguati spazi decisionali, il ruolo nella gestione dei processi, nonché la possibilità di agire direttamente per migliorare i propri contesti di vita, agevolando le forme di gestione condivisa degli spazi pubblici e delle attrezzature, nonché le esperienze di autocostruzione. Inoltre, viste le disastrose dinamiche in corso, le tematiche ambientali devono diventare un aspetto imprescindibile delle politiche di intervento sul patrimonio esistente.

## **2. Assicurare il protagonismo degli abitanti: spazi per l'azione diretta e la gestione partecipata.**

Il concetto racchiuso dalla parola "abitare" si è lentamente degradato nel tempo, separandosi dalla vita e diventando mera funzione: *habitat* quale attività a sé stante, isolata nei contenitori architettonici dei grandi quartieri di edilizia residenziale pubblica o diffusa nei "sobborghi" cresciuti a macchia d'olio nei vasti territori intorno agli agglomerati storici (Lefebvre, 2012).

Mettere al centro gli abitanti e assicurare il loro protagonismo nei processi di trasformazione: questo, come detto, è uno dei criteri più importanti per l'intervento sul patrimonio esistente. Il presupposto concettuale per fare ciò è proprio il recupero del significato di "abitare" come "partecipare alla vita sociale, fare parte di

<sup>2</sup> Sulle recenti politiche urbanistiche romane esiste un'ampia letteratura critica, tra cui: Berdini, 2000; 2005; Berdini & Nalbone, 2011; Cellamare, 2016; De Lucia & Erban, 2016; Insolera, 2011; Moini & D'Albergo, 2015; Scandurra E., 2007; Sotgia & Marchini, 2017.

una comunità” (*ibidem*). Una delle conseguenze può essere la partecipazione diretta alla vicenda costruttiva: le attività di autocostruzione o autorecupero, capaci di assicurare l’adattamento continuo dei luoghi alle specifiche esigenze, permettendo di investirli di significati simbolici. Con la rimozione, per quanto possibile, di alcuni livelli di delega, tali attività contribuiscono a ricostruire un “abitare” a tutto tondo, riconnettendo le figure di abitante e costruttore in un processo di riappropriazione dei luoghi da parte di individui e collettività, agevolando allo stesso tempo la permeabilità e il consolidamento delle comunità locali esistenti o potenziali.

A tal fine, nell’ambito del workshop “Abitare TBM” svoltosi nel 2015, gli autori investigarono le possibilità di legare intervento manutentivo e possibilità di autocostruzione e autorecupero (Diana et al., 2016). Il gruppo di lavoro coordinato dagli scriventi<sup>3</sup>, infatti, analizzò alcuni comparti del quartiere di Tor Bella Monaca, istituendo una gerarchia delle criticità edilizie riscontrate, utile a identificare diverse classi di azioni: dall’intervento diretto dell’abitante sul proprio alloggio fino a quelli a scala di quartiere.

CRITICITA'		ALLOGGIO	SCALA	EDIFICIO	COMPARTO	QUARTIERE
<b>A</b>	ACCESSIBILITA'			* 🚶	* 🚶 🚶 🚶 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶 🚶 🚶
△						
<b>B</b>	ESPOSIZIONE B1. ALLOGGI MONOESPOSIZIONALI B2. ALLOGGI ESPOSTI NORD/NORD-OVEST B3. ALLOGGI ESPOSTI A SUD	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶 🚶		
△						
<b>C</b>	INADEGUATA DISPOSIZIONE C1. DEGLI ALLOGGI C2. DEGLI SPAZI NELL'ALLOGGIO C3. POCA VARIETA' DEI TAGLI	* 🚶 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶	* 🚶 🚶 🚶
△						
<b>D</b>	INFILTRAZIONE E CONDENSA D1. SOLAIO DI COPERTURA D2. TAMPONATURE ESTERNE	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶		
△ ○ □						
<b>E</b>	ISOLAMENTO TERMICO E1. TAMPONATURA ESTERNA E2. INFISSO	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶		
△ ○ □						
<b>F</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO F1. SOLAIO - SOLAIO F2. TAMPONATURA	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶		
△ ○						
<b>G</b>	MALFUNZIONAMENTO IMPIANTI G1. VENTILAZIONE SERVIZI IGIENICI G2. RISCALDAMENTO G3. ASCENSORI	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶		
△ ○ □						
<b>H</b>	PROBLEMI STRUTTURALI H1. FESSURAZIONI H2. SPESSORE COPRIFERRO H3. DEMOLIZIONI NON CONSENTITE	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶		
△ ○ □						
<b>I</b>	CEDIMENTI DELLE FONDAZIONI		* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	
△ ○						
<b>J</b>	RISALITA FOGNARIA	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶	* 🚶 🚶
△ □						

\* PRESENZA DEL PROBLEMA    △ PROBLEMA TIPOLOGICO - PROGETTUALE    ○ PROBLEMA TECNOLOGICO    □ PROBLEMA MANUTENTIVO (PUBBLICO O PRIVATO)  
 🚶 INIZIATIVA INDIVIDUALE    🚶 NECESSITÀ DI SUPPORTO TECNICO    📄 NECESSITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO    📄 NECESSITÀ DI SUPPORTO PROGETTUALE

Fig. 2 – Criticità, scale di intervento, attori coinvolti, tipologie di supporto necessarie all’azione diretta degli abitanti. Workshop “Abitare Tor Bella Monaca”, 2015.

<sup>3</sup> Ne facevano parte gli studenti Mattia Carino, Giulia Correr, Benedetta Martino, Martina Nevi Matteo Pontone Gravaldi, Valeria Ricci, Tiziano Seri. I professori di riferimento erano Carlo Cecere e Edoardo Currà.

Le criticità individuate e la loro scala di intervento, oltre a condurre verso le possibili e auspicabili soluzioni tecniche, misero in evidenza le priorità, la scala e gli attori coinvolti, nonché la necessità o meno di autorizzazioni per effettuare gli interventi. Nel complesso, si rilevò una necessità urgente di manutenzione ordinaria e straordinaria. In relazione al raggiungimento di questo primo obiettivo, vennero isolate le criticità affrontabili mediante l'intervento diretto da parte degli abitanti, inteso come strumento in mano a questi ultimi per migliorare le proprie condizioni abitative e, al contempo, esercitare pressione sull'ente gestore. Tale approccio non deve essere letto come una modalità per sostituire la proprietà pubblica, de-responsabilizzandola, ma come un incentivo al protagonismo sociale nei processi di rigenerazione, nonché uno stimolo alle amministrazioni stesse che devono coordinare, stimolare e finanziare tali processi. L'analisi compiuta, naturalmente, mette in luce come alcuni interventi significativi, ritenuti necessari, sarebbero inimmaginabili senza un coordinamento e un ingente finanziamento pubblico.

Il criterio metodologico utilizzato in quella specifica occasione può essere definito in maniera molto flessibile: inserire, tra i momenti di analisi e progetto, un approfondimento sui possibili attori coinvolti, sui loro ruoli e sugli strumenti necessari. Tale criterio, così espresso, può essere applicato in altri contesti dalle caratteristiche diversificate, accomunati però dalle necessità di intervento sul patrimonio esistente a partire dalla banale manutenzione ordinaria. Si ritiene invece poco utile, in questa sede, scendere nei dettagli delle problematiche individuate e delle soluzioni ipotizzate in occasione del workshop citato.

Il proposito di agevolare il protagonismo degli abitanti può e deve influenzare sempre più i ragionamenti sulle politiche consolidate tra cui, in particolare, l'affidamento di beni pubblici in concessione. Allo stesso modo, si rende necessario trarre le dovute lezioni dalle numerose politiche sperimentali attuate, passate e presenti, valutandone i benefici promessi, le applicazioni concrete e i loro effetti, le problematiche emerse, le connessioni con altre tematiche, e così via. Gli autori di questo articolo, ad esempio, in passato hanno preso in considerazione alcune esperienze di "autorecupero" a fini residenziali<sup>4</sup>, mettendone in evidenza i pregi e, di conseguenza, promuovendone l'uso come uno dei diversi strumenti da adottare per affrontare problematiche ampie e complesse, nonché sottolineando i ruoli della politica di base e della rappresentanza istituzionale nella promozione e nell'attuazione, ad oggi poco significativa (Gissara et al., 2015).

Conoscere i luoghi e agire in maniera diretta è fondamentale per affrontarne le criticità, intervenendo all'interno delle dinamiche gestionali, nonché elaborando piani, programmi e progetti adeguati. Le conoscenze locali e le pratiche degli abitanti possono, infatti, rinnovare gli strumenti tradizionali in crisi, innervandoli di tante conoscenze quante sono le differenti modalità di esperire il territorio. Le problematiche odierne impongono la necessità di "mettere all'opera" le tante conoscenze disciplinari, ponendole in connessione con quelle "comuni", "locali", "esperienziali", per migliorare gli ambienti di vita delle persone.

Particolare importanza hanno le esperienze di autogestione, che riempiono di significato la parola "partecipazione", togliendola dall'alveo delle tecniche di creazione e gestione del consenso e attribuendole, a seconda delle circostanze, un carattere collaborativo o conflittuale. "L'ideologia della partecipazione consente di ottenere a minor prezzo possibile l'acquiescenza delle persone interessate [...]. Non è forse chiaro che la partecipazione reale e attiva ha già un nome? Si chiama *autogestione*", affermava Lefebvre (2012).

In conclusione, nel "locale" le pratiche sociali possono dar vita a una "produzione di pubblico" nei margini delle politiche (Crosta, 2010), grazie a un'opera quotidiana in stretto rapporto con i processi più generali di costruzione della città (Cellamare, 2011), ponendo le basi per sperimentazioni più ampie. Ne va assicurata, a tal fine, la continuità, intersecando le singole esperienze, tracciando dei percorsi autonomi dalle contingenze, ragionando in termini strategici. Si ritiene necessario, per tutti i motivi illustrati, incentivare l'uso di ogni possibilità disponibile per alimentare progettualità di lungo periodo: la creazione di nuove centralità locali, la diffusione di autonomia, il "fare società locale" (Magnaghi, 2010) guardando orizzonti più ampi.

---

<sup>4</sup> Cfr. Legge regionale del Lazio n.55 del 1998 ("Autorecupero del patrimonio immobiliare").

### **3. Affrontare le urgenti problematiche ambientali: agire locale e pensare globale.**

Nel ragionamento sui criteri con cui affrontare l'intervento sul patrimonio esistente, al necessario protagonismo sociale va affiancata la centralità delle questioni ambientali. È il caso di illustrarne le motivazioni e accennare ai margini d'azione nel contesto oggetto, poiché si ritiene che, nonostante la consapevolezza sia aumentata negli anni, tali problematiche siano trattate con troppa leggerezza nel dibattito pubblico e, soprattutto, siano lontane dall'essere affrontate adeguatamente.

Il consumo di suolo, citato in precedenza, è una delle tante caratteristiche insostenibili dell'urbanizzazione contemporanea. I dati globali (UN-DESA, 2011) ci restituiscono, infatti, l'entità dell'esodo progressivo verso le aree urbane, i cui abitanti sono passati dal 2% a più della metà della popolazione mondiale in meno di due secoli, nonché la conseguente proliferazione e ampliamento dei centri urbani. D'altronde, possiamo considerare questi ultimi come una delle tante espressioni di una tendenza più ampia dell'urbanizzazione degli ultimi secoli: "la morte della città e il regno dell'urbano", secondo Françoise Choay (2006) che evidenzia il divorzio tra *urbs* e *civitas* o, in altre parole, tra forme di tessuto urbano e forme di convivialità. La tendenza all'urbanizzazione diffusa e multiforme portò in passato ad altre ipotesi teorico-interpretative, quali la "rivoluzione urbana" di Lefebvre (1973), recentemente ripresa nei testi di diversi autori tra cui Neil Brenner (2016). A quest'ultimo si deve l'introduzione negli studi urbani di concetti quali "urbanizzazione planetaria", "spazio urbano senza fuori" e "paesaggi funzionali", capaci di ampliare i significati dei fenomeni illustrati.

Nello stesso periodo in cui si verificavano questi cambiamenti, si sono registrate variazioni climatiche capaci di incidere significativamente sull'ambiente dell'uomo. I fenomeni in atto sono stati da tempo analizzati e proiettati nel futuro, restituendo scenari probabilistici preoccupanti (IPCC, 2007). Le analisi riguardanti i consumi energetici (IEA, 2016), inoltre, possono aiutare ad esplicitare il legame tra i fattori: i cambiamenti climatici, le caratteristiche odierne degli insediamenti umani e, infine, il concetto di sviluppo che soggiace ai modelli produttivi più diffusi: la crescita economica infinita.

Nella vita quotidiana, peraltro, gli aspetti nocivi di molti contesti urbani sono spesso, e facilmente, percepibili dagli abitanti. Gli esempi possono essere tanti: la pessima qualità dell'aria a causa di diverse fonti inquinanti (trasporti, riscaldamento, emissioni industriali); i rifiuti che assediano gli spazi pubblici e i parchi; il traffico e le auto in sosta che sottraggono aree utilizzabili per la socializzazione; e così via.

È evidente che occorra muoversi in direzione contraria, immaginando contesti urbani più vivibili e salubri e, come detto, assicurando le possibilità di incontro tra gli abitanti e la loro capacità di incidere sui propri contesti di vita. È necessario studiare e sperimentare i temi del metabolismo e della potenziale autonomia dei diversi territori, in termini di produzione alimentare, soddisfacimento del fabbisogno energetico, chiusura del ciclo dei rifiuti, e così via. Il tema della corretta gestione delle risorse naturali, d'altronde, può essere legato alla scala edilizia oltre che a quella territoriale.

Il patrimonio edilizio esistente necessita miglioramenti sotto tutti gli aspetti: tipologico-architettonici, energetico-ambientali, strutturali, e così via. La riqualificazione di tale patrimonio dovrebbe allo stesso tempo incrementarne l'efficienza nell'uso delle risorse, riducendo l'impatto ambientale, migliorarne l'abitabilità e le dotazioni tecnologiche, assicurarne una maggiore accessibilità. Sono questi i criteri principali con cui determinare, all'interno della vasta rosa di possibilità attuabili, gli interventi adeguati alle specifiche caratteristiche dei beni di volta in volta interessati.

Per far ciò, come detto in precedenza, bisogna mettere intorno al tavolo tutte le conoscenze e le competenze disponibili, confrontandole con le questioni da affrontare, da quelle prettamente tecniche (urbanistiche, architettoniche, ingegneristiche) a quelle afferenti alle scienze sociali, naturali, passando come detto per i saperi "locali" ed "esperienziali", spesso caratterizzati dalle competenze produttive (il "saper fare" delle pratiche), nonché da specifiche conoscenze ecologiche ("sapienza ambientale").

#### 4. Dalla manutenzione programmata alla rigenerazione urbana e territoriale.

In questo contributo abbiamo voluto analizzare alcuni temi fondamentali, a nostro parere, per affrontare la manutenzione e il recupero del patrimonio esistente, costruendo una struttura per l'eventuale stesura di linee guida di tipo tradizionale. Innanzitutto, è stata chiarita la necessità di legare l'intervento sull'esistente a processi di solidarietà sociale e redistribuzione della ricchezza. Dopodiché, sono stati analizzati i due criteri ritenuti fondamentali, affrontandoli sul piano teorico-astratto o evidenziandone le applicazioni pratiche: assicurare il protagonismo degli abitanti e affrontare le tematiche ambientali.

Altri autori, in passato, hanno dimostrato che l'attuazione di un programma di investimenti pubblici mirati a "garantire i diritti all'abitare e alla città" sarebbe più facile di quanto si possa immaginare (Salzano & Baioni, 2015). Le argomentazioni fanno riferimento al programma decennale per l'edilizia residenziale del 1978, "ultimo intervento statale avente un carattere ordinario e di ampio respiro" (*ibidem*), il cui costo attualizzato corrisponde a circa 26,4 miliardi di euro. Quel piano permise la realizzazione di circa 625.000 alloggi tra interventi pubblici diretti (edilizia sovvenzionata) e indiretti (edilizia convenzionata e agevolata). Gli autori evidenziano il fatto che le necessità odierne richiederebbero un intervento analogo a quello del programma citato, per durata nel tempo ed entità dei finanziamenti, sottolineando che "lo stanziamento di un miliardo l'anno, comparabile per entità a quello del piano decennale, equivarrebbe a poco più dell'uno per mille della spesa pubblica" (*ibidem*)<sup>5</sup>.

In primo luogo, in ogni caso, si ritiene utile partire da una necessità banale non soddisfatta: la manutenzione periodica degli edifici e degli spazi pubblici. Questa "semplice" iniziativa, programmata in base ad appropriate indagini conoscitive e realizzata con il protagonismo attivo degli abitanti, potrebbe dettare il ritmo con il quale migliorare, ad esempio, le prestazioni energetico-ambientali degli edifici, oppure procedere insieme alla loro messa in sicurezza dal punto di vista strutturale. La stessa logica – programmare la manutenzione e inserire in tale programma iniziative di più ampio respiro – può essere adottata per rendere disponibili luoghi non utilizzati o sottoutilizzati, realizzandovi nuova edilizia residenziale di carattere sociale, durevole e sostenibile, o attrezzandoli per ospitare altre attività connesse ai bisogni e alle esigenze della popolazione. Infine, sempre a partire dall'intervento sull'esistente legato queste necessità "di base", si può arrivare ad elaborare programmi e progetti di rigenerazione urbana e territoriale, prendendo spunto dalle pratiche sociali presenti nei luoghi e mettendo insieme le tante e variegate conoscenze e competenze necessarie.

Per allargare gli orizzonti, passando dalla manutenzione alla rigenerazione urbana e territoriale, è il caso di citare un ultimo concetto: il "territorio" quale "organismo vivente ad alta complessità" (Magnaghi, 2010), opposto alla concezione di mero supporto tecnico di attività e funzioni economiche, poiché inteso come "prodotto storico dei processi di coevoluzione di lunga durata tra insediamento umano e ambiente, natura e cultura e, quindi come esito della trasformazione dell'ambiente a opera di successivi cicli di civilizzazione" (*ibidem*). In tale definizione, è evidente il legame tra i due temi trattati fin qui: "abitare", in senso ampio, e ambiente, temi a nostro parere inscindibili e fondamentali per ogni ipotesi di intervento sull'esistente.

Abbiamo voluto, nel paragrafo conclusivo, portare ancor più all'estremo l'intenzione di questo contributo: andare oltre la trappola del realismo portato all'estremo, spingendo l'analisi nella dimensione del possibile. Che futuro vogliamo per i nostri ambienti di vita? È naturale chiederselo, a maggior ragione avendo la possibilità – allo stesso tempo, privilegio e responsabilità – di impiegare del tempo in queste riflessioni.

---

<sup>5</sup> Peraltro, si tratterebbe di una cifra distribuita nel tempo che, in assoluto, è comparabile con quella impiegata, in un solo anno, per erogare il celebre e recente "bonus ottanta euro" (quasi 10 miliardi di euro annui). Per non parlare, poi, dei fondi destinati alle cosiddette "grandi opere". Queste considerazioni, d'altronde, esulano dal tema dell'articolo.

## Bibliografia

- Annunziata S. (2018), "Pratiche e discorsi anti-sfratto a Roma in clima di austerità", in Coppola A. & Punzano G., *Roma in transizione*, Planum Publisher, 2018.
- Berdini P. (2000), *Il Giubileo senza città. L'urbanistica romana negli anni del liberismo*, Editori Riuniti, Roma.
- Berdini P. (2005), *Città in vendita. Centri storici e mercato senza regole*, Donzelli Editore, Roma.
- Berdini P. & Nalbone D. (2011), *Le mani sulla città. Da Veltroni ad Alemanno storia di una capitale in vendita*, Alegre, Roma
- Cellamare C. (2016), a cura di, *Fuori raccordo. Abitare l'altra Roma*, Donzelli Editore, Roma.
- Choay F. (2006), *Pour une anthropologie de l'espace*, Ed. Seuil, Parigi.
- De Lucia V. & Erban F. (2016), *Roma disfatta. Perché la capitale non è più una città e cosa fare per ridarle una dimensione pubblica*, Castelvechi, Roma.
- Diana L., Gissara M., Currà E., Cecere C. (2016), "Tor Bella Monaca e la grande dimensione: scenari di manutenzione e rigenerazione ERP", in: Cellamare C. (a cura di), *Praticare l'interdisciplinarietà. Abitare Tor Bella Monaca*, Territorio, n.78 (2016), pp. 53-62, Franco Angeli, Milano.
- FAI-WWF (2011), *Terra rubata. Viaggio nell'Italia che scompare* (disponibile online su: <https://www.wwf.it/?4540>).
- Gissara M. (2012), *Roma, IV Municipio. Densità, Sostenibilità, Morfologia urbana*, tesi di laurea in Ingegneria Edile-Architettura, Università di Roma "La Sapienza".
- Gissara M., Nastasi B., Diana L. (2015), *L'abitare condiviso come strumento per la rigenerazione urbana integrata*, in: Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU. Italia 45-45, RADICI, CONDIZIONI, PROSPETTIVE, Venezia 11-13 Giugno 2015, Planum Publisher.
- IEA (2016). *Key World Energy Statistics 2016*.
- Insolera I. (2011), *Roma moderna. Da Napoleone I al XXI secolo*, Einaudi, Torino.
- IPCC (2007), *Fourth Assessment Report: Climate Change 2007*.
- Lefebvre H. (2012), *Il diritto alla città*, Ombre corte, Verona.
- Lefebvre H. (1973), *La rivoluzione urbana*, Armando, Roma.
- Legambiente, *Rapporto Ambiente Italia 2011*
- Magnaghi A. (2010). *Il progetto locale. Verso la coscienza di luogo*. Torino: Bollati Boringhieri.
- Moini G. & D'Albergo E. (2015), *Il regime dell'Urbe. Politica, economia e potere a Roma*, Carocci editore, Roma.
- Oxfam (2018), "Ricomensare il lavoro, non la ricchezza", Rapporto Oxfam international, gennaio 2018, Oxford (disponibile online su: <https://www.oxfamitalia.org/wp-content/uploads/2018/01/Rapporto-Davos-2018.-Ricomensare-il-Lavoro-Non-la-Ricchezza.pdf>)
- Nelson A. & Schneider F. (2018), a cura di, *Housing for degrowth. Principles, models, challenges and opportunities*, Routledge, London.
- Scandurra E. (2007), a cura di, *Modello Roma. L'ambigua modernità*, Odradek, Roma.
- Sotgia & Marchini (2017), *Roma, Alla conquista del West. Dalla fornace al mattone finanziario*, DeriveApprodi, Roma.
- UN-DESA (2011). *World Urbanization Prospects*. Revisione 2011.