

Lorenzo Diana, Marco Gissara

La casa, i luoghi e i piani: l'eredità del I Peep

Premessa.

L'edilizia "popolare", nella storia, è stata un elemento centrale per l'evoluzione delle città europee. La sua affermazione, fin dalla fine del XIX secolo, parallelamente al miglioramento delle condizioni abitative delle classi operaie, coincise con l'affermazione di livelli elevati di qualità architettonica ed urbana, contribuendo in maniera determinante allo sviluppo di correnti e movimenti architettonici nazionali e transnazionali. In una prima fase, agli albori del XX secolo, furono realizzati principalmente interventi dal forte connotato urbano, in aree prossime a quelle già urbanizzate, mantenendo una forte relazione tra il tessuto urbano ed edilizio. Nelle fasi successive, nel primo e secondo dopoguerra, l'edilizia "popolare", trainata dall'iniziativa pubblica, divenne uno strumento chiave per lo sviluppo urbano nelle aree più esterne, provvedendo all'infrastrutturazione generale del territorio¹.

In queste dinamiche si inserisce chiaramente anche l'esperienza italiana e, tra le grandi città, l'esempio di Roma risulta di particolare importanza. La produzione edilizia pubblica, composta di interventi numericamente ingenti e qualitativamente importanti, rappresenta una parte estesa del territorio cittadino: almeno il 12% del totale della città urbanizzata (Laboratorio Città Pubblica, 2009).



Fig.1 – Illustrazione tratta da: Laboratorio Città Pubblica, 2009.

Tor Bella Monaca², alla quale il presente libro è dedicato, è tra questi luoghi: si tratta di uno dei più ingenti ed importanti piani di edilizia pubblica su scala europea, la cui realizzazione negli anni Ottanta è conseguente all'approvazione del primo Piano di Edilizia Economica e Popolare (I PEEP) del 1964.

La consapevolezza complessiva riguardo la "città pubblica" esistente, la comprensione del suo stato manutentivo attuale, delle criticità e delle qualità latenti, può essere di stimolo. Saper leggere, interpretare

¹ Su come tale infrastrutturazione abbia influito sul successivo sviluppo urbano, mediante la generazione di significative rendite fondiariae, il riferimento obbligato sono gli studi di Italo Insolera (2011) sul caso romano.

² Per un'analisi dettagliata di Tor Bella Monaca, in relazione ai temi trattati in questo articolo: Diana et al., 2016.

e operare in una realtà tanto importante potrebbe – dovrebbe! – generare una forte richiesta di rilancio di questi stessi “brani” di città. Lo scopo è far divenire nuovamente questi quartieri un volano di rinnovate politiche di edilizia sociale e di urbanizzazione sostenibile, non certo (o non solo) quello di non demolire o far deperire interi pezzi di città pubblica. In poche parole: guardare indietro può essere utile a guardare avanti.

In altri termini, oggi un forte movimento politico-sociale dovrebbe fare pressione per stimolare un ampio programma di rigenerazione urbana integrata, così come i movimenti di lotta per la casa in passato influenzarono le iniziative strutturali dei governi per far fronte alla questione abitativa e ottennero, in particolare, l’approvazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP). Insomma... è ora di un RE-PEEP!

1. La lezione del 1° Piano di Edilizia Economica e Popolare.

Uno dei primi spunti che possono essere recuperati dall’esperienza pregressa, come vedremo, è di tipo concettuale: la casa costituisce un servizio sociale al pari di istruzione e sanità, prima ancora di essere un bene da scambiare sul mercato. Quest’ottica, affermata in passato dalle mobilitazioni sociali e, di conseguenza, dalle iniziative istituzionali, va senza dubbio conservata e riproposta.

A Roma, in particolare, con l’approvazione del 1° PEEP nel 1964 si inaugura il periodo della “grande dimensione”. Sulla spinta della carica figurativa del progetto di Ludovico Quaroni per il quartiere C.E.P. delle Barenne di San Giuliano a Mestre del 1959, nonché delle correnti architettoniche internazionali – i progetti metabolici giapponesi, le proposte megastrutturali inglesi, i *grands ensembles* francesi, ecc. – i nuovi quartieri rispondono alle logiche dell’autoreferenzialità e dell’unicità del segno architettonico, capace di farsi urbano.

La ricerca formale, che risponde anche a mutamenti più ampi che influenzano le logiche dell’urbanizzazione (Choay, 2006; Magnaghi, 2010), non è tuttavia l’unica motivazione di questo scatto verso la “grande dimensione”. Vi è, in particolare, la necessità di realizzare in breve tempo un numero elevato di alloggi³, conseguente ai forti processi di urbanesimo e alle dinamiche sociali e politiche da essi innescate. La grande dimensione e l’alta concentrazione delle cubature in edifici unitari permisero una netta riduzione dei tempi e dei costi di costruzione, sfruttando al meglio le reti di urbanizzazione. Nasce così una “città per parti finite”, concluse in sé stesse, antitetica alla storica città compatta.

I motivi di interesse nel 1° PEEP comprendono, dunque, le caratteristiche morfologiche e di densità, capaci di differenziare gli interventi dalla città “convenzionale”, nonché le localizzazioni dei quartieri, in virtù del loro contributo all’urbanizzazione delle odierne periferie.

Nel seguito, inoltre, saranno approfonditi altri elementi ritenuti significativi, riferendosi in particolare al caso romano:

- le consistenze numeriche, rispondenti alle vaste necessità presenti e che fanno di Roma un caso unico per numero di unità abitative realizzate;
- le caratteristiche tipologiche, con la presenza di progetti sperimentali (megastrutture);
- le caratteristiche costruttive, con l’impiego di elementi costruttivi prefabbricati o l’utilizzo di strumenti rivolti all’industrializzazione dei procedimenti costruttivi.

³ A ben vedere, la materia è più complessa, come ben illustrato nel fondamentale volume di Giancarlo Storto (2018, pp.33-40). Storto mette in luce lo stretto rapporto tra studi sul deficit abitativo e politiche pubbliche, evidenziando le possibilità alternative alla nuova costruzione mediante la citazione di uno studio del Cresme (“Il deficit abitativo in Italia”, 1977). Quest’ultimo metteva in luce che, agendo sul patrimonio esistente e sullo “spreco edilizio”, la previsione di dover costruire 20 milioni di stanze poteva ridursi addirittura fino a 800.000 stanze. Alla luce degli intenti del presente articolo, si è ritenuto di accennare la complessità dell’argomento senza portare avanti un approfondimento critico specifico, riportando la condizione preliminare assunta come base delle politiche descritte: la necessità, come detto, di realizzare in breve tempo un numero elevato di alloggi.

1.1 Quantità notevoli

Il 1° PEEP di Roma prevedeva originariamente più di 700 mila stanze, su una superficie di circa 50 kmq. I primi interventi iniziarono sul finire degli anni Sessanta. A seguito di stralci e varianti, il piano venne ridotto a poco più di 400 mila stanze (Albano, 2001). Facendo un'equivalenza tra stanze e abitanti, il 1° PEEP di Roma idealmente sarebbe la settima città italiana, davanti a importanti capoluoghi di regione come Bologna, Firenze e Bari. Alcuni singoli interventi romani (Piani di Zona) superano i 25 mila abitanti insediati. Buona parte di questi alloggi erano pubblici, costruiti direttamente (edilizia sovvenzionata). Oggi, a seguito delle alienazioni, il numero di alloggi di proprietà pubblica si è ridotto del 57%, passando a circa 23 mila. Per questo patrimonio edilizio, si stima una capacità insediativa di oltre 56 mila abitanti (Laboratorio Città Pubblica, 2009). Questi alloggi, d'altronde, sono una parte del totale: nel 2008, la sola Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Comune di Roma risultava proprietaria di 52.592 alloggi (Ater, 2008).

Il patrimonio complessivo di edilizia pubblica (sovvenzionata) della città di Roma è particolarmente ingente, nonostante le alienazioni degli ultimi anni: nel 2000, risultavano 89.096 alloggi⁴ gestiti dai diversi Enti preposti ad affittarli a canone sociale. Se si considerano 2,4 abitanti per alloggio (Laboratorio Città Pubblica, 2009) si arriva a 213.830 abitanti totali. Un dato impressionante. Guardare indietro per guardare avanti, alla luce del peso di questi numeri, diviene ancor più un obiettivo centrale.

1.2 Sperimentazioni tipologiche

Per quanto riguarda le tipologie, la ricerca e le sperimentazioni condotte all'interno del 1° PEEP furono significative e foriere di soluzioni d'avanguardia⁵. Innanzitutto, la "grande dimensione" stimolò i progettisti a scardinare la tradizionale aggregazione, schematica e ripetitiva, tra i diversi moduli abitativi. L'obiettivo principale divenne fornire un'offerta variegata, con tagli e forme di alloggi differenti, tramite l'aggregazione, in pianta ed in alzato, di alloggi e moduli tipologici differenti. Un altro elemento sperimentale fu l'organizzazione morfologica e funzionale degli spazi ai piani terra e nelle coperture, con percorsi articolati e spazi comuni, aperti e chiusi, ben distinguibili nell'organismo complessivo. L'inserimento di servizi extra-residenziali mirava all'integrazione tra abitazione e contesto urbano, riproponendo la misura umana in interventi di carattere monumentale (Costa, 1975). I percorsi – a ballatoio, passarelle, ponti, sottopassaggi – ed i volumi dei servizi comuni divennero elementi iconografici e caratterizzanti dei progetti, fino a divenire riferimenti toponomastici in alcuni casi (ad esempio, i "ponti" di Laurentino 38).

Nelle realizzazioni, tuttavia, tali intenti vennero in larga parte disattesi: la "grande dimensione" divenne principalmente un vincolo, traducendosi solo in pochi casi in soluzioni articolate e sperimentazioni tipologiche significative. I progettisti, per diverse ragioni tra cui le specifiche prescrizioni normative, si trovarono costretti ad interpretare la "grande dimensione" con gli spuntati strumenti tipologici tradizionali.

Si distinguono, dunque, due approcci: da una parte, i casi tipologicamente sperimentali, utopistici, delle "megastrutture"; dall'altra, le riproposizioni tipologiche tradizioni su vasta scala, semplicemente edifici "grandi". La "grande dimensione" passò da risorsa concettuale ad ambito in cui applicare i modelli introdotti

⁴ Dato fornito dal Comune di Roma III Dipartimento (Laboratorio Città Pubblica, 2009).

⁵ Anche qui, è doveroso segnalare l'analisi di Giancarlo Storto (2018, pp.55-59) che mette in luce "l'occasione mancata della sperimentazione": gli scarsi risultati, per diverse ragioni, degli appositi finanziamenti per ricerca, studi e sperimentazione sul tema dell'edilizia residenziale previsto all'interno del piano decennale (Legge 5 Agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale"). In questa sede, d'altronde, si è voluto mettere l'accento sulle sperimentazioni e le innovazioni, rispetto all'urbanistica della forma "tessuto", alle metodologie costruttive tradizionali e agli aspetti tecnologici all'epoca più diffusi, riscontrabili analizzando gli interventi nel complesso.

da leggi nazionali⁶ o normative regionali⁷, producendo una omologazione tipologica del concetto di casa sociale e una ripetizione formale continua (Diana, 2019).

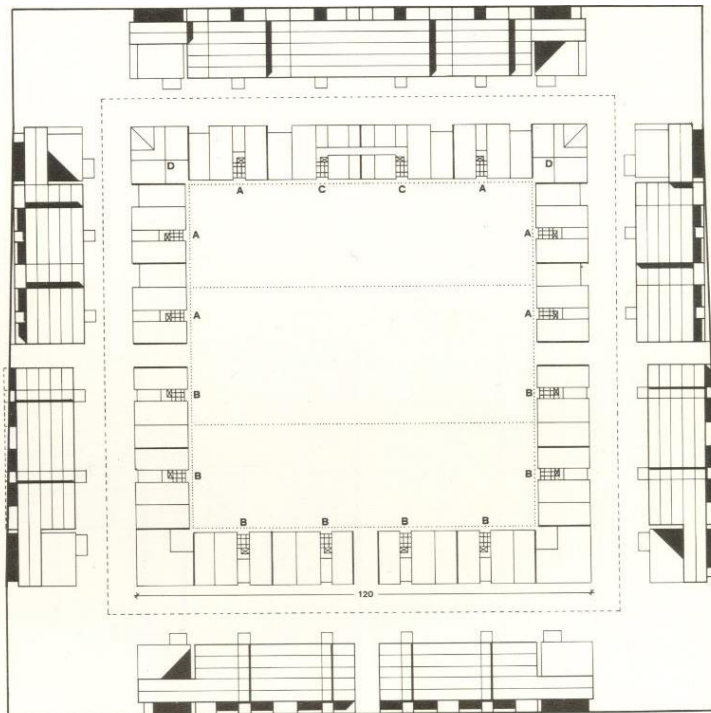


Fig. 2 – Roma, 1° PEEP, Piano di Zona n.6 (“Valmelaina”).
Schema tipologico di una corte in cui è chiara la ripetizione su larga scala di un modello standard. [Immagine tratta da Casabella n.59, giugno 1980]

1.3 Sperimentazioni costruttive e tecnologiche

Il 1° PEEP e la diffusione della “grande dimensione” coincide con l’apertura dell’edilizia alle tecnologie industrializzate, nell’ottica di assicurare un’accelerazione dei tempi di realizzazione, meccanizzando alcuni processi e determinando un abbattimento dei costi di costruzione. Cercando di colmare il *gap* con l’industrializzazione edilizia portata avanti in altre nazioni europee, crebbe l’interesse per la prefabbricazione degli elementi costruttivi e per l’industrializzazione del cantiere.

Gli aspetti innovativi, quali la prefabbricazione dei componenti e la razionalizzazione dei processi costruttivi, si adattavano bene alla morfologia aperta caratteristica degli interventi e alla ripetitività delle lavorazioni. Perciò, la maggioranza degli interventi di iniziativa pubblica si orientò verso questo modello costruttivo.

⁶ Legge 8 Agosto 1977, n. 513 “Provvedimenti urgenti per l’accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell’edilizia residenziale pubblica.”

⁷ Ad esempio: Regione Lazio, 1977, Programmi normative tipologie per l’edilizia residenziale pubblica, legge 8 agosto 1977 n. 513 Regione Lazio, Assessorato lavori pubblici. Roma: Edizioni Dei.

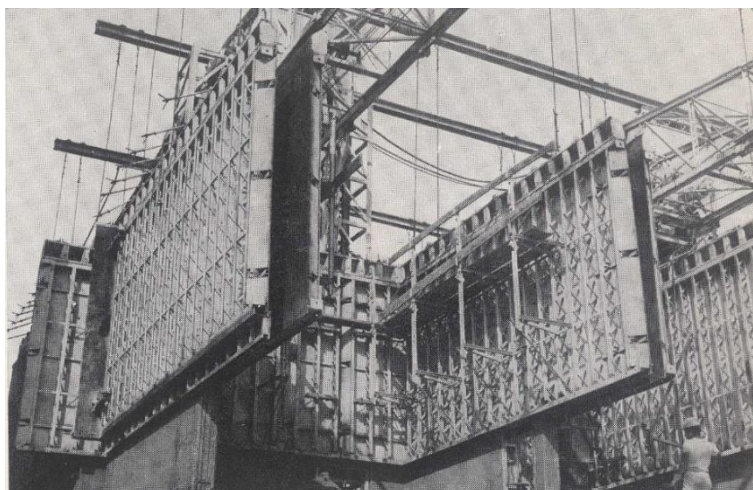


Fig.3 – Cassaforma prefabbricata per la razionalizzazione dei getti della struttura portante [Immagine tratta dalla tesi di laurea di L.Diana, “3C – Qualificazione del piano di zona 65 Pineto – Valle Aurelia, 2011]

Furono impiegate due fondamentali innovazioni: le tecniche normalizzate per il getto in opera delle strutture e le tecniche industrializzate di prefabbricazione degli elementi costruttivi (Imbrighi, 1987). Le principali innovazioni riguardarono la realizzazione delle strutture portanti e la realizzazione degli elementi di involucro. Le prime determinarono una lavorazione semplificata e più rapida grazie alle casseforme prefabbricate e riutilizzabili, nonché al getto contestuale degli elementi verticali e orizzontali (casseforme a U rovescia, *coffrage tunnel*), garantendo un insieme particolarmente rigido dimostratosi durevole e performante negli anni. Le seconde, con elementi pre-assemblati da montare in cantiere (pannelli *sandwich*), hanno mostrato nel tempo problemi di durabilità e tenuta agli agenti atmosferici, soprattutto nell'interfaccia con la struttura.

L'introduzione della prefabbricazione determinò un rinnovamento nella progettazione della residenza alle diverse scale, dal singolo alloggio fino all'edificio e al quartiere. La ripetitività delle operazioni di getto e assemblaggio, come richiesto, garantì la necessaria riduzione dell'incidenza del cantiere in termini di tempi e costi. Tuttavia, nel complesso produsse la ripetitività e l'omologazione del “prodotto” finale.

Si instaurò un legame diretto tra fattori produttivi e conformazione tipologica della residenza (Nuti, 1984), capace di determinare anche molti effetti negativi. Ad esempio: la distribuzione longitudinale interna fu fortemente influenzata dai setti portanti trasversali, realizzati grazie all'impiego di elementi prefabbricati per il getto; la sequenza ripetitiva in prospetto dei pannelli prefabbricati di tamponatura, in prospetto, accrebbe la semantica del *loculus* e dell'omologazione visuale. Ciò contribuì considerevolmente a screditare l'impiego di sistemi quali il *coffrage tunnel* e i pannelli *sandwich* d'involucro (Marcheggiani, 1977).



Fig. 4 – Roma, 1° PEEP, Piano di Zona n. 65 (“Pineto”). Prospetto esterno con elementi di involucro a pannelli prefabbricati [Immagine tratta da L'Industria delle Costruzioni, n.109/1980]

In sintesi, il 1° PEEP fu caratterizzato da importanti sperimentazioni⁸ riguardanti gli aspetti costruttivi e tecnologici, le quali ebbero significative relazioni con le configurazioni tipologiche ed i risultati complessivi.

2. Gli anni dell'oblio: questione abitativa, sviluppo metropolitano e problematiche ambientali.

Difficoltà amministrative, gravi problematiche sociali in determinati contesti, dimensioni troppo vaste per una manutenzione sistematica e costante e, soprattutto, mancata programmazione (in particolare, riguardo gli aspetti gestionali): una serie di fattori screditarono l'approccio del 1° Peep facendo sì che il successivo 2° PEEP di Roma del 1987 avesse caratteristiche differenti. In molti interventi, infatti, sarà recuperata la "forma-tessuto" e si realizzeranno degli inserimenti nella città esistente, mettendo da parte le logiche del quartiere autosufficiente e della "grande dimensione" in diretto confronto con il paesaggio. Gli importanti obiettivi indiretti del 1° PEEP, quali l'infrastrutturazione del territorio e il supporto alle scelte riguardanti lo sviluppo urbano, lasceranno il passo ad un piano di dimensioni minori. Un discorso simile può essere fatto riguardo le sperimentazioni tipologiche e costruttive. È poi possibile fare alcune considerazioni più ampie, per quanto la vicenda della realizzazione del 2° PEEP, complessa e articolata, non sia ancora completamente conclusa.

Si possono leggere, infatti, alcune tendenze: la diminuzione quantitativa degli alloggi previsti e un progressivo azzeramento dei fondi per le cosiddette "case popolari" in edilizia sovvenzionata (Agostini et al., 2011). L'abbandono dell'abitare pubblico, d'altronde, è il segnale di un grande cambiamento politico-sociale: i precedenti equilibri tra iniziativa pubblica e libero mercato iniziano a mutare. La *deregulation*, sostenuta dai dettami neoliberisti, è introdotta negli anni '80 e caratterizza progressivamente le politiche pubbliche nazionali a partire dagli anni '90⁹. Nel campo della pianificazione, a questo mutamento corrisponde l'affermarsi di un'urbanistica per contratti, che rinegozia continuamente i termini del rapporto pubblico-privato favorendo le logiche di profitto a discapito degli interessi collettivi e della sostenibilità ambientale e territoriale. All'urbanistica contrattata, nella stessa direzione, si affiancano la definitiva liberalizzazione degli affitti, le cartolarizzazioni e le alienazioni del patrimonio pubblico (Berdini, 2014).

Sono tutte facce della stessa medaglia: il disinvestimento pubblico nell'edilizia residenziale diviene palese, il libero mercato è riconosciuto come l'unica regola dello sviluppo urbano, gli investimenti privati assumono il ruolo di indirizzo finora attribuito all'iniziativa pubblica.

Nel tempo, la definizione migliore della questione abitativa diventa l'ossimoro della vera e propria 'emergenza strutturale'. Le carenze delle politiche abitative pubbliche, infatti, sono un aspetto particolare dell'assenza di misure di redistribuzione della ricchezza. A partire dal 2008, la crisi economica e l'aumento del tasso di disoccupazione si sommano alla precarietà diffusa e, così, la popolazione in "emergenza abitativa" continua a crescere: vecchi e nuovi poveri, giovani coppie e famiglie con bambini, ceto medio impoverito, lavoratori precari, migranti. La questione coinvolge, prima di tutto, individui e nuclei familiari poveri che hanno bisogno di un'assistenza diretta. A questi si affianca la "fascia grigia", composta da persone che hanno difficoltà nel trovare nel libero mercato degli affitti adeguati e, di conseguenza, spendono per la casa una quota rilevante del loro reddito¹⁰. La questione abitativa è, dunque, lontana dall'essere risolta.

D'altronde, il primo innesco della crisi globale è stato proprio nel mercato immobiliare, che aveva attraversato "una fase del tutto nuova" di espansione, come evidenziava Walter Tocci (2009) nel suo utile saggio sull'evoluzione della rendita urbana: il meccanismo del fondo immobiliare, infatti, ha reso la rendita "pura", prodotto finanziario astratto, indipendente dalle trasformazioni concrete. I valori immobiliari si sono sganciati dal potere d'acquisto delle persone in carne e ossa, mentre si determinava – senza incrementi

⁸ Vedi nota 5.

⁹ Anche la sistematica confusione riguardo i ruoli dei diversi attori istituzionali (Stato, Regioni, Comuni), faticosamente consolidatisi nel tempo, ha contribuito non poco alla demolizione delle regole urbanistiche (Storto, 2018).

¹⁰ I dati Istat (2018) sui consumi delle famiglie, indipendentemente dal reddito, descrivono un'incidenza media dei consumi per "Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili" pari al 35% della spesa totale nel 2017.

demografici significativi – il “ciclo immobiliare più intenso dell’ultimo mezzo secolo, secondo solo a quello della ricostruzione del dopoguerra” (Tocci, 2009).

La presenza, all’interno delle città, di numerosi immobili abbandonati, stride con l’aumento degli sfratti e riporta in auge un vecchio slogan: “gente senza casa, case senza gente”. Le stesse città, infatti, sono cresciute negli anni, in alcuni casi circondandosi della “periferia infinita” costituita dalle loro aree metropolitane. Il Piano Regolatore Generale di Roma approvato nel 2008, ad esempio, è stato dimensionato enormemente, nonostante a livello demografico non vi siano state grandi variazioni dal 1971 ad oggi. Le dinamiche economico-finanziarie hanno dunque condizionato le previsioni urbanistiche, inserendosi nel *continuum* dell’espansione urbana precedente e portandola verso una dimensione in cui le difficoltà esistenti sono esasperate. Alla problematica principale, riguardante i trasporti, si affiancano quelle relative agli altri servizi, sempre meno gestibili date le caratteristiche del territorio. Si è determinata una sovrapproduzione edilizia che, per certi versi, potrebbe avere l’esito di spingere il settore delle costruzioni verso un intervento socialmente sostenibile sulla città esistente. Naturalmente, ci sono forze che operano in direzione opposta: ad esempio, le ulteriori espansioni urbane sono alimentate, indirettamente, dalla trasformazione in chiave turistica del patrimonio immobiliare delle zone centrali. I fenomeni di *gentrification* e turistificazione dimostrano, inoltre, che rimanendo su un piano squisitamente economico, l’auspicabile riconversione del settore delle costruzioni verso produzioni rivolte al recupero del patrimonio esistente non garantirà automaticamente gli interessi degli abitanti.

Per completare il quadro, occorre citare un’ultima questione alla quale si lega la tematica dell’espansione urbana appena citata: la coscienza delle grandi problematiche ambientali e le previsioni riguardanti il clima e le risorse naturali, con scenari hanno caratteristiche apocalittiche. In estrema sintesi, il modello di sviluppo odierno e il suo impatto negativo sull’ambiente – in termini di caratteristiche nocive di molti contesti locali e di evoluzioni climatiche globali – rendono necessario agire in molti modi, perseguendo cambiamenti significativi in un’ottica complessiva di decrescita della produzione e dei consumi (Nelson & Schneider, 2018). Questo obiettivo, insieme alla redistribuzione della ricchezza, è fondamentale per immaginare le politiche abitative e urbanistiche.

3. Un domani auspicabile: il nuovo PEEP dev’essere un “RE-PEEP”!

L’eredità del 1° PEEP, anche alla luce delle evoluzioni successive, è particolarmente significativa. L’esperienza descritta ci lascia un insieme di indicazioni tra cui, naturalmente, anche una nutrita serie di problematiche ed errori da comprendere e non ripetere. Appare utile qui concentrarsi su alcuni elementi.

Innanzitutto, abbiamo un’eredità materiale: nelle città italiane resta un patrimonio residenziale pubblico consistente, seppur caratterizzato da importanti e variegate problematiche, la cui conoscenza dettagliata è senz’altro necessaria a immaginare possibili interventi. Vista la consistenza attuale di tale patrimonio, è immediato pensare che eventuali interventi su di esso possano avere ricadute su territori più ampi.

Ci sono poi altri aspetti politici e di “immaginario”: il 1° PEEP ha mostrato la possibilità di affrontare alcune problematiche – in particolare, la questione abitativa e quella urbanistica – ad una scala appropriata a incidere su di esse. Nella sua concezione, si è aperto al contributo della cultura architettonica e alle evoluzioni del mondo produttivo, assicurando uno spazio alle sperimentazioni in questi campi.

Oggi c’è bisogno di un piano di portata analoga che, a partire dall’intervento su questa eredità, recuperi alcune tematiche dell’esperienza passata – garantire il diritto alla casa e, indirettamente, orientare lo sviluppo delle città – coniugandole con le questioni ambientali, impossibili da ignorare. Un nuovo e terzo PEEP, alla luce di quest’ultimo aspetto, non dovrà operare secondo logiche di ulteriore sviluppo, realizzando nuovi quartieri e nuove case. Avrà come oggetto, al contrario, il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a proprietà pubblica o privata, concentrandosi in particolare sui tanti edifici abbandonati.

Un piano, sintetizzabile con l'espressione RE-PEEP, che guardi anche (non solo!) alla rigenerazione dei quartieri del 1° PEEP.

Un piano siffatto dovrebbe, perciò, materializzare l'assunto di costruire una società migliore a partire da casa e urbanistica, invertendo il punto di vista: passando dai grandi piani che tentano di creare luoghi, ai luoghi che creano grandi piani.

Le innovazioni tipologiche e tecnologico-costruttive, strettamente legate come in passato, oggi devono confrontarsi con le tematiche dell'intervento sull'esistente, al fine di una sua necessaria riqualificazione e trasformazione. Tali innovazioni dovrebbero affrontare una molteplicità ancor maggiore di questioni: il "diritto alla casa", in un'epoca in cui la famiglia tradizionale non è più l'unico modello aggregativo; il "diritto alla città", assicurando la possibilità degli abitanti di intervenire nelle scelte e trasformare direttamente il proprio ambiente di vita; l'uso sostenibile delle risorse, da perseguire a tutti i livelli.

Così, ad esempio, la sperimentazione tipologica potrebbe concentrarsi sulle nuove formule abitative, prendendo spunto dalle tante e diverse esperienze di "cohousing". Il tentativo da compiere, alle diverse scale e quando possibile, potrebbe essere quello di innestare luoghi di condivisione (ambienti ricreativi, lavorativi, ecc.) nei contesti e negli edifici esistenti. In generale, la sfida potrebbe essere quella di concepire e tradurre in proposte progettuali modelli definibili "urbani", in quanto in grado di sorpassare le logiche funzionaliste di separazione netta tra le attività. Sul piano architettonico, la sperimentazione potrebbe essere ancora più interessante e variegata, aprendo ai tanti approcci progettuali utilizzabili nel rapporto con le preesistenze. Da questo punto di vista, per conformazione morfo-tipologica, le realizzazioni del 1° PEEP ben si presterebbero a trasformazioni e densificazioni funzionali mirate, con possibili cambi di destinazione d'uso o l'inserimento di ulteriori funzioni. In particolare, risulterebbe interessante il confronto con gli spazi, spesso abbandonati, dei piani terra e delle coperture.

L'innovazione costruttiva potrebbe invece concentrarsi sulle "tecnologie sostenibili", capaci di diminuire l'impatto energetico e ambientale di edifici e quartieri esistenti. Gli esempi sono molti e immediati: realizzare l'efficientamento energetico su larga scala del patrimonio edilizio e, al contempo, prevederne la messa in sicurezza dal punto di vista strutturale, attraverso l'impiego di tecnologie costruttive per lo più a secco e attraverso l'impiego di materiali dal basso impatto ambientale; perseguire l'autonomia energetica, teorica o reale, di parti di territorio, implementando progressivamente il ricorso alle fonti di energia rinnovabile (in copertura, in facciata, ecc.); utilizzare (e riutilizzare) in maniera efficiente le risorse idriche; e così via. In questa chiave potrebbe essere rivisto anche l'obiettivo fondamentale delle sperimentazioni tecnologiche e costruttive del 1° PEEP: i tentativi di ridurre tempi e costi di costruzione potrebbero riguardare le tecnologie "verdi", provando soluzioni da applicare diffusamente in seguito. Un altro capitolo, collaterale a quanto detto, potrebbe riguardare le applicazioni (e le sperimentazioni) su scala territoriale di soluzioni riguardanti, in particolare, i servizi ecosistemici, perseguendo la riconnessione le reti ecologiche e l'incremento della biodiversità nei contesti urbani, la tutela del suolo e la mitigazione del rischio idrogeologico, la depurazione naturale delle acque reflue o, per altri versi, la realizzazione di filiere corte a partire dalla produzione alimentare nei vasti ambiti peri-urbani esistenti, e così via.

Quanto detto finora intrattiene una stretta relazione, multidirezionale (reciproca), con la necessaria trasformazione produttiva del settore delle costruzioni, da indirizzare sempre più verso la manutenzione, il recupero e la rigenerazione, dunque su aspetti qualitativi, deviando dalla precedente logica quantitativa basata su nuova costruzione ed espansione urbana.

Sarebbe possibile immaginare nuove specializzazioni e nuovi ruoli per i progettisti, caratterizzati dalle relazioni con tante altre professionalità e, soprattutto, con gli abitanti. Un approccio adeguato all'intervento sull'esistente, infatti, vedrebbe in secondo piano gli stessi professionisti, subordinati al protagonismo sociale, reale o potenziale, invertendo totalmente la logica delle ipotesi progettuali a cui far adattare le persone.

Il riconoscimento dell'importanza dei contesti sarebbe un aspetto fondamentale di ogni ipotesi di RE-PEEP che, di conseguenza, dovrebbe muovere sempre dallo stesso punto di partenza: la consapevolezza del ruolo fondamentale degli abitanti in tutte le fasi di gestione e trasformazione dei propri ambienti di vita.

Bibliografia.

Albano, A. (2001) *Roma il piano e i piani. Residenza pubblica e integrazione urbana*, Gangemi Editore, Roma.

ATER (2008), *Bilancio Sociale ATER 2008*

Berdini P. (2014), *Le città fallite. I grandi comuni italiani e la crisi del welfare urbano*, Donzelli Editore, Roma

Choay F. (2006), *Pour une anthropologie de l'espace*, Ed. Seuil, Parigi.

Costa M. (1975), *I servizi residenziali. Punti d'incontro per una vita collettiva*, in: *Edilizia popolare*. N 123. A 1975. p. 24-54.

Diana L. (2019), "Megastructures: a great-size solution for affordable housing. The case study of Rome", *Histories of Postwar Architecture* (in pubblicazione)

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.

Imbrighi G. (1987), *L'edilizia economica e popolare. Tecnologie e progetto*, NIS, Roma.

Istat (2018), *Spese per i consumi delle famiglie. Anno 2017*, report del 19 giugno 2018.

Laboratorio Città Pubblica (2009), *Città pubbliche, linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Editore, Milano.

Legge 8 Agosto 1977, n. 513 "Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica."

Marcheggiani P. (1977), *La disposizione longitudinale degli elementi di carpenteria "a tunnel"*, in: *Edilizia Popolare*. N 139. A 1977.

Nelson A. & Schneider F. (2018), a cura di, *Housing for degrowth. Principles, models, challenges and opportunities*, Routledge, London.

Nuti F. (1984), *Tecnologie industrializzate e tipi edilizi per la residenza. Metodi di valutazione del rapporto tra fattori funzionali e fattori tecnologici e costruttivi nell'edilizia residenziale industrializzata*, Cooperativa Libreria Universitaria Editrice Bologna, Bologna.

Regione Lazio, 1977, Programmi normative tipologie per l'edilizia residenziale pubblica, legge 8 agosto 1977 n. 513 Regione Lazio, Assessorato lavori pubblici, Edizioni Dei, Roma.

Storto G. (2018), *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Officina edizioni, Roma.

Tocci W. (2009), *L'insostenibile ascesa della rendita urbana*, Democrazia e diritto, n.1/2009, Franco Angeli.