

Progetto grafico e impaginazione
Studio gap associati
Maurizio Cazzulo, Umberta Dufour
Marco Tromba

Coordinatore
Valentino Pierantoni

Copyright ALINEA editrice s.r.l. - Firenze 2004
44 Firenze, via Pierluigi da Palestrina, 17/19 rosso
33955 333428 - Fax. 33955 331013

Tutti i diritti sono riservati:
nessuna parte può essere riprodotta in alcun modo
(tranne che per uso personale, per uso privato o per uso
presso fotocopie e microfilms) senza il permesso
scritto della Casa Editrice

tel. 055 88-8125-873-0

mail: ordini@alineait.it
www.alineait.it

Uscita di stampare nell'ottobre 2004

Gruppo editoriale: Genesi Gruppo editoriale - Città di Castello (PG)



Genova
Capitale Europea
della Cultura

Comitato Genova 2004

Giuseppe Pericu
Sindaco di Genova, Presidente del Comitato

Alessandro Repetto
Presidente Provincia di Genova

Sandro Biasotti
Presidente Regione Liguria

Sandro Pontremoli
Rettore Università degli Studi di Genova

Paolo Odone
Presidente Camera di Commercio di Genova

Giovanni Novi
Presidente Autorità Portuale di Genova

*Ai lavori del Comitato partecipano anche i
rappresentanti del Ministero per i Beni e le
Attività Culturali*

Liliana Pittarello
*Soprintendente Regionale del Ministero per i
Beni e le Attività Culturali*

Anna Maria Buzzi
Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Società Genova 2004 s.r.l.

Davide Viziano, *Presidente*
Enrico Da Molo, *Amministratore Delegato*
Roberto Cepollina, *Consigliere*
Vito Piergiovanni, *Consigliere*
Giacomo Rossignotti, *Consigliere*
Gualtiero Schiaffino, *Consigliere*
Andrea Traverso, *Presidente Collegio Sindacale*
Andrea Colella, *Sindaco effettivo*
Raffaella Oldoini, *Sindaco effettivo*



Associazione
urbanregeneration
P.zza Scuole Pie 10A/10
16123 - Genova
tel. +390102480049
fax. +390102481217
p.i. 01427020993
info@urbanregeneration.it
www.urbanregeneration.it

Main sponsor



Soci fondatori

Federica Alcozer
Gianluca Cristoforetti
Luca Dolmetta
Simona Gabrielli
Francesco Gastaldi
Hilda Ghiara
Matteo Leonetti Luparini
Silvia Pericu

Sponsor



Curatori del catalogo

Federica Alcozer
Simona Gabrielli
Francesco Gastaldi

Curatori della mostra +città

Federica Alcozer
Gianluca Cristoforetti
Simona Gabrielli
Francesco Gastaldi
Hilda Ghiara

con
Maurizio Cazzulo, Umberta Dufour

Progetto allestimento e progetto grafico

Studio gap associati
Valentino Pierantoni
Marco Tromba
con la collaborazione di
Miguel Garcia Vaquero

Direzione tecnica dell'allestimento

Studio gap associati
Appunti di Viaggio II (Europa), 1994/2004

Luca Vitone

Fotografie di Genova

Ernesta Caviola

Musiche originali

Andrea Massone

Il titolo **+città** è di

Roberto Masiero

Curatori di città delle immagini

Gianluca Cristoforetti

Hilda Ghiara

con la collaborazione di

Filippo Casaccia, Ordine degli Architetti P. P. e

Conservatori della Provincia di Genova, L21

Giuria del concorso di cortometraggi:

Camillo Arcuri, Luca Bizzarri, Claudio Bertieri,

Filippo Casaccia, Bruno Gabrielli,

Pino Petruzzelli, Paolo Vari, Ingo Andreas Wolf

Curatore di città in rete

Francesco Gastaldi

con la collaborazione di

Stefania Rossi, Paolo Fusero, Pino Scaglione

Ufficio stampa e comunicazione

Fiamma Mangini

Antea

Sito web

Softec

Valentino Pierantoni

Traduzioni di

Maeve Sullivan

Moira A. Pulino

Referenti scientifici

ANCSA - associazione naz.

centri storico artistici

Stefano Boeri

Marco Casamonti

Alberto Ferlenga

Bruno Gabrielli

Manuel Gausa

Ariella Masboungi

Carlo Olmo

Nuno Portas

Hans Stimmann

Con il contributo di

Sandro Adriano

Edoardo Badano

Gianandrea Barreca

Marco Biraghi

Denis Bocquet

Kaat Boon

Maria Bozzocosta

Laura Carrara Cagni

Arabatzi Chrysi

Daniela Ciaffi

Enrico Da Molo

Fabio De Nicolò

Filippo De Pieri

Francis De Wolf

Silvia DalZero

Davide Deriu

Livio Dezzani

Orlando Di Marino

Marcella Gallotta

Carola Gattorna

Harald G. Kern

Maria Raffaella La Macch

José Alberto Abrem Lage

Margherita Loewy

Alet Mans

Silvia Marano

Nicola Martinelli

Dunia Mittner

Luca Paschini

Maria Petinakis

Agostino Petrillo

Franco Rossi

Pino Scaglione

Annalaura Spalla

Andreas Wolf

Graziella Zannone Milan

Con la collaborazione di

Enrico Da Molo

Franco Melis, Roberta Ric

tutto lo staff di Genova 2

Mauro Gaggero

Michele Gay

Luca Gibello

Christiane Droste



la città in europa rigenerazione

di Daniela Ciaffi

popolazione

10.200.000 Ungheria

1.815.000 Budapest

denominazione intervento

quartiere Jozsefvaros

quartiere Ferencvaros

per circa 20 kmq

funzioni e attività

residenza, commercio, servizi

abitanti/addetti

Jozsefvaros

4.700 abitanti

Ferencvaros

3.000 abitanti

attori coinvolti

le autorità locali, il dipartimento

cittadino deputato ai problemi

della casa e l'Ufficio dei Rom;

Rev8 compagnia a capitale

sociale; rappresentanze

condominali ed investitori privati

fasi e tempi

Jozsefvaros

dal 1997 ad oggi

Ferencvaros

dal 1980 ad oggi

Le reti europee: l'intervento e la città in un quadro di reti territoriali più ampie

Nonostante il recente ingresso nell'Unione, l'Ungheria è certamente la nazione orientale con più contatti con l'Occidente europeo dal punto di vista politico ed economico, ma anche culturale. Ad esempio il modello di riferimento del processo avviato a Ferencvaros è quello francese delle Sociétés à Economie Mixte, in cui il governo locale possiede il 51% delle quote di un dato stock immobiliare.



2.

immagini

preduta delle zone centrali della città 2. Középső Ferencvaros rehabilitációs koncepció 2003, planimetria generale del progetto per il quartiere di Ferencvaros

in rosso: edifici da demolire; in arancione: edifici pubblici da ristrutturare; in blu scuro: edifici costruiti dopo il 1985; in azzurro scuro: edifici ristrutturati dopo

1985; in viola scuro: costruzioni nel 2002; in verde acqua: spazi pubblici recuperati; in azzurro chiaro: condomini; in viola chiaro: istituzioni; in verde chiaro:

aree verdi comuni esistenti; in verde scuro: aree verdi pubbliche esistenti, parco, perimetro verde chiaro: aree verdi comuni programmate, perimetro verde scuro:

aree verdi pubbliche programmate)

identikit della città
luoghi da vedere

- il panorama su Pest dalla collina di Buda
- il Danubio dal ponte delle Catene e il lungo fiume da tram
- il quartiere ebraico e la Sinagoga (VII distretto)
- l'Accademia di Liszt
- il mercato coperto di Városcsarnok
- le terme del Gellert e la cupola stellata dei bagni Kiraly
- la stazione ferroviaria Nyugati Pályaudvar
- il quartiere Bauhaus costruito negli anni trenta attorno alla Napraforgó utca
- il mercato ambulante e i chioschetti etnici fissi di Havana
- la Ráday utca, via pedonale del quartiere Ferencváros

cose, fatti e persone da ricordare

- fatti:
- 1873: nasce la città di Budapest
 - 1947: inizia l'era comunista
 - 1956: rivoluzione antisovietica
 - 1989: il paese diventa la Repubblica d'Ungheria
 - maggio 1990: prime elezioni democratiche
 - 1 maggio 2004: l'Ungheria entra nell'UE
- cose:
- il Danubio
 - i 7 ponti che uniscono le due parti della città
- persone:
- Imre Kertész (1929), scrittore
 - Sandor Marai (1900-1989), scrittore
 - Agota Kristof (1935), scrittrice

Ambiente e cultura: valutazione ex-post rispetto al tema dell'ambiente, all'incremento della qualità della vita, alle iniziative mirate alla cultura ed agli aspetti sociali

A Jozsefvaros uno dei principali dati ambientali è che molti alloggi non raggiungono le soglie minime standard: all'inizio dei lavori il 45% degli alloggi aveva una sola stanza e nel 35% non c'era il bagno. Il problema iniziale consisteva nel fatto che il governo locale si trovava a dover gestire una grande quantità di alloggi di proprietà municipale in pessime condizioni, il che da un lato degradava l'area e dall'altro allontanava gli investitori privati. A parte l'aspetto fisico vi sono problemi sociali, soprattutto connessi con le minoranze zingare e la stigmatizzazione della loro cultura. La preservazione del milieu sociale dopo l'intervento è un obiettivo dichiarato dell'amministrazione.

Anche a Ferencvaros l'adeguamento degli alloggi agli standard viene descritto come il problema ambientale più urgente: si parla di 16,3 milioni di € stanziati dal governo locale per la riqualificazione dell'area; 10,2 milioni di € per rimettere a posto 29 edifici; 450.000 € per risistemare altri 364 appartamenti; 130.000 € per lavori più leggeri su 37 condomini; 4 milioni di € per le infrastrutture. Nessuna voce di spesa è dedicata a iniziative culturali di accompagnamento alla riqualificazione fisica.

Note dell'autore

Il processo di gentrification dei due quartieri è un dato con cui fare i conti, e non c'è dubbio che più uffici, negozi, hotel e spazi verdi, se da un lato cambiano carattere all'area, dall'altro la vivacizzano e la inseriscono in circuiti più dinamici di persone, merci e informazioni (I ricercatori danno al termine accezione positiva, inserendolo come uno dei sei fattori di impatto positivo del programma). Ma l'impressione è che questi servizi non vengano fruiti né diano opportunità occupazionali alla popolazione più disagiata. Anche i servizi che sono stati attuati per mitigare l'impatto delle operazioni fisiche sulla socialità sono di difficile interpretazione: i ricercatori parlano da un lato di un effetto positivo a livello di coesione provocato dall'insediamento nel quartiere di una classe media, ispirato a criteri di mix sociale; dall'altro descrivono la politica di vendita degli alloggi ristrutturati adottata dalla municipalità a condizioni vantaggiose per gli occupanti originari, ispirata al mantenimento del milieu sociale locale. Ma tutti e due questi obiettivi sono secondari rispetto alle prioritarie azioni di riqualificazione fisica, e non hanno capitoli di spesa loro dedicati.



immagini

1, 2, 3, 4, 5. foto del quartiere ferencvaros; 6, 7, 8. foto del quartiere jozsefvaros; 9. ballatoio (foto di Daniela Ciaffi); Daniela Ciaffi); 11. vecchio e nuovo (foto di Daniela Ciaffi)



Descrizione dell'intervento: obiettivi, aspetti progettuali, project managing

Jozsefvaros comprende una parte che sarà completamente rasa al suolo e rivenduta a investitori privati. Da questa operazione l'amministrazione locale prevede di ricavare i finanziamenti necessari a riqualificare gradualmente l'altra parte del quartiere, in modo cioè che gli originari affittuari e proprietari restino nei propri appartamenti e non li rivendano subito dopo i lavori di riqualificazione immobiliare. Si interviene su un unico territorio all'insegna di due logiche nettamente diverse (di mercato puro la prima e di sviluppo auto-sostenuto e inizialmente accompagnato la seconda), che per un verso vanno "a braccetto", poiché senza l'una l'altra non avrebbe come essere finanziata. Ad esempio si incoraggia la formazione di organismi condominiali che gestiscano l'auto-manutenzione degli alloggi, si cerca di evitare che i privati intervengano in modo incoerente dal punto di vista architettonico, si provvede al continuo supporto degli inquilini più bisognosi, si promuove l'apertura di spazi comuni e si cura la comunicazione tra residenti, organizzazioni civiche, principali erogatori di servizi.

A Ferencvaros il progetto è mirato a fermare il declino fisico e sociale del quartiere cercando al tempo stesso di contrastare il processo di gentrification che va di pari passo con la riqualificazione di una zona tanto centrale. Il progetto non si limita a rimettere a posto il patrimonio edilizio, ma anche a migliorare la quantità e la qualità delle aree verdi e degli spazi pubblici, a portare nel quartiere - prevalentemente residenziale - nuove funzioni legate al commercio e al turismo.

Descrizione del processo: piani, programmi, strategie, risorse e finanziamenti, coinvolgimento a livello urbano e partecipazione degli attori locali

Durante il periodo socialista questi due quartieri furono meta di un'ondata migratoria proveniente dalla campagna, soprattutto di zingari e gitani. Con il loro insediamento ebbe inizio la fase di declino edilizio. Trattandosi di due distretti urbani prossimi al cuore storico della città, si accompagna alla riqualificazione il fenomeno (detto di *filtering up*) per cui gli appartamenti vengono via via occupati da inquilini più benestanti dei precedenti.



di Daniela Ciaffi

popolazione

82.000.000 Germania

3.386.667 Berlino

denominazione intervento

Plattform Marzhan

funzioni e attività

residenza e servizi

abitanti/addetti

14.000 residenti

attori coinvolti

attori pubblici: Senato di Berlino

attori privati: società immobiliari

private*

fasi e tempi

Dal 1991 ad oggi**

Le reti europee: l'intervento e la città in un quadro di reti territoriali più ampie

Nel 1999 il Governo Federale insieme ai Länder ha avviato un programma per contrastare una crescente disintegrazione socio-spaziale nelle città tedesche. Il programma ispirato alla "città sociale integrata" è basato su un modello di integrazione sociale urbana simile alla francese Politique de la ville, con uno sviluppo cross-dipartimentale, una cooperazione fra attori istituzionali e non-istituzionali ed infine un potenziamento delle motivazioni della società civile locale. Lo scopo è quello di avviare i quartieri degradati verso un futuro di reti sociali non solo sostenibili, ma anche in grado di auto-mantenersi e svilupparsi in una comunità socialmente mista.

Descrizione dell'intervento: obiettivi, aspetti progettuali, project managing

Le iniziative di rigenerazione con approccio bottom-up iniziano nel 1991, quando il Senato di Berlino delega un'agenzia, la Plattform Marzhan, di coordinare il processo di riqualificazione. Nel 1993 il quartiere viene incluso nel programma di sperimentazione edilizia e costruttiva ExWoSt (Experimenteller Wohnungs und Städtebau) finanziato



*Tra gli attori pubblici troviamo: il Senato di Berlino, i dipartimenti del quartiere, le società di edilizia pubblica, un Comitato di urbanisti, un Comitato di esperti di progettazione e rinnovamento urbano. Tra gli attori privati vi sono le società immobiliari private, gli investitori ed alcuni esperti indipendenti. Fra gli attori del così detto terzo settore (né pubblico, né privato) abbiamo Ngo per il lavoro giovanile ed il lavoro sociale, gli uffici della Piattaforma ed un'associazione fra questi uffici e l'Agenzia di Quartiere Nord-Ovest.

**Nel 1991 l'agenzia Plattform Marzhan è incaricata della riqualificazione del quartiere; nel 1993 il quartiere è inserito in un programma di sperimentazione edilizia; nel 1999 è inserito nel programma della Soziale Stadt.

immagini: 1. foto aerea dell'area di progetto del quartiere Marzhan; 2. estratto del Piano Urbanistico



dal Ministero per il Traffico, l'Edilizia e la Casa, in cui sono state promosse ricerche, consulenze di esperti e sono stati messi a punto alcuni casi pilota. Nel 1999 il progetto, come i precedenti, viene compreso sotto l'ombrello della Soziale Stadt e inizia il processo di rigenerazione urbana in cui le organizzazioni non governative hanno assunto un ruolo pari a quello dei dipartimenti urbani di pianificazione. Fino al 2002 il quartiere faceva parte anche del programma statale e federale di "Ridisegno della città".

Descrizione del processo: piani, programmi, strategie, risorse e finanziamenti, coinvolgimento a livello urbano e partecipazione degli attori locali

Il processo di rigenerazione viene condotto attraverso 10 campi d'azione. Tra i principali: miglioramento delle condizioni socio-economiche attraverso corsi di qualificazione professionale e promozione di occupazione a scala locale; stabilizzazione della struttura sociale del quartiere attraverso iniziative e misure sociali; riduzione del turnover degli affittuari tramite investimenti per il miglioramento degli edifici e delle infrastrutture; promozione dell'immagine del quartiere; integrazione degli immigrati russo-tedeschi attraverso la costituzione di un forum per rafforzare dinamiche democratiche ed educazione politica.

Dopo alcuni esperimenti di finanziamenti a Berlino, nel 2001 viene implementato il Quartiersfond (fondo di quartiere): 500.000 Euro da spendere in un anno (fra il 2001 e il 2002) per la gestione del quartiere. Lo scopo è di favorire i processi decisionali locali nonché l'identificazione dei residenti con il loro quartiere, realizzandone le aspettative. La decisione di destinare i fondi a un dato progetto è fatta con decisione di una giuria composta di residenti ed attori locali.

Ambiente e cultura: valutazione ex-post rispetto al tema dell'ambiente, all'incremento della qualità della vita, alle iniziative mirate alla cultura ed agli aspetti sociali

Il quartiere viene costruito tra il 1976 e il 1989. Fra gli anni '60 e '70 migliaia di famiglie hanno trovato alloggi moderni e confortevoli (rispetto a ciò che abbandonavano) in queste realizzazioni della DDR, testimonianze della potenza della pianificazione collettiva. I migliori architetti realizzarono questi plattenbau (costruzioni a piastre) con metodi industriali. Negli anni novanta l'immagine del quartiere peggiora, si verificano episodi criminali e violenti tra teenagers e abitanti, dilaga un senso di insicurezza. Molti nuclei famigliari vivono in condizioni di povertà. Questa



ex Berlino est "profonda" è stata il palcoscenico del cambiamento sociale e ambientale. Essa è ancora largamente caratterizzata dalla estesa ripetizione di palazzi a pannelli prefabbricati che, solo in parte sottoposti a "lifting di facciata", presentano drammatiche quantità di alloggi vuoti (una media di 15 su 100, che si alza a 17 nell'area presa in esame).

Il maggior proprietario immobiliare di questo complesso residenziale pubblico da 58.500 appartamenti, uno dei più grandi in Europa, dove si iniziò a costruire nel 1976 e si proseguì fino al 1989, resta sotto varie forme lo Stato. A livello sociale permangono grossi problemi di integrazione tra popolazione tedesca e popolazione di origine russa, che affitta circa l'11% degli appartamenti.

Oggi i plattenbau perdono i pezzi e c'è il dubbio se abbattere (ma i costi di indennizzo dei proprietari che non vogliono lasciare il loro appartamento sono elevati) o ristrutturare. Così la sorte dei plattenbau è affidata tanto alle iniziative pubbliche quanto alla creatività privata. Nascono studi di architettura specializzati nella ristrutturazione. Non è raro che gli alloggi (molto economici) vengano presi in affitto da giovani per farne uno studio o un laboratorio artistico, per svolgere piccole attività commerciali.

Le ristrutturazioni vanno da opere minime, come le facciate colorate, a interventi radicali, quale il prelevamento di unità di prefabbricazione di intere stecche: lo skyline passa da una linea continua posta all'altezza del decimo piano a una scalettata che passa dai due ai tre ai quattro piani.

Note degli autori

L'esplosione della questione degli alloggi in esubero è relativamente recente. Il continuo decremento di popolazione ed il crescente numero di alloggi vacanti è rimasto a lungo un tabù, ma ormai se ne è preso atto. Sono più di un milione gli alloggi vuoti nella ex Germania Est (il 16%) e i casi di successo di riabilitazioni abitative sono pochi rispetto agli insuccessi. È stato quindi deliberato un finanziamento pubblico per la demolizione di 350.000 alloggi e la riqualificazione dei rimanenti. Il programma Soziale Stadt del '99, sotto cui è stata avviata l'iniziativa di rigenerazione di Marzhan, alla fine ha avuto la peggio rispetto ad altre politiche: l'attenzione si è recentemente spostata di nuovo dall'intervento sociale agli investimenti edilizi. La filosofia dominante è quella della riqualificazione con demolizioni. Tutto questo potrebbe far pensare a una sorta di fallimento; ma c'è chi interpreta questa tendenza come l'avvio di



immagini: 1. foto storica del quartiere Marzhan; 2. Havemann Center, 1996; 3. Walleichhorster Street; 4. il quartiere Marzhan North, 2003; 5. il quartiere di Marzhan Ghosts, 2003; 6. il quartiere Marzhan North; 7. il quartiere Marzhan, installazione luminosa; 8. simulazione progettuale; 9. simulazione progettuale.

**identikit della città
luoghi da vedere**

- il panorama dalla torre della televisione di Alexanderplatz
- quartiere di Marzhan
- i giardini di Soldinerstrasse
- la riqualificazione dei bordi della Spree
- la traccia a terra rossa del muro
- la vecchia e la nuova Gedächtniskirche
- la Porta di Brandeburgo
- Unter den Linden
- l'Isola del Musel

**cose, fatti e persone
da ricordare**

- XIX secolo: Berlino è il centro dell'illuminismo e una delle metropoli europee.
- 1871 istituzione dell'impero germanico, Berlino capitale tedesca
- 1949 La Germania è divisa in Repubblica Federale Tedesca con capitale Bonn e Repubblica Democratica Tedesca con capitale Berlino Est
- 1961 inizia la costruzione del muro
- 1989 caduta del muro
- 1991 il governo della Germania unificata passa da Bonn a Berlino
- guerra fredda tra USA e URSS
- Helmut Kohl cancelliere della Germania unificata

di Daniela Ciaffi

popolazione

1.400.000 Estonia

399.850 Tallin

denominazione intervento

quartiere Mustamäe

quartiere Kalamaja

quartiere Kadriorg

per circa 20 kmq

funzioni e attività

residenza

abitanti/addetti

Mustamäe

62.650 abitanti

Kalamaja

7.800 abitanti

Kadriorg

16.000 abitanti

attori coinvolti

Governo distrettuale,

Compagnia di manutenzione

e pulizia, associazioni dei

proprietari immobiliari ed

investitori privati

A Kalamaja: governo locale e

una scuola del quartiere

A Kadriorg: lo Stato, le

autorità municipali e l'Istituto

per l'eredità culturale e

la conservazione dei beni

architettonici.

fasi e tempi

dal 1990 ad oggi

Le reti europee: l'intervento e la città in un quadro di reti territoriali più ampie

L'Estonia è entrata nell'UE il 1 maggio 2004; grazie a questo, per il periodo 2007-2013 l'Estonia sarà interessata dalle politiche di sviluppo collegate ai nuovi fondi dell'Obiettivo 1.

Descrizione dell'intervento: obiettivi, aspetti progettuali, project managing

I tre casi studio estoni ruotano attorno alla creazione di organizzazioni dei proprietari degli alloggi per gestire direttamente la manutenzione dei condomini. I quartieri Kadriorg e Kalamaja si trovano in aree centrali di Tallinn costruite prima della Seconda Guerra Mondiale. Si tratta di immobili di pregio e tutelati (a Kalamaja sono edifici costruiti in legno) molto spesso trascurati da decenni.

Essenzialmente le esperienze consistono nell'adozione di un modello di gestione degli aspetti manutentivi paragonabile alle nostre assemblee di condominio. Si costituiscono così delle associazioni fra proprietari di appartamento per la gestione della manutenzione ordinaria degli stabili.

A fianco di tale sviluppo di capacità di gestione, significativo dopo decenni di delega, si è avviato un empowerment di tipo professionalizzante: inquilini disoccupati si sono proposti come valida alternativa alle società di manutenzione presenti sul mercato, alcune risalenti all'epoca sovietica attualmente privatizzate.



immagini

1. foto panoramica dalla città vecchia (foto di Kati e Karl Paadam); 2. nuovi progetti: koidula; 3. nuovi progetti: poska uus.



Descrizione del processo: piani, programmi, strategie, risorse e finanziamenti, coinvolgimento a livello urbano e partecipazione degli attori locali

A Kadriorg è stata avviata negli anni novanta una iniziativa per migliorare la qualità delle case e la loro manutenzione in un quartiere residenziale, bene attrezzato e con edifici storici. Le case sono state restituite ai proprietari di diritto (proprietari ante guerra, ai quali l'U.R.S.S. aveva confiscato i beni) o vendute ai residenti con facilitazioni. Chi ha avuto la restituzione della proprietà non può sfrattare, né alzare l'affitto ai livelli di libero mercato. Questi proprietari sono più lenti ad investire nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria a causa della minore disponibilità economica. Ma alcuni residenti, i più dinamici e quelli favoriti dalle restituzioni, hanno sviluppato competenze nel settore immobiliare, compiendo scelte strategiche come la completa ristrutturazione degli alloggi (in accordo con i residenti) o l'abbattimento di vecchie case per costruirne di nuove (tipicamente destinate a nuovi residenti più ricchi).

Ambiente e cultura: valutazione ex-post rispetto al tema dell'ambiente, all'incremento della qualità della vita, alle iniziative mirate alla cultura ed agli aspetti sociali

A Kadriorg da un lato il risultato è stata la nobilitazione dell'abitato: edifici rinnovati, infissi nuovi, impianti sicuri; la zona diventa ambita e sorgono nuove infrastrutture. Dall'altro, il mix sociale si sta spostando verso il livello medio-alto, dando luogo al tipico fenomeno urbano della gentrification.

Anche nel caso studio di Kalamaja si è iniziato a risolvere il problema di declino del quartiere: degrado delle case, abbandono da parte di classi medio-agiate, gestione inefficiente, criminalità, vandalismo e insicurezza.

L'iniziativa di creazione di Associazioni dei proprietari ha migliorato la qualità delle case e la loro manutenzione in un quartiere abitato da ceti medio-bassi, dotato di scuola, asilo, centro commerciale e piazza del mercato.

Edifici rinnovati, infissi nuovi, migliore sicurezza (più luci, citofoni, impianti elettrici rinnovati) hanno contribuito lentamente a riabilitare il quartiere. Ma hanno allontanato le classi più deboli, così vengono ad abitare nel quartiere sempre più giovani e classi medie.

A Mustamäe, esteso quartiere residenziale decentrato ad alta densità abitativa e redditi bassi, sta aumentando la percentuale di alloggi privatizzati. Anche in questo caso, per migliorare la qualità delle case restituite o vendute ai residenti con facilitazioni e la loro manutenzione, è stata promossa la costituzione di Associazioni. L'immagine del



quartiere sta cambiando, ma più lentamente rispetto ai quartieri centrali, perché se è vero che la zona viene abitata da nuovi abitanti giovani è anche vero che viene abbandonata dalle famiglie più benestanti, che scelgono case mono-familiari in altri quartieri.

Note dell'autore

Paragonata alle imponenti iniziative di rigenerazione urbana avviate negli anni novanta in Europa l'esperienza estone potrebbe sembrare quasi irrilevante da molti punti di vista, primo fra tutti quello economico. La costituzione delle Associazioni di proprietari immobiliari richiama, né più né meno, le occidentali riunioni di condominio.

Ma la prospettiva interna è molto diversa. Una delle motivazioni addotte dalla ricercatrice estone Katrin Paadam per motivare la scelta di questa iniziativa sta nel richiamo a un'immagine: nelle trasformazioni sociali ci sono orologi diversi, uno è quello dei cambiamenti organizzativi e istituzionali e l'altro è quello della gente, degli individui nella loro vita quotidiana. Nel 1989 è scattata l'istituzionalizzazione del libero mercato, il 1 maggio 2004 è giunta l'ora dell'allargamento dell'Unione Europea anche all'Estonia, ma ancora oggi continuano routines di comportamento individuale ancorate al periodo socialista per alcuni abitanti, soprattutto gli anziani, mentre per altri, i più giovani e dinamici, sembra che la liberalizzazione abbia assunto il significato di "catarsi politica" oltre che di riscatto economico.

Questo è vero da un lato per gli abitanti dei quartieri descritti, alle prese con le prime esperienze di gestione immobiliare dal punto di vista economico, architettonico, di relazione con gli altri proprietari e affittuari, dall'altro per gli amministratori: dove finisce la responsabilità pubblica e dove inizia quella privata nei processi di rigenerazione urbana? L'impressione è che il ruolo dello Stato sia debole e che dopo la delega ai meccanismi di Mercato avvenuta negli anni novanta adesso avvenga non già l'accompagnamento bensì il trasferimento delle responsabilità pubbliche sul tema della casa a iniziative di Terzo settore come quella delle Associazioni dei proprietari immobiliari.

In Estonia la situazione è per certi versi paradossale: quartieri che sotto il regime socialista erano assolutamente omogenei si stanno riaggregando per reddito, mentre la pianificazione occidentale cerca di fissare delle soglie di mixità in base ad errori precedenti sul modo in cui è avvenuto il processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La domanda di fondo è: fino a che punto le politiche tese alla privatizzazione possono essere implementate senza che venga diminuito il ruolo sociale dello Stato? In alcuni casi i ricercatori estoni denunciano l'impressione che il diritto di cittadinanza dipenda da quello di proprietà. Talvolta si ha la sensazione che nel decennio 1990-2000 lo stock sia stato svenduto senza strategie politiche coerenti, come se l'unica motivazione fosse, di per sé, il libero mercato. Esperienze come quelle della costituzione delle Associazioni dei proprietari riportano l'attenzione non solo sulla responsabilizzazione collettiva del patrimonio immobiliare e sullo sviluppo di comunità a livello condominiale, ma anche sulla formazione di un Terzo settore che si ponga come terzo polo equilibrante del binomio Stato-Mercato.



immagini

1,2,3,4,5,6. Tallin large estate, periferie residenziali pubbliche della città di Tallin (foto di Tomas Knorr Siedow)

**identikit della città
luoghi da vedere**

- il panorama sulla città dalla collina di Toompea
- la città vecchia
- le saune della città vecchia
- la piazza del Municipio, Raekoja plats, e la piazza della Libertà, Vabaduse väljak
- i ristoranti, i pub, i negozi della città bassa Vanalinn
- le case in legno colorato e basamento in pietra del quartiere di Kadriorg
- i quartieri costruiti negli anni '60 a pannelli prefabbricati
- il porto della città nel quartiere Kalamaja
- la baia di Tallinn e le isole Naissaar, Aegna, Pakri, Prangli

cose, fatti e persone da ricordare

- 1870: è inaugurata la ferrovia San Pietroburgo-Tallinn
- 1918: L'Estonia si dichiara indipendente dalla Russia
- 1940: L'Unione Sovietica occupa l'Estonia
- 1980: Tallinn ospita la regata olimpica, olimpiadi di Mosca
- 1991: l'Estonia riconquista l'indipendenza
- 1 maggio 2004: l'Estonia entra nell'UE

L'Olanda, da sempre territorio rubato al mare, arcipelago, metodicamente pianificato, programmato e messo a regime, ha evoluto un sistema pianificatorio molto preciso e consapevole che ha da tempo organizzato tutto il territorio, sia quello urbanizzato che quello agricolo. Più del 90% della popolazione olandese vive attualmente in aree urbane, e più del 40% del territorio olandese si trova sotto il livello del mare.

E' evidente che un tale contesto ha prodotto una cultura, delle norme e modalità di pianificazione e sistemi di sviluppo urbano molto diversi da quelli con i quali siamo abituati a lavorare e confrontarci in Italia ed in genere negli altri paesi d'Europa.

Si può forse affermare che, come nella pittura olandese del xx secolo esiste un difficile equilibrio tra slanci ed emotività espressioniste e razionalità di matrice calvinista, così nel rapporto tra le due discipline alla base dello sviluppo urbano, la pianificazione e l'architettura, esiste questo contrasto, positivo e ricco di continue sovrapposizioni tra i due ambiti.

Da un lato una pianificazione sempre molto pragmatica attenta e precisa in ogni sua parte, principalmente gestita a livello centrale, dall'altro l'architettura alla quale la prima, lascia libero campo di ibridarsi e conformarsi alle condizioni particolari del territorio olandese nel quale trova i suoi elementi base di indagine e costruzione.

Si alternano quindi nel paesaggio olandese, come in un catalogo di esperimenti e rarità case e serre galleggianti, case mobili, case ponte, dighe abitate, chiuse, ecc.

Esiste in Olanda uno strato comune collettivamente condiviso, un misto di tecniche e strategie, necessarie per affrontare i problemi legati allo sviluppo urbano e territoriale che però a livello delle singole architetture libera tutte le energie tipiche di un sistema politico che mischia socialdemocrazia e spinte liberiste ed innovatrici molto forti.

Sicuramente si può affermare che la pragmaticità con la quale vengo affrontati i problemi, la varietà delle soluzioni e la radicalità delle proposte per gli scenari futuri, fanno dell'Olanda un luogo di sperimentazione che attualmente non ha eguali in Europa.

Berlino, Barcellona, Londra o Parigi sono state capitali che di volta in volta hanno segnato con i loro progetti e il loro rinnovamento nuove strade, nuove tendenze, costringendo di volta in volta l'architettura ad un suo riposizionamento nei confronti delle altre discipline e della società.

In Olanda invece tale condizione non è propria solo di Amsterdam e delle altre grandi città come Rotterdam, Utrecht, L'Aia che pure hanno avviato importanti processi di rigenerazione urbana e di ricostruzione della loro immagine, ma si estende a tutto il territorio, in maniera diffusa ed investe indifferenziatamente tutti gli agglomerati urbani grandi e piccoli, mettendo al centro del dibattito non il singolo caso ma l'insieme del "paesaggio".

In Olanda il rapporto tra piano, progettazione urbanistica e progettazione architettonica è sempre stato caratterizzato da uno stretto rapporto con l'acqua ed in particolare con le tecniche e gli strumenti di controllo idraulico come dighe, chiuse, polder, pompe, ponti, ecc. e gli elementi urbani ed architettonici.

Si è costruita nel tempo una simbiosi nella quale nessuno dei due elementi prevale o viene cancellato dall'altro, in equilibrio tra territorio e città, tra morfologia urbana e tipologie edilizie.

Per quanto riguarda l'iter di attuazione di un progetto a partire dalla sua fase decisionale fino a quella di realizzazione esiste a livello nazionale, un ente, il Gabinetto dei Ministri, che nomina un architetto olandese, "Architetto del Governo", il quale funge per cinque anni da assistente e consulente del governo centrale, per ciò che riguarda tutti i problemi legati all'urbanistica e all'edilizia. Egli delinea le priorità, le linee di sviluppo, le modalità e gli strumenti per controllare il processo evolutivo, rappresenta in pratica una sorta di ministro.

Il processo di pianificazione, una volta stabilite le strategie generali, segue quindi un modello locale di "sviluppo triangolare" al cui primo vertice stanno i decisori politici e i proprietari dei terreni, al secondo i progettisti incaricati di sviluppare il piano e al terzo gli architetti che svilupperanno le singole architetture.



Attualmente l'iter di pianificazione in Olanda si organizza attorno alla figura del "Supervisore" che coordina tutti i livelli dell'iter progettuale.

A partire da tale figura e per svincolare il procedimento da un iter troppo rigido che si scontrava con i particolarismi locali, è stato ideato, in sostituzione del precedente modello statico, un modello più dinamico, che non segue più in maniera rettilinea lo svilupparsi dell'iter alle diverse scale, ma costruisce un sistema di controlli e gestione più diffuso che incrocia liberamente, a seconda delle necessità, le diverse scale e le differenti discipline che concorrono alla definizione di un piano.

Questo modello dinamico, si costituisce come laboratorio in continuo movimento: una "nuova città aperta, uno stage dove architetti e urbanisti si muovono, sotto la regia di un coordinatore, per realizzare lo spazio del futuro" (Umberto Barbieri).

I casi olandesi selezionati raccontano come, a partire da un substrato comune legato al sistema di pianificazione, di una strategia di relazioni tra le parti interessate, si possa di volta in volta declinare il tema della rigenerazione urbana a livello locale, ottenendo importanti risultati sul piano urbano e liberare continuamente l'architettura verso una condizione di perpetua sperimentazione di modelli abitativi sempre nuovi.

Il caso di Maastricht riguarda un'area ex industriale nelle immediate vicinanze del centro antico. Il progetto da tempo realizzato testimonia della validità del sistema organizzativo relativamente ai rapporti tra le differenti figure, della qualità sia dell'insieme che delle singole architetture ed in fine della diffusione del fenomeno legato alla rigenerazione urbana essendo Maastricht una città di media dimensione.

Il caso di Amsterdam riguarda l'area dello Zuidooost Amsterdam (Amsterdam Sud Est) ed in particolare l'area dell'Arena già in gran parte realizzata. Tale area testimonia la capacità di Amsterdam di cercare sempre nuovi ambiti e nuove aree dove costruire nuove identità, nuovi centri a servizio di una idea di città-metropoli che concorre alla concreta realizzazione dell'idea del Randstad. Inoltre tale caso è interessante in quanto testimonia la tenuta del sistema di pianificazione, del sistema di gestione delle fasi e di tutti gli attori coinvolti anche ad una scala molto vasta e complessa come quella dell'area in oggetto.

Il caso di Almere, città di fondazione, riguarda il progetto per darle un centro urbano e ridefinirne il suo ruolo a livello nazionale. Il progetto terminato e non ancora realizzato è interessante per la natura della città e per la sua capacità di interpretare, attraverso poche e chiare decisioni strategiche le volontà degli amministratori e segnare una inversione di tendenza nel futuro sviluppo e nei futuri progetti di espansione e rigenerazione della città.

Intervenire negli spazi di abitazione privati per rigenerare la città pubblica

d. ciaffi

Quando si parla di rigenerazione urbana nei quartieri di edilizia residenziale, la mente corre subito a interventi sugli spazi pubblici: aree ad uso comune come i giardini di quartiere, superfici di cui tutti visualmente godono come le facciate condominiali, locali aperti al pubblico come i servizi culturali, commerciali, sportivi. In base ad alcune esperienze europee è possibile invece pensare anche ai luoghi della vita privata come spazi in cui intervenire per rigenerare parti di città.

Una premessa è necessaria prima di descrivere alcune di queste esperienze; occorre distinguere tra nazioni come l'Italia in cui la questione dell'abitazione pubblica emerge (alternativamente) tra i doveri dello Stato, nazioni in cui il problema residenziale è all'ordine del giorno (si pensi al dibattito politico francese) e nazioni in cui l'abitazione pubblica è un diritto del cittadino. In Norvegia esiste una legge parlamentare in base alla quale le municipalità hanno diritto di acquisire fino al 10% del patrimonio delle cooperative immobiliari per destinarlo a residenze pubbliche; ciò significa non solo che al residente bisognoso (con la fedina penale pulita!) è certamente garantita un'abitazione, ma anche che il mix sociale è garantito dallo Stato, e che la casa potrà essere in un qualsiasi quartiere della città, persino nel più prestigioso.

Ma anche a una scala di intervento più piccola vi sono molti esempi europei di strategie pubbliche che puntano sugli spazi privati allo scopo di migliorare la qualità urbana complessiva. Il riferimento è a iniziative programmate

per essere svolte nelle abitazioni e nelle comunità residenziali - e nelle rispettive appendici private tipo i balconi e gli orti - puntando ad attivare la cittadinanza rispetto alla cura degli spazi pubblici a partire dalla sensibilizzazione verso la cura degli spazi domestici. In alcuni casi si tratta di interventi sociali (corsi di formazione e assistenza) che vengono portati negli spazi privati secondo la tradizione dell'assistenza domiciliare, in altri casi si tratta anche di interventi fisici di ristrutturazione degli spazi privati con il coinvolgimento di gruppi di residenti nella realizzazione dei lavori con lo scopo di creare comunità tra i membri del gruppo di lavoro, ma anche di formarli a professioni tecniche. La questione a cui risponderemo con la breve descrizione di esperienze europee è: in che senso l'intervento a partire dallo spazio privato può diventare motore di rigenerazione di parti di città?

(i) Nel senso che è in casa propria che possono essere avviati business personali che alzano il reddito pro-capite della popolazione. L'esperienza bulgara dal 1997 ad oggi è significativa di una riflessione che parte dagli spazi pubblici per arrivare anche a quelli domestici. Essa viene avviata nel 1997 attraverso il progetto "Beautiful Bulgaria" e nella fase pilota, sperimentata a Sofia, l'esecuzione dei lavori di riqualificazione urbana viene assegnata a disoccupati scelti dalle liste dell'Ufficio del lavoro cittadino, istruiti da corsi di formazione di due mesi¹. Con "Beautiful Sofia" - questo il nome dell'iniziativa - la municipalità della capitale sperimenta la collaborazione con UNDP (United Nations Development Programme), con l'obiettivo dichiarato di dare dimensione estetica ai progetti sociali. L'idea viene estesa l'anno dopo alle altre cinque maggiori città del Paese e, complessivamente, migliaia di persone hanno ottenuto in questi sei anni una formazione professionale riconosciuta da imbianchino, idraulico, decoratore, lattoniere, carpentiere. La seconda fase del progetto va oltre la logica "edilizia volano dell'economia bulgara" e punta da un lato a inserire i disoccupati nel settore turistico, dopo aver frequentato i corsi da cuoco, barman, cameriere, receptionist, donna/uomo delle pulizie, guida turistica e guida montana e dall'altro a iniziare il corso "Inizia il tuo business personale" pensato per chi ha già un'attività turistica o per chi la vuole iniziare. Si tratta sia di formazione alla professione che di finanziamento per la riqualificazione di locali propri².

(ii) Nel senso che è nel proprio appartamento e in quelli di alcuni vicini che un giovane (o un adulto) disoccupato può iniziare a imparare una professione. L'esperienza è a questo proposito quella francese degli atelier di quartiere dei Compagnons Bâtisseurs, una organizzazione non governativa presente nel quartiere³ dal 2000. I legami sociali tra i residenti⁴ vengono rafforzati attraverso gli atelier di auto-riabilitazione strutturati per gruppi di residenti che imparano nozioni tecniche sulla manutenzione dell'alloggio applicandole non solo nel proprio appartamento, ma anche in quelli degli altri membri del gruppo. Con questo approccio collettivo ai problemi tecnici si lavora anche sulla consultazione diretta dei residenti. Entrando nelle abitazioni delle persone, gli animatori-accompagnatori possono trarre informazioni sociali da un punto di vista interno su come vive la famiglia, quali sono i problemi, i rapporti di potere, i conflitti con i vicini, eccetera. Si lavora così sulla auto-riabilitazione⁵ in senso di empowerment educativo, affinché gli atelier sviluppino capacità a fare da sé i lavori di manutenzione del proprio alloggio, degli spazi comuni, del verde.

Durante gli atelier di quartiere, il compagno spesso capisce che l'abitante ha un problema per cui potrebbe rivolgersi a un servizio ad hoc. Ma non lo fa. Allora l'aiuto sta nel fargli prendere coscienza che quel servizio di zona esiste e lo si può richiedere facendo domanda al tale ente, rivolgendosi al tal altro sportello, eccetera. Potremmo generalmente chiamarlo empowerment istituzionale. Variamente declinabile: ad esempio, nel caso (peraltro frequente) in cui il nuovo affittuario si rende conto che gli viene richiesto di pagare un affitto troppo alto e, stimolato dal compagno, si chiede: "A chi posso rivolgermi per conoscere i miei diritti?", si potrebbe parlare di empowerment giuridico.

(iii) Nel senso che è coltivando un orto o mantenendo un giardino privato che gli inquilini di residenze pubbliche si affezionano al proprio quartiere e possono attivare processi di riqualificazione. Il caso del "Progetto dei giardini degli affittuari" nel quartiere di Berliner a Monheim am Rhein, nella Germania occidentale, è in questo senso interessante. Lì è stato avviato un programma definito integrato e multi-target, che si sforza di combinare



misure di educazione e lavoro della cittadinanza con provvedimenti di riqualificazione ambientale. Questa parte di città ha tutte le caratteristiche della periferia: grandi stecche residenziali di proprietà prevalentemente pubblica edificate tra il 1965 e il 1975, 3.700 appartamenti, 10.500 abitanti⁶ molti dei quali non tedeschi⁷ e socialmente deboli⁸. Vista la disponibilità e l'accessibilità di verde pubblico, il progetto propone di frazionare parte del verde ai piedi delle stecche per destinarlo a orti e giardini privati di cui gli affittuari si prendano cura sentendosi maggiormente attaccati al luogo di residenza. Il tutto si svolge nella cornice di un programma regionale (della Westfalia settentrionale) iniziato nel 1993 e intitolato ai quartieri con particolari esigenze di rigenerazione (Integriertes Handlungsprogramm für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf). L'approccio di tali politiche integrate per le abitazioni pubbliche è attento agli aspetti sociali, economici e dell'educazione, oltre che a quelli di riqualificazione fisica (il progetto parla di riconversione in suolo pubblico, semi-pubblico o privato della terra pubblica sotto-utilizzata e vandalizzata). Il progetto dei giardini degli affittuari era stato iniziato dalla città di Monheim nel maggio del 1995 e il primo settore sperimentale di orti/giardini ad uso privato è stato attivato nel 1997. Ottenuto successo tra i residenti, nei tre anni successivi sono stati creati altri sei settori. Oggi i giardini degli affittuari nel quartiere di Berliner sono 160 e si stima che la spesa per realizzare ogni unità sia stata in media di 3.000 €.

(iv) Nel senso tradizionale dei servizi domiciliari di cura alla persona che, invece di avere come luoghi di erogazione del servizio la casa dell'utente e la Asl di riferimento, triangolano anche con l'agenzia di sviluppo locale del quartiere. Nel Contratto di quartiere di via Arquata a Torino in Italia, questo metodo di lavoro con malati psichici residenti nelle residenze pubbliche ha permesso di portare istanze private su tavoli di discussione pubblica, superando la delega ai rispettivi settori per il problema casa separatamente dal problema assistenza e, a livello spaziale, la separazione tra le mura domestiche dell'isolamento sociale e delle visite assistenziali e i luoghi pubblici in cui i pazienti auto-sufficienti non sono generalmente accompagnati nelle fasi di inserimento e socializzazione. Rigenerazione urbana significa in questo caso un lavoro che parte dall'assistenza negli spazi della vita intima aprendo anche a spazi di quartiere diversi dal giardino pubblico o dalla piazzetta sotto casa, e diversi anche dalle stanze dedicate alle riunioni di auto e mutuo aiuto: nei locali dell'agenzia di sviluppo locale di via Arquata sono previste per i malati attività programmate, come per gli anziani e i bambini, ma da osservazioni ambientali dirette è chiaro che alcuni pazienti frequentano l'agenzia di quartiere come una seconda casa.

(v) Nel senso che ci sono situazioni personali (e di conseguenza residenziali) assai particolari, ad esempio ci sono persone che devono restare nascoste per motivi di sicurezza. A Newcastle in Inghilterra il Progetto di supporto residenziale a madri sole e ai loro bambini - che cercano di nascondersi alle violenze di ex-compagni - ("Single parents housing support project") si colloca in una zona periferica della città⁹, un quartiere di proprietà prevalentemente pubblica di poco più di 1300 abitanti, con molti appartamenti vuoti. Il partenariato viene creato a partire dal 1997 tra un'associazione caritatevole di scala nazionale e una Housing association locale che cercano di combinare le risorse stanziare a livello locale e nazionale. Le azioni, dirette a una collocazione residenziale indipendente e al progressivo reinserimento sociale delle madri sole con i loro bambini, finiscono con avere riflessi positivi anche sul quartiere ospitante¹⁰: si lavora sul senso di sicurezza urbana, sulle relazioni tra i gruppi e sulla responsabilizzazione della comunità. Le esperienze britanniche hanno come comune denominatore lo sforzo di cambiare l'interazione e il coinvolgimento nella vita della comunità locale ("community activism") che tende ad assumere più importanza rispetto alle operazioni di aménagement del quartiere, delle facciate, eccetera. Le esperienze considerate rientrano infatti in un programma (il Single Regeneration Programme) - che è l'evoluzione del precedente (l'Estate Action Programme) focalizzato dal 1988 al 1993 sulla riqualificazione fisica dei quartieri - che finanzia progetti in cui si integrano l'aspetto dell'occupazione, dello sviluppo economico locale, dell'educazione, della sicurezza sociale e di altre componenti rilevanti a livello locale.

Come si noterà le iniziative sopra descritte hanno un dato comune: sono esperienze che si svolgono in spazi privati ma in modo accompagnato, con un beneficio immediato per il residente abbinato a un beneficio

dell'accompagnatore e, quando presente, del gruppo di lavoro. Sono inoltre evidenti una serie di valori aggiunti per il sistema urbano poiché le azioni sopra descritte contrastano problemi sociali individuali ma anche collettivi (disoccupazione, esclusione sociale, disinformazione culturale) nonché problemi di degrado fisico (bassa manutenzione dell'alloggio pubblico, scarsa cura degli spazi in gestione privata).

La dimensione privata e domestica entra a pieno titolo nella questione della rigenerazione urbana non solo perché i problemi della città sono anche leggibili come somma di difficoltà di individui e famiglie e comunità nei propri alloggi, ma anche perché è possibile, a partire dalla prima nicchia individuale, mettere in atto processi più ampi, ma nello stesso tempo radicati e non effimeri, che nel lungo periodo ridefiniscono i connotati di un quartiere in un'ottica multidimensionale ed integrata.

Bibliografia

- Amerio P. (2000) *Psicologia di comunità*, il Mulino, Bologna
 Bronfenbrenner U. (1986) *Ecologia dello sviluppo umano*, il Mulino, Bologna, ed. orig. (1979) *The Ecology of Human Development. Experiments by Nature and Design*, Harvard University Press, Cambridge (Mass.)
 Città di Torino (2003), *Periferie. Il cuore delle città. 100 buone pratiche, sei anni di sviluppo locale partecipato nelle periferie di Torino (1998-2003)*, Settore Periferie, Torino
 Dotsinka M. (2001), *Beautiful Bulgaria*, Janev & Janev, Sofia
 Holt-Jensen A., Henu E., Kährik A. and Liias R. (edited by) (2004), *New ideas for neighbourhoods in Europe*, Tut press, Bergen
 Martini E. R. (1995), *La comunità locale: approcci teorici e criteri di intervento*, La Nuova Italia Scientifica, Roma
 Rapaport A. (1986), *Thinking about Home Environments*, Plenum Press, New York and London

Note

¹ Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali Ivan Neikov, in carica nel 2001, introduce il volume di presentazione del progetto nazionale ammettendo che all'inizio tale strategia era apparsa assai naïve. Negli anni, invece, partecipare a "Beautiful Bulgaria" è diventato per le municipalità quasi un marchio di prestigio, e un'esperienza qualificante per gli individui che si sono formati ai corsi professionali previsti dal programma.

² Attualmente le municipalità bulgare che aderiscono al progetto sono 42. Le risorse finanziarie, per un totale di 25.590.000 \$ spesi nel periodo 1997-2001, arrivano dal Governo nazionale (33,4%), dall'Unione Europea (29,3%), dalle 42 municipalità (19,9%), da UNDP (7,4%), dal Governo svizzero (5,2%), spagnolo (2,7%), tedesco (1,1%), canadese (0,2%), britannico (0,1%) e da una Organizzazione non governativa inglese (0,6%).

³ Uno dei punti metodologici fondamentali dei Compagnons a Kallisté è quello di organizzare anche una sede fisica nel quartiere accessibile ai residenti per ogni loro necessità (necessità in senso anche molto concreto come il trapano per eseguire lavori in casa e così via...).

⁴ In questo quartiere più di un quinto degli abitanti sono giovani sotto i trent'anni, due terzi della popolazione adulta è disoccupata e assistita economicamente e/o socialmente, una famiglia su quattro è composta da più di sei persone (tra le famiglie meno numerose, molte sono composte da un genitore solo con tre figli) e abbondano le situazioni a rischio. Il 70% dei nuclei hanno origini straniere: Comoros e Maghreb (Algeria, Marocco e Tunisia).

⁵ Lo scenario ambientale di Kallisté prima che avesse luogo l'iniziativa doveva essere davvero desolante. I ricercatori parlano di una annosa assenza di servizi di manutenzione: ascensori rotti nelle torri (alcune di diciassette piani!), verde pubblico e spazi condominiali occupati a parcheggio quando non abbandonati ai rifiuti. Per contro il livello dei servizi di zona (sanitari, sociali, sportivi e commerciali) viene descritto positivamente.

⁶ Quasi un quarto della popolazione di Monheim, ma anche in questo caso la popolazione di questa periferia si caratterizza per essere giovane: il 27% della popolazione ha meno di 18 anni, l'8,8% ha più di 65 anni.

Marzahn North -
 Marzahn
 Servizi e cultura
 Infrastruttura e servizi
 Spazi verdi
 Alloggi
 Servizi di quartiere
 Servizi di zona
 Servizi di città
 Servizi di regione
 Servizi di stato
 Servizi di Europa
 Servizi di mondo
 Servizi di universo



⁷ Il 62% degli immigrati che abitano a Monheim risiedono nel Berliner Viertel, e nel Berliner Viertel il 32,2% della popolazione è immigrata.

⁸ Circa il 16% degli abitanti riceve sussidi statali.

⁹ L'area, geograficamente non lontana dal centro cittadino e dai servizi principali, è isolata da una parte da una distesa di terreno e dall'altra da infrastrutture percorse da traffico pesante e difficili da attraversare. I molti cul-de-sacs creati dalla disposizione delle unità residenziali diventano luoghi di vandalismo e di micro-criminalità. Parecchi sono gli individui che hanno passato su questa "isola" tutta la loro vita, così da costruire solidi legami tra famiglie ma anche sentimenti di sfiducia e chiusura nei confronti degli outsiders. Tale frammentazione sociale diventa evidente dal 1990.

¹⁰ Gli standard del quale non rientrano nelle medie di Newcastle: la popolazione è più giovane, ci sono più famiglie mono-genitoriali, più disoccupati (soprattutto tra le madri sole), parecchi casi di persone bisognose di supporto permanente per re-inserirsi nella società, meno automobili di proprietà (45% contro il 50%) e soprattutto molte meno case private (8% contro il 50%).

Rigenerazione urbana in Gran Bretagna

d. der