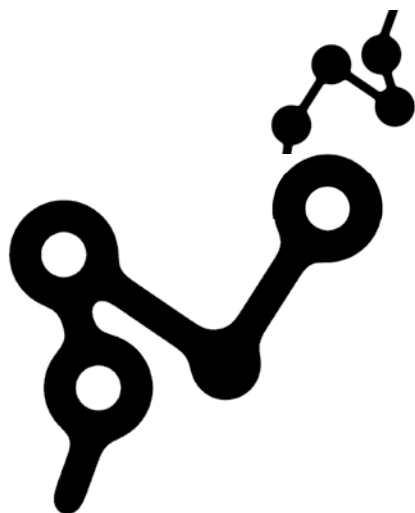


Abitare territori decentrati

Irene Sartoretti

Una pluralità di tipologie abitative tenta di rispondere al desiderio diffuso di vivere territori eccentrici rispetto alla città congestionata. Questo pone una serie di questioni di carattere sociale e culturale, ma anche paesaggistico e ambientale, legati soprattutto all'uso intensivo del territorio e a un paesaggio oggetto di un'appropriazione oligopolistica, che deve essere ripensato in funzione delle nuove forme di abitare diffuso



Il sogno abitativo più diffuso in Italia è rappresentato dalla casa unifamiliare decentrata, ad un tempo lontana dalla congestione della città ma vicina ai benefici offerti dalla vita metropolitana. La casa isolata su lotto intercetta una pluralità di desideri, che vanno da quello della privacy, a quello di massima libertà di fare, ampliare e trasformare il proprio ambiente, fino a quello di poter vivere in una serenità familiare garantita dalla maggior quiete e dalla maggior vicinanza con la natura, cui spesso fa da surrogato solo un piccolo fazzoletto di terra. Da questo immaginario suburbano fortemente radicato anche nel nostro Paese, discende il fiorento mercato delle case uni e bi-familiari decentrate, spesso inserite in più grandi piani di lottizzazione residenziale, che costituiscono la tipologia abitativa prevalentemente costruita oggi in Italia¹ oltre che in altri Paesi Europei, e assorbono le più ampie quote di mercato attuale. La tipologia della villetta individuale decentrata nasce spesso dall'iniziativa di grandi promotori immobiliari privati all'interno di ampie lottizzazioni, a volte da quella di piccoli proprietari che auto-costruiscono sul proprio lotto di terra, più raramente da quella di cooperative e altri promotori di edilizia sociale. Tale tipologia risponde a un'ideale di vita privata tutta giocata sul comfort interno all'abitazione. Nella casa vengono introiettate molte delle attività di socialità e di tempo libero: la taverna diviene luogo privilegiato per cene fra amici e inviti, così come il giardino e il garage divengono luoghi in cui praticare i più svariati hobby e in cui trascorrere gran parte delle ore dedicate al *loisir*. Questo ideale si fonda spesso sul rifiuto di un mondo esterno percepito come pericoloso e sulla necessità di avere un ambiente il più possibile introverso, inserito in un

tessuto omogeneo da un punto di vista socioeconomico, ben distante dalla promiscua *mixité* tipica di molti dei tessuti urbani ad alta densità. La casa unifamiliare con giardino intercetta dunque il desiderio di una socialità altamente selezionata, secondo un ideale che, nei casi più estremi, porta alla creazione di vere e proprie *gated communities* sorvegliate che, a partire da Stati Uniti, Sudamerica e Sudafrica, si stanno diffondendo anche nel nostro Paese. L'ideale abitativo suburbano trova il suo illustre precedente storico nella città giardino teorizzata da Ebenezer Howard nel 1898 nel libro *Garden cities of Tomorrow*. Nel caso della città giardino ipotizzata da Howard, tuttavia, venivano unite le istanze ambientali con quelle sociali di diffusione del benessere presso tutti gli strati della popolazione, grazie alla creazione di città nuove residenziali a bassa densità abitativa situate in piena campagna. La città giardino, ispirata alle idee del socialismo utopista, avrebbe risolto i problemi di congestione e di sviluppo urbano convulso ed avrebbe garantito ambienti di vita più salubri per la *working-class*. Le città giardino, costruite per le classi operaie nei primi anni del Novecento, conoscono varie declinazioni nazionali: dalle prime *New-towns* della Gran Bretagna, alle *Villes-Nouvelles* francesi, fino alle realizzazioni tedesche che prendono il nome di *Siedlungen*. Le case isolate su lotto, pur rappresentando ancor oggi un modello compensativo rispetto alla città, percepita come invivibile, hanno perso quella tensione ideale che animava le città-giardino così come originariamente immaginate. Si tratta invero molto spesso di modelli di speculazione edilizia alimentati da un uso a carattere fortemente privatistico del territorio, che spesso si fonda sul meccanismo delle lottizzazioni e riprende

l'uso strumentale e individualista del territorio tipico dell'abitare suburbano di derivazione statunitense, ben raccontato in film come *American Beauty* o *Alphaville* di Godard.

Il sogno di una fuga dalla città si traduce, oltre che nelle moderne lottizzazioni, anche in più colti e raffinati esercizi abitativi di riscoperta e recupero ad uso residenziale di storici manufatti nati con funzione agricola poi perduta con il tempo. Granai, masserie, vecchie coloniche e altre tipologie di edifici rurali, spesso appartenenti al genere delle cosiddette "architetture senza architetti"², vengono restaurati, molte volte frazionati e riadattati ad uso abitativo. Le architetture rurali reinventate a scopo residenziale-ricreativo si inseriscono nella lunga tradizione, anche letteraria, della campagna come *locus amoenus*. Tradizione che un tempo era riservata ai ceti aristocratici e che vanta numerosi esempi di ville signorili, nate a scopo di godimento estetico del paesaggio agrario. Questo ideale di ozio agreste colto e raffinato, si afferma in particolar modo col rinascimento e conosce il suo acme all'epoca dei principati. A testimoniarlo restano le molte ville signorili che puntellano il paesaggio italiano, specialmente quello toscano, veneto e laziale. Fra queste: la celebre villa Medici di Poggio a Caiano, le romane villa Madama e villa Giulia, o le ancor più celebri ville palladiane. Il sogno di un'abitazione-rifugio "*extramoenia*", un tempo solo aristocratico, è oggi accessibile a ben più ampi strati di popolazione. A partire dagli anni del boom economico, il ceto medio ha potuto raggiungere più facilmente il sogno di vita suburbano e, con lo sviluppo della cultura del tempo libero, si è diffusa la moda dell'acquisto di una seconda casa, solitamente riservata all'uso va-

L'ideale della casa isolata appena fuori dalla città ha radici antiche e profonde anche nella cultura del nostro Paese

canziero. Sono state censite circa 5 milioni di seconde case, che fra l'altro si inseriscono nella forte tendenza italiana alla casa di proprietà, vista come "bene rifugio". L'immagine della campagna come *locus amoenus* è alla

base del successo non solo di certi modelli di residenza o di bi-residenzialità³, ma anche di ricezione turistico-alberghiera, che ha visto il diffondersi su tutto il territorio peninsulare del fenomeno degli agriturismi. In tutti questi casi si assiste allo sfruttamento, da un punto di vista estetico ed edonistico, del paesaggio agrario come bene posizionale. Quest'ultimo affianca sempre di più ad una vocazione agraria, messa in crisi dal processo di delocalizzazione dell'agricoltura e quindi dall'agguerrita concorrenza dei prodotti agricoli su scala internazionale, una vocazione estetico-ricreativa. Per l'appunto, la crisi dell'universo e del paesaggio agrario viene combattuta proprio attraverso la forte accentuazione della sua vocazione edonistica, unita alla pubblicizzazione di un immaginario di territorio *slow*, i cui prodotti sono anch'essi presentati come tali e di alta qualità. Da un lato si assiste dunque ad una democratizzazione dell'accesso al godimento estetico-ricreativo del paesaggio, un tempo riservata alle *élites* e oggi diffusasi con l'espandersi della tipologia della casa uni e bi-familiare su lotto. Dall'altro, si assiste ad una appropriazione oligopolistica delle aree di maggior pregio paesaggistico da parte delle stesse *élites*, che restaurano e abitano antichi fabbricati sorti a scopo agricolo, o risiedono in ville sia storiche che costruite *ex novo*. L'altro contrasto che si genera è quello fra il consumo intensivo di territorio da un lato, anche col conseguente degrado del valore posizionale del paesaggio, e dall'altro l'affermarsi di forme di tutela e riqualificazione, che scaturiscono dalle esigenze economiche di tipo turistico o di valorizzazione immobiliare, più che dall'attribuzione di valore al paesaggio inteso come bene pubblico. Questa ricerca di naturalità e di ruralità perdute si traduce dunque spesso in un rapporto non sostenibile per il territorio, che subisce forme di appropriazione rapaci ed individualiste, perdendo dunque il suo carattere di bene collettivo. Tale desiderio di natura è infatti più legato a un immaginario bucolico di tipo edonistico – a quella che Bernard Hamgurger definisce “ecologia sentimentale” – che ad un reale interessamento per un abitare sostenibile (Hamburgher citato in Flamand 2004).

Nasce il problema dunque di rendere da un lato soste-

nibili queste forme di abitare diffuso nella campagna, che si configura oggi come campagna-urbanizzata, evitandone il degrado ambientale, e dall'altro di riconfigurare un abitare che non è più solo urbano ma si svolge a scala territoriale, unendo sostenibilità ed accessibilità. Superando il dibattito ormai anacronistico fra città compatta e città diffusa, i più interessanti approcci urbanistici propongono di lavorare all'interno della città diffusa progettando territori dell'abitare come insiemi integrati interscalari, che leghino in un unico sistema abitativo sia i tessuti propriamente urbani che quelli ibridi città/campagna. Il territorio nel suo insieme diviene, secondo questa accezione, la nuova forma di città. Ciò significa che esso non si configura né come cintura verde (*green-belt*) che funge da limite all'espansione urbana, né come elemento incompiuto, dall'essenza sfrangiata, fuori della città stessa, relegato ad assorbirne le funzioni in eccesso, progettato e usato come spazio indifferente. Progettare città territorio implica sistemi integrati transcalari sia di verde che di trasporto pubblico e lento (pedonale-ciclabile⁴), che integrino in un *continuum* sia i tessuti più densificati che quelli a minor densità. Queste strategie sono state avviate a livello europeo in molte aree. Si tratta innanzitutto di un lavoro di ricucitura fra le isole autonome ed introverse di cui si compone il paesaggio della città diffusa attuale. Ciò vale soprattutto per quelle aree che potremmo definire a statuto incerto, che non rivestono cioè né interesse privato né pubblico e che dunque non riescono a risvegliare un senso di responsabilità, rimanendo in stato di semiabbandono. I disegni del verde nella città diffusa, inoltre, sono in gran parte organizzati per comparti autonomi e non hanno il carattere



La riscoperta e il recupero abitativo fuori città si traduce spesso in un uso insostenibile del territorio

di una grande infrastruttura connettiva che si innervi in tutto il territorio. Le aree verdi imposte dai piani in relazione alle volumetrie costruite, per di più, subiscono spesso un trattamento omogeneo e bidimensionale,

che le rende più simili a *tabulae rasae*, a spazi incompiuti che, anche se non degradati, si prestano poco ad essere vissuti. Questi trattamenti del territorio non hanno fatto che alimentare nella popolazione il trend della ricerca di strategie abitative compensatorie che si traducono, per chi se lo può permettere, nel rifugio in forme di abitare suburbane introverse, giocate tutte sulla presenza vorace dell'automobile e sul territorio esterno-pubblico vissuto con indifferenza. Si è cioè innescato un circolo vizioso in cui l'abitare suburbano ha finito col generare polarizzazione ed esclusione sociale da un lato e indifferenza ambientale dall'altro, erodendo le possibilità di accesso e fruizione piena, democratica e responsabile del territorio. Per quanto riguarda invece l'abitare nelle aree paesistiche di maggior pregio storico-ambientale le idee più interessanti sono quelle di tutela attiva, il cui obiettivo non è la preservazione del paesaggio come qualcosa di fisso e di immutabile, o come scenografia teatrale ad uso e consumo turistico e delle élites, ma lo sviluppo di "territori lenti" come beni collettivi piuttosto che esclusivi. Il vivere suburbano dunque necessita di essere ripensato in modo *smart*, combinando e integrando le politiche ambientali con quelle sociali (fra cui quella della casa), che tradizionalmente procedono separate. Accanto poi ai progetti riferiti alla più larga scala, si rivelano altrettanto importanti gli interventi di *everyday urbanism*, ovvero trasformazioni minute ed interstiziali che lavorano al livello della grana più sottile del territorio. Sono spesso proprio gli interventi più minuti che più riescono ad unire accessibilità, sostenibilità e partecipazione dal basso. Questi piccoli interventi, spesso insignificanti dal punto di vista della spesa economica, consentono di unire le istanze ambientali con quelle sociali di accesso e fruizione democratica della città e di cultura del paesaggio come bene comune. In questa direzione si stanno affermando nuove pratiche come il fenomeno degli orti urbani quale forma di recupero dei cosiddetti *terrain-vagues*. Accanto alla sensibilizzazione ambientale e alla possibilità di autoproduzione alimentare, gli orti urbani permettono una maggior inclusione sociale di categorie altrimenti escluse da una vita cittadina e comunitaria intense. Si può anche citare il fenomeno,

dei *temporary parks*, spesso affidati a studenti di design o a esponenti della società civile che progettano e prendono in cura interstizi, marciapiedi, lotti vacanti. Il successo di questi e altri piccoli interventi che vedono impegnata la società civile sono anche testimonianza di una rinnovata domanda di qualità ambientale e di riqualificazione del territorio come bene collettivo e in definitiva di un ritorno a forme di abitare più estroverse nei confronti del territorio esterno pubblico. La sfida, dunque, è rendere le forme di abitare diffuso, di cui è difficile invertire la tendenza, sostenibili sia da un punto di vista sociale che ambientale.

Note

¹ Una quota consistente di householders (pari al 38,1% del totale) vive in case unifamiliari. Tuttavia, se si osserva la percentuale di case unifamiliari e bifamiliari costruite a partire dagli anni Novanta, questa si aggira intorno al 70% del totale dello stock abitativo costruito (fonte Istat 2001).

² Il termine è ripreso dal titolo di un libro di Rudofsky: *Architecture without architects*. Quest'opera propone un'inedita storia dell'architettura spontanea e vernacolare che comprende tutti quei manufatti poveri, non blasonati, umili opere di anonimi costruttori, da sempre escluse dalla Storia dell'Architettura con la S maiuscola.

³ Ci sono diverse forme di biresidenzialità. Fra queste, ad esempio: un alloggio più piccolo e meno pretenzioso in città e una casa più ampia e confortevole per il weekend, o ancora il possesso di una seconda casa in località vacanziera utilizzata con ritmo settimanale o stagionale.

⁴ Tradizionalmente i percorsi pedonali e ciclabili sono riservati solo ad alcuni punti della città. Sono ancora poche le reti ciclabili-pedonali che interessano in modo organico e a più grande scala la città diffusa. La città diffusa si caratterizza spesso per strade senza marciapiedi, poco illuminate, che terminano in cigli erosi e spazi verdi in stato di semiabbandono.

Bibliografia

- Augé M. [1992], *Domaines et châteaux*, trad. it. [1994], *Ville e tenute: etnologia della casa di campagna*, Milano, Eleuthera.
- Basile E. Cecchi C. [2001], *La trasformazione postindustriale della campagna: dall'agricoltura ai sistemi locali rurali*, Torino, Rosenberg&Sieller.
- Donadieu P. [1998], *Campagnes urbaines*, trad. it. [2006] *Campagne urbaine. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Roma, Donzelli.
- Flamand J.P. [2004], *L'Abécédaire de la Maison*, Parigi, Éditions de la Villette.
- Howard E. [1898], *Garden city of tomorrow* [1972], *Le città giardino del futuro*, Bologna, Calderini.
- Leighton Chase J., Crawford M., Kaliski J. [2008], *Everyday Urbanism: expanded*, New York, The Monacelli Press.
- Lancerini E., Lanzani A., Granata E., Carbonara S., Robiglio M. De Rita G. [2005], *Territori lenti*, in *Territorio*, n. 34, Milano, Franco Angeli.
- Lanzani A. [2003], *I paesaggi italiani*, Roma, Meltemi editore.
- Lanzani A., Granata L. et al. [2006], *Esperienze e paesaggi dell'abitare. Itinerari nella regione urbana milanese*, Milano, Aim-Segesta.
- Raymond M.G., Raymond H., Haumont N., Haumont A., *L'habitat pavillonnaire*, Paris, CRU, 1966.
- Rudofsky B. [1964], *Architecture without architects: A Short Introduction to Non-pedigreed Architecture*, trad. it. [1977], *Architettura senza architetti. Una breve introduzione alla architettura non blasonata*, Napoli, Editoriale scientifica.
- Tosi S., Munarin M. C. [2001], *Tracce di città. Esplorazioni di un territorio abitato: l'area veneta*, Milano, Franco Angeli.
- Vannucchi M. [2003], *Giardini e parchi. Storia, morfologia, ambiente*, Firenze, Alinea.