Emilia Rosmini

Riabi(li)tare una fabbrica

Strategie di riconversione del patrimonio industriale
per nuovi modelli di vivere partecipativo

Riabi(li)tare una fabbrica

Strategie di riconversione del patrimonio industriale
per nuovi modelli di vivere partecipativo

Candidata: Emilia Rosmini
Relatore: Prof. Arch. Maria Argenti
Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica. XXX Ciclo
Curriculum: Ingegneria edile - Architettura
Coordinatore: Prof. Arch. Tiziana Ferrante
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale (DICEA)
Sapienza Università di Roma

Ai miei cari e alla vita che verrà

“No podemos vivir sólo con lo que creamos inicialmente.
La vida es expansiva,
se extiende dentro nuestro mismo cuerpo,
creciendo, desarrollándose,
y también de forma territorial, física y psicológicamente,
descubriendo lugares, formas, ideas, significados, sensaciones.
Esto sucede como un diálogo:
recibimos de los demás lo que han creado
y les damos lo mejor de nuestra creación”.

Augusto Boal_Drammaturgo, scrittore e direttore di teatro
(Rio de Janeiro 1931-2009)

Indice

0. Introduzione alla ricerca 09

Questione di partenza 10
Obiettivi generali, specifici e struttura della tesi 12
Metodologia 13
Ricerche antecedenti 14
Ricadute applicative e sviluppi futuri 15

I PARTE. Loft living. Vivere in una fabbrica

Introduzione alla prima parte 21

1. Tassonomia del Loft 23

1.1. Etimologia e significati 23
1.2. Un nuovo tipo abitativo 24
1.3. Vivere insieme 38
1.4. Dialogare con il passato 41
1.5. L'essenza del loft 45

2. Westbeth Artist Community. L'architettura incontra il Loft 53

2.1. Complessità e contraddizione nel progetto della W.A.C. 54
2.2. Progetto di riconversione 56

3. Declinazioni, mutamenti e regressioni 73

3.1. Spazi e tempi di un fenomeno sociale ed architettonico 73
3.2. Declinazioni del loft living negli USA 76
3.3. Il loft sbarca in Europa 84
3.4. Il caso specifico dell'Italia 98
3.5. Evoluzione-regressione architettonica del loft 104

II PARTE. Il caso di Roma

Introduzione alla seconda parte 117

4. Vivere in una fabbrica a Roma. I sette vizi capitali del riuso abitativo a Roma 119

4.1. Accidia. O sull'avversione a procedere nella sperimentazione 144
4.2. Avarizia. O sull'esiguità del progetto architettonico 148
4.3. Gola. O sul marketing urbano 154
4.4. Invidia. O sulla replica del passato 160
4.5. Lussuria. O sull'incontrollata prevaricazione del progetto architettonico 164
4.6. Ira. O sull'inadeguatezza del controllo pubblico 166
4.7. Superbia. O sull'esaltazione del progetto di recupero 170
4.8. Andare oltre. Cosa ci aspetta? 172

5. Pantarei Pantanella 179

5.1. Breve storia, per punti, del Pastificio Pantanella 181
5.2. Il progetto di riconversione. Dall'ideazione alla realizzazione 187
5.3. Conclusioni 230
5.4. La vendetta dell'abitante. O la sconfitta del loft 231
Annesso. Documentario 'Pantarei Pantanella' 252

6. Imparare dalla città. Riflessione su altri modi di riabitare Roma 255

6.1. Imparare dall'autorecupero a Roma 257
6.2. Imparare dalle occupazioni studentesche 263
6.3. Il riuso partecipativo del patrimonio costruito. Il Vinzi Rast di Vienna. 269
6.4. Conclusioni 273

III PARTE. Strategie di Inserimento

Introduzione alla terza parte 281

7. Introversione 285

7.1. Antecedenti e richiami 286
7.2. Uno, grande, vuoto 288
7.3. Scavo e sottrazioni 302
7.4. Giustapposizioni interne 310
7.5. Spazi compress e complessi 314
7.6. Recinti 318
Annesso. Schede grafiche 325

8. Estroversione 341

8.1. Sopraelevazioni e coronamenti 342
8.2. Giustapposizioni esterne 348
8.3. Nuovi volumi 356
8.4. Trame della città 360
Annesso. Schede grafiche 369

9. Colonizzazione 385

9.1. Antecedenti e richiami 386
9.2. Modulo abitativo parassita 388
9.3. Abitare in un 'mobile' (per un po') 392
9.4. Modulo servente 400
Annesso. Schede grafiche 407

10. Sovversione 417

10.1. Antecedenti e richiami 418
10.2. Cannibalismo architettonico 419
10.3. Sovraccaricare, sovradimensionare 425
10.4. Abitare in un silos 427
Annesso. Schede grafiche 433

11. Punti in comune. Il progetto di riconversione ad uso abitativo 445

11.1. Correzioni Tipologiche: programma *versus* forma 446
11.2. Intervenire sull'esistente: conservazione *versus* riscrittura 452
11.3. Rispondere ai bisogni: normativa *versus* necessità 458

ONE MAN'S TRASH
ANOTHER MAN'S
TREASURE

Introduzione alla ricerca

Nel 2007, quando la crisi economica iniziò a manifestarsi a livello mondiale, iniziavo il mio primo anno della Laurea magistrale in Ingegneria Edile-Architettura. Gli anni di formazione coincisero con un drastico cambio d'epoca: nelle aule scorrevano ancora le immagini seducenti e patinate di nuovi edifici in giro per il mondo, ma ci volle poco tempo per capire che la nuova frontiera con la quale avremmo dovuto misurarci stava in un ribaltamento dell'approccio tradizionale alla questione del progetto e al crescente e continuo problema del 'fare architettura'. La generazione a cui appartengo porta con sé questa inflessione. A differenza di chi ci ha preceduto non abbiamo avuto modo di vivere questa mutazione, ma anzi ne siamo i figli. La situazione odierna ci ha imposto fin da subito di relazionarci all'architettura secondo un approccio equilibrato, compatibile, partecipativo. Siamo la generazione del 'Ri'. Ri-generare, ri-pensare, ri-usare, ri-inventare, sono tutte azioni che ci descrivono anche se paradossalmente per noi non esiste una differenza con un 'prima'.
È questa inquietudine, alla base di una tensione verso nuove pratiche architettoniche, che porta alla presentazione del progetto *Riabi(li)tare una fabbrica: strategie di riconversione del patrimonio industriale per nuovi modelli di vivere partecipativo.*
La tesi parte dalla presa di coscienza di due problemi all'interno della città contemporanea: da un lato le mutate necessità di una considerevole parte della società sembrano non essere più contenibili dentro tipi architettonici prestabiliti; dall'altro le città appaiono come territori densi di manufatti abbandonati.
L'idea che muove questa ricerca è mettere a sistema queste realtà. L'obiettivo è capire come sia possibile abitare qualcosa che casa non è. Ripensare al concetto di casa includendo nel ri-abitare una nuova cultura compatibile con il disegno odierno della città in grado di riattivare spazi in disuso all'interno del tessuto urbano.

1. Questione di partenza

Nel panorama italiano le nuove configurazioni famigliari (i *single* ed i nuclei monoparentali rappresentano il 52% delle famiglie[1]), i nuovi modelli lavorativi basati sulla collaborazione, cooperazione e partecipazione per far fronte alla crisi lavorativa[2], l'impossibilità per molti ad accedere al 'bene casa'[3], le occupazioni abitative che, attraverso commistioni di usi pubblici e privati, sperimentano forme di vivere al plurale basate sul mutuo soccorso[4]; disegnano un quadro di una città dove le cambiate necessità e costumi di una consistente parte della società sembrano non essere più contenibili dentro tipi architettonici prestabiliti.
Non a caso, negli ultimi anni, si sono generati *alternative lifestyles*[5], formule di co e *social housing* accompagnate da originali programmi di politiche abitative (realizzati attraverso investimenti istituzionali programmati, pubblici o privati, con la promozione di processi *bottom-up,* attraverso pratiche adattive e flessibili innescate dal basso), nonché forme di abitare temporaneo e intermittente (supportate da proposte energiche e creative come quelle presentate nella mostra *Home Economics* del Padiglione Britannico alla 15° Biennale di Architettura di Venezia) e progetti che coniugano la residenza con nuove forme di lavoro, anche solo per usi temporanei o a rotazione (ad esempio i T*hink Thank, coworking* e collettivi di artisti) o basati sui modelli di *sharing* e *creative commons*.
Interventi che con un investimento iniziale di risorse e di spazi anche minimi riescono, attraverso la messa in comune di un'esperienza[6], a trasformarsi in catalizzatori della riqualificazione di interi quartieri (ad esempio l'area portuale di Amsterdam riconvertita in residenze popolari a metà degli anni '70 o il progetto urbano dell' *@22* di Barcellona).
Sono azioni che appartengono al fenomeno de "ri-" che investe globalmente il processo progettuale e diventa occasione per soluzioni tipologiche e tecnologiche che sfruttano il potenziale dell'edificio esistente attraverso una programmazione integrata tra contenitore e contenuto riducendo così costi e tempistiche di realizzazione.
Seguendo questo ragionamento, il patrimonio industriale dismesso, per la sua posizione strategica, singolare ricchezza spaziale, forte identità, rappresenta un'opportunità inedita per la creazione di laboratori di *habitat* sperimentali. L'Italia d'altra parte ha un territorio denso di architetture abbandonate, dalle piccole attività ai grandi distretti industriali, 9000 km^2 di aree dismesse[7], il cui recupero già da alcuni anni rappresenta il 70% dell'economia del settore edilizio[8].
Riattivare diventa allora anche una strategia per sfruttare tutte le opportunità di rilancio del mercato in un contesto sociale ed economico dove è indispensabile tutelare le fasce più deboli della cittadinanza.
In tal senso, ad esempio, nel 2015 Roma Capitale si è dotata di una "Carta della Città Pubblica"[9], uno strumento che consente un controllo capillare del territorio, in un'ottica di riuso e valorizzazione del patrimonio costruito pubblico come primo passo concreto per l'ottimizzazione di questi beni. Sempre nello stesso anno, a livello nazionale, il disegno di legge n.1836/2015 - Misure per favorire la riconversione e la riqualificazione delle aree industriali dismesse - interpreta concretamente l'esigenza di restituire questo patrimonio alla collettività per scopi abitativi ed occupazionali. L'art. 3 specifica fra alcune condizioni di riuso: "l'utilizzo di una quota degli edifici esistenti per finalità di edilizia residenziale sociale".

Si ha dunque l'opportunità di pensare a soluzioni innovative, modulari, flessibili, all'altezza della velocità del tempo presente: le persone cambiano, gli strumenti di lavoro cambiano, lo spazio per abitare può e deve poter cambiare con loro, trasformarsi nell'immediato e nel lungo periodo. E il progetto architettonico è strumento privilegiato per elaborare l'auspicabile sintesi tra la disponibilità di un'ingente risorsa immobiliare in attesa di seconda vita e l'urgenza di fornire efficaci risposte alle rinnovate esigenze di una società contemporanea sempre più oppressa dall'emergenza abitativa e lavorativa.
La sfida è allora capire come sia possibile 'riabi(li)tare una fabbrica'. In quale modo intervenire su edifici con caratteristiche morfologiche e dimensionali lontane dagli schemi tipici della residenza (grandi luci strutturali, interpiani notevoli, ridotte aperture)? Come ritagliare negli spazi ampi ed unitari delle antiche 'cattedrali del lavoro' ambiti pubblici collettivi e privati, domestici ricreativi e produttivi, temporanei e permanenti, valorizzandone al contempo le peculiarità storico-architettoniche?
Per rispondere a queste domande è necessario iniziare dagli esordi, dalle prime esperienze, dalle sperimentazioni che si sono succedute negli ultimi decenni in ambito internazionale attorno a questo tema. La riconversione del patrimonio dismesso ad uso abitativo non rappresenta infatti una pratica inedita per l'architettura contemporanea rendendo necessaria una presa di coscienza su cosa è stato fatto finora per capire come poter attuare processi sperimentali che si facciano carico delle esperienze passate.
A partire dalla metà del secolo scorso, l'apparizione del *loft* marcò un nuovo modello di esistenza, il *live-work*, per utenti non conformisti, se non eversivi della società (artisti, esponenti della *beat generation*, ecc.), ma in poco tempo questo 'tipo', inizialmente peculiare di una realtà locale, fu riconosciuto e riutilizzato da istituzioni, imprese e investitori. Sradicato dal suo contesto, il *loft* passò ad avere, su scala internazionale, un'enorme popolarità e si convertì, nella maggioranza dei casi, in spazi lussuosi, palcoscenico della modernità e del contemporaneo, perdendo nella maggior parte dei casi la sua originaria essenza.
Viene spontaneo chiedersi cos'è che non abbia funzionato, intendere l'evoluzione architettonica subita, i problemi più salienti, per poi ricercare, indagare, volgere lo sguardo su progetti che negli ultimi anni sono stati capaci di reinterpretare le primordiali esperienze del *loft* continuando a codificare strategie abitative alternative attraverso l'ideazione di inedite configurazioni domestiche. Costruire dunque nuove visioni, nuove proposte in risposta a fenomeni ai quali non siamo ancora del tutto preparati.

2. Obiettivi generali, specifici e struttura della tesi

Partendo dall'analisi e sintesi di queste considerazioni iniziali, la ricerca ha come obiettivo principale mettere in luce, evidenziare come nuove forme di 'abitare partecipativo' possano essere inglobate all'interno della città costruita innescando processi di recupero, riattivazione e riscatto del patrimonio industriale in continuo abbandono. Per farlo la tesi si divide in tre parti.

PARTE 1 | **Loft living. Vivere in una fabbrica** |
Nella prima parte si rende necessaria l'analisi del tipo del *loft*, inteso come prima pratica sperimentale di "riabi(li)tare una fabbrica", con il fine di evidenziare le caratteristiche ed i significati originari e quelli acquisiti nell'arco degli ultimi sei decenni su scala internazionale. Obiettivi specifici:

- Analisi ed approfondimenti sul fenomeno del *loft living,* degli aspetti architettonici più rilevanti attraverso l'indagine grafica e bibliografica di casi studio emblematici.
- Conoscenza e comprensione dell'evoluzione architettonica e particolare attenzione alle criticità che questo tipo di riconversione implica ed alle problematiche di conservazione, sostenibilità (ambientale ed economica), speculazione e gentrificazione partendo dal caso specifico degli Stati Uniti d'America fino all'esperienza italiana.

PARTE 2 | **Il caso studio di Roma** |
Scendendo ulteriormente di scala, la ricerca focalizza l'attenzione su Roma per intendere, più approfonditamente, quale siano state le conseguenze che il *loft*, spolpato da ogni sua premessa, sperimentale e partecipativa, e ridotto a mero strumento di *marketing urbano,* ha generato all'interno di una città per di più lontana dalla realtà *newyorkese* dei primi anni sessanta. Il fenomeno di disgregazione tra forma e sostanza ha di fatto portato nella maggior parte dei casi ad ibridi, architetture 'Frankenstein' che, analizzate attraverso lo strumento grafico, denunciano la perdita di senso di questo tipo architettonico e la necessità di un nuovo modello alternativo.
L'analisi approfondita dell'ex Pastificio Pantanella, la più grande esperienza di riuso abitativo della Capitale, sarà momento per riflettere su questi aspetti.
Infine si studieranno diversi casi di società cooperative o di autogestione, di nuovi movimenti artistici e coworking, di comunità generate a partire da movimenti sociali che cercano di definire nuovi usi sperimentali in edifici industriali dismessi all'interno della città di Roma. Obiettivi specifici:

- Identificazione e studio dei progetti romani di riconversione ad uso abitativo del patrimonio produttivo dismesso. Identificazione dei casi di riconversione del patrimonio produttivo a fini residenziali (analisi architettonica del manufatto iniziale / analisi delle successive modifiche-alterazioni-configurazioni spaziali / indagini relative a fattori come la qualità-sperimentazione abitativa, rigenerazione urbana, inclusione sociale, generate dal progetto / interviste e sopralluoghi).
- Analisi del caso emblematico della Pantanella a Roma come esempio di malapratica. Elaborazione grafica (attraverso planimetrie, sezioni, assonometrie, ecc.) degli aspetti

architettonici più significativi (modifiche attuate all'interno degli appartamenti/ motivazioni e problematiche che hanno portato gli abitanti a modificare determinate configurazioni spaziali / interviste agli inquilini / interviste al progettista, ecc.).
- Identificazione e studio delle strutture industriali attualmente occupate/ analisi delle configurazioni spaziali/ vantaggi e problematiche / analisi dei bisogni e necessità dei collettivi attraverso interviste e sopralluoghi.

PARTE 3 | **Macro-Strategie di inserimento** |
Verranno selezionati alcuni progetti nazionali ed internazionali che permetteranno di interrogarsi sul significato che nuove forme di *habitat* possono assumere all'interno del patrimonio industriale. In questo senso verranno identificate le sperimentazioni più rappresentative, tentando di localizzare, attraverso un'analisi approfondita, le migliori soluzioni generate da determinate scelte architettoniche. Si focalizzerà l'attenzione su puntuali decisioni progettuali legate alla qualità abitativa (distribuzione, luce, ventilazione, ecc.) e ad aspetti innovativi nella pratica del vivere all'interno di una fabbrica (definizione di spazi comuni, relazione con il contesto, gestione degli spazi, ecc.). Obiettivi specifici:

- Creazione di un *database* di progetti di riconversione abitativa.
- Identificazione delle macro-strategie architettoniche di riconversione e definizione delle tematiche che possano essere emblematiche per la trattazione dei *best case* (configurazioni spaziali in relazione a determinate tipologie industriali, utilizzo dei materiali, rapporto con la preesistenza, aspetti tecnologici e strutturali, metodi di attuazione e gestione alternativi, ecc).
- Selezione ed analisi di progetti internazionali e nazionali attraverso ricerca bibliografica, sopralluoghi ed interviste.

3. Metodologia

La tesi, in tutte le sue parti, si incentra sullo *studio di casi*. Questa metodologia è risultata essenziale poichè ad oggi non esiste ancora una bibliografia adeguata attorno al tema del 'vivere in una fabbrica' mentre sono numerosi i progetti di riconversione a fini residenziali che possono servire come punto di partenza per poter impostare un discorso critico sul tema.
I progetti selezionati, inseriti all'interno del contesto sociale, storico ed economico a cui appartengono, permettono di analizzare differenti posizioni che possono essere assunte rispetto al tema del riuso di edifici industriali per scopi abitativi.
Data la natura della questione, la scelta di studiare casi esplicativi è stata ritenuta la metodologia più adeguata per chiarire determinati fenomeni e comprendere le dinamiche di 'come e perché' si siano verificate particolari esperienze. I progetti vengo infine esaminati tramite una ricerca bibliografica e attraverso l'indagine grafica che si configura come strumento di analisi conoscitiva, mezzo di esplorazione, capace di fornire informazioni e rilevanti risultati a supporto della ricerca.

Fonti di informazione

Fonti bibliografiche:
a) consultazione delle più note riviste nazionali ed internazionali d'architettura fra il 1956 e l'attualità;
b) consultazione di testi sul tema.

Fonti archivistiche (per svolgimento della seconda parte della tesi):

Accademia di San Luca-Fondo Pietro Aschieri, Archivio Storico Capitolino, Archivio Progetti-Direzione Edilizia, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

Lavoro di campo:
a) conoscenza diretta degli elementi di analisi della seconda parte della tesi (sopralluoghi ed interviste);
b) missioni per sopralluoghi (Venezia, Madrid, Barcellona, Amsterdam).

Limiti

Questa ricerca presenta diversi limiti. Il primo è il tempo. La ricerca bibliografica, l'identificazione e selezione dei casi studio, utilizzati per la stesura delle tre parti della tesi, è stata circoscritta ai primi 18 mesi del dottorato lasciando ai restanti 18 l'analisi dei progetti e la stesura della tesi. C'è poi da considerare l'ostacolo relativo alla reperibilità dei dati. Solo un numero di studi d'architettura ha risposto positivamente alla richiesta di materiale integrativo limitando la valutazione approfondita ad alcuni casi studio ed affidando ai restanti l'analisi sistematica della bibliografia esistente.

4. Ricerche antecedenti

Questo progetto si appoggia ad uno studio di casi internazionali di riconversione del patrimonio industriale per usi residenziali dal titolo *Rehabi(li)tar una fábrica: estudio de casos* realizzato durante il corso accademico 2013-2014 dalla sottoscritta.
Il periodo di ricerca è stato finanziato dalla Sapienza Università di Roma grazie alla vincita di una *Borsa di Perfezionamento all'estero* e portato a termine nel Dipartimento di Storia, Teoria e Composizione Architettonica della Universidad de Sevilla, sotto la direzione del Prof. Julián Sobrino Simal, Presidente del TICCH (*The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage*) Spagna e della Prof. Maria Argenti, coordinatrice della ricerca all'interno della quale lo studio si inserisce.
Il lavoro studia esperienze d'introduzione di usi residenziali in edifici industriali condotti nelle ultime sette decadi a livello nazionale e internazionale. Dalla diversità di forme in cui possono presentarsi queste esperienze, i progetti vengono analizzati attraverso un criterio di valutazione che ne permette una classificazione oggettiva.
I risultati ottenuti vengono successivamente esaminati indagando come i parametri presi in analisi (inclusione sociale, recupero dell'esistente, innovazione tecnologica, rigenerazione urbana, qualità abitativa) incidano sul progetto architettonico. Il progetto di tesi dottorale qui presentato si pone come prosecuzione di quella ricerca con l'obiettivo di assimilare i casi analizzati, integrarli e riportarli all'interno del discorso più amplio della ricerca dottorale.

5. Ricadute applicative e sviluppi futuri

Riabi(li)tare una fabbrica: strategie di riconversione del patrimonio industriale per un nuovi modelli di abitare partecipativo si inserisce all'interno di un più ampio filone di ricerca sulle tematiche dell'emergenza abitativa e del riuso del patrimonio costruito studiate all'interno del DICEA - Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale della Sapienza Università di Roma[11].
Oltre all'avanzamento della ricerca scientifica e del sapere tecnico, la tesi mira ad aprire un dibattito, una riflessione, su quelli che potrebbero essere gli effetti, sui piani socio-economico, culturale ed ambientale, di una strategia volta ad integrare nuovi *habitat* sperimentali all'interno della città consolidata. Il principale risultato della tesi infatti, le macro-strategie di inserimento di modelli alternativi di abitare partecipativo, ribaltano il consueto approccio di demolizione e ricostruzione ex-novo che cancella valori culturali e materiali esistenti, e presenta una serie di ricadute positive, tra cui:

- il contributo alla protezione dell'eredità culturale e ambientale attraverso la tutela e valorizzazione del costruito e la riduzione del consumo di suolo;
- la rigenerazione di parti di città critiche, attraverso il recupero, la trasformazione e la riqualificazione del patrimonio industriale esistente;
- la sperimentazione di nuove forme ibride di *housing* accessibile e sociale, anche rivolte alle fasce deboli, e il miglioramento degli spazi dell'abitare più conformi alle esigenze sociali, pensando al coinvolgimento di soggetti privati e/o associazioni di solidarietà sociale e maggiore integrazione degli abitanti all'interno del tessuto sociale urbano con un conseguente accrescimento del benessere sociale;
- il miglioramento delle condizioni urbane e sociali attraverso non solo la creazione di nuove residenze ma l'integrazione funzionale di alloggi temporanei, attività lavorative/produttive e servizi pubblici.

Infine tra i beneficiari dei risultati della ricerca si possono individuare:

- il mondo della ricerca scientifica, attraverso lo sviluppo di metodi e strumenti di integrative design per il progetto di riuso di edifici industriali;
- le pubbliche amministrazioni e in generale i proprietari di immobili industriali dismessi in quanto si offrono un insieme di *best practices* replicabili su scala nazionale e internazionale in potenziali scenari di intervento;
- i progettisti e il mondo professionale, che avranno a disposizione un *know how* relativo al riuso adattivo di strutture industriali con finalità di *housing sociale* e la selezione delle *best practices*.

Note

1. Dati tratti da: Istat (2014): *Rilevazione sulle forze di lavoro, Famiglie per ripartizione geografica, condizione e tipologia familiare*;

2. Per i dati tratti dalle "Forze di lavoro" l'Istat nel 2014 calcola che la disoccupazione giovanile è del 36%. Affianco a questo dato è interessante sottolineare che spazi come i *coworking* - spazi lavorativi dove lavoratori autonomi, indipendenti, per lo più *freelance* o liberi professionisti, si ritrovano a lavorare in uno spazio comune seppur non condividendo lo stesso lavoro - nel 2015 a Roma sono aumentati di un 93%. I valori del *coworking* si ritrovano nell'aspetto sociale, collaborativo e informale delle pratiche di gestione vicine a quella di una cooperativa. Fonte: Mycowo (2015) *Coworking in Italia,* consultabile su: mycowo.com/coworking-italia-infografica, ultimo accesso febbraio 2016;

3. Va riconosciuto un "crescente disagio nell'accesso alla casa per famiglie con un reddito compreso tra la soglia della povertà e il reddito mediano, sia per restrizioni sui mutui che per insufficienza di offerta di locazioni ad affitto calmierato. Se nel 1965 servivano quattro annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione; nel 2007 sono diventate 6,4 annualità. Si è verificato, quindi, un aumento della difficoltà in termini di potere d'acquisto. L'insufficienza della offerta di locazione è una anomalia italiana: in Italia, sull'intero *stock*, le case in affitto sono il 18,8 per cento, contro il 57 per cento della Germania e il 42 per cento della Francia, il che comporta implicazioni non solo sociali ma anche economiche e di qualità della vita, e si pone come priorità cruciale per l'adeguamento dell'infrastruttura del paese alle mutazioni sociali (giovani, anziani, monoparentali,) economiche (flessibilità e mobilità del lavoro) e di qualità del vivere (socialità, comunicazione, interazione). In Italia manca un'offerta di residenze in locazione adeguata alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e Protezione sociale." Baldini M. et al (2013) "Le Dimensioni Delle Politiche Abitative" In: Baldini M. (a cura di) (2013) *Le politiche sociali per la casa in Italia*, Quaderni della ricerca sociale, n.22, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;

4. Si prenda ad esempio il caso del MAAM_Museo dell'Altro e dell'Altrove di Metropoliz dove un collettivo multietnico di senza tetto occupa nel 2009 l'ex Salumificio Fiorucci a Roma, in via Prenestina 911-913, con un duplice scopo: quello primario di risolvere problemi abitativi e un atto dimostrativo contro un colosso delle costruzioni proprietario dell'immobile, la Salini Srl, che mirava a costruire, nell'area di tre ettari della fabbrica, palazzine residenziali. Nel 2012 a questa comunità si aggiunge quella degli artisti, capitanati dall'antropologo Giorgio de Finis, che trasformano l'esprienza in una "barricata d'arte". Ad oggi, in quei padiglioni, un museo di *street art* ed una un'esperienza autorganizzata di recupero convivono attraverso forme di solidarietà e mutuo soccorso. Arte e diritto all'abitare, si complementano, supportano, assistono identificando un nuovo spazio ibrido all'interno della città conosciuto in tutto il mondo (è stato presentato persino alla Tate Modern di Londra);

5. Zukin S. (1989) *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change,* Rutgers University Press, New Brunswick, U.S.A;

6. Si faccia riferimento ad esempio ai trenta 'centri sociali' creati e organizzati da comunità autogestite all'interno di ex fabbriche dismesse in giro per il mondo studiati all'interno del libro di Baum, M., Christiaanse, K. (2012): *City as loft*, gta verlag;

7. Ovvero il 3% del territorio di cui il 30% in ambito urbano. Fonte: Istat Eurostat, 2013;

8. Dati tratti da: Cresme (2014) *RIUSO03. Ristrutturazione edilizia - riqualificazione energetica - rigenerazione urbana*, consultabile su: http://www.cresme.it/it/studi-e-ricerche/default.aspx#elenco-ricerca, ultimo accesso febbraio 2016;

9. La Carta della Città Pubblica è una mappa completa e dettagliata delle proprietà del Demanio,

di Roma Capitale, della Regione Lazio, della Provincia, dell'Agenzia Nazionale Beni Confiscati e Sequestrati, dell'Inail cui vanno aggiunti i beni di ATER e di tutti gli altri enti e soggetti pubblici titolari di immobili, che siano terreni o edifici. La mappa, che identifica le proprietà con diversi colori, dal rosso acceso al blu cobalto, ha cartografato 40.084 oggetti la cui estensione totale raggiunge i 33.762 ettari corrispondenti al 26,2% dell'intero territorio comunale esteso, come noto, per 129.000 ettari. La si può consultare presso la Direzione Gestione Patrimonio ed è inoltre disponibile online sul sito di Roma Capitale. Per maggiori info consultare: Geusa M. (2015) "Una Carta per Censire il patrimonio pubblico Capitolino" In: Recupero, AR112, Maggio 2015, pp. 34-36;

10. I progetti sono stati catalogati per: Nome, Tipologia del manufatto industriale, Luogo, Anno di riconversione, Progettisti, Premi ricevuti, Pubblicazioni. L'obiettivo alla base è stato selezionare un *mix* adeguato di progetti col fine di riprodurre in modo realistico le condizioni passate ed attuali ed infine individuare le migliori pratiche attraverso parametri come la presenza di premi internazionali, critica internazionale, pubblicazioni in riviste internazionali o libri sul tema.

11. Più in particolare il gruppo LAPIS, di cui la Prof. Maria Argenti è coordinatrice, incentra la sua ricerca all'individuazione e allo sviluppo di innovative soluzioni e strumenti – di programmazione, progettazione, costruzione, trasformazione ed edilizia – attraverso cui definire nuovi modelli per l'abitare urbano contemporaneo e intervenire sul tessuto della città consolidata, anche con l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative delle fasce sociali più deboli, attivando processi di rigenerazione urbana capaci di facilitare la coesione di comunità e l'integrazione sociale. Lo studio è inquadrato all'interno di una serie di Progetti di Ricerca finanziati dalla "Sapienza", di convenzioni internazionali (FAUUSP di San Paolo) e di accordi di collaborazione con istituzioni pubbliche. Gli esiti del lavoro svolto sono già confluiti in numerose pubblicazioni a carattere scientifico, in progetti pilota e sperimentazioni tipologiche, anche presentate a concorsi di progettazione. I risultati conseguiti, inoltre, sono stati divulgati attraverso seminari e giornate di studio a carattere nazionale e partecipazioni a convegni nazionali, internazionali ed esposizioni.

Foto di copertina

Graffiti - © COBE Architects, 2017.

Un *graffiti* comparso su un muro cieco di Copenaghen. Si tratta di un detto popolare danese che significa: "La spazzatura di qualcuno è il tesoro di qualcun altro".