

gruppo di lavoro

Mirella Belvisi
Rosella Cipollone
Roberto Galia
Daniele Iacovone
Valeria Pignatelli
Carlo Spinetti
Giancarlo Storto



PRIMAVALLE

**IPOTESI DI LAVORO
PER IL PIANO
DI RISTRUTTURAZIONE**

a cura della cooperativa L'ALTRA CITTA'

INTRODUZIONE

Il presente opuscolo vuole contribuire al dibattito in corso, avanzando una proposta elaborata da una cooperativa costituita da un gruppo di tecnici, sul tema del recupero del patrimonio edilizio esistente, con alcune indicazioni riguardanti aspetti concretamente legati alla ristrutturazione della borgata di Primavalle.

La prima fase del piano di ristrutturazione è già stata avviata, ma sino ad oggi si è trattato in particolare di risolvere le situazioni di degrado più avanzato con la demolizione di alcuni lotti e la costituzione di nuovi edifici atti ad accogliere la popolazione.

La fase immediatamente successiva che prevede l'edificazione dell'area 167 adiacente la via di Torrevecchia risolverà il problema di una casa adeguata per gli abitanti dei lotti ancora da demolire e risponderà anche alle esigenze connesse con la ristrutturazione complessiva della borgata, in quanto il nuovo insediamento dovrà accogliere i nuclei familiari attualmente coabitanti o in situazioni di sovraffollamento o alloggiati in appartamenti malsani.

Questi sono sinteticamente gli interventi in programma per la borgata, alla cui completa realizzazione si sono più volte favorevolmente pronunciati sia la circoscrizione che il comune con specifiche delibere; ma, non si può non constatare che ancora non si è raggiunto l'obiettivo di uno studio organico ed approfondito che entri in merito ai problemi di diversa natura legati alla ristrutturazione vera e propria.

La fase del risanamento che prevede l'intervento sui lotti più degradati ai fini di una loro conservazione, rappresenta il momento più delicato di tutta l'operazione per la vastità o complessità delle implicazioni contenute.

Politicamente e socialmente inoltre, ha aspetti di notevole rilevanza quali l'innescò di un processo realmente innovatore della concezione stessa del ruolo finora assunto dal patrimonio pubblico ed ancora l'inversione di una logica di scelte che hanno come unica prerogativa di garantire il massimo profitto prescindendo dalle esigenze dei gruppi sociali.

E' ormai noto che l'attuale degrado del patrimonio non può che essere demandato alla mancanza di una volontà politica che considerasse l'opportunità di mettere a disposizione specifici finanziamenti per interventi manutentivi tesi ad evitare processi di rapido invecchiamento: a tutt'oggi la si-

tuazione del patrimonio costruito tra il 1908 e per grandi linee il 1960 risente di queste scelte ed è sotto il profilo della condizione di vita che impone estremamente grave.

L'entrata in vigore della 865 e la serie di provvedimenti legislativi che gli hanno fatto seguito prevedendo fondi espliciti per la manutenzione e ristrutturazione del patrimonio pubblico hanno posto le basi per una diversa gestione dell'edilizia popolare.

E' però evidente che non può essere risolutivo elargire finanziamenti, tra l'altro insufficienti rispetto alle esigenze, per dare una risposta adeguata ai problemi del recupero del patrimonio, la necessità di una programmazione tesa a risolvere lo stato di abbandono del patrimonio di proprietà pubblica in particolare, deve essere filtrata attraverso scelte precise e temporalmente programmate che tengano conto di tutti i parametri, e non solo tecnici, che concorrono alla determinazione delle scelte stesse.

Ciò che sicuramente non deve essere fatto è continuare la casualità della attuale gestione dei fondi, che sebbene parzialmente giustificata dai pressanti tempi di spesa, rischia di essere dispersiva e di non soddisfare le reali esigenze degli abitanti.

Lo studio per la ristrutturazione di Primavalle, proposto, che acquista in questo senso una particolare valenza si pone come modello progettuale metodologicamente generalizzabile che ha come presupposti base la salvaguardia di un tessuto sociale storicamente significativo e di un patrimonio di relazioni umane e sociali a cui è necessario garantire la continuità.

La proposta non vuole porsi come soluzione definitiva, anche perchè, pur partendo da una conoscenza diretta della borgata, gli interventi di restauro spontaneo e le probabili modificazioni intervenute nella struttura dei nuclei familiari, potrebbero in qualche modo configurare situazioni anomale in confronto ai dati generali assunti come base dello studio.

E' quindi necessario il confronto con la popolazione ed il suo coinvolgimento alle fasi della ristrutturazione sia sulle ipotesi generali che sugli aspetti attuativi. Tale confronto potrebbe diventare la logica premessa per una modificazione di un ruolo dell'utenza, storicamente passivo, il presupposto quindi di una situazione in cui l'abitante da generico soggetto quale è si eleva a protagonista delle

scelte e acquisisce una nuova coscienza attraverso un miglioramento della propria condizione di vita, almeno in parte autogestita.

PREMESSA

Primavalle rientra come è noto in scelte che hanno trovato nelle borgate popolari uno degli elementi di forza della demagogia politica di regione. Il loro comune denominatore è da sempre stato la completa assenza di quelle sia pur minime strutture, sia i servizi generali che quelli relativi all'alloggio verranno difatti ridotti all'essenziale, necessarie per identificarle come luoghi di abitazione civile; inoltre i livelli di sovrautilizzazione saranno tali da entrare nelle variabili in gioco per la determinazione del deterioramento precoce degli edifici.

La borgata di Primavalle è il tipico insediamento a carattere popolare e popolarissimo destinato in particolare al sottoproletariato. Una volta era, come ormai sufficientemente descritto nella vasta letteratura relativa completamente emarginata, nata per contenere 5.000 persone arriverà a contenerne 12.000 che rimarranno per molti anni, cioè sino a quando il saldo urbano non si sarà completato, praticamente privi di rapporti organici con la città.

Sotto il profilo storico, viene comunemente descritta, come ghetto nato fuori PRG per contenere abitanti "scomodi" al regime, ma in parte, questo tipo di lettera risulta essere una visione incompleta, difatti la localizzazione di questo intervento popolare, tutt'altro che casuale assume un senso più compiuto se letta come unica possibilità di contrarre i tempi di uno sviluppo edilizio non programmato dalle scelte di piano, un obiettivo informatore preciso che a livello di quartiere ne ha determinato l'inequivocabile aspetto, tipico dell'espansione speculativa incontrollata.

La borgata assume nuovi significati se vista come "architettura storica", è difatti una esperienza tipicamente nazionalista reinterpretata secondo una logica che nel periodo fascista farà testo, progettata da un architetto integralmente del regime assumerà planimetricamente la forma simbolica.

Formazione della borgata

L'intervento progettato dall'arch. Giorgio Guidi per Primavalle, andava ad inserirsi in un'area su cui insisteva un precedente insediamento realizzato dal governatorato che comprendeva 160 casette con 240 alloggi (abitati da circa 1150 persone), i capannoni dei dormitori pubblici dell'ente governatoriale di assistenza (500 letti), una scuola elementare e la chiesa di piazza Clemente XI.

Tale insediamento, risulta nei bilanci IACP entrato in reddito nel 1914 ed aveva lo scopo di alloggiare a titolo provvisorio abitanti sfrattati per diverse cause dal centro e da altre zone della città, ma questa provvisorietà sarà protratta sino al 1971.

Del progetto del Guidi, che era compreso in un piano avviato a livello urbano in base ad un accordo tra IACP e Comune già nel 1925 per l'eliminazione delle casette malsane e provvisorie, i lotti 2, 3 e 4 furono i primi ad essere completati compresa la sistemazione a giardino. L'inaugurazione avverrà il 24 maggio del 1938 con la tipica solennità di regime, sottolineata dalla presenza del Governatore di Roma.

Questi edifici unitamente ai lotti 1, 5, 6, 23 e 24 (questi ultimi due realizzati nel dopoguerra) furono gli unici ad essere costruiti secondo il piano originario del Guidi, che lo aveva concepito in conformità a quella ipotesi politica tesa a far "sorgere nel territorio sub-urbano moderne borgate operaie a carattere semirurale", con una particolare attenzione, come ha scritto lo stesso Guidi, ai "vincoli di interdipendenza fra vecchi e nuovi centri che deve informare e dominare la zonizzazione dei piani regionali".

Al di là di queste giustificazioni teoriche, la scelta di localizzazione del nuovo insediamento poneva i presupposti per la futura valorizzazione della zona: le costruzioni insisteranno infatti su di un'area dell'ex. S.S. Capitolo di San Pietro ed all'epoca della società ALBA costituitasi nel 1923 e nel cui consiglio di Amministrazione figuravano speculatori come Talenti Achille e Pier Carlo e Federici Ercole che inizieranno la loro fortuna proprio utilizzando e partecipando alle iniziative del regime.

Il progetto urbanistico è imperniato su un'arteria principale che "seguirà la traccia longitudinale dell'attuale Via di Primavalle, il cui asse avendo la direzione Sud Est - Nord Ovest con inclinazione pressochè coincidente con l'asse eliometrico, rappresenta un caposaldo per l'orientamento dei fabbrica-

ti". Infatti tutti gli edifici ne saranno condizionati in quanto il ballatoio, ove previsto dalla tipologia, e i servizi sono esposti a N.O. e tutti gli alloggi vengono così a trovarsi disposti normalmente rispetto a tale asse.

Un'altra caratteristica del piano risulta essere l'utilizzazione dei terreni limitrofi all'insediamento che come detto nella relazione tecnica verranno suddivisi in appezzamenti da coltivare che varieranno dai 300 ai 500 mq. e fra i quali sorgeranno casette isolate, con alloggi abbinati per due famiglie, oppure serie di casette a schiera, in modo che il nuovo centro assumerà anche una funzione semi-rurale od orticola, per indurre sempre più le famiglie operaie alla spontanea coltivazione degli orti, da cui potranno trarre notevoli vantaggi economici e morali per la loro esistenza". E' questa una caratteristica che rispecchia l'ideologia della demagogica politica della casa semiestensiva e rurale.

C'è da notare inoltre l'elenco degli "impianti pubblici" previsti: "la nuova chiesa in fondo alla via di Primavalle, con relativa casa parrocchiale, un edificio per le istituzioni del regime, una stazione dei RR.CC., un ufficio postale, una nuova scuola elementare, una scuola femminile diretta da suore, una palestra per la G.I.L., un cinema-teatro, un mercato, ecc.". Ma di questi prima della guerra fu realizzata solo la casa del Fascio (che in seguito divenne prima sede della sezione del PCI e poi fu trasformata in alloggi di fortuna tuttora utilizzati).

Dopo le prime realizzazioni lungo la strada principale, i lotti da 1 a 6, il piano del Guidi viene abbandonato. Si costruiscono le casette basse dei lotti 7, 15, 16 e 17, tutto ad uno o due vani. Durante la guerra si edificano nel fondo valle, al posto delle casette con giardino, i palazzi a tre e quattro piani dei lotti 18 e 19, costituiti anch'essi da alloggi tutti d'uno e due vani.

Dopo la guerra si realizza secondo il progetto originario la chiesa, la scuola elementare e gli edifici su piazza Capeceletro (i lotti 23 e 24); realizzazione che nonostante l'aspetto "monumentale" della chiesa, mantiene l'impostazione "vernacolare" che aveva ispirato il piano.

Gli alloggi degli edifici che danno su questa piazza sono gli unici realizzati con 4 vani utili. Malgrado le diverse condizioni politiche i modi di intervento dello IACP

non cambiano, riadeguandosi anzi al clientelismo tipico della gestione urbanistica del periodo, infatti mentre la popolazione si organizza negli scioperi alla rovescia per ultimare le strade e le case, denunciando gli imbrogli dei costruttori, l'IACP non realizza il previsto lotto 8 per cedere il terreno alla Santa Sede, che lo utilizzerà per costruire una scuola privata, e vende inoltre la casetta 24 del lotto 17 a Torresi, conosciuto speculatore della zona.

Storia più recente sono gli interventi del Genio Civile costruiti con fondi erariali ex legge 291 e del piano Romita ex legge 640 con le quali anche questa volta si costruiscono alloggi di due o tre vani. Le nuove realizzazioni non rispettano il piano originale del Guidi né la successiva rielaborazione, come pure non lo rispetteranno gli insediamenti realizzati fra il 1964 e il 1971 caratterizzati anch'essi da alloggi piccoli di due o tre stanze, con i pochi tagli da quattro stanze e completamente assenti quelli di cinque. Con la realizzazione di questi ultimi edifici vengono demolite finalmente le restanti casette rosse "provvisorie".

USO DELL'ATTUALE PATRIMONIO ABITATIVO

L'esistenza all'interno della borgata di Primavalle di alcuni lotti di casette minime, che dovevano invece avere il carattere di abitazioni provvisorie, ha portato per anni ad identificare il problema della ristrutturazione della borgata con la realizzazione di nuovi alloggi essendo del tutto impensabile poter recuperare le casette ad un qualunque uso.

Inoltre la realizzazione in tempi successivi e in modi differenziati dei nuovi alloggi (alcuni già consegnati ed altri appena iniziati), destinati alle famiglie abitanti tali baracche, ha contribuito a far slittare nel tempo ogni possibile considerazione operativa rispetto allo stato di utilizzo del restante patrimonio residenziale e ad un possibile intervento per la sua ristrutturazione.

Nella prima stesura da parte dei tecnici dell'USPR dello studio per il piano di zona 167, l'intera borgata di Primavalle veniva assimilata ad edilizia comunque fatiscente, che andava recuperata con un intervento di sostituzione, attraverso successive fasi di demolizione con costruzione di nuovi edifici residenziali.

Le norme tecniche del piano di zona approvato prevedono invece, secondo quanto indicato anche da alcune delibere della XIX Cir. circoscrizione, la possibilità di operazioni di risanamento e ristrutturazione degli alloggi non destinati a demolizione.

Tuttavia nessuna indagine preliminare sull'uso e la consistenza dell'attuale patrimonio abitativo sosteneva tali previsioni di piano tranne le ovvie indicazioni circa l'eliminazione dei casi di coabitazione e di grave sovraffollamento nonché l'eliminazione degli alloggi impropri o comunque malsani quali gli scantinati.

L'analisi dei dati riguardanti gli alloggi da ristrutturare e le famiglie che li occupano (escludendo quindi quei lotti già interessati dalle prime fasi della ristrutturazione urbanistica) risulta estremamente ricca di indicazioni circa le carenze del loro uso attuale.

Mettendo a confronto abitanti ed alloggi, il primo dato che risalta è da un lato una media insufficiente di vani utili per alloggio, dall'altro l'alto indice di affollamento.

Per quello che riguarda l'ampiezza degli alloggi, il lotto 18 ha la media più bassa, con 1,38 vani utili, i rimanenti sette lotti non raggiungono una media di due stanze (e precisamente

i lotti 2, 3, 4, 6, 18, 19 e 25). Solo i lotti 23 e 24 superano rispettivamente le quattro e tre stanze per alloggio. Non a caso il lotto 23 è stato ceduto totalmente in proprietà.

La stessa situazione si rileva per quello che riguarda l'affollamento. Infatti si ha una presenza superiore addirittura a due persone per stanza nei lotti 6, 18 e 19, mentre in tutto il resto della borgata si ha un indice che oscilla intorno a 1,75; solamente nei lotti 23 e 24 risulta inferiore rispettivamente a 1 e a 1,2 ab/vano (l'indice di affollamento comunemente giudicato ottimale è di 1 ab/vano).

Le coabitazioni sono numerose: i dati riportati, abbastanza esatti anche se vanno sempre considerati approssimati per difetto ne indicano quasi 150.

Un altro dato di cui tener conto è la notevole presenza di persone anziane: la classe di età al di sopra dei 65 anni rappresenta l'11% della popolazione residente, ponendo in primo piano la necessità di affrontare in modo specifico il problema sia dell'alloggio che dei servizi per le persone anziane.

Nella tabella che segue è stata messa a confronto l'attuale disponibilità di alloggi, secondo il numero di vani, con la struttura dei nuclei familiari divisi per numero di componenti, per mettere in rilievo la mancanza di alloggi adeguati al taglio delle famiglie.

Per meglio comprendere l'attuale carenza di vani si può ritenere, con una stima per difetto, che le famiglie da un componente dovrebbero avere diritto ad un alloggio ad 1 vano, di due componenti a 2 vani, di tre e quattro componenti a 3 vani, di cinque e sei componenti a 4 vani, e di sette o più componenti a 5 vani.

ALLOGGI	N.	%	FAMIGLIE	N.	%	DIFFERENZE
1 vano	375	14,21	1 comp.	196	7,05	+179 + 47,77%
2 vani	1469	55,64	2 "	616	22,15	+853 + 58,04%
3 "	648	24,68	3/4 "	1144	41,14	-496 - 43,09%
4 "	133	5,04	5/6 "	674	24,24	-541 - 80,27%
5/6	11	0,42	7/oltre	149	5,36	-138 - 92,62%
Totale	2636	100,00		2779	100,00	-143 - 5,14%

Risulta evidente dai dati della tabella la sovrabbondanza di alloggi piccoli, formati da 1 o 2 stanze; infatti una famiglia di tre e quattro persone, nel 50% dei casi circa,

è costretta ad accontentarsi di un alloggio non adeguato alle proprie necessità. Per le famiglie più numerose non c'è in pratica la possibilità di trovare un alloggio adeguato.

In realtà la situazione si presenta ancora più drammatica, in quanto famiglie di cinque o sei persone sono alloggiate, ed è un caso frequente, in appartamenti di 2 o anche di 1 solo vano.

Queste considerazioni si possono ulteriormente verificare con un'analisi più puntuale, interrelando la composizione delle famiglie con il taglio degli alloggi. (v. tabelle)

Mentre solo un terzo degli alloggi sono utilizzati in condizioni regolari, appare immediatamente evidente lo stato di grave sovrautilizzo in particolare nei lotti più vecchi e soprattutto ai 18 e 19, i più fatiscenti.

Il fenomeno della sottoutilizzazione risulta invece un effetto del tutto episodico e dovuto a situazioni individuali e non classificabili. Una qualche concentrazione si può individuare esclusivamente nei lotti 23 e 24.

In queste condizioni appare irrisoria ogni possibilità di riequilibrio che volesse fondarsi sulla redistribuzione dell'uso delle abitazioni secondo un taglio adeguato alle necessità familiari. Infatti gli alloggi sottoutilizzati, secondo la classificazione data, rappresentano poco più del 6% del totale.

Queste considerazioni portano di conseguenza ad approfondire quali possibilità esistono di migliorare le condizioni abitative della borgata attraverso un processo di rifusione degli alloggi piccoli, con il riaccorpamento dei rispettivi vani finalizzato alla realizzazione di un patrimonio di dimensioni più adeguate. Naturalmente si dà per scontato che la conseguente espulsione delle famiglie eccedenti verrà collocata nei nuovi alloggi da realizzare nel piano di zona di Torvevecchia; dove pure troveranno posto le famiglie allentate dagli alloggi fatiscenti o comunque irrecuperabili.

BORGATA DI PRIMAVALLE

Utilizzazione del patrimonio abitativo

Lotto	anno di costr.	2 ^a Z. abitato	Abitazioni		densità media ab./all.	Abitanti		Coabitazioni	indice affollam. ab./vano
			alloggi	vani		fam.	pers.		
1	1939	2	35	66	2.00	36	115	3	1.74
2	1936	3	152	279	1.83	158	549	6	1.95
3	1936	8	160	292	1.83	175	537	13	1.88
4	1936	9	203	386	1.90	213	682	10	1.76
5	1940	8	191	377	2.16	192	728	18	1.93
6	1939	2	36	53	1.47	37	115	4	2.16
11	1935-36	6	163	300	2.26	171	619	8	1.67
12	1949	7	180	268	2.06	136	481	6	1.79
12 (nuov)	1958	5	118	293	2.48	139	506	21	1.72
13 (nuov)	1958	4	118	294	2.49	125	416	5	1.41
15 (nuov)	1957	3	46	114	2.47	47	185	1	1.62
18	1940-48	6	128	177	1.38	134	492	8	2.77
19	1940-48	10	125	215	1.72	131	491	6	2.28
23	1953	1	17	70	4.11	20	62	3	0.88
24	1953	5	70	218	3.11	77	238	7	1.18
25	1940-38	6	217	421	1.95	223	737	6	1.78
26	1955	7	93	211	2.26	102	380	9	1.51
27	1949	7	157	385	2.44	149	524	12	1.54
28	1969	7	112	298	2.66	112	370	-	1.91
29	190-49	7	249	621	2.50	249	1082	-	1.78
30	1969	4	85	281	2.71	85	314	-	1.71
32	1969	4	70	200	2.85	70	344	-	1.72
Totale (vecchio)			121	2636	2.22	2779	10048	143	1.75
v. Primavera II	1	96	288	3.00	96	388	-	-	1.24
v. S. Igino Papa	1	40	160	4.00	41	200	-	-	1.25
area abitato 15	2	232	779	3.35	230	813	-	-	4.05
Totale (nuovo)			4	368	3.33	367	1381	-	1.12
TOTALE			125	3004	2.35	3146	11429	143	1.64

BORGATA DI PRIMAVALLE

Popolazione per nucleo familiare

Lotto	1 comp.		2 c.		3 c.		4 c.		5 c.		6 c.		7 c.		8 c.		9 e oltre		Totale		
	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	f.	p.	
1	7	7	7	14	8	24	6	24	3	15	4	24	1	7	-	-	-	-	36	115	
2	21	21	35	70	43	86	46	92	24	120	11	66	5	35	1	8	-	-	158	549	
3	16	16	52	104	39	117	32	128	19	95	12	72	1	7	-	-	2	18	178	537	
4	21	21	61	122	35	105	45	180	40	200	7	42	-	-	-	-	1	9	213	682	
5	11	11	48	96	37	111	36	144	29	145	14	84	6	42	4	32	5	21	192	728	
6	6	6	11	22	3	9	10	40	4	20	3	18	-	-	-	-	-	-	37	115	
11	10	10	38	76	33	99	40	160	34	170	11	66	3	21	1	8	1	9	171	619	
12	5	5	34	68	24	72	37	148	27	135	5	30	2	14	-	-	-	-	136	482	
12 (nuov)	2	2	40	80	29	87	40	160	7	45	8	48	6	42	4	32	4	10	139	506	
13 (nuov)	8	8	34	72	27	87	36	144	14	70	3	18	4	28	2	16	1	13	123	476	
15 (nuov)	3	3	9	18	5	24	10	40	9	45	4	24	1	7	3	21	-	-	47	185	
18	16	16	21	42	30	96	34	136	20	100	12	72	3	21	2	16	1	11	134	492	
19	15	15	24	48	21	63	28	112	20	100	15	90	5	30	-	-	3	28	131	491	
23	2	2	5	10	6	18	4	16	2	10	1	6	-	-	-	-	-	-	20	62	
24	8	8	17	34	21	63	14	56	10	50	5	30	1	7	-	-	1	10	77	258	
25	15	15	64	128	41	124	44	176	35	175	13	78	1	7	-	-	3	30	223	757	
26	4	4	28	56	24	96	21	84	11	55	1	6	1	7	-	-	-	-	102	320	
27	6	6	37	74	33	99	24	144	25	125	10	60	-	-	2	16	-	-	149	524	
28	1	1	3	6	13	39	27	108	29	145	17	102	12	84	6	48	4	32	112	370	
29	13	13	52	104	42	126	50	200	52	260	33	198	11	77	8	64	8	60	249	882	
30	1	1	8	16	7	21	22	88	21	120	15	90	6	42	2	16	-	-	85	314	
32	2	2	4	8	9	27	17	68	16	80	8	48	7	42	3	24	4	32	70	344	
Totale (vecchio)	496	496	146	730	122	456	127	508	438	290	216	416	74	352	58	384	35	244	2779	10048	
%	100	100	29.4	14.7	24.6	23.8	24.8	25.0	23.4	17.7	12.6	27.3	5.9	13.0	2.7	12.1	3.6	10.0	100	100	
v. Primavera II	5	5	14	28	21	63	28	112	18	90	10	60	-	-	-	-	-	-	96	388	
v. S. Igino Papa	-	-	2	4	7	21	7	28	13	65	7	42	1	7	3	24	1	9	41	200	
area abitato 15	28	28	54	108	41	123	44	176	37	185	15	90	7	49	5	40	1	37	230	823	
Totale (nuovo)	30	30	70	140	69	207	79	316	68	340	30	180	8	56	8	64	5	48	367	1381	
%	8.7	8.7	23.0	11.3	8.8	19.8	21.5	22.8	18.2	21.6	5.7	15.8	2.7	13.6	2.7	12.7	1.5	14.6	12.7	34.9	100
TOTALE	28	28	68	136	57	175	71	284	126	630	56	336	24	168	12	96	10	80	546	1929	
%	7.8	1.9	21.8	13.7	17.8	15.2	23.2	24.8	16.7	27.1	2.8	13.4	2.7	13.6	1.4	12.7	1.3	12.7	34.9	100	100

BORGATA DI PRIMAVALLE

Popolazione per classi d'età

Lotto	Classi di età												Totale con età censita	Totale con età non censita	Totale
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%			
1	1	2	6	4	8	9	14	15	19	12	22	112	3	115	
2	12	16	47	29	58	50	61	68	78	44	81	544	5	549	
3	7	6	35	30	60	49	52	98	74	61	62	552	5	557	
4	21	18	45	39	64	48	69	91	110	77	92	678	4	682	
5	16	15	55	50	86	80	84	108	92	61	107	724	4	728	
6	-	-	5	6	19	9	8	24	6	15	22	114	1	115	
11	7	14	31	31	82	74	82	59	99	85	54	618	1	619	
12	5	11	26	30	33	41	60	61	61	48	71	477	5	482	
12(140)	8	11	31	26	72	64	57	62	75	46	48	500	6	506	
13(140)	3	1	20	21	47	53	54	41	62	56	45	403	15	418	
15(140)	3	6	16	12	22	25	19	17	37	17	10	184	1	185	
18	17	20	54	23	64	50	73	48	54	33	54	488	4	492	
19	11	16	47	36	48	39	73	74	46	10	59	489	2	491	
23	1	1	2	2	2	2	13	5	8	9	5	50	12	62	
24	3	6	14	14	21	18	39	35	25	27	38	245	13	258	
25	17	15	53	35	87	69	78	97	101	104	96	754	3	757	
26	2	6	16	10	28	31	51	33	52	53	36	320	-	320	
27	12	7	32	25	49	52	62	61	85	64	74	573	1	574	
28	4	12	52	59	108	75	58	88	80	20	13	549	1	570	
29	31	33	101	99	161	100	114	173	152	49	69	1082	-	1082	
30	8	13	42	50	66	29	33	78	29	16	26	390	4	394	
32	3	7	19	33	71	45	17	38	70	13	18	534	10	544	
Totale (censita)	692	234	754	644	1259	982	1172	1374	1415	972	1128	40350	98	10248	
%	100	34	109	93	182	142	198	211	204	140	163	10000	1	10000	
v. Bagnoli I	18	16	37	23	41	23	63	42	33	19	33	381	7	388	
v. S. Igna Ripa	9	9	27	19	38	18	22	31	15	8	4	200	-	200	
area ex-1870-15	23	28	80	48	81	67	107	96	96	51	99	776	47	823	
Totale (nuovo)	50	53	141	90	160	108	192	149	144	78	138	1327	54	1381	
%	100	106	282	180	320	216	384	298	288	156	276	10000	108	10000	
TOTALE	242	209	900	756	1419	1090	1464	1543	1599	1050	1266	44777	152	14929	
%	242	209	900	756	1419	1090	1464	1543	1599	1050	1266	44777	152	14929	

BORGATA DI PRIMAVALLE

Patrimonio abitativo

Lotto	1.v.u.		2.v.u.		3.v.u.		4.v.u.		5.v.u.		6.v.u.		Totale	
	a.	v.	a.	v.	a.	v.	a.	v.	a.	v.	a.	v.	a.	v.
1	-	-	35	66	-	-	-	-	-	-	-	-	35	66
2	30	30	17	234	5	15	-	-	-	-	-	-	182	279
3	45	45	98	198	17	51	-	-	-	-	-	-	160	292
4	51	51	122	241	29	87	1	4	-	-	-	-	205	386
5	15	15	129	258	16	48	14	56	-	-	-	-	174	377
6	19	19	17	34	-	-	-	-	-	-	-	-	36	55
11	3	3	116	232	41	123	3	12	-	-	-	-	163	370
12	15	15	32	64	18	54	-	-	-	-	-	-	130	268
12(140)	1	1	59	118	58	174	-	-	-	-	-	-	118	273
13(140)	-	-	60	120	58	174	-	-	-	-	-	-	118	294
15(140)	-	-	21	42	12	36	-	-	-	-	-	-	46	114
18	81	81	45	90	2	6	-	-	-	-	-	-	126	177
19	58	58	55	110	1	3	11	44	-	-	-	-	125	215
23	-	-	1	2	3	7	7	28	5	25	1	6	17	70
24	-	-	12	24	43	86	10	40	5	25	-	-	70	218
25	46	46	105	210	36	108	-	-	-	-	-	-	217	424
26	10	10	48	96	35	105	-	-	-	-	-	-	93	211
27	1	1	97	194	46	138	33	132	-	-	-	-	137	365
28	-	-	50	100	50	150	12	48	-	-	-	-	112	296
29	-	-	131	262	110	330	8	32	-	-	-	-	249	624
30	-	-	42	84	26	78	18	72	-	-	-	-	86	231
32	-	-	26	52	28	84	16	64	-	-	-	-	70	200
Totale (censita)	375	375	1409	2798	648	1944	133	532	10	50	1	6	2634	5845
%	100	100	376	743	171	504	35	141	3	13	0	0	1000	10000
v. Bagnoli I	-	-	46	92	34	102	16	64	-	-	-	-	76	286
v. S. Igna Ripa	-	-	-	-	8	24	24	96	5	20	-	-	40	160
area ex-1870-15	-	-	46	92	86	258	71	284	27	108	-	-	252	779
Totale (nuovo)	-	-	62	124	198	618	111	444	37	145	-	-	345	1217
%	-	-	100	200	318	1032	180	738	60	243	-	-	1000	10000
TOTALE	375	375	1531	3062	804	2418	244	976	47	185	1	6	3004	7072
%	100	100	407	814	214	645	65	264	13	51	0	0	1000	10000

BORGATA DI PRIMAVALLE

Distribuzione dei nuclei familiari negli alloggi

VANI (PERSONE)	1	2	3	4	5	6	TOTALE	%	COMPLESSIVI
1	60	114	17	4	1		196	7,43	
2	62	324	82	13	2		503	19,08	113
3	61	290	123	22	1	1	498	18,67	24
4	85	346	162	21	3		617	23,40	5
5	55	236	141	25			457	17,53	1
6	22	103	69	20	2		216	8,19	
7	5	32	32	7			76	2,88	
8	2	12	13	11			38	1,44	
9	2	6	3	5			16	0,60	
10		2	5	4	1		12	0,45	
11	1	4	1	1			7	0,26	
TOTALE	375	1469	648	133	10	1	2636		145
%	14,22	55,72	24,58	5,04	0,37	0,03		100,00	

Grado di utilizzazione del patrimonio

	1	2	3	4	5	6	TOTALE	%
SOTTO UTILIZZO			99	60	9	1	169	6,41
UTILIZZO REGOLARE		438	285	45	1		769	29,17
NOVA UTILIZZO	375	1031	264	28			1698	64,41
TOTALE	375	1469	648	133	10	1	2636	100,00

Si è considerato un utilizzo regolare del patrimonio nel caso in cui alloggi da 2 vani siano occupati da famiglia da 1 a 2 componenti; alloggi da 3 vani da 3 o 4 componenti; alloggi da 4 vani da 5 o 6 componenti e alloggi da 5 vani da 7 o più componenti.

ANALISI DELLE TIPOLOGIE E POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO

Diversi e complessi sono i criteri informativi che vanno a definire il piano di risanamento e di ristrutturazione di una borgata popolare.

Infatti, a differenza degli interventi nel centro storico rispetto ai quali si può far riferimento ad una normativa ed a criteri già acquisiti e generalizzabili per il fatto che riguardano un patrimonio comunque storicizzato, le motivazioni e gli strumenti per la riqualificazione di zone periferiche e per di più interessate ad edilizia popolare sono ancora da affrontare ed elaborare organicamente. Solo da poco si è avviata l'analisi della rivalutazione di questo tipo di edilizia attraverso un dibattito culturale in grado di riconoscerle un valore storico come espressione architettonica e urbanistica legata all'influenza del razionalismo europeo.

D'altra parte nella sempre maggiore importanza che va assumendo il recupero del patrimonio esistente, fino ad oggi lasciato degradare, non si può non valutare e garantire l'economicità dell'intera operazione, definendo tipi di ristrutturazione competitivi soprattutto rispetto ad una ipotesi di demolizione e ricostruzione totale degli edifici.

L'analisi dovrebbe perciò portare, tenendo presente sia l'aspetto storico-culturale che quello economico, ad appurare le condizioni, i margini di trasformazione e i livelli di rispetto e conservazione che il piano di ristrutturazione deve prevedere per quel patrimonio edilizio e quindi accertarne la validità delle tipologie, la flessibilità interna delle stesse, la qualità e la dotazione dei servizi.

Alla base delle ipotesi di intervento, occorre definire prioritariamente alcune scelte che fissano i criteri per le indicazioni di progetto. Tra questi i più importanti sembrano essere:

- il rispetto dell'impianto urbanistico generale rafforzando, ove necessario, i caratteri originari dell'intervento;
- la conservazione dei volumi esistenti e dei tipi edilizi attraverso:
 - il mantenimento dei sistemi di distribuzione orizzontale e verticale
 - il mantenimento e, ove necessario, il consolidamento delle strutture orizzontali e verticali
 - il rispetto dei prospetti esterni con la conseguente conservazione delle aperture (finestre, ingressi, ballatoi, por-

ticati, ecc.) Con questi presupposti è stata operata una classificazione generale delle tipologie edilizie in alcuni tipi fondamentali in base a caratteri di omogeneità, quali l'ubicazione del corpo scale e il sistema di distribuzione per piano, per passare poi all'analisi delle caratteristiche strutturali, dimensionali e distributive per ogni singolo tipo.

Da questo primo esame è emerso che la ristrutturazione debba risolvere il dimensionamento delle unità abitative attraverso una ridistribuzione di superfici tale da permettere l'adeguamento degli alloggi alle attuali necessità abitative, dimensionamento raggiunto, ove possibile, con l'aumento della superficie tramite l'accorpamento in tutto o in parte di un alloggio adiacente, oppure con una diversa organizzazione funzionale degli spazi.

Infatti, per ottenere soluzioni distributive più razionali, si è ritenuto conveniente utilizzare il soggiorno passante per eliminare gli sprechi di spazio in ingressi e disimpegni e collocare la cucina in stretta comunicazione con il soggiorno-pranzo per suddividere la zona giorno dalla zona notte, mentre indispensabile è stato ritenuto l'adeguamento dei servizi igienici anche attraverso l'uso del cave-dio per permettere la migliore esposizione (insolazione e ventilazione) dei vani abitabili.

In base a quanto detto, sono stati individuati quattro tipi fondamentali, con le seguenti caratteristiche.

Tipo 1.

edifici con un numero vario di piani, serviti da una scala a due rampe con pianerottolo di distribuzione, su cui affacciano 3 alloggi per piano.

Presente in tutti gli interventi realizzati in fasi successive (dal 1938 al 1969).

In questo tipo, ad ogni scala corrispondono 3 alloggi per piano, di due stanze ciascuno più bagno e cucina.

Non esiste la differenziazione sui prospetti principali tra zone servizi e stanze.

I due alloggi laterali, più estesi per superficie, hanno una disposizione interna poco razionale a causa della compenetrazione della zona giorno con la zona notte.

Più razionale appare, invece, l'alloggio centrale per la

comunicabilità diretta fra soggiorno e cucina.

Come varianti di questa distribuzione, con semplici modifiche, si ottengono 3 alloggi di tagli rispettivamente di 3, di 1 e di 2 vani; il che dimostra una potenziale flessibilità delle tipologie.

L'alloggio a 3 vani, realizzato utilizzando un vano dell'alloggio centrale, si presenta con un taglio razionale potendosi identificare una zona giorno ed una zona notte.

L'evoluzione di questa tipologia, a secondo l'anno di realizzazione, presenta variazioni non rilevanti fra l'anteguerra ed il dopo guerra. Rimane infatti inalterato lo schema strutturale, costituito dalla muratura portante perimetrale con una spina centrale, come inalterato risulta anche l'impianto dei servizi cucina e bagno limitrofi (nel dopoguerra si amplia lo spazio di quest'ultimo). Differenze notevoli si riscontrano soltanto nell'esempio realizzato per ultimo nel 1969.

Diversa la tecnologia costruttiva, con strutture portanti in cemento armato, a cui, però, non corrisponde un miglior utilizzo dello spazio. Al contrario, si rileva un grosso spreco in ingressi e disimpegni, ed inoltre cucina e bagno non hanno le canalizzazioni in comune.

Date le sue caratteristiche di flessibilità, questo tipo appare facilmente ristrutturabile, con la riduzione a 2 alloggi per piano, rispettivamente di 3 e 4 vani utili.

Ciò avviene per semplice suddivisione dello spazio senza alterare profondamente, l'impianto tipologico, nè differenziano la zona giorno dalla zona notte, in particolare, l'alloggio a 3 vani ricalca l'impostazione tipologica dell'impianto originale; i servizi risultano adeguati, nell'alloggio più grande, oltre al bagno, viene realizzato anche un locale igienico.

Tipo 2.

Edifici a 2 piani, con accesso diretto a piano terra e scala ad unica rampa che distribuisce due alloggi al piano superiore.

Presenti solo negli interventi anteguerra.

Indipendentemente dall'interesse delle scale e dalla profondità del corpo di fabbrica, la caratteristica tipologica di questi alloggi è quella di avere su un unico fronte, tutta la zona servizi: ingresso, locale igienico e cucina. Anomali, rispetto a questa distribuzione, gli alloggi degli edifici del lotto 18 e 19, che oltre alla scala in testata hanno come caratteristica l'affaccio di ogni alloggio su un'unico fronte.

Per la ristrutturazione, viene considerata solo la precedente tipologia con il doppio affaccio.

Al piano terra, data la scarsità dello spazio utile (52 mq), si prevede solo una razionalizzazione della distribuzione, con l'adeguamento dei servizi. L'inserimento del bagno in zona centrale, permette un capace dimensionamento della parte notte ed una razionale suddivisione del soggiorno-pranzo, realizzato in un unico ambiente, con il doppio affaccio. In casi del tutto particolari, è ipotizzabile ottenere un alloggio di 3 vani utili.

Al piano superiore, invece, si prevede la realizzazione di un alloggio di 3 vani utili di circa 106 mq.

La dimensione contenuta delle camere da letto, è bilanciata dalla presenza del soggiorno passante e di un vasto ambiente pluriuso.

Tipo 3:

Edifici a più piani, con distribuzione a ballatoio.

E' riscontrabile sia in edifici completamente serviti da questo sistema; sia in edifici nei quali questo tipo è accompagnato ad altri.

Presente solo negli interventi realizzati nell'anteguerra.

Gli alloggi hanno dimensioni diverse, ma hanno la caratteristica unica di affacciare sul ballatoio la zona servizi, ingresso, locale igienico, cucina. Si possono ritenere, quindi, tipologicamente analoghi a quelli del tipo 2. La loro possibilità di riutilizzo va verificata di volta in volta.

Pressochè immediata viene comunque l'indicazione di prevedere degli alloggi duplex trasformando in balcone privato il ballatoio non più utilizzato per la distribuzione.

Tipo 4:

Edifici con numero vario di piani, serviti da una scala a due rampe, con pianerottolo di distribuzione su cui affacciano 2 alloggi per piano.

Presenti in tutti gli interventi realizzati in fasi successive (dal 1938 al 1977).

Questo tipo non è esattamente identificabile per via del taglio degli alloggi che può variare, come pure può variare la loro dimensione e distribuzione interna, a secondo

del periodo di realizzazione.

Per esempio, in alcuni edifici realizzati prima della guerra, si ritrova una tipologia analoga a quelle descritte precedentemente, con la distribuzione della zona servizi su un unico affaccio.

Nelle realizzazioni del dopoguerra, in genere, si ha una distribuzione razionale dello spazio, in zona notte e zona giorno.

Fanno eccezione gli edifici realizzati con la 640, dove il bagno è collocato a ridosso dell'ingresso e nelle realizzazioni del 1961 si nota, inoltre, uno spreco di spazio per ingressi e disimpegni.

L'assenza di flessibilità, in queste tipologie, rende difficile un intervento di ristrutturazione, per cui appare più opportuno prevedervi operazioni di risanamento al fine di adeguare i servizi; oppure di semplice manutenzione straordinaria.

Può fare eccezione a questa regola solo la tipologia dell'anteguerra, dove forse sono possibili interventi di ristrutturazione in analogia a quelli individuati per i tipi precedenti.

A questi tipi fondamentali bisogna aggiungere altri due tipi presenti solo nei lotti 18 e 19, realizzati con l'evidente intenzione di uno sfruttamento intensivo dell'area e della maggiore utilizzazione possibile della cubatura tramite l'inserimento di alloggi minimi, essi sono:

Tipo 5:

Edificio a due piani, servito con scala a due rampe e alloggi sfalsati, con due ingressi per pianerottolo.

Tipo 6:

Edificio a più piani, servito con scala a due rampe e pianerottolo su cui affacciano quattro alloggi per piano.

La tipologia delle abitazioni presente in questi lotti è quella tipica dell'alloggio minimo con cucina in alcova. Per questi motivi è difficile prevedere operazioni senza radicali interventi di ristrutturazione.

Solo gli alloggi del tipo 6, oltre ad avere un'estensione in superficie alquanto maggiore, presentano un taglio razionale che potrebbe permettere una ristrutturazione per particolari utilizzazioni. Il loro uso è tuttavia vincolato al-

le condizioni generali degli edifici che li contengono (per lo più fatiscenti) ed alla posizione in cui sorgono (in fondo al secondo vallone che delimita la borgata).

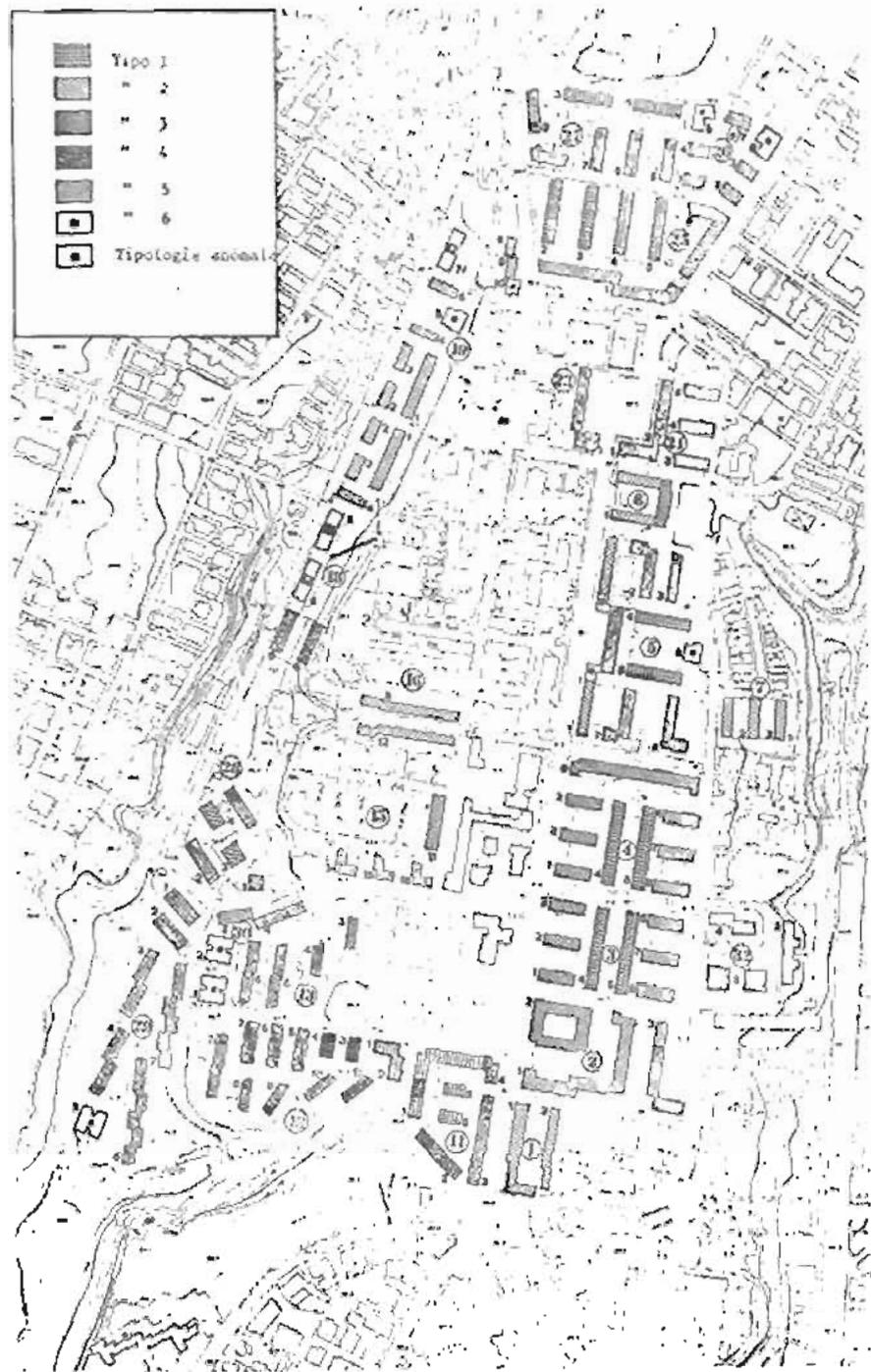
TIPOLOGIE ANOMALE

In numero esiguo, sono da analizzare caso per caso: tra queste le più interessanti sono le torri del lotto 5 e del lotto 19, i cui alloggi sono costituiti da quattro vani utili e doppi bagni, avendo evidentemente subito un accorpamento all'origine.

Interessante pure gli edifici ad angolo del lotto 26, che costituiscono una variazione del tipo 1, con due blocchi accoppiati ad angolo retto, serviti da una scala ad unica rampa: gli alloggi contenuti sono facilmente ristrutturabili in analogia all'intervento ipotizzabile per gli alloggi del tipo 1.

Totalmente anomalo, invece, l'edificio 10 del lotto 29, con una doppia scala di accesso ai due alloggi esistenti al piano superiore; caratteristica che consente facilmente la realizzazione di abitazioni duplex.

Le poche altre tipologie anomale sono solo un adattamento di tipologie già adoperate: per lo più soluzioni d'angolo o a torre.



Tipo 1

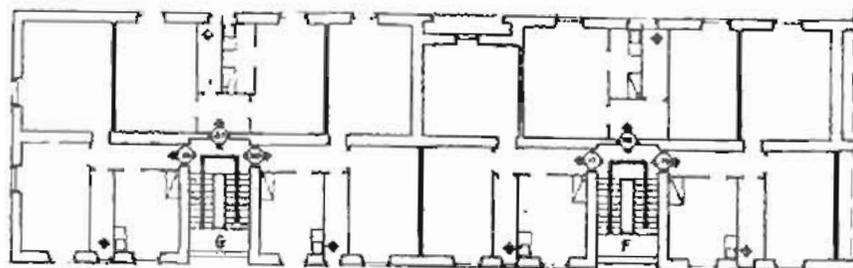
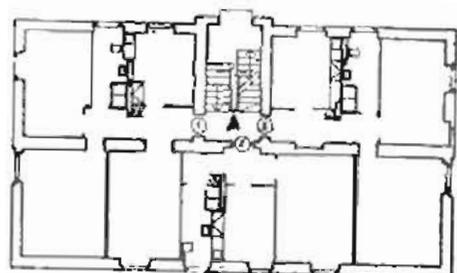


IMMAGINE N° 4

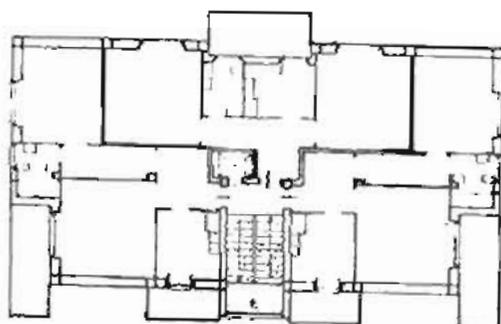
lotto 3 (1938)

ICP - BORGATA PRIMAVALLE - LOTTO 3°
FABBRICATO N° 4, 5 - PAVIA NEL PIANO TERZENO
L.M.P. 1,100



lotto 26 (1955)

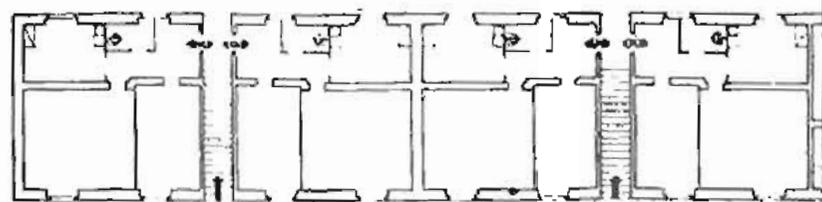
È uno dei tipi più diffusi.
Presente in tutti gli interventi
realizzati in fasi successive.
Facilmente ristrutturabile
per divisione dell'alloggio in
due e accorpamento ai limitrofi.



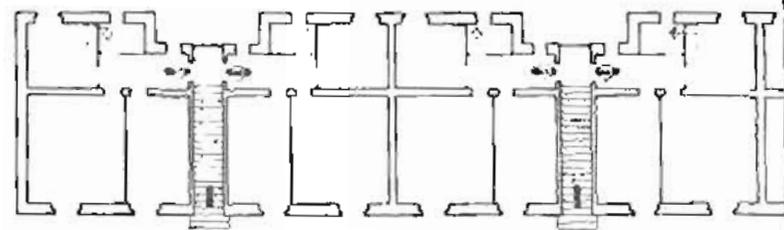
lotto 28 (1969)

Tipo 2

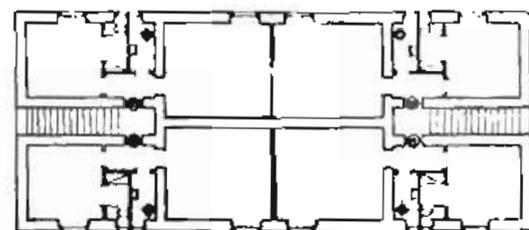
Tipologia caratteristica dell'anteguerra, non più ripresa in interventi successivi.
Ristrutturabile con accorgimenti particolari.



lotti 1-6-7 (1939)



lotto 5 (1940)

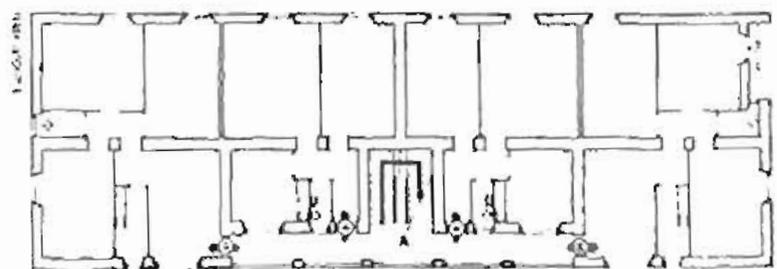


lotti 18-19 (1940)

Tipo 3

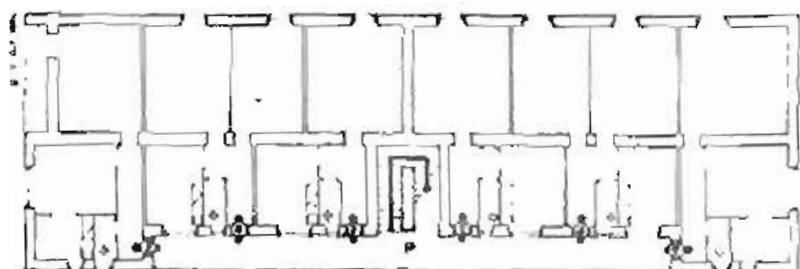
Tipologia a ballatoio (semplice)

Difficilmente classificabile, perché con questo sistema si servono alloggi di taglio e distribuzione differenti. Presente solo negli interventi realizzati o programmati nell'anteguerra.



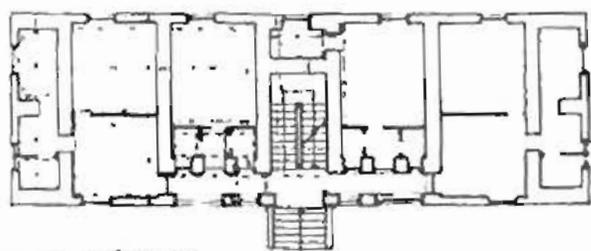
lotto 4 (1938)

PRIVILEGI - LOTTO 4



lotto 3 (1938)

PRIVILEGI - LOTTO 3



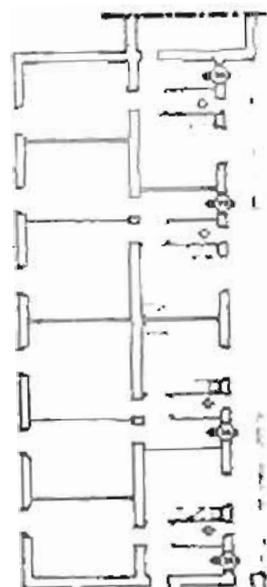
lotto 18-19 (1940)

Tipo 3

Tipologia a ballatoio (complessa)

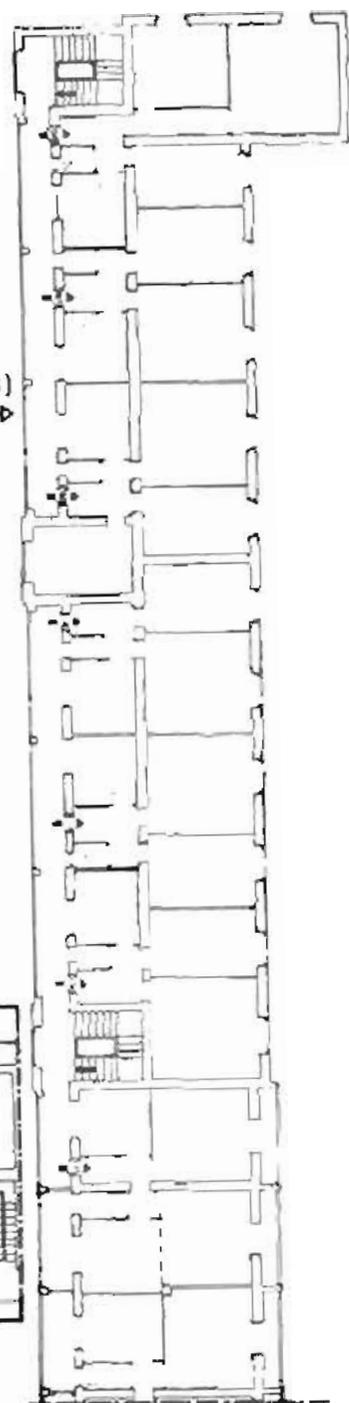
Si presenta in una vasta gamma di combinazioni. Le possibilità di ristrutturazione vanno verificate caso per caso.

SCP - BORGHATA PIAVALESE - LOTTO 2'



lotto 2 (1938)

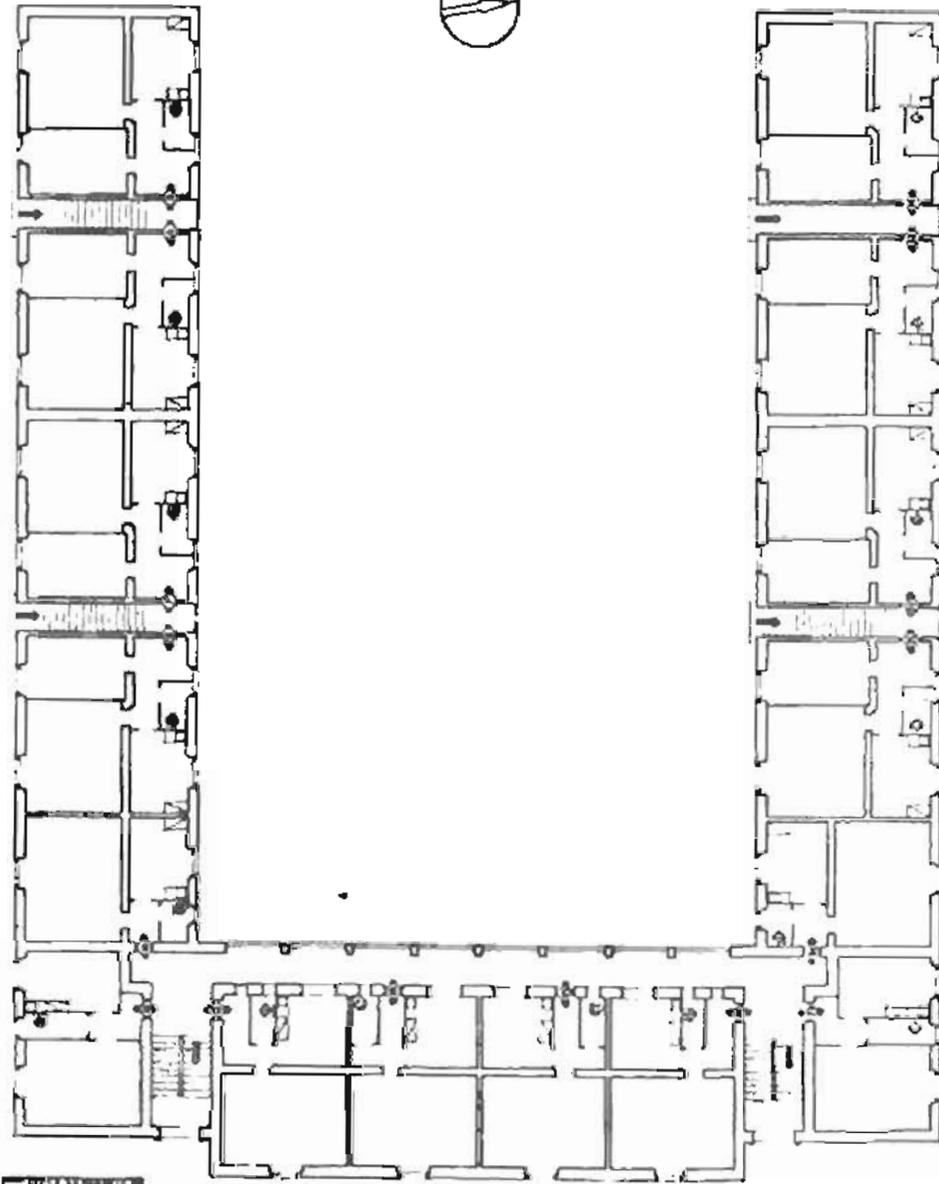
lotto 4 (1938)



Tipo 3

Tipologia a ballatoio (composta)

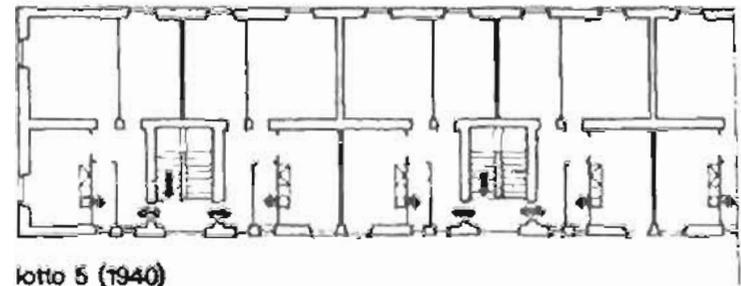
BORGA - PRIMAVALLE - LOTTO VI - FABBRICATO I - PIANTA DEL PIANO PRIMO - RAPP. 1:100



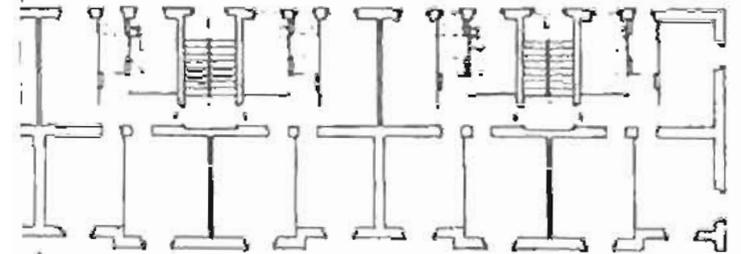
lotto 6 (1939)

Tipo 4

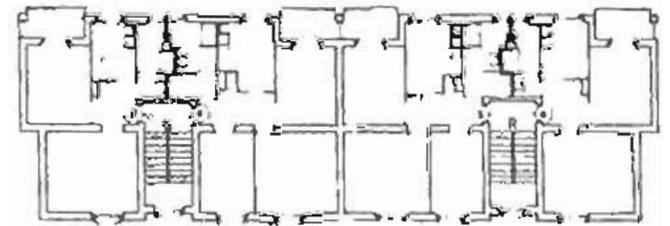
Tipologia diffusa e pillizzata per interventi successivi. Difficilmente ristrutturabile; è più facile per vedere opere di risanamento.



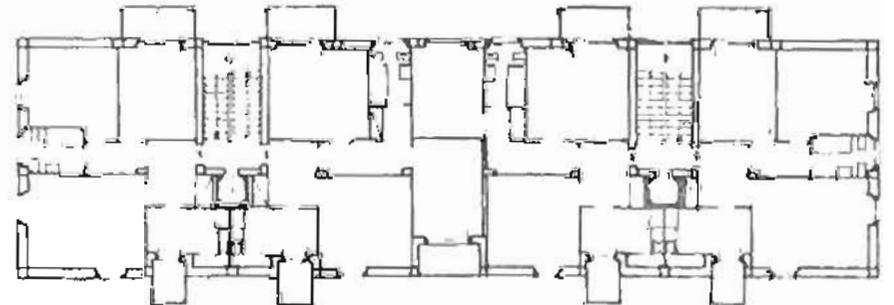
lotto 5 (1940)



lotto 11 (1958)



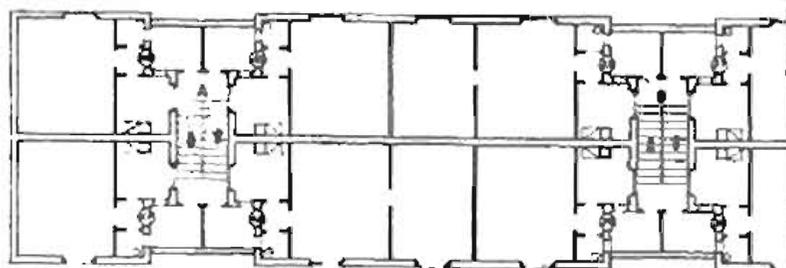
lotto 13 - legge 640 (1958)



lotto 29 (1969)



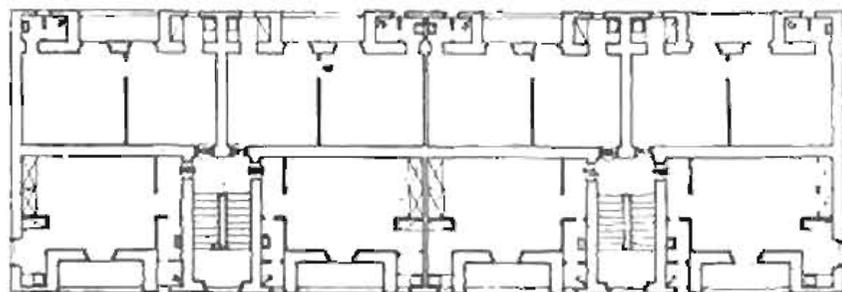
Tipo 5



lotti 18-19 (1940)

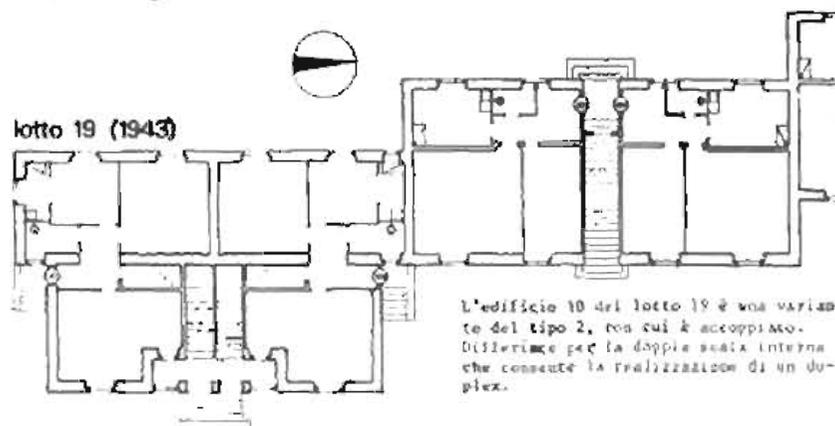
Tipologie presenti solo nei lotti 18 e 19, e in un edificio (11) del lotto 15, realizzati tutti nell'immediato dopoguerra. Mostrano la volontà del maggior sfruttamento possibile dell'area e la migliore utilizzazione possibile del volume realizzato.

Tipo 6



lotto 19 (1943)

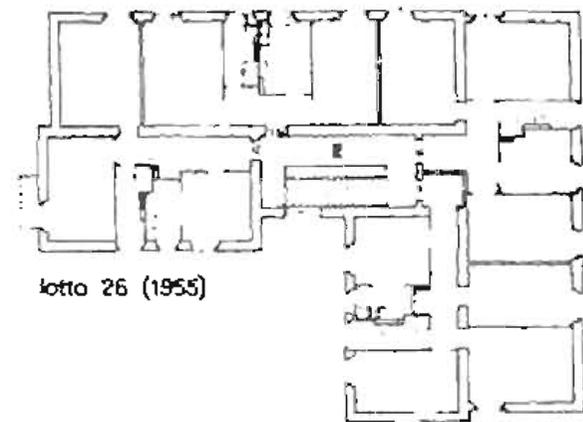
Tipologia anomala



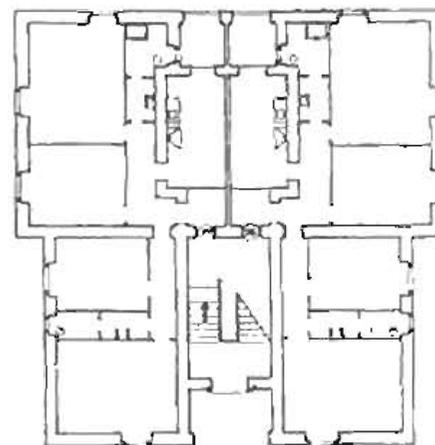
lotto 19 (1943)

L'edificio 10 del lotto 19 è una variante del tipo 2, con cui è accoppiato. Differisce per la doppia scala interna che consente la realizzazione di un duplex.

È una variazione del tipo 1, accoppiato ad angolo. Si presta facilmente ad operazioni di ristrutturazione per accoppiamento.



lotto 26 (1955)



lotto 19 (1943)

Edificio a torre identico all'edificio 8 del lotto 5 (1940). Come questo ha 4 vani utili e doppia scala, avendo evidentemente subito un accoppiamento all'origine.

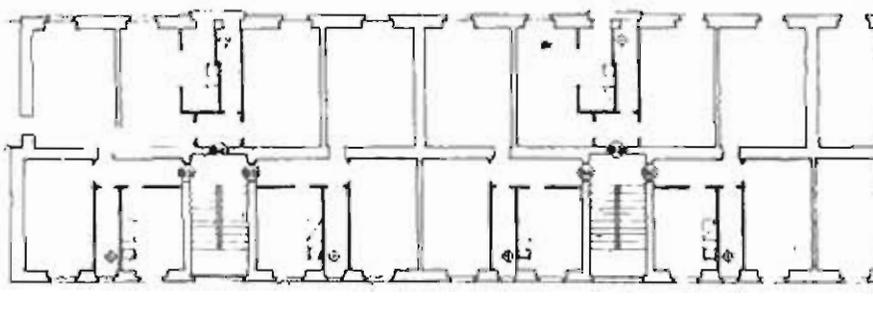
TIPO 2

BORGATA PRIMAVALLE
 LOTTO 5 FABBRICAZIONE 1.100
 PIANO SECONDO

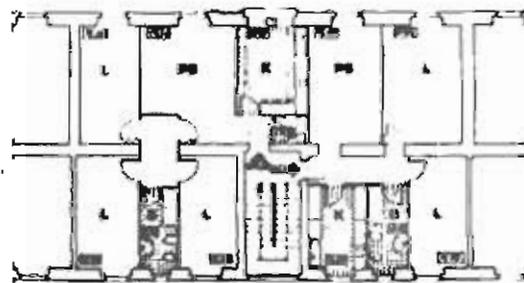
TIPO 1



stato attuale - lotto 5 (1940)

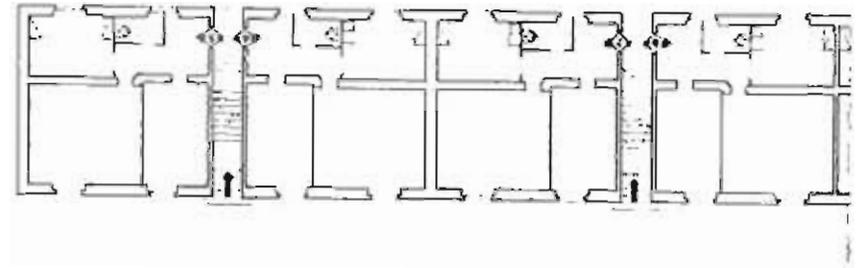


Esempio di ristrutturazione del tipo 1



Da tre alloggi a due di taglio standard.
 L'alloggio 1 (s.v. mq. 65,00) prevede lo spostamento di un solo tramezzo.
 L'alloggio 2 (s.v. mq. 82,00) prevede essenzialmente l'inserimento di un nodo centrale.

Stato attuale - lotto 1 (1939)



Esempi di ristrutturazione del tipo 2

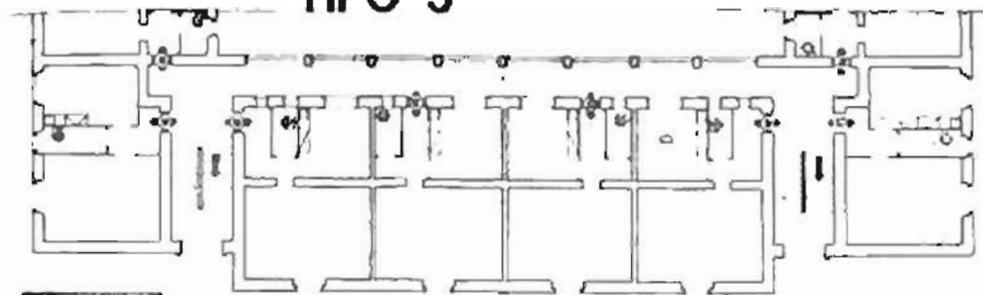


Alloggio (7 vani).
 Perfettamente in standard. (106 mq.)
 La dimensione contenuta delle camere da letto è bilanciata dalla presenza del soggiorno passante e di un vasto ingresso.



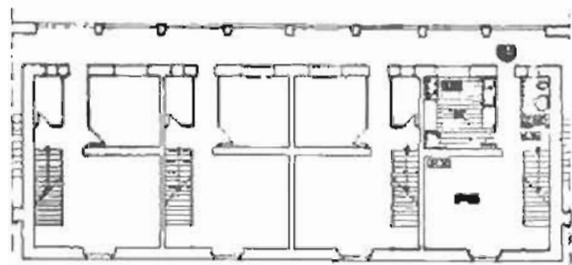
Alloggio (4 vani).
 Dimensioni sotto-standard (51 mq.).
 L'inserimento del bagno in zona centro permette un razionale dimensionamento della parte notte ed una razionale suddivisione del soggiorno-pranzo.
 L'ipotesi delle due stanze da letto è per un eventuale alloggio-camorra per anziani e studenti.

TIPO 3

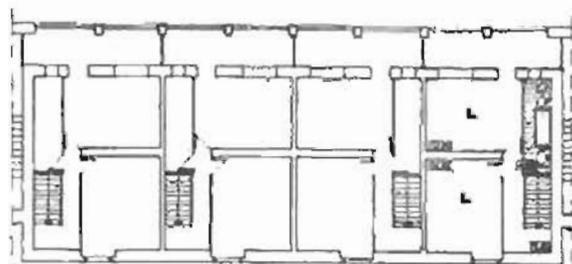


statq attuale - lotto 6 (1939)

Esempio di ristrutturazione del tipo 3



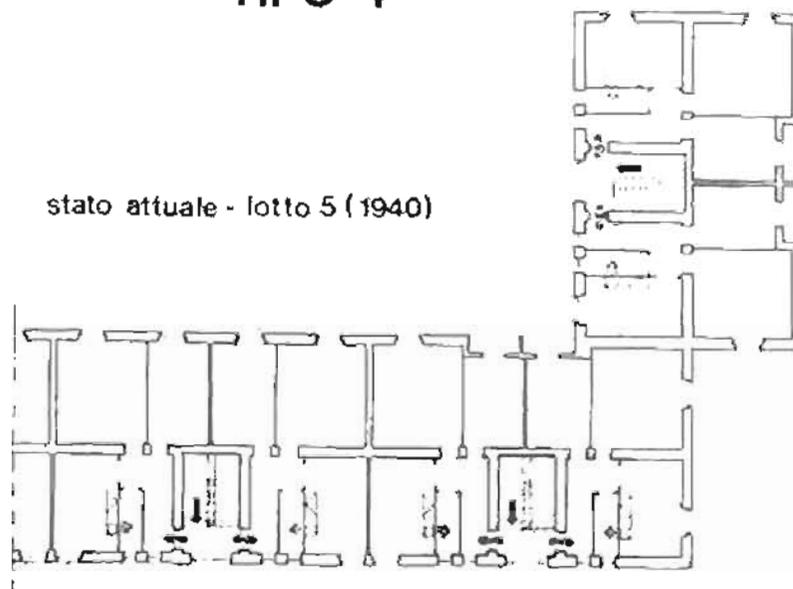
piano primo



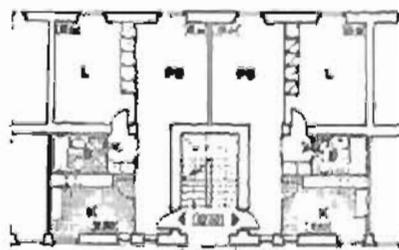
piano secondo

TIPO 4

stato attuale - lotto 5 (1940)

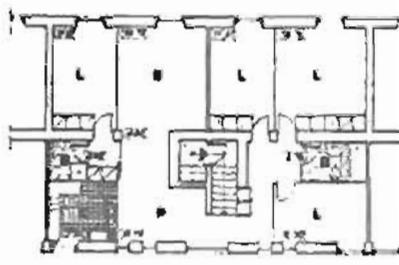


Esempio di ristrutturazione del tipo 4



piano terra

Nell'alloggio (mq. 53) viene inserito il bagno nella zona centrale permettendo una razionale disposizione della zona notte.



piano primo

L'alloggio (mq. 105) è costituito dall'accorpamento di 2 appartamenti del tipo 4. L'ampliamento della zona soggiorno attraverso una parziale occupazione del vano scala permette una più funzionale utilizzazione dello spazio con l'inserimento di una zona pranzo.

PREVISIONI SULLE POSSIBILITA' DI RISTRUTTURAZIONE

La possibilità di gestire un'operazione tanto complessa quale quella della ristrutturazione di un intero quartiere, è strettamente legata alla capacità di prevedere buona parte dei problemi che si potrebbero presentare nella fase operativa del programma.

In particolare un'importanza estrema riveste la possibilità e la capacità di far coincidere il taglio degli alloggi, da realizzare nelle operazioni di recupero, con la composizione e le necessità delle famiglie già presenti all'interno della borgata.

Un'indicazione anche in questo caso può venire da quanto è stato già sperimentato all'interno della stessa Primavalle, in occasione dell'assegnazione dei nuovi alloggi realizzati in seguito alle lotte popolari.

Era questo il problema più delicato presentatosi in tanti anni di lotta: infatti se non si fosse trovato un meccanismo di assegnazione degli alloggi soddisfacente per tutti, e che soprattutto dimostrasse che era possibile attuarlo anche senza le solite manovre clientelari (uniche riconosciute valide fino ad allora), probabilmente non solo l'operazione non sarebbe andata in porto, ma soprattutto non sarebbe mai stata attuata senza lasciar spazio a iniziative demagogiche e opportuniste.

In particolare l'assegnazione del primo complesso di via Pasquale II, destinato agli abitanti del lotto 15, cioè le casette più disastrose in assoluto, era aggravato dalla non corrispondenza del numero delle case da assegnare (96) con le famiglie da sistemare (122), e soprattutto dalla non corrispondenza della composizione dei nuclei familiari esistenti ai tagli degli alloggi, che all'origine erano stati progettati in base a medie generalizzate, non essendo prevista la loro realizzazione all'interno di un piano organico di risanamento della borgata.

Per ovviare a tali inconvenienti si è ricorsi a numerosi stratagemmi interpretativi delle normative esistenti (dalle quali in nessun caso l'IACP sarebbe stato disponibile a derogare), reinventando momento per momento, in una prassi che non si può non considerare creativa, sia le modalità per la formazione di graduatorie di assegnazione, sia alcune soluzioni operative specifiche.

Nonostante l'impegno di tutti nel realizzare nel miglior modo possibile queste assegnazioni, il risultato finale però

mostra i limiti di un'operazione condotta senza alcuna programmazione a monte: infatti (cfr. tabella 1) ben dodici famiglie su ventotto da cinque o sei componenti si sono dovute accontentare di un alloggio di tre stanze.

Tabella 1. Uso del complesso di via Pasquale II

ALLOGGI	N.	FAMIGLIE	N.	DIFFERENZA
2 vani ut.	16	1/2 componenti	19	- 3
3 " "	64	3/4 " "	49	+ 15
4 " "	16	5/6 " "	28	- 12

Più regolare invece l'assegnazione nel complesso di via S. Iginio Papa (cfr. tabella 2).

L'accedenza di alloggi più grandi si risolve invece in una miglior rispondenza alle necessità dei singoli nuclei (per esempio una famiglia composta da marito e moglie con un figlio e un genitore anziano, sistemati in quattro stanze invece che in tre); constatando inoltre che l'indice di affollamento si mantiene in 1,25 ab/vano.

Tabella 2. Uso del complesso di via S. Iginio Papa

ALLOGGI	N.	FAMIGLIE	N.	DIFFERENZA
2 vani ut.	-	1/2 componenti	-	-
3 " "	8	3/4 " "	15	- 7
4 " "	24	5/6 " "	20	+ 4
5 " "	8	7/oltre " "	5	+ 3

Per l'assegnazione invece dei 232 alloggi in costruzione sulle aree del Campo Tanas e del lotto 15, considerando la differenza esistente fra alloggi a due vani e famiglie da 1/2 componenti (cfr. tabella 3) è facilmente prevedibile l'attuazione di un meccanismo di scambi di alloggi all'interno della borgata, con una procedura analoga a quella già eseguita in occasione dell'assegnazione del complesso di via Pasquale II.

Tabella 3. Uso del complesso del Campo Tanas e del lotto 15.

ALLOGGI	N.	FAMIGLIE	N.	DIFFERENZA
2 vani ut.	46	1/2 componenti	79	- 33
3 " "	86	3/4 " "	83	+ 3
4 " "	71	5/6 " "	50	+ 21
5 " "	29	7/oltre " "	16	+ 13

Per quello che riguarda invece le operazioni di ristrutturazione del restante patrimonio, è senz'altro più difficile fare previsioni che vadano al di là di una semplice ipotesi quantitativa, possibile in base alle indicazioni di trasformazione delle tipologie e di riuso già date (v. tabelle del patrimonio abitativo dopo la ristrutturazione).

Non è infatti possibile dare delle precise indicazioni di intervento, ma dall'analisi fatta potrebbe emergere una prima ipotesi di programma basata sull'intervento in quei lotti, i più vecchi, su cui non insiste attualmente nessun tipo di finanziamento, per la manutenzione straordinaria, e orientata al recupero anche di alcuni edifici dei lotti destinati attualmente alla demolizione, (1) la cui prioritaria liberazione dagli attuali inquilini permetterebbe di sperimentare le prime ristrutturazioni.

Tutta la complessa operazione, come già precedentemente accennato, è strettamente legata alle realizzazioni dei nuovi alloggi nel limitrofo piano di Torrevecchia che giustamente programmati (si parla della costruzione di 1072 alloggi) basterebbero a contenere, oltre alla destinazione degli abitanti dei lotti 18 e 19 e a sanare tutte le situazioni più gravi di coabitazione e sovraffollamento e casi di alloggi malsani o precari (per esempio gli alloggi nelle cantine o nelle fontane) anche a fornire alloggi volano (2) necessari ad assorbire tutte le famiglie che l'attuazione della ristrutturazione della borgata allontanerebbe.

(1) Ciò nasce dalla constatazione che le tipologie presenti negli edifici in questione risultano uguali a quelle presenti in altri lotti destinati alla ristrutturazione e che gli stessi edifici sono ubicati in posizione favorevole dal punto di vista igienico, urbanisticamente organici all'intero impianto originario risanato riscontrandone inoltre lo stesso stato di conservazione.

(2) Si intende in questo caso per alloggio volano quello che occuperebbero, in via definitiva, le famiglie che lasciano gli alloggi da ristrutturare.

Per alloggio parcheggio invece si intende una residenza temporanea.

Tutte le indicazioni in merito dovranno esser assunte con decisioni responsabili di tutti gli organi istituzionali interessati, in primo luogo la Circostrizione; ma soprattutto dovranno far parte di un piano dibattuto e accettato a livello di massa da parte degli attuali abitanti della borgata, condizione indispensabile per garantirne la riuscita.

Elaborando delle previsioni quantitative sulla natura del patrimonio residenziale a cui si perviene mettendo in atto le operazioni di ristrutturazione previste, risulta che oltre il 21% delle attuali famiglie di Primavalle dovrebbero trovare alloggio nel limitrofo piano di Torrevecchia.

Per soddisfare le necessità di queste famiglie il nuovo piano dovrebbe contenere 44 alloggi da 2 vani (pari al 7%), 330 da 3 vani (pari al 49%), 235 da 4 vani (pari al 35%) e 64 da 5 vani (pari al 9%).

Tabella 4 Uso del Patrimonio risanato

per n. di vani	Alloggi		per n. di com- ponenti	Famiglie		Differenza fra alloggi e famiglie		Fabbiso- gno di al- loggi per nuclei fa- miliari
	N.	%		N.	%	N.	%	%
1	2	3	4	5	6	7=2-5	8	9=7:5
2 v.u.	868	35.10	1-2	912	28.98	- 44	6.53	4.82
3 v.u.	962	38.90	3-4	1293	41.09	-331	49.10	25.54
4 v.u.	537	21.71	5-6	772	24.53	-235	34.86	30.44
5 v.u.	106	4.29	7 oltre	170	5.40	- 64	9.51	37.64
2473		100.00	Totale	3146	100.000	-674	100.00	21.60

Nella Tabella 4 ci si riferisce all'uso di tutto il patrimonio abitativo sia risanato che nuovo, costruito ed in corso di realizzazione, poiché una programmazione a largo respiro potrebbe permettere di distribuire meglio le famiglie riportando la domanda a standard abitativi ottimali, la qual cosa eviterebbe le incongruenze dovute alla carenza di una prioritaria e approfondita analisi sullo stato degli alloggi e sulla conoscenza dei nuclei familiari presenti nella borgata (per esempio, dalla tabella 3, risulta che 33 famiglie da 1 o 2 componenti occuperebbero alloggi da 3 o addirittura 4 vani).

BORGATA DI PRIMAVALLE

Tabella 5 uso del patrimonio risanato (escluso il nuovo)

Alloggi			Famiglie			Differenza fra alloggi e famiglie		Fabbisogno di alloggi per nuclei familiari	
per n. di vani	N°	Z	per n. di componenti	N°	Z	N°	Z	Z	
1	2	3	4	5	6	7=2-5	8	9=7:5	
2 v.u.	806	38.28	1-2	812	29.21	- 6	0.89	0.73	
3 v.u.	804	38.19	3-4	1144	41.16	-340	50.44	29.72	
4 v.u.	426	20.23	5-6	674	24.25	-248	36.79	36.79	
5 v.u.	69	3.27	7 oltre	149	5.39	- 80	11.86	53.69	
Totale	2105	100.00	Totale	2779	100.00	-674	100.00	24.25	

Ma il dato di una ulteriore disfunzione dovuta alla mancanza di un piano organico generale emerge con forza confrontando i risultati della tabella 4 con la tabella 5 nella quale si è voluto esaminare in quali termini si presenterebbe il problema dell'adeguamento fra domanda e offerta qualora esso fosse affrontato utilizzando solo il patrimonio abitativo risanato escluso cioè quello realizzato a via Pasquale II e a Via S. Iginio Papa, e quello in corso di costruzione, al campo lanas e al lotto 15, e le famiglie ad esso assegnate (cfr. tabella 5) Con questa ipotesi, stante l'attuale difficoltà della mobilità all'interno del nuovo, risulta che gli alloggi da realizzare pur rimanendo uguali nel numero complessivo risulteranno di taglio notevolmente superiore.

Queste indicazioni pongono sicuramente dei problemi rispetto alla normativa introdotta dalla legge 513 dell'8/8/77, che fra l'altro prevede la realizzazione di almeno il 30% di alloggi da 45 mq per anziani e coppie di nuova formazione, in quanto dopo la ristrutturazione i nuclei familiari più piccoli troverebbero già un alloggio adeguato nella borgata.

Oltre all'ovvia conclusione dell'immediata necessità di rivedere i limiti posti da tale legge, bisognerebbe infatti considerare la possibilità di inserire anche parte degli alloggi da due vani ottenuti nelle operazioni di ristrutturazione della borgata nella lista speciale per l'assegnazione a queste particolari categorie; scelta però che presupporrebbe lo inserimento del piano di ristrutturazione in una programmazione più ampia e più accurata a scala cittadina, della quale a tutt'oggi non esistono ancora i presupposti.

Patrimonio abitativo dopo la ristrutturazione

LOTTO	1 VU		2 VU		3 VU		4 VU		5 VU		6 VU		TOT			
	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V		
1			19	38					7	35			26	73		
2			102	204	7	21	14	56	7	35			130	316		
3			56	72	24	72	60	240					120	384		
4			72	144	32	96	60	240	2	10			166	490		
5			44	88	54	102	32	128	23	115			133	433		
6	4	4	8	16	8	24			4	20			24	64		
11					95	285	27	108					122	393		
42 (41)			54	108	30	90	24	96					108	294		
42 (640)			56	112	60	180							116	292		
43 (640)			60	120	58	174							118	294		
45 (640)			24	48	22	66							46	114		
23			4	2	3	9	7	28	5	25		6	17	70		
24			12	24	43	129	10	40	5	25			70	218		
25			46	92	81	243	45	180					172	515		
26			8	16	24	72	36	144					68	232		
27			9	18	62	186	49	196					120	400		
28			26	52	58	174	20	80					104	306		
29			134	262	110	330	8	32					249	624		
30			42	84	25	75	18	72					85	231		
32			26	52	28	84	16	64					70	200		
RIANNOVERO PREVISTO	4	4	776	1552	804	2412	426	1704	53	265	4	6	2064	5553		
7			12	24					6	30			18	54		
16			40	20					5	25			45	45		
19			4	8					4	20			8	28		
RIANNOVERO NON PREV			26	52					15	75			41	127		
TOTALE RIANNOVERO	4	4	802	160	804	2412	426	1704	68	340	4	6	2105	6090		
%			0,19	0,01	38,05	36,82	38,19	38,75	20,23	28,07	3,23	5,40	0,09	0,10	100	100
TOTALE NUOVO			62	124	158	474	141	444	37	187			368	1217		
TOTALE PATRIMONIO	4	4	864	1728	962	2886	577	2148	105	527	4	6	2473	7307		
%			0,16	0,05	34,35	28,68	38,30	39,55	21,84	25,15	4,24	7,15	0,14	0,08	100	100

I COSTI DI RISTRUTTURAZIONE

I motivi storici e politici presi in considerazione per giustificare l'opera di ristrutturazione della borgata potrebbero essere scavalcati da una analisi economica che desse risultati inaccettabili sul piano dei costi. Gli esempi che ci vengono da operazioni di "restauro" nei centri storici di alcune città italiane non sono confrontabili con la borgata di Primavalle in particolare e con le borgate o centri "non storici" in generale. Qui le tipologie sono chiare e definite, a maglia sufficientemente ampia e geometricamente regolare; lì le tipologie presentano un andamento molto vario, ritmato spesso da inevitabili e frequenti muri di spina che impediscono qualsiasi apertura e trasformazione in orizzontale, costringendo spesso a soluzioni in duplex, cioè in verticale, con relativi sprechi per passaggi di scale e disimpegni. Questi pochi e molto parziali motivi sono però una discriminante fondamentale per qualsiasi analisi dei costi.

Nel caso della tipologia del lotto preso come campione per la analisi - tipologia presente anche nei lotti 1, 5 ci si è trovati subito di fronte ad una serie di problemi "classici": umidità diffusa, fatiscenza delle parti in legno e degli intonaci, disposizione degli ambienti in modo poco funzionale con servizi igienici del tutto inadeguati. Questi difetti sono largamente diffusi in tutti gli alloggi della borgata; l'analisi generalizzata prevede una scala di priorità rispetto alle operazioni di ristrutturazione con l'indicazione degli interventi di volta in volta maggiormente incidenti sul piano economico.

L'umidità riscontrata è di tipo ascendente, sia dai muri perimetrali che dal primo solaio. Per i muri perimetrali l'operazione più costosa poteva essere quella classica del "cuci-scuci", operazione che richiede l'uso di macchinari complessi che segano progressivamente il muro alla base del solaio inserendovi una opportuna guaina impermeabile. Si è presa invece in considerazione una operazione decisamente più economica ed egualmente efficace e sicura nel tempo, consistente nell'inserimento di laterizi idonei di forma triangolare collegati tra loro da un circuito di rame; questo impianto ha la capacità di galvanizzare l'umidità ascendente bloccandola al di sotto della posa dei laterizi.

Per l'umidità ascendente dal solaio la soluzione adottata consiste nella stesura di un manto impermeabile, costituito da una membrana prefabbricata formata da elastomeri e bitumi os-

sidati, sul quale posare laterizi ad U in modo da rialzare il pavimento e permettere un isolamento totale. Questa operazione non presenta inconvenienti in quanto il solaio interessato poggia direttamente sul terreno e il carico dei laterizi, che in qualsiasi altro caso sarebbe stato eccessivo, non compromette la stabilità.

Prendendo in esame la questione della ristrutturazione funzionale per l'adeguamento degli alloggi agli standards vigenti non possiamo non fare una descrizione degli ambienti di fronte ai quali ci siamo trovati. Si tratta di una tipologia a schiera di due piani abitabili; ogni schiera è composta di quattro alloggi al pianoterra e quattro al primo piano; gli ingressi sono opposti: un disimpegno semplice per ogni due alloggi al piano terra e un blocco scale, sovrapposto al primo disimpegno, per ogni due alloggi del piano superiore. La struttura è a muratura portante.

All'interno della costruzione, parallelamente all'andamento della schiera, c'è un muro di spina che, in questo caso, è di 19 cm - in altri lotti che presentano la stessa tipologia è maggiore - avente la funzione di appoggio dei solai che avrebbero dovuto, altrimenti, superare una luce di 8 m.

Ogni alloggio è di 51,52 mq di superficie utile. La superficie coperta da ogni alloggio è di circa 72 mq, in un rapporto quindi con la precedente del 28,5%.

Caratteristiche negative riscontrate sono l'eccessivo spreco di spazio dell'ingresso (circa 7 mq); l'insufficienza dei servizi igienici: 2 mq per un lavandino ed un water; una stanza di 21 mq non facilmente individuabile rispetto alla funzione: troppo grande come stanza da letto, mal collocata come soggiorno; un muro di spina che rende difficoltosa, o quanto meno onerosa, qualsiasi diversa distribuzione. Caratteristica positiva, subito emersa e largamente generalizzabile all'intera borgata, è invece la capacità di creare un ottimo riscontro d'aria dato l'affaccio su due fronti delle finestre di ciascun alloggio.

Per l'analisi dei costi di ristrutturazione si è presa una parte costituita da una metà del corpo di fabbrica. L'ipotesi prevede due alloggi al piano inferiore di 51 mq (4 vani) ed un alloggio al piano superiore di 106 mq (7 vani). Per i due alloggi da quattro vani l'inserimento del bagno in zona centrale ha permesso un capace dimensionamento delle stanze da letto tanto da giustificare la misura di 51 mq

piuttosto contenuta. L'alloggio da 7 vani ha presentato meno problemi distributivi ed è stato risolto con uno schema imperniato sulla presenza di un pluriuso. Un forte condizionamento ha esercitato la posizione delle finestre che ci si è sforzati di mantenere nella stessa posizione. Altro elemento condizionante il muro di spina che viene sostituito, soltanto per una parte, da una trave precompressa.

Il criterio fondamentale è stato di agire tenendo sempre presenti le operazioni di ristrutturazione nella loro progressione e i costi relativi ad ogni azione.

Lo stesso si può dire per i tramezzi, dove le indicazioni di demolizione sono state ridotte al minimo indispensabile e quelle di ricostruzione sono state previste con pannelliprefabbricati costituiti da un supporto in laterizio rifinito con intonaco a gesso; questo per dare più continuità alla nuova pavimentazione sulla quale "appoggiare" i pannelli che potranno sempre, in tempi successivi, essere rimossi.

La destinazione delle cucine rimane, in quasi tutti i casi, la stessa; ciò non è stato possibile per i bagni data la loro totale inadeguatezza.

Nella previsione di questa gli infissi sono stati tutti sostituiti così come gli impianti idraulici ed elettrici. Si è inoltre compreso l'impianto di riscaldamento di cui il lotto è sprovvisto. (1) Il costo globale di ristrutturazione per ogni trancia è di L. 27.000.000 circa. La percentuale massima di spesa è coperta dagli intonaci (20,50%), e dagli infissi (20,34%); seguono nell'ordine gli impianti idraulici (12,35%), i pavimenti e rivestimenti (10,19%), le opere da pittore (9,35%), le impermeabilizzazioni (6,49) e l'impianto di riscaldamento (6,31); il rimanente 14,47% è occupato dagli altri lavori.

(1) Sono state prese in considerazione le possibilità di inserire impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento. Le tipologie presenti nella borgata sembrano adattissime ad una sperimentazione in questo senso. Purtroppo, pur avendo esaminato un consistente materiale di ricerca, sia tecnica che economica, non è stato possibile inserire una analisi economica applicata al lotto in questione.

La scelta dei materiali è ricaduta sui tipi più collaudati e resistenti. Così si è previsto l'intonaco al quarzo plastico per l'esterno, l'intonaco di calce per l'interno, i pavimenti a marmettoni per tutti gli ambienti ed il gres ceramico smaltato per i servizi igienici e le cucine. E' stata pure prevista la sostituzione di tutte le soglie, battenti e non, per gli infissi e per le scale, con marmo di Trani. Gli infissi-finestra, che come detto occupano una percentuale considerevole sul totale dei costi, sono in legno abete predisposti per l'applicazione di persiane alla romana che sono invece di castagno o larice. (1) L'impianto elettrico è di tipo sfilabile e prevede una adeguata quantità di punti luce; previsti anche punti di illuminazione per l'esterno.

Nell'alloggio al piano superiore è stato ricavato un balcone, di circa 2 mq, immediatamente al di sopra del blocco scala. I prezzi sono stati estratti dal Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 settembre 1977.

Ripartendo i costi per la superficie utile della trancia presa in esame, che è di 208 mq, si arriva alla cifra di L. 133.060 al mq. La superficie utile va incrementata di una quota parte degli spazi, presenti dopo la ristrutturazione anche se di modesta entità, relativi ad un ripostiglio (posto tra i due alloggi al piano terra), nonché all'ingresso-disimpegno ed al balconcino. Questo incremento di superficie, opportunamente calcolato, va aggiunto alla superficie utile che diventa così di 219,56 mq. La cifra, così completata, ci dà un costo a metro quadrato di superficie complessiva di 126.054 lire.

Il risultato sembra essere decisamente accettabile anche rispetto ai costi del 1975.

(1) - Sono stati analizzati i costi degli infissi in PVC. I risultati sono interessanti in quanto si è riscontrato un risparmio medio del 7%, rispetto al legno abete; un ulteriore vantaggio economico verrebbe poi dalla detrazione dei costi di verniciatura e dalla totale assenza di manutenzione.

E' da notare, infine, che in tutta la borgata la dimensione degli infissi è costante. Questa caratteristica è fondamentale per contenere i costi di sostituzione, specie in riferimento alla mano d'opera.

Ad una più approfondita e diretta analisi, che tenga conto dei diversi casi di fronte ai quali ci si potrebbe imbattere, i costi potrebbero variare rispetto a quanto sopra indicato; la variazione non dovrebbe comunque essere tale da stravolgere una previsione che è stata condotta con il massimo rigore possibile.

La spiegazione di costi così bassi di ristrutturazione rispetto ai costi della nuova edificazione è da ricercarsi nella assenza, o quanto meno nella scarsa presenza di alcune categorie di lavori; mancano le opere di fondazione, ed abbiamo giustificati motivi per escludere il consolidamento delle fondazioni esistenti, opere che normalmente incidono per il 4-4,5% sul costo totale; non sono presenti opere in cemento armato fuori terra, che incidono per circa il 25%, ad esclusione del modesto intervento di sostituzione parziale del muro di spina e la costruzione del solaio per il balconcino; infine non è necessaria alcuna opera di tamponamento.

Questo argomento è il più delicato in quanto facendo questi confronti si rischia, in assenza di un rigoroso controllo e rilievo del patrimonio esistente, di arrivare a conclusioni semplicistiche. Il vantaggio economico della ristrutturazione è strettamente legato alla tipologia sulla quale si interviene. Soltanto alcuni cambiamenti o macroscopici difetti dello esistente potrebbero dare risultati molto differenti. E' nostra convinzione che il patrimonio della borgata non rientra in quest'ultima ipotesi.

INDICAZIONI SUI SERVIZI

Un aspetto a parte riveste il problema dei servizi sociali nell'ambito della riqualificazione socio-urbanistica della borgata.

La situazione dei servizi risulta oggi ancora più pesante ed urgente considerando che, oltre alle gravi carenze tuttora riscontrabile nei servizi di quartiere (quali asili nido, scuole dell'obbligo, centri socio-sanitari, ecc.), l'introduzione di standard residenziali più restrittivi per l'edilizia popolare ha posto maggiormente in evidenza la necessità di nuove e specifiche attrezzature comunitarie, in rapporto alla residenza, ad integrazione degli spazi sottratti al singolo alloggio.

Questa problematica dovrebbe quindi costituire uno degli elementi centrali e determinanti nelle previsioni di riuso dell'attuale patrimonio edilizio, tenendo soprattutto presente da un lato le difficoltà ancora registrabili nel raccordare, a livello istituzionale, il momento programmatico con le previsioni di spesa e le procedure necessarie alla loro realizzazione e dall'altro l'assenza di valide esperienze già attuate per quanto riguarda la realizzazione e quindi la concreta gestione di specifici spazi a servizio della residenza.

In particolare quest'ultimo aspetto deve fare i conti nei quartieri popolari anche con la situazione sociale ancora estremamente degradata, e perciò arretrata, di chi non avendo una abitazione adeguata alle proprie necessità, molto difficilmente riesce a tradurre le proprie rivendicazioni fino alla richiesta di strutture destinate a riqualificare il senso della vita associativa.

Per questi motivi appare difficile fare previsioni o dare indicazioni per un piano di servizi sociali, sia generali che a servizio delle residenze. Non vi è infatti alcuna garanzia che tale operazione, in assenza di una approfondita verifica sui livelli di richieste e di esigenze dei futuri utenti, non risulti soltanto una previsione a stratta destinata, con molte probabilità, a non realizzarsi in fatti concreti. Inoltre l'operazione di verifica presuppone e richiede un lungo lavoro di approfondimento, dibattito e crescita collettiva.

Tali indicazioni, calate nel contesto di un piano di risanamento, devono prevedere, oltre all'individuazione di aree per la realizzazione di servizi e di strutture esistenti da riutilizzare, anche il recupero a tali fini dei locali non ido-

nei ad uso abitativo oppure degli scantinati e dei seminterrati attualmente abitati.

Inoltre la realizzazione di diverse strutture sociali (quali gli asili nido, le scuole materne, le biblioteche, i consultori, ecc.) ed il ruolo nuovo che assume l'istituto del decentramento nella loro gestione, impongono l'adozione di nuovi criteri per la pianificazione delle necessità e delle priorità, legando strettamente la programmazione degli interventi alle previsioni di bilancio. Solo così infatti si potrebbe avere un quadro chiaro e definito delle disponibilità e delle possibilità di collocare ciascun servizio in un locale rinnovato oppure realizzato ex-novo, integrando i diversi interventi che necessariamente comportano soluzioni e tempi di realizzazione differenziati.

Si deve comunque tener presente che, se si può far riferimento ad esperienze e a norme precise per la realizzazione di nuova edificazione destinata a servizi, non esistono invece esperienze consolidate né tantomeno norme precise per il recupero ed il riuso di locali già esistenti.

L'insediamento dello IACP dispone attualmente soltanto di attrezzature commerciali e di locali, alcuni dei quali utilizzati come bische (i cosiddetti "circoli culturali") e come sedi di sezione di partito. Le aree esterne agli edifici, destinati in origine a campi da gioco, sono ridotte a spazi sterrati ed in disuso, come pure inutilizzabili sono per la maggior parte gli stenditori all'aperto. Sia questi locali che gli spazi esterni potrebbero essere opportunamente riadattati e utilizzati a fini collettivi. Del resto nella stessa Primavalle sono ormai numerose le esperienze svolte in tal senso: dalla realizzazione del campo Tanas ai due campetti dietro i lotti 16 e 17, dal riadattamento a scuola della vecchia sede della delegazione comunale al riutilizzo di numerosi locali fontana in disuso.

Assai significativa per i contenuti espressi è, a questo proposito, l'esperienza avviata nel centro sociale di via Pasquale II, come esperienza partecipata di gestione di uno spazio collettivo. In questa sede, una volta superata l'errata concezione di chi ne vedeva un'utilizzazione solo per le famiglie adiacenti al centro sociale, si svolgono non soltanto le riunioni del comitato di quartiere (nato dal coordinamento dei delegati degli inquilini) ma anche numerose altre iniziative tra le quali il cineforum, corsi di musica e di pittura, attività ginniche.

A questo problema dei servizi sociali va affiancato anche quello degli spazi per l'attività economica e produttiva.

In relazione al problema dell'occupazione giovanile, troppo a lungo si è parlato di strutture associative quali le cooperative, senza indicarne però chiaramente né i campi di intervento, né le strutture fisiche all'interno delle quali tali attività dovrebbero esser svolte.

La realizzazione contemporaneamente ai 232 alloggi di una quantità notevole di locali e strutture commerciali potrebbe rappresentare l'occasione per l'inserimento attivo di queste tematiche in iniziative concrete che partano dalla verifica dei criteri di assegnazione e assumano in concreto il peso di una loro gestione.

Esperienza che risulterebbe utile non solo per dare indicazioni valide anche in futuro, ma soprattutto perché costituirebbe il primo passo verso un collegamento organico fra struttura commerciale-produttiva e la fornitura di servizi sociali che rappresenterebbe il vero tessuto connettivo della vita in quartiere.

ERRATA CORRIGE

-	Pag.	1,	riga	10,	in	luogo	di	"co-tituzione"	leggasi	"costruzione"
-	"	5,	"	3,	"	"	"	"regione"	"	"regime"
-	"	5,	"	30,	"	"	"	"nazionalista"	"	"razionalista"
-	"	11,	"	40,	"	"	"	"i rimanenti"	"	"altri"
-	"	17,	"	26,	"	"	"	"ne differenziano"	"	"pur differenziando"
-	"	27,	"	17,	"	"	"	"lotto"	"	"lotto 7"
-	"	29,	"	21,	"	"	"	"questa"	"	"spesa"

* * *

Finito di stampare nel maggio 1978
Presso la "Copisteria Mazzini"