

Eligio Lucchi (*)

1) La domanda di qualità

La richiesta di qualità coincide oggi con l'aumento progressivo dell'intervento pubblico nella produzione edilizia: è questa nuova dimensione, a nostro giudizio, che può rendere praticabile una politica (culturale e tecnica) incentrata sul controllo qualitativo della produzione.

Un tale obiettivo è rintracciabile in numerose esperienze tra le due guerre, certamente è presente ancora oggi, nella attività edilizia e nella cultura di molti paesi europei.

Come è noto, l'intervento pubblico nell'edilizia residenziale nei Paesi della CEE è di circa il 40% sul totale, in alcuni Paesi come l'Inghilterra, l'Olanda, la Svezia tale incidenza ha raggiunto punte superiori all'80%. Qui l'intervento pubblico ha svolto, fin dall'inizio, un ruolo di governo e d'indirizzo della attività edilizia, adeguandosi alle nuove dimensioni della crescita urbana e all'emergere dei nuovi bisogni di alloggi, di servizi, di infrastrutture.

La dimensione quantitativa dell'intervento, la presenza di un apparato normativo e culturale consolidato e radicato nella pratica, ha consentito un controllo qualitativo alla produzione edilizia.

Non in Italia. Tale diversità può essere colta nella sua reale portata solo nel secondo dopoguerra, quando hanno inizio i grandi flussi di migrazione e lo sviluppo accelerato delle città maggiori.

(*) Presidente dell'ANCAb.

Basta riflettere su che cosa è avvenuto in questi ultimi 30 anni: tra il '51 e l'81 il patrimonio edilizio si è raddoppiato passando da 10 a 20 milioni di alloggi.

Un intero territorio si è trasformato: nelle grandi città come nei centri minori. Sono mutati il paesaggio, la cultura abitativa, lo stesso modo di percepire e lo spazio urbano e residenziale.

Questa profonda mutazione è avvenuta per la maggior parte senza controllo, senza indirizzo: lo vediamo nel disordine urbano, nello squallore delle periferie, ma anche nella profonda irrazionalità della produzione edilizia, nei suoi sprechi (l'ultimo censimento ha confermato l'aumento delle seconde case, la sottoutilizzazione del patrimonio edilizio, lo orientamento a privilegiare i tagli di alloggi maggiori).

Tale trasformazione, va detto, è stata gestita dall'iniziativa privata. Dopo un primo periodo in cui l'intervento pubblico si era attestato intorno al 20% (è il momento dei Piani INA CASA e non a caso è solo in questo periodo che si afferma un interesse per la qualità), successivamente l'iniziativa pubblica ha ridotto progressivamente il suo peso riducendosi al 3-5% all'inizio degli anni '70.

In tali condizioni non poteva esserci spazio né per una strategia di sviluppo del settore, né per un discorso sulla qualità.

Solo con la 865/71, sull'onda delle rivendicazioni sindacali e con lo sviluppo di una maggiore consapevolezza delle contraddizioni in cui si dibatteva il settore (si cominciano

ora a sentire gli effetti della crisi edilizia), è possibile rintracciare una inversione di tendenze, la ripresa dell'iniziativa pubblica all'interno delle aree della legge 167/62, così a lungo elusa.

La riforma della casa avanzerà, tuttavia, lentamente. Solo dopo il 1975 (con le leggi 492 e 166), l'intervento pubblico assume consistenza.

Con la legge 10 si riserva all'edilizia a finalità sociale una quota di aree: fino al 70% dei fabbisogni abitativi.

In questo modo, per la prima volta, l'edilizia residenziale pubblica assume un peso rilevante, non solo nella produzione ma nello stesso sviluppo urbano.

Il Piano Decennale, in ultimo, ha assicurato un quadro istituzionale di riferimento e una procedura di programmazione scorrevole in grado di realizzare la continuità dei finanziamenti.

Nonostante le disfunzioni (ma non è di questo che vogliamo parlare in questa occasione), l'intervento pubblico diretto e indiretto ha raggiunto dimensioni consistenti, se teniamo conto delle dimensioni crescenti dell'edilizia convenzionata non agevolata, abbiamo un'incidenza di circa il 30% sulla produzione complessiva.

E' all'interno di questa quota che si gioca la possibilità di sviluppare una iniziativa di riqualificazione del prodotto edilizio e del suo uso.

Anche per noi, per la cooperazione, è questo l'unico quadro di riferimento. Al suo interno ci sono le condizioni per far partire una strategia di intervento capace di diffondersi all'insieme della produzione.

2) La cooperazione di abitazione

La cooperazione di abitazione, è opportuno ricordarlo, ha ripreso consistenza negli anni recenti, si è sviluppata in relazione alle nuove leggi di finanziamento dell'edilizia che le hanno riconosciuto un ruolo decisivo come soggetto attuatore e pur considerando l'intervento pubblico un fattore importante del processo edilizio, abbiamo allargato l'area della nostra presenza al campo dell'edilizia convenzionata non agevolata, ricercando e conseguendo risultati anche apprezzabili sul terreno dell'acquisizione delle risorse e flussi finanziari più competitivi e integrativi di quelli del sistema fondiario, quale l'ANIA, i fondi INAIL, l'accesso al mercato finanziario europeo con finanziamenti in valuta, programma Lega-Fonds e programma unitario FIAT-ITALSTAT-Movimento Cooperativo.

Nello spazio di pochi anni le strutture cooperative si sono trovate a gestire programmi per migliaia di alloggi. Mentre negli anni '60 e nei primi anni '70, lo stretto rapporto tra cooperative e una serie di gruppi di progettisti qualificati riusciva ad esprimere i modelli abitativi della

cooperazione in interventi spesso esemplari, ora la consistenza dei programmi e la complessità procedurale colgono le strutture per la maggior parte impreparate.

Prevale un'attenzione ai problemi organizzativi ed economici: in breve tempo si deve far fronte a impegni progettuali di proporzioni sconosciute. Se i risultati sul piano quantitativo sono soddisfacenti, la grande dimensione dei programmi rivela ben presto le insufficienze qualitative, i limiti di una progettazione affrettata, lo scarso spessore culturale delle proposte.

E' in questo periodo che si afferma, in ogni caso, la ripresa e l'affermazione del Movimento cooperativo: si costituiscono nelle diverse regioni le strutture sindacali e tecniche, si definiscono le competenze e le strumentazioni necessarie, si instaura con la base sociale e le istituzioni un rapporto di consultazione e di promozione.

La base sociale passa in meno di dieci anni da 250.000 a 400.000 soci. E' questa mobilitazione e questo concorso, molto di più delle soluzioni progettuali e fisiche, a qualificare nell'insieme la produzione edilizia della cooperazione. Tra queste ultime: un bisogno troppo a lungo represso degli utenti di farsi promotori, di partecipare, di conoscere le modalità di attuazione ed i costi del prodotto casa.

La soluzione cooperativa sembra dare maggiori garanzie: attraverso di essa può essere interrotto quel rapporto alienato che si realizza tra utente e mercato delle abitazioni.

Il ritrovarsi insieme, il partecipare insieme all'iniziativa edilizia, rompe quella condizione di isolamento e di solitudine, così compenetrata nella vita delle grandi città. A guardare bene, sono questi gli aspetti ad "animare" molti interventi: all'interno di programmi integrati si realizza una maggiore attenzione all'allestimento degli alloggi, si individuano spazi e servizi comuni, ci si prende cura delle sistemazioni esterne.

In una parola è l'uso, che rende diversi gli interventi della cooperazione.

E' sufficiente soffermarsi in uno dei quartieri realizzati a Bologna o a Firenze, per rendersi conto che non sono le tipologie (ritroviamo anche qui soluzioni del tutto tradizionali) né le forme dell'architettura a qualificare e a dare significato all'intervento: sono piuttosto le relazioni che legano gli spazi comuni alle sistemazioni esterne, sono i servizi collettivi, è la cura che gli utenti hanno per tutto questo, è l'uso collettivo, l'affezione per questi spazi che realizzano la diversità dell'intervento cooperativo. Una tale tensione che avrebbe potuto innovare sul piano tipologico e formale la qualità dell'edilizia si è ora interrotta in gran parte.

Molti dei nostri modelli abitativi, nati nell'ambito della edilizia economica e popolare sono stati per così dire esportati, ripresi dal mercato privato immobiliare: sono questi ora a riproporre in termini consumistici il modello delle residenze integrate, i servizi comuni e la disponibilità delle aree attrezzate.

E' forse anche questo uno dei segni della crisi.

L'aumento dei costi e le nuove dimensioni quantitative dei programmi hanno appiattito le nostre proposte progettuali.

La stessa ricerca di ridurre i costi di costruzione, si è spesso trasformata in una riduzione degli standards senza proporre nessuna ipotesi qualitativa.

La stessa utenza si pone oggi in termini completamente nuovi.

L'emergenza della questione degli alloggi, la staticità del mercato, soprattutto quello dell'affitto, l'aumento continuo dei costi hanno prodotto un nostro spostamento verso una base sociale con redditi medio-alti in cui troviamo una compresenza di categorie sociali, di culture e di aspirazioni diverse: operai, ceto medio impiegatizio, professionisti.

Il problema della casa, forse più di ogni altro, ha accorciato le differenze sociali, ha rotto vecchi schemi, ha realizzato una omogeneizzazione delle condizioni materiali di vita e di consumo.

Tale nuova condizione non è stata ancora sufficientemente approfondita sul piano culturale e progettuale, di certo essa ha realizzato un disorientamento. Abbiamo avuto una crescita in termini quantitativi, ma anche una crisi di identità che ha frenato la nostra ricerca progettuale, appiattendola sulle soluzioni tradizionali con un impoverimento complessivo dei risultati.

L'alibi del controllo dei costi copre sono in parte le nostre carenze attuali.

Se il settore dell'edilizia agevolata e della convenzionata non agevolata è in grado di dare delle risposte alle fasce di reddito medio-alte, va riconosciuto che nelle condizioni attuali restano escluse dalle nostre iniziative le fasce di reddito più deboli, le utenze particolari, i giovani, gli anziani.

Per costoro dovremo avanzare proposte operative: va rilanciata in termini nuovi la proprietà indivisa, occorrerà entrare nel settore della casa in affitto, dovremo, al ogni costo, realizzare un prodotto casa accessibile e qualificato.

In tale direzione non dovremo trascurare la disponibilità di molte famiglie ad intervenire nel processo costruttivo. L'auto-costruzione parziale, può essere un settore integrativo.

Non si tratterà solo di trovare soluzioni economiche e finanziarie adeguate (dal risparmio casa, ai certificati immobiliari), ma anche soluzioni tipologiche innovative che tengano conto delle nuove esigenze dell'utenza, della trasformazione delle famiglie, dei nuovi comportamenti abitativi.

Tra gli aspetti da sviluppare con maggiore attenzione, ricordiamo: la flessibilità degli alloggi, la presenza di attrezzature comuni e collettive, la ricerca di tipologie, soprattutto per la proprietà indivisa e per gli alloggi in affitto, che tengano conto dell'esigenza di mobilità di alcune utenze.

Questa capacità di analizzare e di interpretare le esigenze dell'utenza, di dare un indirizzo alle diverse disponibilità economiche va realizzata attraverso cooperative a larga base sociale, in stretto rapporto con il territorio. Un aspetto,

inoltre, va salvaguardato: la pluralità delle utenze, i diversi canali di finanziamento non debbono tradursi in programmi settoriali, con diversi livelli di qualità. L'obiettivo è quello di sviluppare programmi integrati, in cui lo standard qualitativo sia diffuso all'insieme degli interventi. La residenza va ripensata nel suo insieme e nelle sue articolazioni con il territorio.

Va recuperata una nozione di unità residenziale, come attività integrata di funzioni ed esigenze diverse, come vero momento di crescita sociale e culturale. Proprio per questo dobbiamo pensare a soluzioni e a modelli abitativi che promuovano, insieme a una maggiore ricchezza di rapporti all'interno delle famiglie e all'esterno, un uso diverso delle strutture residenziali, un rapporto più consapevole con il costruito.

Abbiamo colto alcuni degli aspetti più vistosi dell'attuale condizione abitativa: da un lato l'estraneazione che oggi caratterizza i rapporti interpersonali, dall'altra lo scarso spessore culturale (anche in termini di "comunicazione") delle strutture fisiche della città e della residenza.

La cooperazione di abitazione può avanzare su tali temi alcune ipotesi di intervento. Non ci sono formule, ma la nostra storia ci insegna (sto pensando alle nostre origini, quando, in alcuni casi esemplari, la residenza era occasione di educazione e di emancipazione sociale dell'utenza, momento di tutela e di organizzazione dei consumi) che è sulla capacità di organizzare e qualificare la domanda che occorre puntare.

Occorre allora riconoscere che tale domanda non può più essere limitata all'accesso dell'alloggio. Dalla residenza emergono una pluralità di esigenze, di richieste di servizi e di prestazioni in ordine ai servizi domestici e di quartiere, alla manutenzione, alla gestione immobiliare, al tempo libero, allo scambio culturale, al consumo

Una tale domanda va interpretata, conosciuta, organizzata sul piano funzionale e sul piano spaziale.

Alcuni servizi possono essere autogestiti, altri risolti attraverso strutture specifiche. E non si tratta, si badi, di chiudersi in soluzioni mutualistiche ed autarchiche, ma di aprirsi all'esterno, coinvolgendo altri operatori, altre utenze. Soprattutto si tratta di trovare un giusto equilibrio con l'ente pubblico e di approfondire lo spazio che intercorre tra l'iniziativa pubblica e quella privata.

In questa direzione una prima scelta va fatta. Va mantenuto con la nostra base sociale un rapporto stabile e creativo nel tempo. Con lo sviluppo della proprietà divisa, con l'ampliamento dei nostri programmi, molto spesso il rapporto tra cooperativa e socio si è interrotto nel momento della realizzazione dell'intervento. Da quel momento, la gestione degli edifici e i bisogni di quegli utenti si sono incanalati per vie diverse, si sono dispersi, con enormi sprechi, in un mercato privato scarsamente strutturato.

E' mancato da parte nostra, salvo poche iniziative, un indirizzo: è mancato l'impegno a sviluppare in termini politici, culturali ed economici il rapporto con la nostra base sociale.

E' stato un errore politico perchè, in questo modo, non abbiamo utilizzato il potenziale della nostra utenza per una trasformazione qualitativa della società: è stata una perdita economica, in quanto i bisogni di oggi ruotano intorno all'attività residenziale, rappresentano una domanda di beni, di servizi, di professionalità.

Tale domanda, ancora largamente inespressa, non trova ancora oggi nessuna risposta operativa.

Nel parlare di qualità edilizia abbiamo fatto riferimento, all'esigenza di realizzare nuovi modelli di uso e ad una nuova cultura abitativa, più che a soluzioni tipologiche e costruttive; non a caso, riteniamo, infatti, che il compito prioritario del movimento sia quello di ricostituire una tensione culturale e di delineare una strategia operativa. Se questo avvenisse anche il problema della qualità progettuale potrebbe essere riproposto in termini creativi ed organici. In proposito, un aspetto va ricordato: l'attuale assenza di qualità deriva anche da uno scollamento che si è realizzato tra architettura colta ed edilizia, tra mondo della cultura e mondo del lavoro. Il nostro impegno dovrà consistere anche nel superare tali fratture e riportare l'interesse della cultura e della scuola sui reali processi di costruzione della città.

In tale direzione abbiamo già avviato sulla nostra rivista uno specifico dibattito e predisposta una mostra che presenteremo in autunno alla Biennale di Venezia.

3) Alcune prospettive operative

Il discorso non vuole essere astratto, è necessario partire dai nostri programmi, dalle nostre attuali potenzialità produttive per delineare una strategia di intervento.

La nostra produzione annuale si attesta intorno ai 15 mila alloggi, si tratta di una quota modesta rispetto alla produzione complessiva (quella che il censimento ci ha rivelato), ma determinante per il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

All'interno di questa, come abbiamo detto, dovrà svilupparsi con priorità l'indirizzo qualitativo. Un ostacolo va allora rimosso: non potrà esserci qualità nell'edilizia e nello ambiente urbano, se la produzione continuerà a realizzarsi in forma parcellizzata e discontinua. Non solo l'intervento pubblico si disperde "a pioggia" in una pluralità di interventi di piccole dimensioni, ma anche all'interno dei Piani di Zona maggiori l'attuazione dei programmi si realizza attraverso l'intervento di operatori diversi e senza nessun coordinamento.

In questo modo si perde l'unitarietà del disegno urbanistico, si procede con sfasamenti temporali, si adottano soluzioni costruttive e formali diversificate, il tutto produce una situazione di discontinuità e di disordine con effetti negativi sia sul piano della razionalizzazione del settore che della qualità edilizia.

La nostra strategia d'intervento dovrà fondarsi sul coordinamento e l'unitarietà dei programmi.

Molto schematicamente si presentano due situazioni:

- il coordinamento di interventi di piccola e media dimensione diffusi sul territorio;
- il coordinamento degli operatori all'interno dei Piani di Zona maggiori.

Realizzare l'unitarietà dei programmi (sul piano delle scelte qualitative e sul piano dell'unificazione degli indirizzi tecnici e procedurali) è la condizione affinché la "quantità" degli interventi possa essere predisposta per una sua elaborazione in termini qualitativi. La stessa unitarietà consente, come già avviene in alcune nostre regioni, di avviare una efficace contrattazione con l'imprenditoria.

Molto probabilmente è all'interno dei Piani di Zona maggiori che la nostra iniziativa dovrà essere più penetrante: qui la unitarietà passa attraverso il coordinamento di una molteplicità di soggetti (dall'Ente locale all'imprenditoria privata), di canali di finanziamento diversificati, di utenze diverse. E non si tratta solo di dare una unitarietà alle soluzioni progettuali, si tratta nello stesso tempo di far realizzare l'unitarietà dei programmi (sul piano della scelta qualitativa e sul piano dell'unificazione degli indirizzi tecnici e procedurali), è la condizione affinché la quantità degli interventi possa essere predisposta per una sua elaborazione in termini qualitativi. La stessa unitarietà consentirà, come già avviene in alcune nostre regioni, di avviare una efficace contrattazione con l'imprenditoria.

Molto probabilmente è all'interno dei Piani di Zona maggiori che la nostra iniziativa dovrà essere più penetrante: qui l'unitarietà passa attraverso il coordinamento di una molteplicità dall'Ente locale all'imprenditoria privata, di canali di finanziamento diversificati, di utenze diverse. E non si tratta solo di dare una unitarietà alle soluzioni progettuali, si tratta di far emergere una domanda organizzata di servizi e di attrezzature. In tale prospettiva il progetto di intervento dovrà prevedere anche le modalità di gestione e di uso delle strutture residenziali.

Abbiamo volutamente introdotto alcuni contenuti da utilizzare per la definizione dei "programmi organici" previsti dalla legge n. 94/1982. Nel "programma organico" potremmo infatti riversare molte delle istanze qualitative qui espresse.

La nostra iniziativa non si esaurisce nella nuova edificazione: dovremo garantire una nostra maggiore presenza nelle fasi di manutenzione e gestione degli edifici realizzati ed ampliare la nostra capacità di intervento nel recupero edilizio.

Come è noto, nonostante i notevoli finanziamenti, gli interventi di recupero sono limitati a poche esperienze: all'interno del patrimonio edilizio pubblico o laddove la proprietà risulta sufficientemente accorpata.

Una pluralità di fattori (dalla polverizzazione della proprietà alla compresenza di soggetti e di utenze diverse) impedisce che si sviluppi una politica di riqualificazione diffusa dei centri abitati.

Occorre un quadro legislativo più efficace, soprattutto è necessario avviare dei processi di risanamento di base su interi comparti. Tali iniziative vanno promosse dall'Ente locale al fine di creare gli incentivi e le convenienze necessarie per coinvolgere l'insieme degli operatori.

Alla realizzazione di un tale disegno, la cooperazione di abitazione potrà dare un suo specifico contributo.

Il nostro interesse per la qualità trova nell'occasione di questo convegno un primo momento di elaborazione e di verifica. Non a caso questo nostro primo contributo è relativo all'analisi della nostra base sociale e del comportamento abitativo. Il lavoro svolto è stato anche un modo concreto per rilanciare al nostro interno un dibattito e un interesse che sembravano essersi fortemente attenuati.

Il punto di partenza per un qualsiasi progetto incentrato sulla qualità non può essere che la conoscenza delle trasformazioni in atto; non potrà esserci qualità se non conosciamo a fondo le esigenze, le aspettative, i bisogni dell'utenza. L'iniziativa è stata promossa dalle donne della cooperazione, dall'utenza che forse maggiormente ha avvertito il disagio della trasformazione urbana ed edilizia. Attraverso la loro consapevolezza, il loro bisogno di modificazione, l'indagine ha realizzato un primo specchio delle condizioni abitative, avviando una riflessione non settoriale su fattori che intervengono nella complessa qualità residenziale.

Il lavoro svolto, pur nei suoi limiti, ha una rilevanza, per così dire, "storica": è dal periodo dell'INA CASA che in Italia non vengono fatte indagini di ampiezza nazionale sul comportamento abitativo.

E' questa una gravissima lacuna culturale. E' indispensabile che si continui a produrre decine di migliaia di alloggi senza una verifica, un confronto. Tale lacuna persiste ancora oggi, nell'ambito del Piano Decennale. In particolare, nessuna analisi qualitativa dell'utenza e del costruito è stata prevista dalle iniziative promosse dal CER, in relazione alla formazione della Normativa Tecnica e all'attuazione del programma di ricerca e sperimentazione. In altri Paesi, come l'Inghilterra ad esempio, tutta l'azione normativa è stata preceduta da un'attenta analisi delle esigenze dell'utenza e del suo grado di soddisfacimento; solo dopo tale indagine (indagine Parker Morris) si è proceduto alla messa a punto delle norme e della loro verifica.

Sono considerazioni di questo tipo che ci spingono ad avanzare una richiesta al CER affinché avvii sui temi qui trattati una ricerca specifica, una campagna di rilevazione che sul comportamento abitativo e sui risultati qualitativi dell'attività edilizia.

E' necessario, inoltre, prevedere procedure e strutture stabili, sia a livello nazionale che regionale, sia pubbliche che all'interno degli operatori maggiori: le relazioni annuali, l'anagrafe dell'utenza e la costituzione di "osservatori" specifici potrebbero muoversi in tale direzione.

Ne deriverebbero indicazioni utili non solo per la predisposizione del quadro normativo (a livello nazionale e regionale), ma anche per dare un indirizzo al dibattito sui modelli insediativi e sulla qualità residenziale da proporre per gli anni '80.

Uno degli aspetti qui messi in rilievo è senza dubbio quello della complessità delle attività connesse alla residenza, da essa emerge una domanda di beni di servizi, di prestazioni, che impone una riflessione intersettoriale.

Proprio per questo, ci sembra necessario, proporre la costituzione di una commissione interregionale finalizzata ad individuare le forme e gli strumenti per delineare un'azione coordinata sul tema della residenza.

Una tale commissione, per i discorsi svolti, non può non essere aperta agli altri settori della Lega e ad operatori esterni.

Se da un lato riteniamo che sia necessario un periodo di riflessione, dall'altra, fin da ora, occorre avanzare proposte e sperimentare nel concreto alcune soluzioni innovative sul piano tipologico, costruttivo e gestionale. I fondi per la sperimentazione previsti dalla legge 94/82 possono essere utilizzati a questo scopo.

Siamo all'inizio di un discorso, per questo non è possibile trarre delle conclusioni, basti soltanto un augurio di buon lavoro.