

# Un modello integrato di accoglienza come strumento per la rigenerazione urbana

## Il centro storico di Sassari

**Marco Casu,  
Valentina Talu**

Dipartimento di Architettura, Design,  
Urbanistica dell'Università di Sassari  
Tamalacà, spin-off sostenuta  
dall'Università di Sassari  
[casu.marco@gmail.com](mailto:casu.marco@gmail.com)  
[vtalu@uniss.it](mailto:vtalu@uniss.it)

The Author(s) 2017.  
This article is published  
with Creative Commons  
license CC BY-SA 4.0  
Firenze University Press.  
DOI: 10.13128/contesti-24188  
[www.fupress.net/index.php/contesti/](http://www.fupress.net/index.php/contesti/)

### **Verso il superamento di un approccio emergenziale e settoriale al fenomeno delle migrazioni**

Il tema del rapporto tra i tempi, i modi e le forme  
spaziali dell'accoglienza, anche temporanea,  
delle popolazioni migranti e le dinamiche socio-

spaziali dei luoghi in cui questa accoglienza avviene è ancora poco esplorato, in particolare da ricerche sul campo. In Italia esiste attualmente un duplice sistema di gestione dell'inserimento dei migranti forzati: da una parte, il Sistema di Protezione per Richiedenti Asilo e Rifugiati (SPRAR), che prevede la partecipazione attiva degli enti locali nella ricerca di soluzioni e luoghi per l'accoglienza e nell'avvio di percorsi di integrazione radicati nel territorio; dall'altra, i Centri di Accoglienza

*Despite its historical and cultural values and its central position, the old town center of the city of Sassari (Sardinia, Italy) should be considered as a deprived urban area. In fact, the neighborhood is affected by the presence of a multiple contributing factors which tend to combine with others to create a vicious cycle of social/spatial segregation: physical decay, inadequate urban services, urban poverty, depopulation, many people - mainly immigrants - that experience housing issues, and the presence of a significant amount of abandoned buildings and spaces.*

*The paper illustrates the results of a research project aiming at defining an innovative Plan for the old town center of the city of Sassari. The Plan mainly focuses on those issues that significantly foster this vicious cycle of marginalization and that, at the same time, could be addressed through planning and design: among these, the presence of a significant amount of abandoned buildings and spaces is the most relevant problem. The size of this unused building stock and the number of neglected extra-small spaces is rapidly increasing. A real and long-lasting solution is needed to reverse this trend. The Plan, and in particular its guidelines for designing policies and projects for social and collaborative housing, will significantly contribute to this purpose.*

pianificazione preventiva per l'integrazione di rifugiati e richiedenti asilo alla scala locale ma, al contempo, opera prevalentemente con azioni non programmate nel tentativo di arginare il problema abitativo determinato dall'arrivo di grandi numeri di migranti.

Le scelte di localizzazione, organizzazione e gestione delle strutture per l'accoglienza guidate dalle direttive a livello nazionale sono dunque spesso esito di un approccio

Straordinari (CAS), la cui localizzazione e organizzazione è affidata a figure terze e coordinata dalle Prefetture, senza alcun obbligo di coinvolgimento delle amministrazioni locali. La coesistenza dei due modelli - e in particolare il fatto che il secondo prevalga nettamente sul primo<sup>1</sup> - riflette la contraddizione del sistema di accoglienza nazionale che ricerca una forma di

emergenziale e settoriale, che difficilmente riesce a interpretare e governare adeguatamente un fenomeno - quello delle migrazioni - che è da considerarsi invece strutturale.

Questa tendenza produce una casistica estremamente variegata di forme gestionali, di maggiore o minore successo: un sistema non pianificato e non governato nel suo complesso, che si presenta come una costellazione di esperienze nell'ambito delle quali l'accoglienza o la non accoglienza si determinano in virtù di scelte, fattori e circostanze contingenti (Centro studi e ricerche IDOS, 2016; Guido G. Et al., 2016).

Occorre sottolineare, peraltro, che anche il fenomeno dell'immigrazione regolare non è stato mai affrontato a livello nazionale attraverso politiche adeguate. La gestione delle migrazioni forzate e gli strumenti e le azioni per l'integrazione degli immigrati regolari sono dunque accomunati da un approccio "che insegue i problemi nel momento in cui appaiono fuori controllo" (Briata, 2014: 43), piuttosto che da una visione strategica capace di inserire la gestione del fenomeno all'interno degli indirizzi di sviluppo nazionale (Guido et al., 2016).

La localizzazione e la riorganizzazione di gran parte delle strutture destinate all'accoglienza, infatti, è principalmente legata alla necessità di trovare una rapida soluzione alla questione abitativa. Si sono così determinate situazioni di isolamento territoriale o di vera e propria

# Tra le varie proposte, il progetto CURANT della città di Anversa, Belgio, è da considerarsi particolarmente significativo in riferimento alle possibilità di trasferibilità delle azioni nel contesto italiano, con particolare riferimento ad ambiti simili al centro storico della città di Sassari, su cui il presente contributo si concentra.

segregazione spaziale all'interno dei contesti urbani, spesso aggravate da problemi di sovrappollamento, con una conseguente riduzione degli standard abitativi e, dunque, della qualità della vita delle persone ospitate. In particolare, l'integrazione nei contesti locali non è in alcun modo pianificata, se non nel caso di alcune esperienze virtuose degli SPRAR, rendendo inefficace qualsiasi altra forma di accompagnamento individuale (Centro studi e ricerche IDOS, 2016).

Riconoscere la natura strutturale del fenomeno delle migrazioni forzate, così come dell'immigrazione regolare, si rivela indispensabile, dunque, per disegnare strumenti e processi appropriati, sia per garantire l'accesso ad una abitazione degna che per favorire percorsi di inserimento socio-lavorativo.

Recentemente sono state avviate in alcune città europee sperimentazioni di nuovi modelli di accoglienza che reinterpretano la compresenza<sup>2</sup> delle nuove popolazioni migranti e delle popolazioni locali come occasione e strumento per l'accrescimento della qualità della vita urbana, con un'attenzione specifica nei confronti della scala di quartiere.

Di particolare interesse, per l'esplicita volontà

di configurarsi come esperienze sperimentali altamente innovative e caratterizzate da requisiti di scalabilità e replicabilità, sono da considerarsi i progetti finanziati nell'ambito della prima *call* (annualità 2016) del programma quinquennale dell'Unione Europea denominato *Urban Innovative Actions* (UIA)<sup>3</sup> nel quadro del topic "Integration of migrants and refugees": *CURANT* ad Anversa; *S.A.L.U.S w space* a Bologna; *ReFuMuc* a Monaco di Baviera; *U-RLP* a Utrecht; *CoRe* a Vienna. I progetti si trovano al principio della fase di attuazione: una loro valutazione in termini di efficacia sarebbe pertanto prematura. Tuttavia, un'attenta analisi dei presupposti che li guidano, delle azioni previste e dei soggetti coinvolti nella loro realizzazione consente di identificare quali strade potrebbero essere intraprese per superare l'approccio emergenziale e settoriale delle scelte di localizzazione e di gestione delle strutture per l'accoglienza a scala locale. Tra le varie proposte, il progetto CURANT della città di Anversa, Belgio, è da considerarsi particolarmente significativo in riferimento alle possibilità di trasferibilità delle azioni nel contesto italiano, con particolare riferimento ad ambiti simili al centro storico della città di Sassari, su cui il presente contributo si

concentra. Il progetto si rivolge ai giovani rifugiati che, superati i 18 anni, non godono più della protezione e dei benefici dello status di minore non accompagnato.

Tramite un insieme articolato di servizi integrato ad un modello abitativo basato su principi di condivisione e collaborazione, i giovani rifugiati hanno la possibilità di coabitare con persone del luogo di età compresa tra 20 e 28 anni. Il progetto prevede un modello di accoglienza basato su tre azioni: l'organizzazione di un *co-housing* diffuso, distribuito in 75 unità abitative; la definizione di percorsi di accompagnamento personalizzati a sostegno dell'inserimento socio-lavorativo; la definizione di una procedura di monitoraggio *Theory-Driven Evaluation* coordinata dall'Università di Anversa<sup>4</sup>.

Le 75 unità abitative del programma di *co-housing* ospiteranno 135 coppie composte da un rifugiato e un volontario che verranno selezionati e sistemati negli alloggi nel corso dei 3 anni di realizzazione del progetto. Le unità abitative sono composte da 25 alloggi modulari di nuova costruzione, concentrati in un'area prestabilita, 4 alloggi recuperati dal patrimonio edilizio esistente, 40 alloggi in locazione e 6 alloggi acquistati grazie ai fondi del progetto. Le unità abitative sono distribuite in tutta la città e attribuite ai volontari locali e ai giovani rifugiati dietro pagamento di un canone calmierato. Il progetto, dunque, sebbene orientato principalmente a promuovere un processo di

integrazione durevole dei rifugiati, si concentra operativamente su due distinte categorie di destinatari: i giovani rifugiati che non godono più dello status di minore non accompagnato e i giovani del luogo di età compresa tra i 20 e i 28 anni non ancora autonomi dal punto di vista abitativo e lavorativo. Per entrambe queste categorie, CURANT si configura come un progetto di avvio all'autonomia personale<sup>5</sup>. Stessi principi e indirizzi progettuali simili sono riscontrabili nel progetto U-RLP della città di Utrecht, Paesi Bassi, che si basa sulla promozione di un modello di abitare condiviso rivolto a giovani locali e richiedenti asilo. Nello specifico il progetto prevede la riqualificazione di un edificio in disuso per la realizzazione di una struttura di accoglienza per giovani richiedenti asilo e giovani locali NEET<sup>6</sup> (*Not in Education, Employment or Training*) che si impegnano a gestire la struttura stessa (gestione di spazi e attrezzature, manutenzione ordinaria, organizzazione di servizi ed eventi aperti al quartiere e alla città, ecc.) e a frequentare percorsi di formazione professionale diversificati in funzione delle capacità e delle aspettative individuali. I corsi di formazione e le iniziative culturali coinvolgono anche agli abitanti del quartiere che ospita la struttura, pensata dunque come un vero *community hub*.

Il principale elemento che accomuna i due progetti descritti<sup>7</sup> è il tentativo di costruire spazi e modi per favorire il coinvolgimento

**Il quartiere, sebbene collocato centralmente, è a tutt'oggi caratterizzata come tale da un insieme articolato ed eterogeneo socio-economico, scarsa qualità urbana, inadeguata accessibilità dei percorsi della quotidianità, elevata densità degli alloggi occupati, spopolamento complessivo e in continua crescita, di edifici fatiscenti e spazi abba**

delle popolazioni migranti e delle popolazioni locali in percorsi comuni di avvio all'autonomia. Questo intento è quasi completamente assente nell'attuale sistema di accoglienza nazionale che tende a relegare le politiche per l'integrazione di rifugiati e richiedenti asilo in un ambito assistenzialistico.

In questo quadro, sono da considerarsi fondamentali i progetti a sostegno di forme condivise e collaborative di abitare che si sviluppano alla scala di quartiere e che, come tali, consentono agli enti locali di reinterpretare la sfida dell'accoglienza delle popolazioni migranti nel quadro delle politiche abitative e, più in generale, dei progetti di rigenerazione urbana.

Ripensare il modello di accoglienza in questi termini significa, dunque, ripensare gli strumenti tradizionali di governo della città, per far sì che essi siano operativamente in grado di riconoscere e valorizzare la diversità, così come suggerito da Perrone (2010) che, richiamando gli insegnamenti di Jane Jacobs, afferma: "[...] Jacobs attraversa i temi del legame comunitario, della scala appropriata di osservazione dei fenomeni urbani, della reinterpretazione della marginalità, della

gestione degli usi come strumento e condizione per la costruzione di un equilibrio sociale e funzionale dell'unità di vicinato e dell'intera città; propone il vicinato e il quartiere come "generatori di diversità". Introduce le figure dei *public characters* [...], dei *"mixed uses"* [...], degli *"eyes on the street"* e *"defensible spaces"* riunificando in un unico approccio la rilevanza del disegno urbano e l'importanza delle pratiche condivise di autogoverno dei luoghi. Forse si potrebbe ripartire da qui".

### **Politiche a sostegno di forme di abitare collaborativo, condiviso e inclusivo e processi di rigenerazione urbana: il caso del centro storico della città di Sassari**

*Il centro storico della città di Sassari: una periferia centrale*

Le riflessioni brevemente esposte sono utili per definire il quadro di riferimento di una ricerca sul campo in corso di realizzazione: la costruzione di uno strumento - un innovativo piano attuativo di settore - per la definizione di scenari progettuali per il recupero a fini abitativi, secondo un modello condiviso e collaborativo, degli edifici fatiscenti del centro storico della città di Sassari<sup>8</sup>.

ti gli effetti una vera e propria periferia, ampio di problematiche: disagio e presenza di servizi di prossimità, elevato indice di sovraffollamento di parte e presenza di un numero significativo, ed abbandonati.

Il quartiere, sebbene collocato centralmente, è a tutti gli effetti una vera e propria periferia, caratterizzata come tale da un insieme articolato ed ampio di problematiche: disagio socio-economico, scarsa qualità urbana, inadeguata presenza di servizi di prossimità, inaccessibilità dei percorsi della quotidianità, elevato indice di sovraffollamento di parte degli alloggi occupati, spopolamento complessivo e presenza di un numero significativo, ed in continua crescita, di edifici fatiscenti e spazi abbandonati<sup>9</sup>. Queste problematiche sono fortemente interconnesse e si alimentano vicendevolmente, andando a consolidare la condizione di segregazione socio-spaziale, divenuta ormai strutturale.

Questa condizione di marginalità è anche conseguenza dell'assenza di una progettualità, recente e pregressa, in grado di leggere e interpretare adeguatamente le mutue relazioni tra degrado spaziale e disagio sociale e proporre soluzioni realmente integrate<sup>10</sup>.

Fin dalla prima espansione della città di Sassari oltre le mura medievali, si assiste ad una progressiva e - a partire dal secondo dopoguerra fino agli inizi degli anni Novanta - anche molto rapida riduzione della popolazione

residente nel centro storico. Questo fenomeno è inizialmente determinato prevalentemente dallo spostamento di una parte della popolazione residente nei nuovi quartieri, ma successivamente, in particolare a partire dagli anni Ottanta, si configura come una "fuoriuscita" volontaria di quanti, avendone le possibilità, ricercano migliori condizioni abitative<sup>11</sup>.

Si assiste, dunque, ad un vero e proprio spopolamento del centro storico, con tutte le conseguenze negative che vi si accompagnano e che a loro volta tendono a favorire il protrarsi dello spopolamento, dando origine a un circuito vizioso difficile da interrompere.

Tenendo presente questa situazione, è utile richiamare la presenza di due fenomeni - che apparentemente potrebbero sembrare contrapposti ma che in realtà spesso convivono, in particolare nei contesti storici - che caratterizzano il centro storico di oggi: la significativa presenza di abitazioni non occupate e l'elevato indice di sovraffollamento di parte degli alloggi occupati. La compresenza di questi due fenomeni è particolarmente interessante perché "racconta" bene la complessità della condizione di marginalità

**202** Edifici in stato di abbandono

**124** Fatiscente

**59** Mediocre

**18** Discreto

**1** Buono

del centro storico e perché può costituire una potenzialità in termini progettuali, come verrà meglio illustrato di seguito.

I dati del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni dell'Istat del 2011 riportano una percentuale di abitazioni non occupate nel centro storico pari al 29% circa del totale (era il 23% circa nel 2001). La causa principale è da ricercarsi, come anticipato, nella presenza di numerosi edifici fatiscenti: secondo i dati riportati nelle relazioni allegate al Piano Urbanistico Comunale, il 62% circa degli edifici nel centro storico si trova in condizioni di conservazione mediocri o pessime<sup>12</sup>. Ancora il Piano Urbanistico Comunale riporta dati interessanti che aiutano a ricostruire il quadro delle condizioni abitative del centro storico: gli alloggi sovraffollati sono attualmente il 27% circa del totale e, secondo l'indagine relativa alla "Matrice di affollamento per classe dimensionale di alloggio relativa agli occupanti", il 45% circa degli abitanti del centro storico vive in condizioni di disagio abitativo. Una parte del sovraffollamento riscontrato è imputabile al fatto che gli alloggi del centro storico sono mediamente di taglio più piccolo (59.2 mq) rispetto alla media della città (75.3 mq). Ma è importante considerare che questa situazione "ufficiale" andrebbe integrata prendendo in considerazione il numero, non quantificato e difficilmente quantificabile, di immigrati non regolari, spesso costretti a condividere in gruppo gli alloggi più degradati. Il centro storico,

infatti, è il quartiere della città di Sassari in cui si registra la più alta percentuale di residenti stranieri, extra-comunitari in particolare. Sempre secondo i dati del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, infatti, la percentuale di stranieri residenti nel centro storico è pari all'11% circa (era il 4% circa nel 2001).

A partire da questo quadro, il progetto di ricerca si concentra principalmente su quelle problematiche che tendono a consolidare la condizione di marginalizzazione e che possono al contempo essere affrontate attraverso gli strumenti di piano e progetto. Tra queste, la presenza di un numero significativo e crescente di edifici fatiscenti, molti dei quali non occupati, e di piccoli spazi abbandonati pare essere la più rilevante e urgente, anche in termini di percezione da parte degli abitanti.

Infatti, all'interno del relativamente piccolo perimetro del centro storico, si trovano circa 200 edifici fatiscenti o abbandonati e un numero elevato di piccoli spazi in stato di degrado (vicoli pedonali, piccoli slarghi e piazze, cortili semi-pubblici, ecc.). La dimensione di questo patrimonio di edifici e spazi inutilizzati è significativa, sia in termini assoluti che relativi, e cresce rapidamente. Occorre, dunque, costruire un insieme di politiche e progetti di recupero finalizzati a far sì che il centro storico riconquisti la sua centralità, senza trasferire altrove la marginalità (l'obiettivo è riconvertire la marginalità, non spostarla<sup>13</sup>) e costruendo



## Edifici fatiscenti nel centro storico di Sassari, anno 2017

elaborazione degli autori, 2017

non lasci spazio, cioè, alla possibilità che fasi di ripresa si alternino a fasi di degrado, così come è avvenuto nei centri storici di molte altre città italiane. Queste due esigenze sono strettamente connesse tra loro: la riconquista della centralità, per autoalimentarsi nel tempo ed essere dunque durevole, deve

al contempo i presupposti per una riconquista durevole, che

necessariamente prevedere la convivenza di usi e abitanti diversi, rifuggendo da qualsiasi tendenza alla "mono-funzione" e alla omologazione sociale.

*Politiche e progetti per la promozione di forme di abitare collaborativo e condiviso e percorsi di rigenerazione urbana*

La ricerca parte da una rilettura della presenza significativa e diffusa di edifici fatiscenti e spazi abbandonati come un'opportunità per avviare





## Edifici fatiscenti per i quali il Piano Particolareggiato prevede interventi di ricostruzione e sopraelevazione

elaborazione degli autori, 2017

la costruzione di un innovativo piano attuativo di settore, coerente con gli strumenti urbanistici vigenti, in grado di indirizzare e accompagnare il percorso di recupero a fini abitativi, secondo un modello condiviso e collaborativo, degli edifici fatiscenti del centro storico.

Il Piano, ancora in fase di elaborazione, si

processi virtuosi di rigenerazione urbana del centro storico della città di Sassari.

L'obiettivo, come già accennato, è

avvale di un articolato quadro conoscitivo costruito sulla base degli esiti del lavoro sul campo, dello studio delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di espropriazione per pubblica utilità, dell'esame degli strumenti urbanistici vigenti e dell'analisi critica di alcune esperienze innovative di riqualificazione urbana basata sul recupero di edifici in disuso ed è finalizzato a definire degli scenari progettuali di rigenerazione per il quartiere.

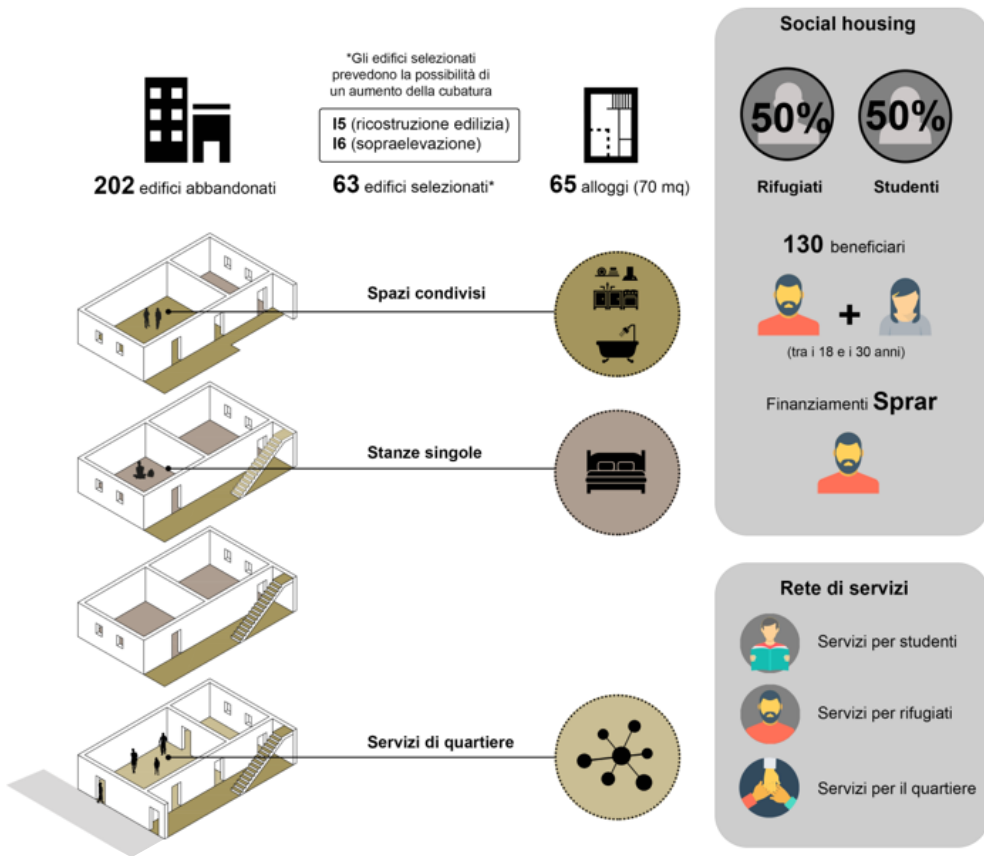
Il lavoro sul campo ha permesso di individuare il numero effettivo di edifici fatiscenti e di spazi in stato di abbandono. Gli edifici sono

63 Edifici in stato di abbandono interessati da interventi I5/I6

- I5 - Interventi di ricostruzione edilizia
- I5/I6 - Interventi di ricostruzione edilizia e sopraelevata
- I6 - Interventi di sopraelevazione
- Edifici in stato di abbandono

stati descritti attraverso un insieme di attributi spaziali e classificati in base allo stato di conservazione (“fatiscente” o “mediocre”<sup>14</sup>). Sono stati così identificati e mappati 202 edifici, di cui 124 classificati come “fatiscenti”. Attraverso le informazioni ricavate dalle visure catastali<sup>15</sup> è stato attribuito a ciascun edificio il titolo di proprietà. In particolare sono stati individuati gli edifici di proprietà pubblica e quelli di proprietà privata e, tra questi, quelli la cui proprietà risulta parcellizzata. L'applicazione del Piano dovrà confrontarsi con una situazione estremamente complessa e articolata, come spesso accade nei quartieri storici. Per questa ragione si è scelto di integrare il quadro conoscitivo con gli esiti di un'indagine su procedure e dispositivi giuridico-amministrativi non convenzionali, in grado di garantire maggiori margini di intervento all'amministrazione pubblica, anche attraverso meccanismi di collaborazione pubblico-privato, nell'eventuale fase di avvio di politiche e progetti di rigenerazione<sup>16</sup>. I dati ottenuti sono stati organizzati in un geoDataBase che consente di ottenere un insieme ampio di informazioni di carattere generale, di accedere alla scheda descrittiva di dettaglio di ogni singolo edificio mappato e soprattutto di incrociare gli attributi spaziali, lo stato di conservazione e i titoli di proprietà dei singoli edifici con le disposizioni del Piano Particolareggiato, attualmente in fase di adozione.

In relazione agli obiettivi specifici della ricerca, di particolare interesse risulta la possibilità di verificare per quanti e quali edifici in stato di conservazione fatiscente il Piano Particolareggiato prevede interventi di ricostruzione o di ricostruzione e sopraelevazione (incremento volumetrico)<sup>17</sup>. Questo patrimonio potenziale di nuovi edifici di piccole dimensioni, infatti, potrebbe essere utilizzato per realizzare un sistema diffuso di abitazioni di qualità e di spazi da adibire a servizi integrativi all'abitare aperti al quartiere, condivisi e co-gestiti dagli abitanti stessi. Il geoDataBase consente di individuare 63 edifici in stato di conservazione fatiscente per i quali il Piano Particolareggiato prevede interventi di ricostruzione o di ricostruzione e sopraelevazione, per un totale di circa 15.000 mc. Uno dei possibili scenari progettuali del Piano per il recupero degli edifici fatiscenti del centro storico è stato costruito a partire da questo dato e facendo esplicito riferimento alle lezioni apprese dai casi studio brevemente descritti nel paragrafo 1. Come già evidenziato, uno dei limiti principali dell'attuale sistema di accoglienza è il mancato riconoscimento della compresenza delle nuove popolazioni migranti e delle popolazioni locali come occasione e strumento per accrescere la qualità della vita urbana nel complesso. Il caso di Sassari è emblematico, per l'assenza di una cornice istituzionale definita per la gestione dell'accoglienza. Attualmente nell'intero



## Sistema diffuso di abitazioni per giovani rifugiati, richiedenti asilo, studenti fuori-sede e di spazi da adibire a servizi integrativi aperti al quartiere

elaborazione degli autori, 2017

territorio comunale sono presenti nove CAS, che ospitano 788 persone<sup>18</sup>, e nessuno SPRAR<sup>19</sup>. Cinque CAS occupano strutture collocate in ambito urbano, ma all'interno di quartieri periferici distanti al centro; le rimanenti quattro strutture sono localizzate in ambito extra-urbano, in aree difficilmente accessibili in quanto non adeguatamente collegate alla città attraverso il servizio di trasporto pubblico

locale. I processi di integrazione sono dunque ostacolati anche dalle scelte di localizzazione delle strutture in aree difficilmente accessibili. Reinterpretando l'esperienza del progetto CURANT della città di Anversa, Belgio, lo scenario prevede di destinare gli alloggi, di piccole dimensioni, a giovani rifugiati e richiedenti asilo e studenti universitari fuori-sede.

Il coinvolgimento degli studenti fuori-sede pare appropriato per la presenza di diverse sedi universitarie collocate all'interno del centro storico o nelle immediate vicinanze. Particolarmente interessante, inoltre, è la possibilità di costruire strumenti e procedure che consentano di integrare i fondi del "Contributo fitto casa" erogati dall'ERSU (Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario), destinati a favorire l'abbattimento dei costi relativi al canone di locazione da parte degli studenti fuori-sede e i fondi "Fnpsa - Fondo nazionale per le politiche e i servizi dell'asilo" destinati a progetti di accoglienza integrata per richiedenti protezione internazionale, rifugiati, titolari di protezione sussidiaria e umanitaria (SPRAR)<sup>20</sup>.

Anche in considerazione delle ridotte dimensioni degli edifici individuati, si prevede che gli alloggi accolgano un minimo di 2 e fino ad un massimo di 4 giovani rifugiati e richiedenti asilo e studenti universitari fuori-sede e che gli spazi comuni (principalmente le cucine e i servizi igienici) siano condivisi e co-gestiti.

Si prevede, inoltre, che i piani superiori e il piano a livello stradale degli edifici ospitino spazi polifunzionali e flessibili da adibire a servizi integrativi all'abitare aperti al quartiere e co-gestiti dagli stessi beneficiari, con l'intento di rendere possibile e favorire la condivisione dei luoghi della quotidianità da parte dei diversi abitanti del centro storico.

L'intento non è solo promuovere nuove e più inclusive forme di accoglienza, ma "attivare" processi durevoli di rigenerazione urbana. Gli spazi pubblici di prossimità, i percorsi della quotidianità e le nuove forme di organizzazione e gestione condivisa dei luoghi e dei servizi di prossimità sono da considerarsi il tessuto connettivo su cui intervenire per garantire e promuovere durevolmente la qualità in senso lato di questi processi.

### **Conclusioni**

Il principale obiettivo della ricerca brevemente illustrata è esplorare la possibilità di innescare e guidare un processo di rigenerazione urbana del quartiere, a partire dal ripensamento delle forme di accoglienza di rifugiati e richiedenti asilo, anche attraverso l'integrazione di strumenti, procedure e canali di finanziamento attualmente non integrati.

Il progetto si concentra sul patrimonio - consistente ed in continua crescita - di edifici fatiscenti e non occupati del centro storico, partendo dalla consapevolezza che la condizione di degrado di questo patrimonio è al contempo causa e conseguenza del processo di spopolamento e marginalizzazione. Gran parte di questo patrimonio è costituito da edifici che, pur non essendo dotati di particolare pregio storico-architettonico, conservano e partecipano al mantenimento della conoscenza e della memoria storica del quartiere e potrebbero assolvere una innovata funzione

abitativa, in un momento storico caratterizzato dalla contraddizione tra la presenza di numerosi edifici non occupati e il mancato riconoscimento del diritto ad una abitazione degna a gruppi sempre più ampi della popolazione.

Il progetto affronta, nello specifico, il tema del rapporto tra le popolazioni locali e le nuove popolazioni immigrate, composte sia dagli stranieri già insediati, sia dal più recente gruppo

di migranti forzati, rifugiati e richiedenti asilo.

Il fine del progetto è dimostrare le potenzialità delle politiche e dei progetti di abitare condiviso e collaborativo attente ai gruppi più vulnerabili come strumento per la promozione della qualità della vita urbana complessiva del centro storico della città di Sassari e, più in generale, dei contesti caratterizzati da marginalità socio-spaziale.

## Note

<sup>1</sup> Si consideri che al 2016 i rifugiati e richiedenti asilo ospitati in strutture SPRAR sono solo il 22% del totale.

<sup>2</sup> Il riferimento è alle riflessioni proposte da P. L. Crosta. Si veda, ad esempio: *Pratiche. Il territorio "è l'uso che se ne fa"* (2010)

<sup>3</sup> Si veda <http://www.uia-initiative.eu>.

<sup>4</sup> Col termine *theory-driven evaluation* ci si riferisce a un modello di valutazione disegnato e applicato secondo un *program theory* che viene costruito dagli *stakeholders* attraverso un insieme di supposizioni su quale azione sia necessaria per risolvere un determinato problema sociale; il fine è quello di valutare non solo se un intervento funzioni o no ma anche come e perché funzioni (Cohen, 2012), in modo da permettere la produzione di risultati utili per l'applicazione del progetto o dei suoi principi in un altro contesto.

<sup>5</sup> Le prime valutazioni messe a disposizione mettono in luce alcune difficoltà (si veda: [www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/antwerp](http://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/antwerp)). La selezione delle coppie di giovani si sta rivelando non semplice, in particolare per le difficoltà linguistiche dei giovani rifugiati. Inoltre, la ricerca degli alloggi da destinare al co-housing è ostacolata da un atteggiamento di diffidenza da parte dei proprietari (ci si riferisce ai 40 alloggi in locazione). Ciononostante, le occasioni di aggregazione, i percorsi di formazione e gli eventi di contaminazione culturale che stanno accompagnando il processo stanno contribuendo in modo significativo alla risoluzione delle problematiche fino ad ora riscontrate.

<sup>6</sup> Il progetto prevede di destinare il 20% dei posti disponibili ai giovani NEET locali.

<sup>7</sup> E, più in generale, tutti i progetti presentati nell'ambito del programma UIA.

<sup>8</sup> La ricerca è promossa dal Settore Urbanistica del Comune di Sassari e realizzata da un gruppo di lavoro multidisciplinare del Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica di Alghero dell'Università di Sassari guidato dal prof. Arnaldo Cecchini. Valentina Talu gestisce il coordinamento scientifico e operativo e Marco Casu è membro del gruppo di lavoro. L'attività è in corso di svolgimento e si concluderà nel mese di dicembre 2017.

<sup>9</sup> Si vedano Cecchini, 2007; Cenami, 2007; Mazzette, 1997; Bua, Idini, Talu, 2013.

<sup>10</sup> Fin dalla prima espansione della città oltre le mura medievali, in seguito all'approvazione del Piano Marchesi nel 1837, diversi servizi rilevanti (ospedale, carcere, caserma, chiese) vengono ricollocati nelle aree di prima espansione, con un conseguente spostamento del baricentro della città (Brigaglia, 1998; Cadinu, 2001; Cenami, 2007). Con l'intento di "rinnovare" il centro storico e dotarlo di una serie di funzioni contemporanee, il Piano Petrucci, adottato nel 1914, dà inizio ad un'importante opera di sventramento che a causa del sopraggiungere della guerra non è stata mai conclusa (rimane oggi il vuoto non finito di Piazza Mazzotti, un grande spazio frammentato collocato al centro del quartiere, utilizzato impropriamente come area di sosta per le automobili). Nel 1959 l'architetto Clemente redige il nuovo Piano Regolatore della

città: adottando una prospettiva territoriale, il piano parte dal riconoscimento dell'importanza del sistema delle valli urbane per lo sviluppo della città (Fosso della Noce, Valle del Rosello, Valle dell'Eba Giara) e ipotizza per il centro storico una serie di interventi di diradamento diffuso attraverso la demolizione degli edifici più degradati con l'obiettivo - mai raggiunto - di dotare il quartiere di un sistema di piazze e spazi verdi di piccole dimensioni e migliorarne la qualità e l'accessibilità (Brigaglia, 1998; Cenami, 1998). Nel 1985 viene varato definitivamente il Piano Rizzotti che deve confrontarsi con una città estesa e frammentata. Assimilati gli avanzamenti disciplinari nazionali in riferimento al recupero dei nuclei antichi, il piano non si concentra solo sulla presenza di edifici con valenza storico-architettonica o sul carattere identitario del centro storico, ma anche sul suo ruolo rispetto alle dinamiche urbane che coinvolgono l'intera città. Il Piano opera attraverso lo strumento attuativo del Piano di Recupero, prevedendo il mantenimento integrale del tessuto urbano attraverso interventi conservativi incapaci di generare una riattivazione socio-culturale (Cenami, 1998; Gabrielli, 1998). Il recente Piano Urbanistico Comunale, adottato nel dicembre 2014, individua un insieme di priorità d'intervento per la città di Sassari, tra cui "la rinascita del Centro Storico". Il Piano prevede una serie di azioni, prima fra tutte l'istituzione di una "Agenzia per il Centro Storico" che gestisca le modalità di attuazione di un "Piano-Programma per il Centro Storico" il

cui obiettivo prioritario dichiarato è la salvaguardia del patrimonio storico-culturale, delle attività economiche presenti e dei cittadini residenti. Il PUC prevede inoltre una serie di progetti di recupero residenziale: edilizia sociale, residenze per studenti, residenze per anziani, albergo diffuso. Prevede inoltre tre interventi puntuali su spazi pubblici importanti - piazza Mazzotti, piazza Università e Porta S. Antonio -, lo sviluppo del "Centro Commerciale Naturale" e della "Città della Cultura" e la risistemazione degli spazi verdi che circondano il Centro Storico (Bua, Idini, Talu, 2013).

<sup>11</sup> La diminuzione della popolazione residente può considerarsi un fenomeno positivo finché è condizione per il miglioramento delle condizioni igieniche e per la riduzione del sovraffollamento e, dunque, per la promozione della qualità della vita degli abitanti; questa considerazione è ovviamente valida se si considera il fenomeno solo in termini quantitativi: non è un dato positivo, infatti, il fatto che la classe più abbiente abbia fin da subito abbandonato il centro storico, contribuendo in questo modo a renderlo omogeneo dal punto di vista economico e sociale (Bua, Idini, Talu, 2013).

<sup>12</sup> Il caso più evidente è quello del rione storico di San Donato, in cui il 40% circa degli edifici è in condizioni "non soddisfacenti".

<sup>13</sup> Indovina a questo proposito sottolinea: "[...] un intervento di risanamento e riqualificazione edilizia e urbanistica in un quartiere degradato si configura come un processo di valorizzazione che rende inospitale quel quartiere per una parte consistente della popolazione che vi abitava, quella a minor reddito, con la creazione *altrove* di una situazione molto simile a quella di partenza. Dicendo questo non

solo non si vuole legittimare il "non intervento", ma piuttosto sollecitarlo nella consapevolezza che esso deve avere contenuti ricchi, vari e adeguati ad affrontare la situazione complessiva, non solo quella edilizia ed urbanistica." Indovina, 2008.

<sup>14</sup> Sono stati classificati come "fatiscenti" gli edifici in stato di palese abbandono, con evidente crollo totale o parziale della copertura, degrado avanzato degli infissi, murature e intonaci pericolanti. Sono stati classificati come "mediocri" gli edifici in stato di abbandono, a rischio di diventare fatiscanti in tempi rapidi (es. <5 anni) se non sottoposti ad interventi di recupero consistenti. A queste prime due categorie di edifici si è scelto di affiancarne una terza, al fine di costruire un quadro conoscitivo più articolato ed ampio, utile nella fase di formulazione degli scenari progettuali. Questa terza categoria comprende edifici attualmente non occupati/abbandonati, di dimensioni consistenti, e collocati in prossimità di uno o più edifici "fatiscenti". Gli edifici facenti parte di questa terza categoria vengono presi in considerazione nella formulazione degli scenari di rigenerazione solo per rafforzare, consolidare, estendere le proposte che riguarderanno prioritariamente gli edifici che appartengono alle altre due categorie.

<sup>15</sup> Fornite dall'ufficio Cartografia del Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Sassari.

<sup>16</sup> Tra le possibili procedure, la più interessante è forse quella adottata dal Comune di Milano, che prevede la possibilità di vincolare ad uso pubblico gli edifici di proprietà privata fatiscanti o non occupati, recuperati attraverso risorse pubbliche, mantenendo il titolo di

proprietà invariato (la durata del vincolo viene stabilita in funzione dell'ammontare di risorse investite per l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione). Procedure simili sono state sperimentate anche nei comuni di Montelupo Fiorentino (2013), Napoli (2014), Palermo (2014, 2016), Catania (2014), Pesaro (2014).

<sup>17</sup> Categorie "I5 - Interventi di ricostruzione edilizia" e "I5/I6 - Interventi di ricostruzione edilizia e sopraelevazione".

<sup>18</sup> Dati forniti dalla Prefettura di Cagliari, aggiornati al 31/12/2016.

<sup>19</sup> Nel mese di ottobre del 2017 sono stati confermati i finanziamenti per un progetto di integrazione destinato a 31 beneficiari secondo un modello di accoglienza diffusa e per piccoli numeri (SPRAR) ([http://www.unionesarda.it/articolo/cronaca/2017/10/03/sassari\\_citt\\_dell\\_accoglienza\\_via\\_al\\_progetto\\_sprar\\_per\\_richieden-68-651249.html](http://www.unionesarda.it/articolo/cronaca/2017/10/03/sassari_citt_dell_accoglienza_via_al_progetto_sprar_per_richieden-68-651249.html)).

<sup>20</sup> È ovviamente possibile prevedere l'attivazione di altri strumenti e canali di finanziamento, primo fra tutti il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) istituito da CDPI allo scopo di favorire gli investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica (la cosiddetta "fascia grigia").

## Bibliografia

- Bua, F., Idini, P., Talu, V. (2013), *Sassari: una città da "ricomporre". Il centro storico come laboratorio di politiche e progetti di rigenerazione urbana centrati sugli abitanti*. In Bonacucina, E. et al., "Sardegna. La nuova e l'antica felicità" (97-127), Angeli, Milano.
- Briata, P. (2014), *Spazio urbano e immigrazione in Italia. Esperienze di pianificazione in una prospettiva europea*, Angeli, Milano.
- Brigaglia, M. (1998), *Sassari e la sua Memoria*. In Piras, M. G. (a cura di) (1998), "Sassari e la sua memoria: atti del convegno "Sassari: quali interventi nel centro storico? Esperti a confronto", Sassari, 12 marzo, Apis Sarda, Sassari.
- Cadinu, M. (2001), *Urbanistica medievale in Sardegna*, Bonsignori, Roma.
- Castellaccio, R. (2008), *Culture e diritti a confronto. Antropologia dell'immigrazione in alcune realtà sarde*, Edes, Sassari.
- Cenami, E. (1998), *L'azione del Comune per il recupero del centro storico. 2. I problemi della pianificazione*. In Piras, M. G., a cura di, *Sassari e la sua memoria: atti del convegno "Sassari: quali interventi nel centro storico? Esperti a confronto"*, Sassari, 12 marzo, Apis Sarda, Sassari.
- Cenami E. (2007), *Sassari, pianificazione e crescita urbana*. In A. Cecchini, "Al centro le periferie. Il ruolo degli spazi pubblici nell'attivazione delle energie sociali in un'esperienza didattica per la riqualificazione urbana", Angeli, Milano.
- Centro studi e ricerche IDOS (2016), *Dossier statistico Immigrazione 2016*, Edizioni IDOS, Roma.
- Chen, H. (2012), *Theory-driven evaluation: Conceptual framework, application and advancement*. In Strobl, R., Lobrtmeier, O. e Heitmeyer, W., eds., *Evaluation von Programmen und Projekten für eine demokratische Kultur*, Springer, Wiesbaden.
- Dal Lago, A. (2004), *Non-persone. L'esclusione dei migranti in una società globale*, Feltrinelli, Milano.
- Gabrielli, B. (1998), *Le esperienze di recupero dei centri storici in Italia*. In Piras, M. G., a cura di, "Sassari e la sua memoria: atti del convegno "Sassari: quali interventi nel centro storico? Esperti a confronto", Sassari, 12 marzo, Apis Sarda, Sassari.
- Guido G. et al. (a cura di) (2016). #20GiugnoLasciateCIEntrare. Campagna LasciateCIEntrare.
- Indovina, F. (2008). *Le periferie: articolazione, differenziazioni, politiche*. In Fregolent, L. (a cura di). *Periferia e periferie*. Roma: Aracne editore.
- Mazzette, A. (1997). *La città immaginaria. Sassari nelle esperienze dei suoi abitanti*. Milano: Franco Angeli.
- Medici Senza Frontiere (2015). *Rapporto dei Medici senza Frontiere sulle condizioni di accoglienza nel CPSA Pozzallo*.  
[http://archivio.medicisenzafrontiere.it/pdf/Rapporto\\_CPI\\_CPSA\\_Pozzallo\\_final.pdf](http://archivio.medicisenzafrontiere.it/pdf/Rapporto_CPI_CPSA_Pozzallo_final.pdf) (Consultato: 04-03-2017)
- Porcu Gaias, M. (1996). *Sassari. Storia architettonica e urbanistica dalle origini al '600*. Nuoro: Illiso.
- PUC, Piano Urbanistico Comunale di Sassari (2014). *Studio del fabbisogno residenziale, Relazione PUC Sassari allegato C*.