LE TRANSIZIONI NELL'ABITARE COLLETTIVO

GIOVANNI MULTARI

ENRICO FORMATO

BIANCA MARIA RODRIGUEZ

Il sapere dell'architetto è ricco degli apporti di numerosi ambiti disciplinari e di conoscenze relative ai vari campi (...) l'attività legata a tale sapere risulta da una componente teorica (*ratiocinatione*) e da una componente pratica (*fabrica*).

Vitruvio, *De Architectura* (I,I,I-10)

L'esperienza costituisce il dato essenziale per documentare, raccontare e scrivere visioni lucide e misurate sul presente. *Architetture* è il luogo in cui raccogliere queste esperienze per aprire i nuovi scenari del possibile, ospitando testi, saggi, monografie, curatele, cataloghi di mostre, atti di convegni, progetti di ricerca e laboratori didattici attraverso un dialogo aperto e inclusivo. Una collana scientifica, interdisciplinare, che coniuga differenti saperi e posizioni attorno a una idea di architettura come terreno comune.

ARCHITETTURE #8

tab edizioni

© 2026 Gruppo editoriale Tab s.r.l.
viale Manzoni 24/c
00185 Roma
www.tabedizioni.it

Prima edizione ottobre 2026
isbn versione cartacea 979-12-5669-506-5
isbn versione digitale 979-12-5669-507-2

È vietata la riproduzione, anche parziale,
con qualsiasi mezzo effettuata, compresa la
fotocopia, senza l'autorizzazione dell'editore.
Tutti i diritti sono riservati.

Le transizioni nell'abitare collettivo

L'edilizia residenziale pubblica

Giovanni Multari, Enrico Formato e Bianca Maria Rodriguez

A tutti coloro
che si interessano
e contribuiscono
con il loro impegno,
studio e passione
a proporre e ricercare
nuove soluzioni per il
riuso dell'esistente.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale ACER

Presidente ACER
David Lebro

Coordinatore del gruppo di ricerca ACER
Giuseppe D'Alessio
Gruppo di ricerca ACER
Dario Bifulco
Daria Cesario
Elodia De Filippo
Gennarino Del Franco
Rossella Guarracino
Teresa Palmieri
Felice Saviano
Luca Sepe

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II

Direttrice del Dipartimento di Architettura DiARC
Maria Rosaria Santangelo

Coordinatori del gruppo di ricerca DiARC
Giovanni Multari
Enrico Formato

Gruppo di ricerca DiARC
Bianca Maria Rodriguez
Chiara Assante
Augusto Fabio Cerqua
Francesco Iuliano
Nicola Paternuosto
Ferdinando Testa

I docenti del Laboratorio di Sintesi Finale
Lucrezia Cascini
Gilda Berruti
Diana D'Agostino
Mattia Federico Leone
Francesca Nocca

Graphic Design & Layout
Stefano Perrotta

Curatela grafica e impaginazione
Bianca Maria Rodriguez

Revisione grafica e dei testi
Chiara Assante
Nicola Paternuosto

Revisione testi italiano/inglese
Piera D'Ambrosio

Fotografie
Le foto di pagina 270, 271, 274 © **Augusto Fabio Cerqua**
Le foto di pagina 226, 227, 228, 229 © **Ester Ferrara**
Le foto di pagina 214, 216, 217, 218 © **Lorenzo Palladino**
Le foto di pagina 40, 41, 47, 48, 50, 51, 53, 212, 213, 219, 230 © **Nicola Paternuosto**
Le foto di pagina 32, 35 © **Bianca Maria Rodriguez**
Le foto di pagina 237, 244 © **WWChiara Russo**
Le foto di pagina 252, 254 © **Margherita Maurea**
Le foto di pagina 142, 143 © **Maria Simioli**

DiARC dipartimento di architettura università degli studi di napoli federico II scuola politecnica e delle scienze di base
ACER Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

La ricerca è stata realizzata in collaborazione con l'ACER - Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale Pubblica, che ha rappresentato un partner fondamentale per la selezione dei siti, per il reperimento del materiale, per la consultazione degli archivi e per il dialogo e il confronto costante.

Indice

11 **Prefazione**
Maria Rosaria Santangelo, Direttrice DiARC

17 **Prefazione**
David Lebro, Presidente ACER

23 **Introduzione**
Bianca Maria Rodriguez

39 **Il progetto di architettura tra terza missione, ricerca scientifica e attività didattica**
Giovanni Multari

53 **Dai portici all'infrastruttura d'integrazione. Ripensare l'abitare pubblico a partire da Caivano**
Enrico Formato

67 **Ripensare il piano terra porticato nei progetti di Mattoni Rossi e Parco Verde**
Enrico Formato, Giovanni Multari, Bianca Maria Rodriguez

105 **L'atlante delle esperienze**
Bianca Maria Rodriguez

111 **L'abitare pubblico nel periurbano: il programma PINQuA e il caso del Litorale Domitio** Enrico Formato, Nicola Fierro, Maria Simioli, Federica Vingelli
L'esperienza didattica: le cinque città campane Bianca Maria Rodriguez, Francesco Iuliano, Lorenzo Renzullo, Chiara Assante, Nicola Paternuosto
Oltre la Macchina abitativa: Il Corviale tra utopia funzionalista e realtà sociale Chiara Assante, Nicola Paternuosto
Rigenerare l'edilizia residenziale pubblica in Europa: lezioni da Bordeaux Francesco Iuliano, Lorenzo Renzullo
L'esperienza di ricerca tesi. Il caso della Cité Picasso Chiara Russo, Margherita Maurea
L'esperienza cilena. Abitare oltre la casa Margherita Maurea
La Fournillière, Nantes. Vent'anni di latenza Augusto Fabio Cerqua

273 **Bibliografia**

Prefazione

Maria Rosaria Santangelo

Prefazione

Maria Rosaria Santangelo

La costruzione della "città pubblica" in Italia ha segnato il secolo scorso, restituendo oggi un enorme patrimonio di architetture residenziali, spesso frutto di sperimentazioni progettuali molto avanzate, che rispecchiavano principalmente la volontà di ridefinire la città contemporanea e rispondere all'emergenza abitativa. Le proposte morfologiche dei quartieri realizzati trovavano nella strada l'elemento unificatore e distributore, attraverso una caratterizzazione delle relazioni tra gli elementi costruiti e nuove relazioni spaziali tra gli edifici e le aree aperte. Questa nuova città è stata progettata e costruita seguendo logiche e regolamenti differenti relativi a normative nazionali e a piani locali, con l'obiettivo prioritario di creare alloggi e spazi per la popolazione economicamente più disagiata.

Ha scritto Paola Di Biagi: «un tipo di città che possiamo definire pubblica non solo perché esito di politiche pubbliche elaborate con l'obiettivo di garantire un diritto fondamentale come quello di abitare, non solo perché composta di parti più o meno ampie e realizzate su suoli pubblici, attraverso processi di programmazione, progettazione e realizzazione coordinati da un'amministrazione pubblica o perché in parte realizzata con finanziamenti dello Stato, ma innanzitutto una città pubblica perché lungo il 900 essa ha garantito diritti fondamentali come quello di uno spazio abitabile per tutti, ma perseguito dunque valori generali e condivisi, valori che, superati omologanti giudizi critici, più attente letture ancora oggi ci permettono di cogliere» (Di Biagi, 2008)

Tuttavia, se l'edilizia pubblica, soprattutto nella seconda metà del Novecento, ha rappresentato l'ultimo grande tentativo di dare un ordine e una forma alle città in continua espansione, i quartieri costruiti in quel periodo non sono riusciti a diventare un modello per le costruzioni successive. Questi quartieri volevano creare spazi condivisi e, come la stessa Di Biagi ha chiarito, favorire la vita di comunità e trovare un equilibrio tra pubblico

Preface

Maria Rosaria Santangelo

Marking the last century, it left behind a vast heritage of residential architecture, often the result of highly advanced design experimentation, which primarily reflected the desire to redefine the contemporary city and respond to the housing crisis. The morphological proposals of the built neighbourhoods found their unifying and distributing element in the street, through a characterisation of the relationships between constructed elements and new spatial relationships between buildings and open spaces. This new city was designed and built according to various logics and regulations relating to national standards and local plans, with the primary objective of creating housing and spaces for the most economically disadvantaged population.

As Paola Di Biagi wrote: "a type of city that we can define as public not only because it was the outcome of public policies developed with the goal of guaranteeing a fundamental right such as housing, not only because it consists of areas of varying sizes built on public land through planning, design, and implementation processes coordinated by a public administration, or because it was partly funded by the State, but above all a public city because throughout the 20th century it guaranteed fundamental rights such as a livable space for all. It thus pursued general and shared values—values that, beyond homogenising critical assessments, more attentive readings still allow us to grasp today" (Di Biagi, 2008).

However, while public housing—especially in the second half of the twentieth century—represented the last great attempt to give order and form to expanding cities, the neighbourhoods built during that period failed to become a model for subsequent developments. These neighbourhoods set out to create shared spaces and, as Di Biagi herself clarified, to foster community life and strike a balance between public and private, between individual and collective needs, between buildings and open spaces, between the domestic

e privato, tra esigenze individuali e collettive, tra edifici e spazi aperti, tra ambiente domestico e urbano, tra spazi abitabili interni ed esterni e tra abitazioni e servizi essenziali.

In molti casi, soprattutto nei quartieri costruiti nella seconda metà del Novecento, gli obiettivi iniziali non sono stati raggiunti: oggi questi luoghi sono spesso caratterizzati da emarginazione sociale e funzionale e da gravi problemi di degrado ambientale, urbanistico ed edilizio. Inoltre, gli spazi aperti, invece di trasformarsi in luoghi di incontro, di vicinanza e di socializzazione tra le persone, sono rimasti semplicemente spazi vuoti che separano non solo gli edifici, ma anche gli abitanti. Questi complessi giacciono ora sul territorio e rappresentano un patrimonio e al contempo un potenziale campo di sperimentazione del progetto in una logica di compartecipazione dei fattori sociali, ambientali ed economici e in una prospettiva di condivisione con le comunità; si tratta di lavorare su strutture urbane e architettoniche che avrebbero dovuto rappresentare, al momento della realizzazione, elementi di modernizzazione del territorio, di cura dello Stato verso i più deboli, e che spesso oggi rappresentano - anche simbolicamente - una grande sconfitta collettiva che mette con forza in evidenza la rottura del patto sociale.

Oggi è il momento, non più rinviabile, del recupero e della rivalorizzazione dei quartieri di edilizia pubblica, quelli che segnano e disegnano la nostra regione, e che di fatto hanno disegnato tutta l'Italia del dopoguerra, fino agli anni Ottanta e, in Campania, al post terremoto.

Dovrebbe essere il tema principale della città contemporanea: sia per una questione sociale e di qualità della vita, ma anche perché è un patrimonio immenso, che va valutato e, allorquando si ritenga conveniente, va riqualificato e rivalorizzato. È chiaro che abbiamo delle condizioni estreme, e lo sappiamo bene noi napoletani, valga per tutti la scelta di abbattere le vele di Scampia, che non solo sono diventate simboli negativi portandoci ulteriormente alla ribalta del degrado e della violenza, ma che in realtà hanno dimostrato il fallimento, il fallimento della norma, per certi versi il fallimento dell'architettura.

E questo è doloroso da dire. Le negative dinamiche che nel tempo si sono definite e articolate hanno trovato negli spazi progettati per ospitare parti della popolazione, terreno fertile; e questo riguarda tanto gli edifici, quanto gli spazi all'intorno, in molti casi mai conclusi e quindi mai definiti nelle forme, nelle funzioni e nel ruolo che avrebbero dovuto svolgere. Si sono però definite nuove "dicotomie" tra spazi interstiziali che non hanno trovato mai compiutezza, spazi ibridi tra interno e esterno, dimensioni collettive che non hanno trovato mai la vera condivisione. L'inadeguatezza di questi spazi e il loro farsi aggravanti di disuguaglianze già estreme portano all'urgenza di una nuova e non rinviabile trasformazione.

Il Dipartimento di Architettura di Napoli, Federico II, lavora su questi temi attraverso la didattica e la ricerca, su molti tavoli, e certamente l'interlocuzione con l'ACER è uno dei luoghi privilegiati, dei momenti privilegiati, perché di fatto l'ACER ha il controllo e la conoscenza, anche attraverso il censimento e la catalogazione, ma anche la responsabilità di alcuni tra i più importanti quartieri di edilizia pubblica della regione Campania. I grandi complessi, pur se frutto di un'idea nuova di coabitazione tra gruppi diversi di persone, certamente unite dall'indigenza sono divenuti i primi luoghi di una nuova separatezza, che ha visto alle disparità sociale sommarsi le disuguaglianze spaziali. La dimensione degli alloggi, le parti comuni, le aree aperte, la prossimità e la distanza, sono alcuni degli elementi concreti che hanno dichiarato questa condizione attraverso il fallimento delle relazioni e delle dinamiche che gli interventi pubblici avrebbero dovuto innescare. Nel frattempo, nuove paure e insicurezze hanno iniziato a segnare la convivenza tra le persone così come nuovi elementi di divisione, distanza e emarginazione di alcune comunità rispetto ad altre, questi molti dei luoghi descritti sono divenuti lo specchio della condizione sociale.

Nello specifico, la scelta di lavorare sui porticati mette in gioco tutti questi elementi attraverso alcuni temi tipici del progetto di architettura, tra cui il basamento degli edifici, l'attacco a terra, tema che attraversa tutta la storia dell'architettura, molto significativo perché mette in gioco le relazioni immediate con l'intorno e con il contesto, con il sistema viario e quindi sulle relazioni con l'esterno; il progetto lavora sui servizi, sulle esigenze del quartiere, creando tra l'altro luoghi sani e accoglienti da una parte, ma anche sicuri dall'altra, così che i porticati non siano più i luoghi emblematici dell'abbandono e gli spazi più vulnerabili, ma i luoghi di una nuova comunità e di un ritrovato senso della cittadinanza e dell'identità del quartiere.

and urban environments, between internal and external livable spaces, and between housing and essential services.

In many cases, particularly in the neighbourhoods built in the second half of the twentieth century, the initial objectives were not achieved: today, these places are often characterised by social and functional marginalisation, as well as severe environmental, urban, and structural decay. Furthermore, instead of turning into spaces for gathering, proximity, and socialisation among people, the open areas remained merely vacant spaces separating not only the buildings, but also the inhabitants.

These complexes now lie across the land, representing both a heritage and a potential testing ground for design based on the co-participation of social, environmental, and economic factors, and framed within a perspective of sharing with communities. It is a matter of working on urban and architectural structures that, at the time of their construction, were meant to represent elements of regional modernisation and the State's care for the most vulnerable, but which today often symbolise a major collective defeat that forcefully highlights the breakdown of the social contract.

Now is the moment—one that can no longer be postponed—for the recovery and revaluation of public housing neighbourhoods, those that mark and shape our region, and which in fact shaped the whole of post-war Italy up to the 1980s and, in Campania, following the earthquake. This should be the main theme of the contemporary city: both as a social issue and one of quality of life, but also because it is an immense heritage that must be assessed and, where deemed appropriate, regenerated and revalued.

It is clear that we are dealing with extreme conditions, as we Neapolitans know all too well; take, as a case in point, the decision to demolish the Vele di Scampia. These not only became negative symbols that further thrust us into the spotlight for decay and violence, but actually demonstrated failure—the failure of regulations and, in some respects, the failure of architecture itself. And this is painful to say. The negative dynamics that have developed and taken shape over time found fertile ground in the spaces designed to house sections of the population; this applies as much to the buildings as it does to the surrounding areas, which in many cases were never completed and thus never defined in their forms, functions, or intended roles. Instead, new 'dichotomies' emerged between interstitial spaces that were never brought to completion, hybrid spaces between inside and outside, and collective dimensions that never achieved genuine sharing. The inadequacy of these spaces and their worsening effect on already extreme inequalities make a new and urgent transformation imperative.

The Department of Architecture at the University of Naples Federico II is working on these issues through teaching and research on multiple fronts. The dialogue with ACER is undoubtedly a key engagement, as ACER holds control and knowledge—partly through census and cataloguing—as well as the responsibility for some of the most important public housing neighbourhoods in the Campania region. Although born from a new idea of cohabitation among different groups of people united by hardship, these large complexes became the primary sites of a new separation, where spatial inequalities were compounded by social disparities. The size of the dwellings, the communal areas, the open spaces, proximity, and distance are some of the concrete elements that made this condition evident through the failure of the relationships and dynamics that public interventions were supposed to trigger.

Meanwhile, new fears and insecurities have begun to mark coexistence between people, as well as new elements of division, distance, and marginalization of some communities compared to others. These many of the places described have become mirrors of the social condition.

Specifically, the choice to work on the porticoes brings all these elements into play through some typical themes of architectural design, including the base of the buildings, the ground-level interface, a theme that runs throughout the history of architecture, very significant because it brings into play the immediate relationships with the surroundings and with the context, with the road system and therefore on the relationships with the outside; the project works on the services, the needs of the neighborhood, creating among other things healthy and welcoming places on the one hand, but also safe on the other, so that the arcades are no longer emblematic places of abandonment and the most vulnerable spaces, but the places of a new community and a newfound sense of citizenship and identity of the neighborhood.

Prefazione
David Lebro

Prefazione
Dalla casa alla comunità
David Lebro

Per anni abbiamo ritenuto che il compito dell'edilizia residenziale pubblica fosse essenzialmente quello di costruire abitazioni.

Era una missione necessaria, dettata dall'urgenza di garantire un tetto a migliaia di famiglie in una fase della nostra storia in cui il diritto alla casa rappresentava una delle più grandi emergenze sociali del Paese. Quella stagione ha lasciato un'eredità importante e ha contribuito in modo decisivo a migliorare le condizioni di vita di intere generazioni. Sarebbe un errore leggerla con lo sguardo di oggi senza riconoscerne il valore storico e civile. L'esperienza maturata in questi decenni, tuttavia, ci consegna una consapevolezza che sarebbe altrettanto sbagliato ignorare. L'errore non è stato costruire abitazioni; l'errore è stato pensare che bastassero. Abbiamo a lungo identificato il diritto all'abitare con la disponibilità di un alloggio, mentre il tempo ci ha insegnato che una casa rappresenta soltanto l'inizio di un percorso molto più complesso. Perché si può abitare un edificio senza sentirsi parte di una comunità, così come si può vivere in un quartiere privo di quei servizi, di quelle opportunità e di quelle relazioni che rendono un luogo capace di generare comunità.

È proprio in questa distanza tra l'abitare e il vivere che si colloca la riflessione proposta da questo volume. Le pagine che seguono non affrontano soltanto il tema della riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ma invitano a ripensarne il significato all'interno di una più ampia idea di abitare. La qualità dell'abitare, infatti, non dipende esclusivamente dalle caratteristiche di un edificio o dall'efficienza delle sue strutture, ma dalla qualità del contesto urbano nel quale esso è inserito. Una casa acquista pienamente il proprio valore quando dialoga con

Preface
From housing to community
David Lebro

For years, we believed that the role of public housing was essentially to build homes. It was a necessary mission, driven by the urgent need to guarantee shelter for thousands of families at a stage in our history when the right to housing represented one of the country's greatest social emergencies.

That era left an important legacy and contributed decisively to improving the living conditions of entire generations. It would be a mistake to read it through today's lens without acknowledging its historical and civic value.

However, the experience gained over these decades leaves us with an awareness that would be equally wrong to ignore. The mistake was not building homes; the mistake was thinking that homes were enough. For a long time, we equated the right to housing merely with having a roof over one's head, whereas time has taught us that a home is only the beginning of a far more complex journey. One can inhabit a building without feeling part of a community, just as one can live in a neighbourhood lacking the very services, opportunities, and relationships that make a place capable of fostering community.

It is precisely in this distance between residing and truly living that the reflections in this volume are situated. The following pages do not merely address the refurbishment of public housing stock, but invite us to rethink its meaning within a broader concept of living. Indeed, housing quality does not depend solely on the characteristics of a building or the efficiency of its structures, but on the quality of the urban context in which it is set.

A home acquires its full value when it engages with a school, a public space, a shop, a local healthcare facility, an efficient transport network, and those places where people build everyday

una scuola, con uno spazio pubblico, con un'attività commerciale, con un presidio sanitario, con un sistema di mobilità efficiente, con quei luoghi nei quali le persone costruiscono quotidianamente relazioni, identità e senso di appartenenza.

Molti dei quartieri realizzati nel secondo dopoguerra hanno assolto pienamente alla funzione per la quale erano stati progettati, offrendo una risposta concreta al bisogno abitativo di migliaia di cittadini. In numerosi casi, tuttavia, quella risposta è rimasta incompleta. Attorno agli edifici non sempre si è sviluppata quella rete di servizi, relazioni e funzioni che trasforma un insieme di abitazioni in un luogo capace di generare comunità. La progressiva riduzione dei servizi di prossimità, la scomparsa delle attività commerciali, la carenza di spazi collettivi e, talvolta, l'isolamento fisico rispetto al resto del tessuto urbano hanno contribuito a generare luoghi nei quali era possibile risiedere, ma sempre più difficile vivere pienamente.

È da questa consapevolezza che nasce il percorso avviato da ACER Campania insieme al Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Napoli Federico II. Una collaborazione che non si limita alla produzione di conoscenza scientifica, ma interpreta la ricerca come uno strumento capace di orientare le politiche pubbliche e di accompagnare le istituzioni nell'individuazione di nuovi modelli di intervento.

Il valore di questo lavoro risiede proprio nella capacità di superare una lettura esclusivamente edilizia del problema, restituendo centralità alla dimensione urbana, sociale ed economica dell'abitare. Parlare oggi di rigenerazione urbana significa, infatti, andare oltre il recupero degli edifici. Significa interrogarsi su quali funzioni debbano essere ricostruite affinché un luogo abitato possa tornare a essere pienamente vivo e vitale. Significa restituire qualità agli spazi pubblici, favorire il ritorno delle attività economiche, creare occasioni di incontro, rafforzare i servizi di prossimità, promuovere forme di mobilità sostenibile e costruire luoghi nei quali le persone possano riconoscersi come comunità. In altre parole, significa ricostruire quella complessità urbana che rappresenta il presupposto indispensabile di ogni autentico processo di inclusione sociale.

Questa prospettiva modifica profondamente anche il ruolo di un'Azienda per l'edilizia residenziale pubblica. Gestire un patrimonio immobiliare continua a essere una responsabilità fondamentale, ma non può più rappresentarne l'unico orizzonte. Oggi siamo chiamati a contribuire alla costruzione di luoghi più inclusivi, più accessibili e più capaci di ridurre le disuguaglianze territoriali. Ciò significa considerare ogni intervento edilizio come parte di un progetto più ampio, nel quale l'architettura dialoga con l'urbanistica, la pianificazione incontra le politiche sociali e la qualità degli spazi diventa uno strumento per migliorare la qualità della vita delle persone.

Il patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica non può essere valutato esclusivamente attraverso il numero degli alloggi o il valore degli immobili che lo compongono. Il suo patrimonio più importante è costituito dalle comunità che in quei luoghi vivono, crescono e costruiscono il proprio futuro. Gli edifici possono essere recuperati attraverso investimenti e competenze tecniche; ricostruire una comunità richiede invece tempo, ascolto, partecipazione e una visione capace di riconoscere nei luoghi dell'abitare il principale fattore di coesione sociale.

Il volume che il lettore ha tra le mani rappresenta un contributo prezioso proprio perché affronta questa sfida con uno sguardo multidisciplinare, mettendo in relazione ricerca, progetto e responsabilità istituzionale. Le esperienze, le analisi e le proposte raccolte nelle pagine che seguono dimostrano che esiste un modo diverso di guardare all'edilizia residenziale pubblica: non più come semplice risposta a un bisogno abitativo, ma come occasione per ripensare i luoghi dell'abitare e il ruolo che essi sono chiamati a svolgere nella costruzione di una società più equa.

Il titolo di questa prefazione sintetizza efficacemente il percorso che siamo chiamati a compiere. Dalla casa alla comunità non significa abbandonare la centralità del diritto all'abitare; significa, al contrario, riconoscere che quel diritto trova il suo pieno compimento soltanto quando la casa diventa parte di un contesto urbano capace di offrire servizi, opportunità, relazioni e qualità della vita. È questa la direzione nella quale ACER Campania intende continuare a operare, nella convinzione che il futuro dell'edilizia pubblica non si misurerà soltanto nella capacità di costruire o recuperare edifici, ma soprattutto nella capacità di contribuire alla costruzione di comunità più vive, più giuste e più coese.

relationships, identity, and a sense of belonging. Many of the estates built in the post-war period fully fulfilled the purpose for which they were designed, providing a tangible response to the housing needs of thousands of citizens. In many cases, however, that response remained incomplete. The network of services, relationships, and functions that transforms a collection of dwellings into a place capable of generating community did not always develop around those buildings. The gradual reduction of local services, the disappearance of local businesses, the shortage of shared spaces, and, at times, physical isolation from the rest of the urban fabric have contributed to creating places where it was possible to reside, but increasingly difficult to live fully.

It is from this awareness that the initiative launched by ACER Campania together with the Department of Architecture at the University of Naples Federico II was born. This collaboration goes beyond generating scientific knowledge; it interprets research as a tool capable of guiding public policy and supporting institutions in identifying new intervention models.

The value of this work lies precisely in its ability to look beyond a purely structural view of the problem, restoring centrality to the urban, social, and economic dimensions of housing.

To talk about urban regeneration today means going beyond the physical restoration of buildings. It means asking ourselves which functions must be rebuilt so that an inhabited area can once again become vibrant and alive. It means restoring quality to public spaces, encouraging the return of local businesses, creating opportunities for social interaction, strengthening local services, promoting sustainable mobility, and creating places where people can recognize themselves as a community. In other words, it means rebuilding that urban complexity which is the essential prerequisite for any genuine process of social inclusion.This perspective also profoundly transforms the role of a public housing association. Managing a property portfolio remains a fundamental responsibility, but it can no longer be its sole horizon.

Today, we are called upon to help build more inclusive, more accessible places that are better equipped to reduce territorial inequalities. This means treating every housing project as part of a broader vision, where architecture dialogues with urban planning, policy meets social action, and the quality of spaces becomes a tool to improve people's quality of life. Public housing stock cannot be measured solely by the number of units or the monetary value of its properties. Its most important asset is the communities that live, grow, and build their futures in those places. Buildings can be restored through financial investment and technical expertise; rebuilding a community, on the other hand, requires time, listening, participation, and a vision capable of recognizing housing environments as the primary driver of social cohesion.

This volume provides a valuable contribution precisely because it tackles this challenge through a multidisciplinary lens, connecting research, design, and institutional responsibility. The insights, analyses, and proposals gathered in these pages demonstrate that there is a different way to view public housing: no longer as a simple response to a housing requirement, but as an opportunity to rethink living spaces and the role they must play in building a fairer society.

The title of this preface effectively summarizes the journey we are called to undertake. From Housing to Community does not mean abandoning the core importance of the right to housing; on the contrary, it means recognizing that this right is only fully realized when a home becomes part of an urban environment capable of offering services, opportunities, human connections, and quality of life. This is the direction in which ACER Campania intends to keep moving forward, in the firm belief that the future of public housing will be measured not only by our ability to build or renovate structures, but above all by our ability to help build more vibrant, just, and cohesive communities.

Introduzione

Introduzione

Bianca Maria Rodriguez

L'abitare contemporaneo e l'ambiente costruito sono due tematiche fortemente connesse l'un l'altra che impongono oggi una riflessione. La progettazione delle città in quelli che Lampugnani definisce in DOMUS 1000 «tempi incerti»[1] ci pone davanti alla condizione di pensare a come l'architettura deve intervenire.

Il Novecento, caratterizzato dalle novità del cemento armato, è stato un secolo di sperimentazioni, vuoti urbani offrivano lo spazio adeguato per l'architettura del nuovo. Oggi, le nostre città offrono spazi densi, in cui convivono le città storiche, i monumenti, i complessi tutelati e aree in cui le architetture della sperimentazione hanno lasciato posto a luoghi dell'abbandono, spazi in stato di degrado. Le azioni di oggi, dei tempi incerti, si rivolgono quindi all'eredità novecentesca, al patrimonio costruito.

Il ciclo di vita del cemento armato richiede oggi - dopo oltre 50 anni di vita - di prendere una decisione in merito allo stato di fragilità degli edifici: intervenire o demolire?

Molto spesso ci si trova davanti ad edifici la cui qualità architettonica e ingegneristica non viene colta se non dagli animi più sensibili, pertanto si intende proporre azioni consapevoli e finalizzate a far riconoscere il patrimonio costruito in cemento armato come una risorsa e non come una minaccia. Anche da un punto di vista economico ed energetico, intervenire sul patrimonio è spesso la scelta più conveniente, più ecologica e sostenibile, più umana ed empatica. Sono edifici che molto spesso si trovano in zone periferiche della città, in luoghi altrettanto degradati, e le stesse famiglie che vivono queste abitazioni vivono nel degrado. Non sono solo architetture fragili, ma sono contesti fragili. Si tratta di edifici che sono la casa di tante famiglie: restituire dignità a questi luoghi significa restituirla alle persone che ci vivono, riqualificare questi edifici, migliorarli non solo dal punto di vista della *firmitas* e dell'*utilitas* ma anche della *venustas* significa donargli un nuovo volto che può diventare il volto di intere aree che hanno bisogno della bellezza.

Gio Ponti parlava di bellezza degli edifici come forma di decoro della città, così Lampugnani cita

Introduction

Bianca Maria Rodriguez

Contemporary housing and the built environment are two deeply interconnected themes that today demand critical reflection. The design of cities in what Lampugnani defines in DOMUS 1000 as "uncertain times" places us before the necessity of reconsidering how architecture should intervene.

The twentieth century, marked by the innovations of reinforced concrete, was an age of experimentation. Urban voids provided adequate space for the architecture of the new. Today, however, our cities are dense environments where historic centers, monuments, protected complexes, and areas shaped by experimental architecture coexist alongside abandoned and degraded spaces. The actions required in these uncertain times therefore turn toward the twentieth-century legacy and the existing built heritage.

After more than fifty years of use, the life cycle of reinforced concrete buildings now requires critical decisions regarding their condition and fragility: should we intervene or demolish?

Very often, we are confronted with buildings whose architectural and engineering quality is appreciated only by the most sensitive observers. For this reason, it becomes essential to promote conscious actions aimed at recognizing reinforced concrete heritage as a resource rather than a threat. From both an economic and energy perspective, intervening on existing heritage is frequently the most convenient, ecological, sustainable, and humane choice. These buildings are often located in peripheral areas of the city, themselves characterized by degradation, and the families living there experience this condition directly. These are not only fragile architectures, but fragile contexts. They are homes for many families: restoring dignity to these places means restoring dignity to the people who inhabit them.

Upgrading these buildings—improving them not only in terms of firmitas and utilitas, but also venustas—means giving them a new image, one that can become the face of entire areas in need of beauty.

Gio Ponti spoke of the beauty of buildings as a form of urban decorum, while Lampugnani identifies beauty as a truly fundamental and central

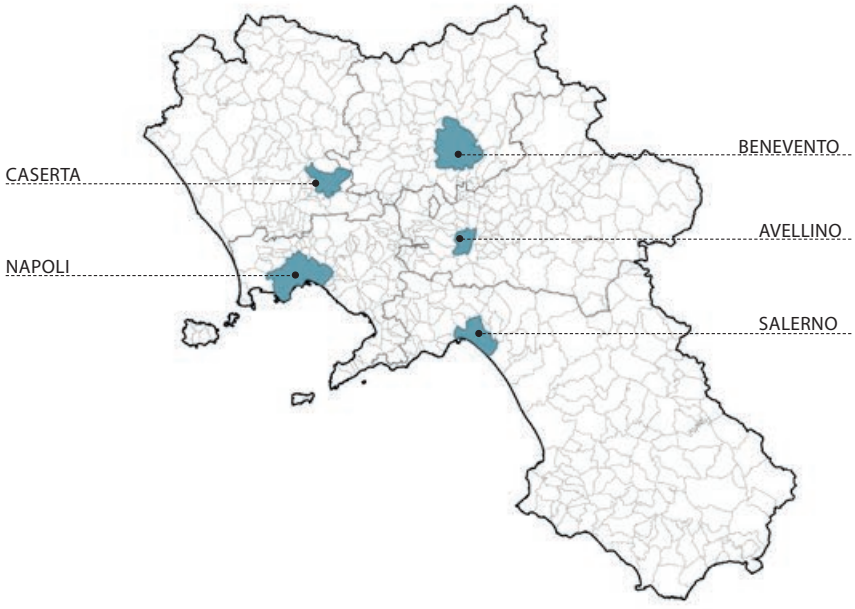

fig. 01 Il campo di ricerca: la Campania e le cinque province | The area of research: Campania and its five provinces

la bellezza come elemento centrale di risanamento di quartieri, periferie.

«I quartieri di edilizia pubblica di concezione moderna hanno definito un problema funzionale per la città europea: costituiscono quella "periferia" formale che se da una parte è stato il modello di riferimento per quartieri moderni di iniziativa privata, dall'altra parte fa ancora oggi molta fatica a integrarsi nella città, e nella maggior parte dei casi è il luogo della fragilità sociale, del disagio economico e delle fasce più deboli della società urbana»[2].

Il delicato tema della conservazione del patrimonio pubblico, con specifica attenzione al tema della casa, è sotto l'attenzione della pratica architettonica europea già da diversi anni. Nel 2017 l'*European Union Prize for Contemporary Architecture* è stato vinto da un progetto olandese di riqualificazione di un edificio di edilizia residenziale pubblica.

L'Olanda, la Germania, l'Inghilterra e soprattutto la Francia e il Belgio sono i paesi più attivi sulle ricerche e sulla sperimentazione di modelli di recupero del patrimonio costruito. Si stanno teorizzando linee guida per gli interventi di questo tipo, attraverso *mock-up* e prototipi che studiano le connessioni tra l'esistente e l'aggiunta, attraverso azioni che vedono l'involucro dell'edificio come elemento su cui aggiungere spazi per la vita privata, collettiva degli abitanti, evitando le demolizioni e favorendo a queste l'aggiunta in facciata, in copertura, ai piani terra. Nel cuore del quartiere di Génicart, a Lormont, un sobborgo di Bordeaux caratterizzato da grandi complessi di edilizia popolare, LAN Architecture ha realizzato un ambizioso intervento di rinnovo urbano e sociale completato tra il 2009 e il 2015. Il progetto ha coinvolto quattro grandi edifici residenziali — Saint Hilaire (387 appartamenti), Leroy (114), La Boétie (105) e Villon (104) — per un totale di 709 alloggi ERP, che ospitano circa la metà dei 10.500 abitanti del quartiere. Il progetto nasce dall'esigenza di rivitalizzare un luogo segnato da spazi comuni inutilizzati, degrado urbano e isolamento sociale. La strategia di LAN interviene su due binari: da una parte rafforzare l'identità delle singole "stecche" residenziali, conferendo loro autonomia visiva e funzionale attraverso l'introduzione di logge e balconi con nuova identità materica; dall'altra, ripensare radicalmente lo spazio pubblico, trasformando l'intera area in un parco urbano pedonale, libero da automobili, dotato di piste ciclabili, giochi, terrazze, e nuovi punti di incontro. Le facciate rinnovate non solo fungono da isolamento termico, ma diventano un elemento identitario: su ciascun blocco spiccano motivi e pattern diversi, che riflettono la luce e cambiano tonalità a seconda della giornata. Nel complesso, il progetto di Lormont rappresenta un esempio paradigmatico di riqualificazione urbana inclusiva e sostenibile, in cui l'architettura diventa strumento di rigenerazione fisica e relazionale. La combinazione fra interventi sui fabbricati, rimodellamento dello spazio pubblico e

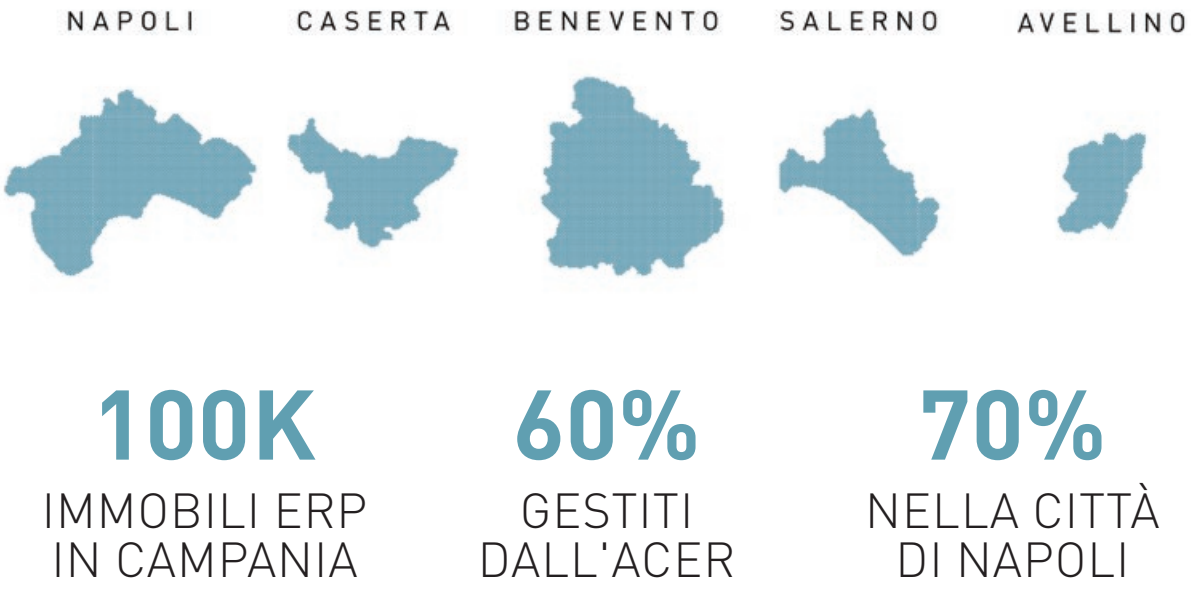

fig. 02 I dati del patrimonio ERP in Campania | ERP asset data for Campania

central element in the regeneration of neighborhoods and suburbs.

«Modern public housing districts have defined a functional problem for the European city: they constitute that formal 'periphery' which, while becoming a model for modern privately developed neighborhoods, still struggles to integrate into the city and, in most cases, remains the place of social fragility, economic hardship, and the weakest sectors of urban society».

The delicate issue of conserving public heritage, particularly housing, has been central to European architectural practice for several years. In 2017, the European Union Prize for Contemporary Architecture was awarded to a Dutch public housing renovation project.

The Netherlands, Germany, England, and especially France and Belgium are among the countries most actively engaged in research and experimentation concerning models for the rehabilitation of built heritage. Guidelines for these interventions are being theorized through mockups and prototypes studying the relationship between existing structures and additions.

These approaches treat the building envelope as an element onto which spaces for private and collective life can be added, avoiding demolition in favor of additions on façades, rooftops, and ground floors.

In the heart of the Génicart district in Lormont, a suburb of Bordeaux characterized by large social housing complexes, LAN Architecture carried out an ambitious urban and social renewal project completed between 2009 and 2015. The project involved four large residential buildings—Saint Hilaire (387 apartments), Leroy (114), La Boétie (105), and Villon (104)—for a total of 709 public housing units accommodating approximately half of the district's 10,500 inhabitants. The project emerged from the need to revitalize an area marked by unused common spaces, urban degradation, and social isolation. LAN's strategy operated on two levels: on one hand, strengthening the identity of each residential slab by granting visual and functional autonomy through the introduction of loggias and balconies with a renewed material identity; on the other, radically rethinking public space by transforming the entire area into a pedestrian urban park free of automobiles, equipped with cycle paths, playgrounds, terraces, and new gathering spaces. The renovated façades not only provide thermal insulation but also become identity-defining elements: each block features different motifs and patterns that reflect light and change tone throughout the day.

Overall, the Lormont project represents a paradigmatic example of inclusive and sustainable urban regeneration, where architecture becomes a tool for physical and relational renewal. The combination of interventions on buildings, redesign of public space, and promotion of community life expresses a vision in which the rehabilitation of housing generates social value, fostering new relationships among residents and reconnecting

promozione della comunità esprime una visione in cui la riqualificazione degli spazi abitativi genera valore sociale, stimolando nuovi legami tra gli abitanti e riconnettendo il quartiere al tessuto urbano. Questo approccio innovativo è stato riconosciuto anche a livello internazionale, inserendo Lormont tra i casi di riferimento per la rigenerazione dei grandi complessi residenziali moderni.

Nel cuore del quartiere di Grand Parc a Bordeaux – un complesso di edilizia sociale costruito nei primi anni Sessanta – si trova un esperimento architettonico innovativo e rispettoso della comunità, reference progettuale della ricerca corrente. Il progetto, completato nel 2017, ha coinvolto la trasformazione di tre torri residenziali senza spostare alcun residente: 530 famiglie sono continuate a vivere nelle loro case anche durante i lavori. L'approccio di Lacaton & Vassal è stato radicale ma semplice: non demolire, ma aggiungere. Un caposaldo del loro pensare e fare architettura.

Le torri originarie sono state lasciate intatte a livello strutturale e su ciascuna facciata sono stati inseriti moduli prefabbricati 3,8 m profondi, comprendenti ampie logge-veranda (winter gardens) e balconi. Il progetto ha inoltre previsto la ristrutturazione interna – nuovi bagni e impianti – e l'adeguamento degli spazi comuni, inclusi nuovi ascensori, ingressi più trasparenti e spazi verdi esterni riqualificati. Il progetto è stato ampiamente premiato: ha ricevuto il Premio dell'Unione Europea per l'architettura contemporanea – Premio Mies van der Rohe 2019, lodato per "migliorare radicalmente lo spazio e la qualità della vita degli occupanti", pur ottimizzando costi ed impatto ambientale. Il Grand Parc rappresenta pertanto un modello virtuoso di rigenerazione urbana e residenziale. Agendo con minimo intervento e con grande attenzione al contesto sociale, gli architetti hanno dimostrato che l'esistente può essere potenziato, non sovvertito, offrendo abitazioni più ampie, luminose, sostenibili e capaci di ricucire il legame tra individuo, comunità e città.

Mentre il resto dell'Europa propone casistiche di questo tipo, e propone approcci innovativi riconosciuti a livello internazionale, in Italia possediamo un patrimonio immenso che attualmente versa in stato di degrado. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica italiano è regolamentato dalla Legge n.167 del 16 aprile 1962, che ha introdotto i Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) allo scopo di rispondere all'incremento abitativo destinando aree periferiche alla realizzazione di complessi residenziali autonomi, dando luogo ad una edilizia convenzionata e gestita dagli enti pubblici. Nonostante i complessi residenziali nati con questo scopo siano spesso caratterizzati da una certa coerenza formale, sono caratterizzati da fenomeni di emarginazione sociale e di degrado edilizio, sono luoghi soggetti a azioni illecite e spontanee, abusi edilizi e appropriazioni improprie. Tra i casi ad alta risonanza mediatica si cita il Corviale, intervento ad alto profilo architettonico che non ha saputo rispondere alle esigenze sociali e che oggi si trova in una condizione di degrado elevato nonostante i diversi tentativi di recupero, o le Vele di Scampia, esempio notevolissimo di architettura che, a causa della loro cattiva riuscita, oggi sono in fase di demolizione. In Italia, un caso di riqualificazione riuscito è il progetto "Prossima apertura" dello studio romano Orizzontale: un intervento di rigenerazione urbana che dimostra come il coinvolgimento diretto dei cittadini possa consolidare legami sociali, identità e cura dello spazio; la flessibilità spaziale, resa possibile dalla scelta di pavimentazioni modulari e strutture smontabili, garantisce adattabilità all'evolversi dei bisogni; il Tactical Urbanism su scala pubblica, sviluppato con approccio multidisciplinare, trasforma uno spazio abbandonato in un hub di socialità, innovazione e inclusione. Un interessante progetto che spiega come un'azione puntuale su un piccolo spazio urbano possa riattivare meccanismi di riqualificazione ad ampio raggio.

Lo studio condotto durante gli ultimi anni dal nostro Dipartimento di Architettura segue questo filone di ricerca, e condivide il pensiero degli architetti Lacaton&Vassal, secondo cui «bisogna trarre vantaggio dalle complessità piuttosto che cancellarle». Nello specifico, il libro si è interessato delle complessità del patrimonio residenziale pubblico in Campania con l'obiettivo di offrire una visione aggiornata delle forme dell'abitare collettivo in rapporto con l'ambiente urbano circostante. Per edilizia residenziale pubblica si intende quella realizzata, direttamente o indirettamente, dallo Stato per la creazione di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate. La normativa nel settore dell'edilizia residenziale pubblica è stata disciplinata organicamente dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 che ha individuato come ambiti di intervento l'edilizia sovvenzionata, l'edilizia agevolata e l'edilizia convenzionata. A queste si è aggiunta, dopo il DM 22 aprile 2008, l'Alloggio Sociale (housing sociale).

Tutti gli interventi, con diverse modalità, sono finanziati da alcuni enti pubblici di matrice territoriale e locale quali la Regione Campania,