





CLAUDIA FARAONE

**ABITARE COLLETTIVO**  
TEMPORALITÀ, RIGENERAZIONI  
E INNOVAZIONI URBAN(ISTICH)E  
NELL'AREA METROPOLITANA VENEZIANA





©

ISBN  
979-12-218-0766-0

PRIMA EDIZIONE  
ROMA 5 GIUGNO 2023

*Ai miei genitori*



## INDICE

9 *Introduzione*

### ABITARE VENEZIA

- 19 Riscritture. Il Circus di Chirignago e la riattivazione degli spazi in comune di un quartiere PEEP nella città diffusa
- 41 Visti dal fiume. Quartieri PEEP tra ricuciture di trame pubbliche, contratti di fiume e mitigazione dei rischi
- 67 In attesa. Il quartiere Altobello e la sua infrastruttura pubblica tra progetti urbani complessi e la valorizzazione di patrimoni urbani collettivi
- 83 Dal basso. Prove di innovazione e temporary urbanism per gli spazi non utilizzati del quartiere Piave
- 107 Saggio fotografico. Spazi in comune, rigenerazioni e pubbliche intimità

### LEARNING FROM EUROPE

- 121 Teoria in pratica: un abaco di casi e un prontuario di strategie per la rigenerazione dell'abitare collettivo

8 *Indice*

129 *Abaco di percorsi di rigenerazione: 11 quartieri pubblici in Europa*

175 *Bibliografia*

189 *Crediti e ringraziamenti*

## INTRODUZIONE

Questa pubblicazione rilegge esperienze ed esiti di ricerca derivanti da alcune collaborazioni e riflessioni condotte negli ultimi 10 anni<sup>(1)</sup>, e nello specifico restituisce alcune piste di ricerca e sguardi sull'abitare collettivo a Venezia che provano a tenere insieme quartieri e processi diversi per natura, forma, assetto proprietario, ma che sono esemplificativi della varietà delle questioni che attualmente interrogano la disciplina urbanistica.

Perché tornare a parlare di abitare collettivo? In realtà non abbiamo mai smesso di parlarne. Nelle varie declinazioni e modalità del progetto e delle politiche – che si tratti di programmi urbani complessi, *tactical o temporary urbanism*, micro-rigenerazione, *place-making* – la dimensione locale del quartiere è sempre stata presente e interagente con tali processi e strumenti di trasformazione, a volte rimanendo sullo sfondo, altre acquisendo centralità nel processo di rinnovamento. Si può dire che oggi la scala locale sia tornata a far parlare di sé da un lato per l'essenziale ruolo che i servizi di prossimità e vicinato hanno rivestito durante l'emergenza pandemica, dall'altro per il fabbisogno emergente e sempre più urgente di case in affitto o ad acquisto accessibile, dovuto a un innalzamento esponenziale dei valori immobiliari nei contesti metropolitani. Infine per un rinnovato interesse da parte della ricerca accademica

---

(1) Per una disamina completa delle occasioni di ricerca e didattica alla base di questa pubblicazione fare riferimento al paragrafo Crediti alla fine del libro.

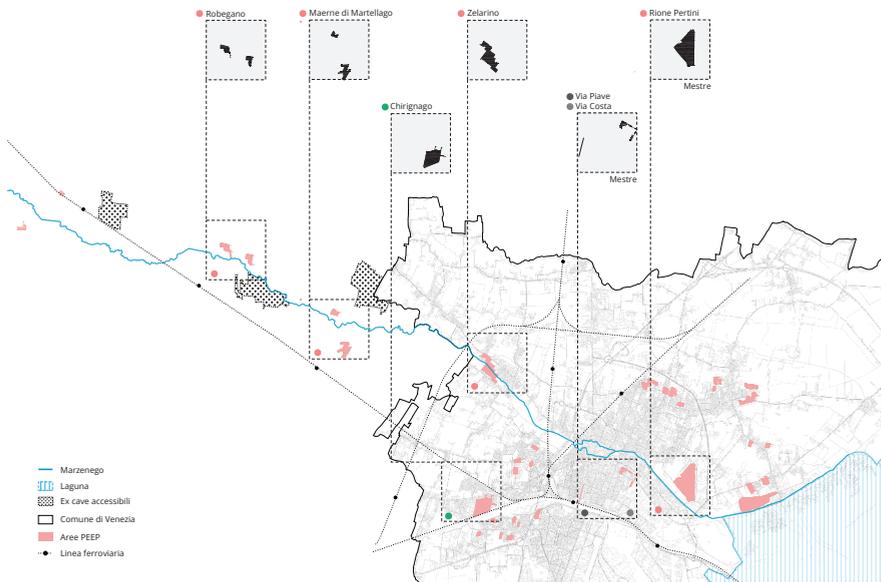
per lo studio di forme ibride di abitare condiviso e collettivo (le cooperative, l'abitare della classe media, il *co-housing*, gli studentati).

La riflessione sull'abitare collettivo è inoltre sollecitata da questioni di giustizia sociale ed ambientale emergenti. Il quartiere torna al centro di riflessioni che affrontano il tema abitativo, chiamando in causa il bisogno di politiche abitative congrue e al passo con le sollecitazioni di diverse emergenze, come il Covid-19, il turismo di massa, il consumo di suolo contrapposto all'abbandono le crisi climatica e ambientale. In questo senso, recentemente, la dimensione del quartiere è diventata risolutiva rispetto a una riflessione sulla città a scala umana capace di affrontare la grave crisi causata dalla pandemia del 2020-21, con la proposizione di una città dei 15 minuti, dove la dimensione spazio-temporale urbana coincide col quartiere. Ciò è rafforzato dalla prospettiva offerta dalle scienze sociali, in cui il tema della concentrazione del disagio a livello micro-locale e viceversa della creazione di enclaves per classi sociali abbienti o culturalmente diverse danno luogo a una spazializzazione per differenze e disuguaglianze, che si manifestano nella dimensione urbana e alla scala territoriale.

Con uno sforzo di sintesi dunque la pubblicazione si inserisce nella letteratura urbanistica che negli ultimi venti anni ha avuto al centro della sua riflessione l'abitare collettivo – a cavallo tra azione pubblica e privata, con i suoi spazi, le sue storie, il suo ruolo sociale all'interno del contesto urbano più ampio, gli immaginari che lo connotano, le pratiche di rinnovamento messe in atto – arricchendo il dibattito con nuovi argomenti e investendolo di nuovi significati<sup>(2)</sup>.

---

(2) La letteratura che si è occupata di abitare collettivo in Italia è ampia, a testimonianza dell'importanza del tema e della sua ricchezza di spunti e punti di vista da cui è stato osservato e indagato. Si distingue in tre gruppi principali che si sono occupati della cosiddetta città pubblica e della città privata prodotta da specifiche politiche urbanistiche, o meno. All'interno di questa prima distinzione si ritrovano diversi piste e temi di ricerca che le analizzano e che fanno da sfondo al presente contributo, innanzitutto da un punto di vista più generale di inserimento all'interno di strategie politico-urbanistiche e teoriche di interpretazione del tema dell'abitare e della sua evoluzione (Bello, 2017; Boano e Bianchetti, 2022; Borlini e Memo, 2008; Caramellino *et al.* 2015; Ciacci e Peraino, 2014; Ciaffi, 2005; Cremaschi, 2008; De Pieri, 2013, 2022; De Matteis *et al.*, 2012; De Matteis e Marin, 2013; Di Biagi, 2006; LaboratorioCittàPubblica, 2009; Fontana e Manzo, 2020; Gregotti, 2012; Mattogno, 2006; Munarin, S. e Tosi, M.C., 2001; Paone, 2009; Sampieri A. 2011). In secondo luogo, con un'attenzione agli ambiti di interventi urbanistici di tipo operativo-progettuale (Angi B., 2016; Basso, S., 2015; Basso, 2022; De Matteis e Todaro, 2012; De Matteis, 2015; Infussi, 2011; Lambertini *et al.*, 2013). Infine di analisi di singoli casi



Mappatura quartieri area metropolitana analizzati.

Nella pubblicazione si fa riferimento principalmente all'abitare collettivo, e non solo al quartiere come suo elemento urbanistico. Ciò è dovuto in considerazione del fatto che negli ultimi decenni l'abitare collettivo, delle città in particolare, è diventato così variegato, che si fa veramente fatica a incasellarlo all'interno di riconoscibili e univoche forme, pratiche e stili di vita (Sampieri, 2011) e dunque si è voluta esplorare una dimensione del collettivo che trascende le questioni di rappresentazione e autorappresentazione del luogo e di delimitazione che sono normalmente dati dal termine quartiere. Inoltre gli ambiti interessati dalle ricerche che qui ripropongo fanno parte di contesti di urbanizzazione diffusa tipici dell'entroterra veneziano, che – per genesi, fisionomica e funzionamento – fanno fatica a delimitare il proprio ambito a un quartiere specifico<sup>(3)</sup>. Un minimo comune denominatore

e territori che vengono restituiti come casi studio e biografie (Bonomo *et al.*, 2013; Carughi, 2006, De Matteis e Reale, 2017; Delera e Ginelli, 2022; Di Biagi, 2008; Luppi e Nicoloso, 200; Mininni, 2017; Quinzii e Terna, 2013; Sotgia, 2009).

(3) Sullo sfondo di queste considerazioni si è tenuto conto del dibattito recente in cui ritroviamo una dimensione di contrapposizione tra abitare collettivo-quartiere-unità di vicinato



Quartiere PEEP Zelarino che affaccia sul fiume Marzenego.

per definire il quartiere infatti rimanda a una ridotta estensione territoriale e una sua capacità di organizzare la vita quotidiana dei suoi abitanti (Borlini, 2010: punto 12).

In questa pubblicazione il riferimento all'abitare collettivo, invece che al quartiere, ha permesso di considerare all'interno di una medesima trattazione l'abitare esteso che trascina la dimensione locale dello spazio di vita (Munarin e Tosi, 2001) e l'abitare allargato che non fa solo riferimento alla casa di abitazione ma allo spazio pubblico e collettivo che, a sua volta, ha permesso di considerare come abitanti non solo i residenti ma anche i city-users e i frequentatori degli spazi collettivi.

Nello specifico il volume prova a fare il punto all'oggi sulla situazione dell'abitare collettivo di quartieri pubblici e privati nel territorio di terraferma veneziano. Questo territorio è stato considerato un 'laboratorio urbanistico' per l'abitare dal secondo dopoguerra a oggi (Barbani e Sarto 2007; Campostrini, 1993; Officina Welfare Space, 2011), da vari punti di vista: per il dibattito promosso in materia di costruzione di

---

(Borlini, 2010: punto 12) che paradossalmente vede l'urbanistica provare a superare la dimensione fisica dei contesti abitati in favore di una riflessione sui modi di abitare e di condividere (Sampieri 2011) mentre la sociologia prova a quantificare e delimitare il raggio di azione e di definizione del quartiere (Borlini e Memo, 2008).

nuovi brani di città e il conseguente test applicativo nella costruzione di alcuni quartieri costruiti ex-novo nella città di terraferma (si veda il caso dei quartieri S.Giuliano, S.Marco e del Villaggio Laguna a Mestre), per la rigenerazione urbana di aree produttive dismesse attraverso la costruzione di quartieri di edilizia residenziale pubblica (si veda il caso degli interventi di ERP nell'isola della Giudecca), infine per quanto riguarda l'infrastrutturazione pubblica della città privata (vedi gli interventi nella città di terraferma del parco Albanese o la stagione di *renovatio urbis* intorno agli anni 2000 del centro città). In seconda battuta restituisce l'analisi di alcune buone pratiche di riqualificazione e rigenerazione di quartieri pubblici europei che può essere un riferimento per la ricerca e la pratica professionale sui contesti analizzati nella prima parte della pubblicazione.

## Metodologia

Gli studi di caso qui presentati riassumono il lavoro di ricerca che ho svolto negli ultimi dieci anni dopo aver concluso il dottorato presso l'università di Roma Tre. Tornata a Venezia, dove mi ero laureata in architettura, ho dedicato alcuni anni alla ricerca nei e sui quartieri residenziali pubblici e porzioni di territorio urbanizzato dell'area metropolitana veneziana, di cui la prima parte di questo libro è la restituzione di analisi, rilievi e proposte progettuali di modificazione fisica e riattivazioni degli spazi inutilizzati.

Le diverse ricerche hanno intercettato attraverso un'azione di campionatura territoriale gli ambiti di indagine e ricerca. Questa operazione trascende i limiti effettivi del quartiere e al contrario li iscrive all'interno di una porzione di territorio con la quale si 'misurano' e relazionano.

La scelta della localizzazione delle diverse campionature deriva da una scelta di opportunità rispetto ai criteri delle ricerche condotte (rigenerazione, prossimità al fiume, ambiti metropolitano comunale, e richieste emerse dagli attori territoriali) e dall'intersezione tra i temi delle diverse occasioni di ricerca: quartieri pubblici/privati di terraferma del Comune di Venezia, quartieri pubblici/privati lungo il fiume

Marzenego, contratto di quartiere in conclusione, progettualità date da alcuni bandi di finanziamento di processi di rigenerazione urbana. La campionatura è stata quindi doppia, a scala di quartiere e a scala metropolitana.

Per inquadrare e specificare la localizzazione dei quartieri è stata scelta l'espressione "area metropolitana veneziana" per superare l'accezione 'subordinata' che emerge dal termine terraferma veneziana e allo stesso tempo distanziarsi dalle questioni di governance della città metropolitana, che non sono oggetto delle ricerche di cui questa pubblicazione è l'esito.

La pubblicazione si concentra su alcuni casi specifici di quartieri dell'area metropolitana di Venezia attraverso i quali si è riscontrata la possibilità di affrontare questioni di ordine più generale e temporalmente contemporanee per l'urbanistica e per la città nel suo complesso.

I complessi residenziali restituiti nel libro sono casi diversi tra loro, così come i temi e le istanze che sollevano e che vengono affrontate nei singoli capitoli, per ognuno dei quali c'è un approfondimento tematico riguardante l'abitare collettivo che ne esplora, nell'ordine, una prospettiva di ricucitura con il contesto, una prospettiva ecologica e di mitigazione dei rischi ambientali, una prospettiva di patrimonializzazione e valorizzazione e infine di rigenerazione dal basso attraverso processi di innovazione sociale.

Allo stesso tempo sono accomunati da una tensione al miglioramento della qualità dell'abitare del supporto fisico costruito, degli spazi in comune e dei processi che lo producono, siano essi top-down o bottom-up.

Lo studio di caso integra una pratica di ricerca e azione, basata sul presupposto che lavorare sul singolo quartiere possa avere nel lungo periodo un riverbero a livello urbano e territoriale, in quanto approfondimento a scala locale di strategie di più ampio respiro e scala.

Inoltre l'approccio orientato alla ricerca-azione è maturato a partire dall'osservazione diretta dei quartieri, nella convinzione che le questioni urbane e territoriali si affrontino a partire dalla frequentazione dei luoghi, dall'osservazione diretta e analisi degli spazi e delle loro connotazioni, dall'ascolto degli attori e degli abitanti che li vivono e ne rappresentano le istanze più urgenti. Praticare i luoghi rimane essenziale nella costruzione di una conoscenza e progettualità urbanistica efficace, condivisa e multidisciplinare.

D'altro canto la seconda parte del libro propone un'excursus di diversi casi di rigenerazione urbana di quartieri europei con la restituzione dei loro progetti sotto forma di brevi schede in cui si propone anche la rilettura grafica degli spazi, degli edifici e delle strategie messe in campo. Attraverso questa indagine<sup>(4)</sup>, si propone un tentativo estrapolazione di possibili strategie di rigenerazione urbana per la città diffusa veneta, sotto forma di lezioni apprese dalle esperienze estere.

### **Percorsi di riflessione**

Data questa premessa, il libro prova a tenere insieme alcuni spunti di riflessione e tenta di costruire un percorso riconoscendo e mettendo in evidenza le connessioni, i rimandi e le intersezioni.

Sono quattro le chiavi di lettura che come ipotesi di partenza alla base di questo lavoro ne rappresentano anche dei fili che attraversano i quattro contesti urbani proposti nella prima parte della pubblicazione:

- l'approccio temporale alla produzione e riattivazione dello spazi urbano: l'attesa e l'intermittenza che connota gli spazi aperti collettivi dei quartieri (pubblici e della città privata), come occasione di riflessione sulla loro predisposizione o meno al cambiamento, alla possibilità di una trasformazione attraverso delle proposte progettuali e/o dei cambiamenti dal basso;
- la transizione socio-economica che connota alcuni ambiti come i locali commerciali sfitti e che possono essere rimessi in gioco attraverso l'approccio di riciclo di ambiti urbani, della re-immissione di alcuni spazi in un nuovo processo di destinazione d'uso e in stretta relazione con la transizione ecologica che ne investe degli altri, appartenenti a contesti più dispersi;
- a partire dallo scollamento tra idee e territorio, si riconosce al paesaggio il ruolo di connettore tra "realtà e rappresentazione sociale", essendo il paesaggio inteso come l'immagine del territorio. Diventa

---

(4) In questo caso la ricerca è stata condotta a distanza, a meno dei casi belgi e londinesi per cui è stato possibile attivare un periodo di visiting fellowship presso le università di Ghent e East London (fare riferimento al paragrafo dei Crediti per i dettagli).

- quindi importante il suo ruolo come strumento interpretativo e operativo nel progetto locale, al quale concorrono tutti gli attori coinvolti. Da questa ipotesi, senza circoscrivere gli spazi aperti dei quartieri al loro ambito, ma aprendoli al territorio circostante e una scala territoriale superiore, si è ipotizzata una possibilità di trasformazione capace di connotarli di un'altra urbanità;
- infine la prospettiva di co-produzione delle trasformazioni urbane e del cambiamento nei contesti locali attraverso il coinvolgimento di stakeholder, abitanti, reti di associazioni.

Le indagini e riflessioni del libro sono quindi impostate su tre livelli diversi, transcalari e interdipendenti: lo studio di caso a scala di quartiere e urbana con il PEEP Circus di Chirignago, i quartieri di terraferma e lungo il Marzenego, il quartiere Altobello e il quartiere Piave di Mestre; l'abaco di quartieri pubblici europei e dei loro progetti-processi di rigenerazione urbana, infine una proposta di prontuario di strategie di rigenerazione urbana per la città diffusa veneta, sotto forma di lezioni apprese dalle esperienze estere.

Nessuna conclusione dunque ma plurali, possibili, piste di ricerca da continuare a esplorare e approfondire con la produzione di descrizioni dense e scenari possibili, utili a future decisioni e azioni.

**ABITARE VENEZIA**



# RISCRITTURE

## IL CIRCUS DI CHIRIGNAGO E LA RIATTIVAZIONE DEGLI SPAZI IN COMUNE DI UN QUARTIERE PEEP NELLA CITTÀ DIFFUSA

### Introduzione

Il seguente capitolo prova a fare il punto sul quartiere PEEP<sup>(1)</sup> Circus di Chirignago e il contesto urbano, dal momento della sua realizzazione negli anni '80 del Novecento agli anni in cui la ricerca, di cui è esito, è stata condotta tra il 2012 e il 2013. Si interroga in particolare sulla dimensione progettuale e immaginifica alla base della sua realizzazione, sulla commistione pubblico-privato del suo abitare, sulle pratiche di uso degli spazi collettivi, sulla temporalità 'lenta' di appropriazione degli spazi ed edifici pubblici, con la loro più o meno efficace performatività. Si propone una riflessione sulle tattiche e strategie messe in campo per rimediare ad alcune criticità emerse durante i primi anni di convivenza dalla costruzione del quartiere, e successivamente dal ritrarsi dell'azione pubblica sul territorio in termini di realizzazione e gestione di servizi pubblici. La tesi proposta nel lavoro di rilettura del contesto abitato e di proiezione al futuro si basa sulla domanda di come rimettere in moto

---

(1) I PEEP (Piani di Edilizia Economica e Popolare) sono quartieri realizzati in ottemperanza della Legge 167 del 1962 'Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare' negli anni modificata e aggiornata. Il PEEP è dunque uno strumento attuativo di piani urbanistici generali con valore di piano particolareggiato. Viene utilizzato per reperire e acquisire terreni destinati a diventare aree residenziali con alloggi di tipo economico e popolare, di iniziativa pubblica o in cooperativa, con annesse le infrastrutture, i servizi e il verde pubblico.

alcuni processi di trasformazione urbana e accompagnamento operati dall'attore pubblico che si sono fermati a causa della scarsità di risorse occorsa a cavallo tra gli anni '90 e i primi anni 2000 e poi aggravatasi con le successive politiche di austerità post-crisi 2009, in un contesto che rappresenta un patrimonio, un vero e proprio capitale costruito per l'abitare collettivo, ma che fin da subito si è rivelato problematico. L'esito di questa problematicità si è depositato nel quartiere, materializzandosi in vuoti urbani, servizi non offerti, processi di coesione interrotti. La ricerca si è interrogata sul fatto che taluni di questi processi 'in sospenso' possono essere riattivati secondo traiettorie che valorizzano, in una nuova prospettiva di costruzione incrementale di uno spazio e di una dimensione collettiva, le risorse già presenti nel quartiere -sia fisiche che socio-economiche- rendendoli quindi meno onerosi, più orizzontali nella partecipazione al cambiamento e alla costruzione di urbanità e comunità, e capaci di contrastare le dinamiche di partenza, portatrici di un progetto dello spazio come disegno atemporale e acontestuale. Il lavoro di rilettura risponde a queste istanze a partire da un duplice spostamento del punto di vista: allontanando il punto d'osservazione, perché il quartiere PEEP Circus preso in considerazione si inserisce all'interno di una porzione di territorio di città diffusa e contemporaneamente rispetto all'oggetto osservato, rivolgendo l'attenzione non solo allo spazio fisico degli spazi pubblici e collettivi che 'fanno problema' o alla carenza di servizi, ma anche a quello abitato, praticato e alle politiche socio-culturali che si occupano di servizi, accompagnamento e riattivazione, che hanno una ricaduta e un impatto su tali spazi.

Il contesto di crisi economica che ha caratterizzato l'inizio del XXI secolo, ha spinto molti studiosi e progettisti in campo architettonico e urbanistico a ripensare le rispettive discipline e le loro cornici di senso e azione (Cremaschi *et al.*, 2010; Till, 2012; Lupano *et al.*, 2010). Le ricerche che cercano di far propria una strategia che tenga conto della scarsità di risorse soddisfano anche un altro requisito, in questa sede molto importante, quello di fornire spazi abitabili (Tosi, 2008) in un momento storico in cui l'investimento sul supporto fisico pubblico per l'abitare collettivo e la sua gestione scarseggia. Ciò si rivela importante soprattutto nel caso degli spazi pubblici, perché la loro presenza, come noto, fa sì che la città sia più prospera e attrattiva (United Nations