



Call for abstracts

Filtering Territories

Processi di successione residenziale e declino edilizio nell'Italia post-distrettuale

Seminario, 14 aprile 2014

Dipartimento Architettura e Studi Urbani
Politecnico di Milano

Organizzatori: Alessandro Coppola e Federico Zanfi

L'imporsi delle migrazioni internazionali come uno dei principali fattori di cambiamento demografico delle città italiane ha condotto a profonde evoluzioni negli usi dello stock edilizio, nelle dinamiche del mercato immobiliare e nelle stesse percezioni diffuse che informano le scelte dei suoi attori. Alcune componenti di tale stock edilizio si sono dimostrate più "disponibili" ad accogliere fenomeni di *filtering* e di successione, che nel tempo hanno condotto a significativi processi di sostituzione di usi e popolazioni. Questi processi hanno coinvolto componenti dello stock anche molto diverse – settori popolari di città storica, quartieri di edilizia residenziale pubblica, ma anche una quota significativa dei condomini "moderni" costruiti durante il boom edilizio del secondo dopoguerra – ponendo questioni per molti versi inedite all'urbanistica e al governo urbano.

Il seminario, assumendo come sfondo il lavoro realizzato nell'ambito del Progetto FIRB sull'abitare dei ceti medi nell'Italia del boom (www.middleclasshomes.net), intende mettere a fuoco processi di *filtering* e di sostituzione di popolazione che hanno caratterizzato l'edilizia "media" costruita nel secondo dopoguerra in contesti che non hanno finora goduto dell'attenzione che è stata invece riservata ai principali centri urbani. Ci riferiamo, in particolare, a quadri territoriali eccentrici rispetto alle grandi aree metropolitane, la cui crescita è stata in gran parte associata a dinamiche di sviluppo e industrializzazione diffusa, con presenza rilevante di economie legate alla piccola e media impresa manifatturiera e al turismo.

In questi contesti, una domanda abitativa legata all'accrescersi dell'occupazione e una domanda turistica orientata sia alle "seconde case" sia alle strutture ricettive di tipo alberghiero hanno prodotto tra gli anni Sessanta e Novanta del Novecento una rilevante crescita edilizia. Successivamente, processi di profonda ristrutturazione produttiva e del mercato del lavoro da una parte, e le trasformazioni nell'ambito della domanda turistica dall'altro, hanno costituito i presupposti per l'emergere di fenomeni di *filtering* e successione di usi e popolazioni che, sia dal punto di vista qualitativo sia da quello quantitativo, appaiono spesso anche più rilevanti di quelli di cui si è fatta esperienza in molti comuni centrali delle grandi aree metropolitane.

L'ipotesi, che il seminario aiuterà a validare o a confutare, è che questi territori siano forse fra i pochi a essere effettivamente riconducibili, nel contesto italiano, ad una fenomenologia coerentemente analizzabile con gli strumenti offerti dalle teorie del *filtering* e della successione residenziale maturate in ambito anglosassone.

Call for abstracts

Il seminario intende proporre una prima analisi del fenomeno in oggetto a partire dalla presentazione e discussione di singoli casi studio. I contributi selezionati potranno affrontare un'ampia articolazione di temi fra i quali segnaliamo come precipui:

- Le caratteristiche dello stock edilizio in oggetto al momento della sua ideazione e costruzione, la tipologia edilizia e le sue qualità, le modalità di costruzione e promozione immobiliare, il segmento di mercato di riferimento anche in relazione a specifiche politiche abitative, il contesto urbanistico;
- I fattori scatenanti e le modalità entro le quali si sono dispiegati i processi di *filtering* e di successione residenziale, nell'ambito di un campo di indagine che va dalle determinanti strutturali del contesto più ampio, a determinanti più locali anche relative allo stock edilizio in oggetto;
- Le evoluzioni dell'assetto proprietario e le modalità di "successione" entro le quali si sono determinate nel tempo sostituzioni di usi e popolazioni;
- Il rapporto tra tale stock edilizio e il mercato, l'andamento dei valori immobiliari, l'emergere di specifiche forme speculative volte a capitalizzare percezioni sfavorevoli e di forme organizzate di "resistenza" verso i fenomeni di perdita di valore e sostituzione di popolazioni, lo svilupparsi di mercati immobiliari "paralleli";
- La tenuta e la crisi dei meccanismi di gestione condominiale di questo stock e i relativi effetti sulla sua qualità fisica e prestazionale nonché sulla sua "qualità sociale";
- Le forme specifiche di rifunzionalizzazione – ove presenti – di questo patrimonio, anche in relazione al mutare delle culture dell'abitare, ai processi di successione e ai più generali cambiamenti demografici entro i quali sono collocati;
- La costruzione di politiche di trattamento di questo stock edilizio, le formulazioni pubbliche dei fenomeni di *filtering* quali problemi emergenti, le forme di coinvolgimento e attivazione degli attori privati, le retoriche mobilitate e le soluzioni prefigurate.

Scadenze e modalità di partecipazione al seminario

- Si chiede di inviare un abstract di massimo cinquemila battute (spazi inclusi) e un breve profilo biografico dell'autore all'indirizzo alessandro.coppola@polimi.it entro il **25 Marzo**. L'eventuale accettazione delle proposte sarà comunicata agli autori entro il **30 Marzo**.
- Il seminario è fissato per il giorno 14 aprile 2014 alle ore 14 presso il Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano.
- Entro i limiti delle risorse disponibili, per i relatori che dovranno sostenere spese di viaggio per partecipare al seminario è previsto un rimborso.