

ALLA RICERCA DI UNA **CITTÀ NORMALE**

Il ruolo dei quartieri d'iniziativa pubblica nell'espansione urbana degli ultimi 50 anni in Italia

Archivio Centrale dello Stato
piazzale degli Archivi, 27 - Roma

15 aprile - 15 giugno 2016



Archivio Centrale dello Stato



Comitato Scientifico

Federica Galloni
Direttore Generale Arte e Architettura Contemporanea e Periferie Urbane - DGAAP, Presidente

Stefano D'Amico
Dirigente del Servizio II - Periferie urbane - DGAAP

Eugenio Lo Sardo
Sovrintendente Archivio Centrale dello Stato

Pasquale Belfiore
Dipartimento di Ingegneria Civile,
Seconda Università degli Studi di Napoli

Paolo Castelnuovi
già Politecnico di Torino,
Associazione Culturale "Landscapefor"

Piero Ostilio Rossi
Dipartimento di Architettura e Progetto,
Sapienza Università di Roma

Coordinamento generale

Esmeralda Valente
Unità di staff del Direttore Generale AAP
Progetti speciali Architettura

Servizio II della DGAAP
Simona Gervasio, Maurizio Pece

Ricerca

Pasquale Belfiore
responsabile scientifico per le regioni dell'Italia meridionale
Renato Capozzi

Andrea Sciascia - coordinatore Sicilia, Luciana Macaluso
Antonello Sanna - coordinatore Sardegna, Pier Francesco
Cherchi, Giovanni Marco Chiri, Giovanni Battista Cocco,
Giuseppina Monni, Giorgio Mario Peghin, Valeria Saiu
Laura Thernes - coordinatore Basilicata, Monica Manicone,
Fabrizia Berlingieri
Pasquale Belfiore - coordinatore Campania, Renato
Capozzi, Camillo Orfeo, Federica Visconti
Claudio D'Amato - coordinatore Puglia, Matteo Ieva,
Antonio Riordino

Paolo Castelnuovi
responsabile scientifico per le regioni dell'Italia
setteentrionale
Giuliano Berti, Sergio Bongiovanni, Teresa Corazza,
Patrizia Franco, Miruna Stoicescu

Piero Ostilio Rossi
responsabile scientifico per le regioni dell'Italia centrale
Francesca Romana Castellì, Luca Porqueddu,
Caterina Padoa Schioppa
Fotografie di Andrea Jemolo, Maurizio Alecci,
Alessandro Lanzetta

Con la partecipazione di

Associazione culturale Open City Roma
con il progetto "Abitare Per - Decima Roma"
a cura di Laura Calderoni e Davide Paterna,
promosso dalla DGAAP

Progetto di allestimento

Guendalina Salimei, T-STUDIO Architecture & Design
Giulia Giampiccolo, Andrea Laganà, Luisella Pergolesi,
Lucilla Di Paolo, Martina Di Pardo,
Gianni Carletti, modellazione 3D
Francesco Trimarchi, Alessio Blasi, strutture

Consulenza progetto di allestimento

Massimo Domenicucci, ACS
Franco Papale, ACS

Realizzazione

Go Solutions Srl

Installazione audio video

AV Set Produzioni S.p.a.

Ufficio gare

Segretariato del MiBACT per il Lazio
Direttore: Daniela Porro

Amministrazione

Massimo Epifani, DGAAP
Maria Teresa Soldo, DGAAP
Sara Nicita, Segretariato del MiBACT per il Lazio
Antonella Alberini, ACS

Grafica

Mimosa Bolatti Guzzo e Marco Varriale, AltoContrasto

Stampa grafica in mostra

Publilaser Srl

Produzione grafica 3d

Marcos Maziero e Andrea Badiali, Essematica S.p.a.

Comunicazione

Francesca Martinotti, studio Martinotti, Roma
Maria Luisa Bisi, ACS

Ringraziamenti

ACER - Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia
per aver concesso il prestito delle fotografie
di Andrea Jemolo,
Dipartimento Ingegneria dell'Università di Trento,
Federcasa,
Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento
della Protezione Civile - Ufficio Amministrazione e Bilancio
- Settore del Consegnatario,
ACER Bologna, ALER Brescia,
ALER Milano, ATER Pescara,
ATC Piemonte centrale Torino,
ATER Potenza, ATER Roma, ATER Venezia,
CASA S.p.A. Firenze,
Centro Studi Giancarlo De Carlo di Terni, Città di Aosta,
Comune di Modena, Comune di Terni, IACP Campobasso,
Servizio Edilizia Area Sardegna Cagliari,
ITEA S.p.A. Trento.

Un ringraziamento speciale a

Domizia Mandolesi e Aldo Tarquini

Archivio Centrale dello Stato

Consiglio d'amministrazione

Eugenio Lo Sardo, Presidente
Chiara Cundari
Paola Fioretti
Lucilla Garofalo
Roberto Guarasci

Revisori dei conti (2016-2018)

Gaetano D'Onofrio
Fabio Coviello
Paola Passarelli
Donatella Gavioli
Gaetano De Rosa

Ufficio Ragioneria

Paola Fioretti
Donatella Gavioli
Giselda Garrivale
Teresa Natale
Enrico Lipartiti

Ricerca

Nadia De Conciliis
Flavia Lorello
Carla Mercaldo

Amministrazione

Antonella Alberini
Paola Fioretti
Donatella Gavioli
Giselda Garrivale
Teresa Natale
Enrico Lipartiti
Maria Iachini
Letizia Cesario

Segreteria del Sovrintendente

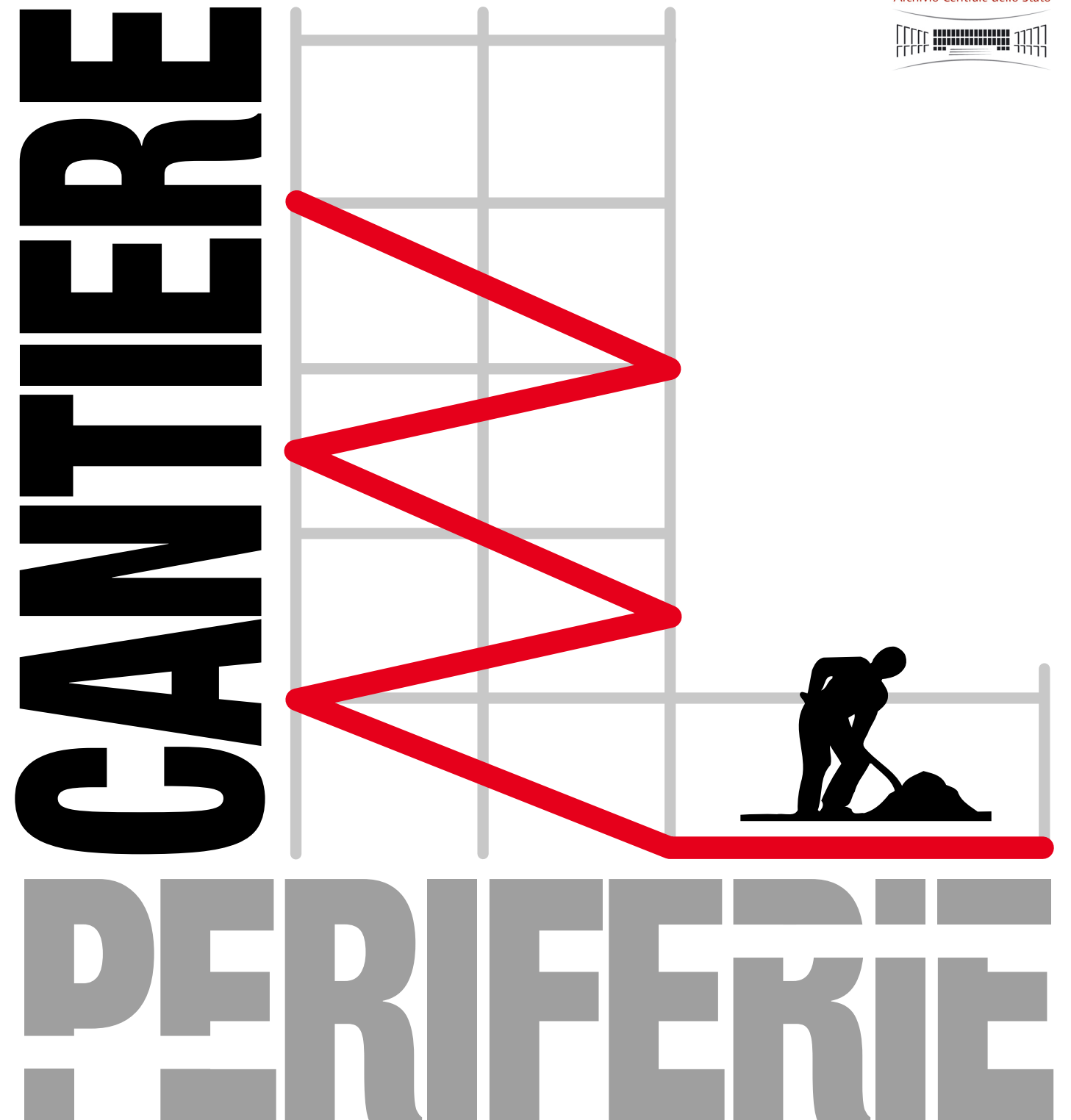
Paola Puzzuoli
Rita Di Genova
Marisa Santoni

Comunicazione

Mara Luisa Bisi
Alessandra Rosa
Sabrina Santangelo

Ufficio del personale

Maria Giuseppina Casali
Manuela Bartolucci
Lucia Gini
Antonietta Labella
Anna Piperata



15 aprile - 15 giugno 2016



Archivio Centrale dello Stato



CANTIERE



PERIFERIE

ALLA RICERCA DI UNA

CITTÀ NORMALE

Il ruolo dei quartieri d'iniziativa pubblica
nell'espansione urbana
degli ultimi 50 anni in Italia

Archivio Centrale dello Stato
piazzale degli Archivi, 27 - Roma Eur

la mostra è aperta dal lunedì alla domenica, ore 11.00 - 18.00

Una rassegna su quanto è stato realizzato in Italia dagli anni Sessanta ai giorni nostri nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. A partire dalla Legge n. 167 del 1962 che diede l'avvio a una nuova fase della costruzione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, dopo quella del cosiddetto Piano INA-Casa con la realizzazione di due milioni di vani dal 1949 al 1963. Lo spirito della nuova legge fu quello di aumentare la dimensione dell'intervento fino a realizzare quartieri che avessero forma e sostanza di piccole "città normali" dotate di servizi urbani, di spazi di socializzazione, di giardini, di una qualità estetica dei luoghi pubblici, secondo canoni e forme anche molto diverse da quelle delle città storiche. Fu uno dei pochi momenti nei quali la cultura degli architetti e degli ingegneri incrociò positivamente le politiche del welfare di interesse pubblico.

Dopo almeno tre decenni di intensa attività realizzativa, la costruzione della città pubblica ha subito rallentamenti fino all'attuale situazione di stallo, pur permanendo un'elevata richiesta di alloggi e condizioni di disagio nei quartieri realizzati a causa d'una precoce obsolescenza tecnologica e funzionale. La costruzione di una "città normale" è stato l'obiettivo in qualche caso raggiunto, in altri tralasciato da vicino, in molti altri da più lontano, a conferma d'una condizione comunque difficile dell'operare in questo settore. Poiché appare indispensabile una nuova programmazione è necessario aprire una riflessione generale su quanto è accaduto negli ultimi cinquant'anni, per valutare quanto realizzato, per progettare la ripresa.

La Mostra, concepita come un viaggio attraverso le regioni italiane, a partire dalla Sardegna e lungo tutta la penisola fino a risalire alle regioni settentrionali, rappresenta e racconta nei due piani della grande sala espositiva dell'Archivio Centrale dello Stato un importante capitolo, non solo costruttivo, della storia recente del nostro Paese.

Al piano terra si percorre un viaggio organizzato per tappe tra immagini, video, materiali documentari, fotografie, modelli e disegni originali. Attraverso un "percorso di cantiere" la grande rampa conduce al piano superiore dove un allestimento di forte impatto comunicativo presenta la sezione dedicata a cinque problematiche progettuali qualificanti e ricorrenti nelle periferie: il rapporto di isolamento o integrazione dei nuovi quartieri con il paesaggio urbano e naturale; gli spazi pubblici; le attrezzature; i diversi modi dell'abitare; i processi di trasformazione e le relative azioni chiave da intraprendere per "prendersi cura" della città pubblica.

Per il Sud sono in mostra, tra gli altri, il Sant'Elia di Cagliari, lo Zen 2 di Palermo e Monterusciello a Pozzuoli, simbolo d'una qualità notevole per ideazione progettuale o situazione paesaggistica ma densi di problemi sociali e funzionali, qui particolarmente accentuati.

Per il Centro, molti quartieri manifestano un felice legame con la morfologia dei luoghi segnati dai diffusi paesaggi collinari che danno vita ad impianti urbani peculiari. Di contro, appare spesso sostanzialmente fallito l'esperimento dei quartieri ispirati al criterio della grande dimensione e dell'integrazione tra residenza e servizi, come nell'intervento di Vigne Nuove a Roma.

Al Nord, sul tema della densità abitativa, si afferma l'equilibrio tra case alte e basse e appare rinsaldato il senso di appartenenza degli abitanti in quei quartieri riqualificati funzionalmente mentre resta irrisolto il ruolo dei servizi di vicinato.



ITALIA MERIDIONALE

Sardegna, Sicilia, Calabria, Campania, Puglia, Basilicata

Il Gruppo di lavoro che ha operato la selezione dei 20 quartieri dell'Italia meridionale fa capo alla Seconda università di Napoli. Alla base della selezione l'esperienza maturata dal gruppo di lavoro nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e la specifica e ampia indagine di carattere bibliografico che ha assunto tra i suoi riferimenti il Censimento nazionale delle architetture italiane del secondo Novecento effettuato negli anni scorsi dal MiBACT.

Il viaggio nella "città pubblica" italiana realizzata negli ultimi cinquant'anni parte dalla Sardegna. Una scelta naturale e simbolica per un Paese di mare. Il Sant'Elia a Cagliari introduce i problemi dei grandi quartieri: il rapporto con il paesaggio, la lontananza dal centro urbano, il difficile vivere quotidiano nel quartiere, effetto d'una irrisolta politica dell'integrazione sociale. Si conferma questa condizione nell'approdo alla Sicilia dello Zen di Palermo e del Librino di Catania, unico quartiere del sud che è rientrato nel "rammendo" delle periferie promosso da Renzo Piano. La risalita in Calabria e Basilicata incontra pochi ma significativi quartieri meritevoli di segnalazione. In Campania, sosta più lunga a Napoli, luogo simbolo d'una condizione urbana che si vorrebbe antitetica alla città normale. Viene proposto un itinerario apparentemente contraddittorio, tra Le Vele di Scampia, la "nuova città" di Monterusciello a Pozzuoli e il "ricostruire nel costruito" dei casali storici dopo il terremoto del 1980 che ha dato vita a veri e propri quartieri residenziali pubblici, densi di qualità progettuale e di problemi. Vengono proposti come paradigmi futuri per l'edilizia residenziale pubblica italiana, al di là dell'attuale, evidente degrado, perché hanno rigenerato tessuti storici, hanno risparmiato consumo di suolo, hanno evitato un'espansione inutile della città. Il viaggio nel Sud finisce in Puglia con due prove esemplari a Foggia e Cerignola.

Risultati critici più importanti della ricerca: la grande dimensione dei quartieri non ha retto e dal Sant'Elia allo Zen al Librino alle Vele a Monterusciello, i problemi sono evidenti. Hanno funzionato meglio gli interventi di grandezza medio-piccola in grado di accostarsi, infiltrarsi nelle preesistenze edilizie. Per garantire vita normale ai quartieri sono risultati decisivi la composizione sociale, la gestione attenta e costante da parte degli abitanti, gli interventi di riqualificazione, il rapporto con i centri urbani di riferimento. Dopo viene la qualità dell'architettura.

ITALIA CENTRALE

Molise, Abruzzo, Lazio, Umbria, Toscana, Marche

Il Gruppo di lavoro che ha operato la selezione dei 23 quartieri dell'Italia centrale fa capo al QART – Laboratorio per lo studio di Roma contemporanea del Dipartimento di Architettura e Progetto della Sapienza ed ha lavorato in stretto rapporto con altre strutture del Dipartimento (il Centro Progetti e il Laboratorio multimediale LaMA) in modo da permettere la produzione di tutto il materiale grafico, testuale, fotografico e video che è presente in mostra.

Il lavoro di ricerca che è alla base della selezione fa riferimento da una parte all'esperienza maturata dai componenti del Laboratorio nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e dall'altra ad una specifica e ampia indagine di carattere bibliografico che ha assunto tra i suoi riferimenti il Censimento nazionale delle architetture italiane del secondo Novecento effettuato negli anni scorsi dal MiBACT.

La successiva ricognizione sul campo (tutti i quartieri sono stati oggetto di sopralluoghi e contatti diretti con gli abitanti, spesso facilitati dai funzionari delle istituzioni preposte alla gestione dei quartieri stessi) ha permesso di costruire un approfondito quadro di riferimento per effettuare la selezione finale.

Sono stati privilegiati interventi di dimensioni medie e medio-piccole anche per rendere confrontabili tra loro realtà metropolitane (come quella di Roma) con città che hanno un numero di abitanti più contenuto; i quartieri in mostra sono generalmente frutto dell'iniziativa pubblica e quindi il risultato di interventi di edilizia sovvenzionata (IACP, GESCAL, INCIS, Istituzioni europee, ecc.) e di edilizia agevolata o convenzionata (cooperative).

In qualche caso sono esiti di interventi di ricostruzione post-terremoto, un fenomeno che purtroppo non è raro in questa parte del nostro Paese. Sono molto spesso progettati da figure di rilievo nel panorama dell'architettura italiana e sono altrettanto spesso frutto di una sintesi tra sperimentazione progettuale e ricerca universitaria, così come avveniva fino a pochi anni fa, prima che i due mondi fossero tra loro separati da norme di legge.

ITALIA SETTENTRIONALE

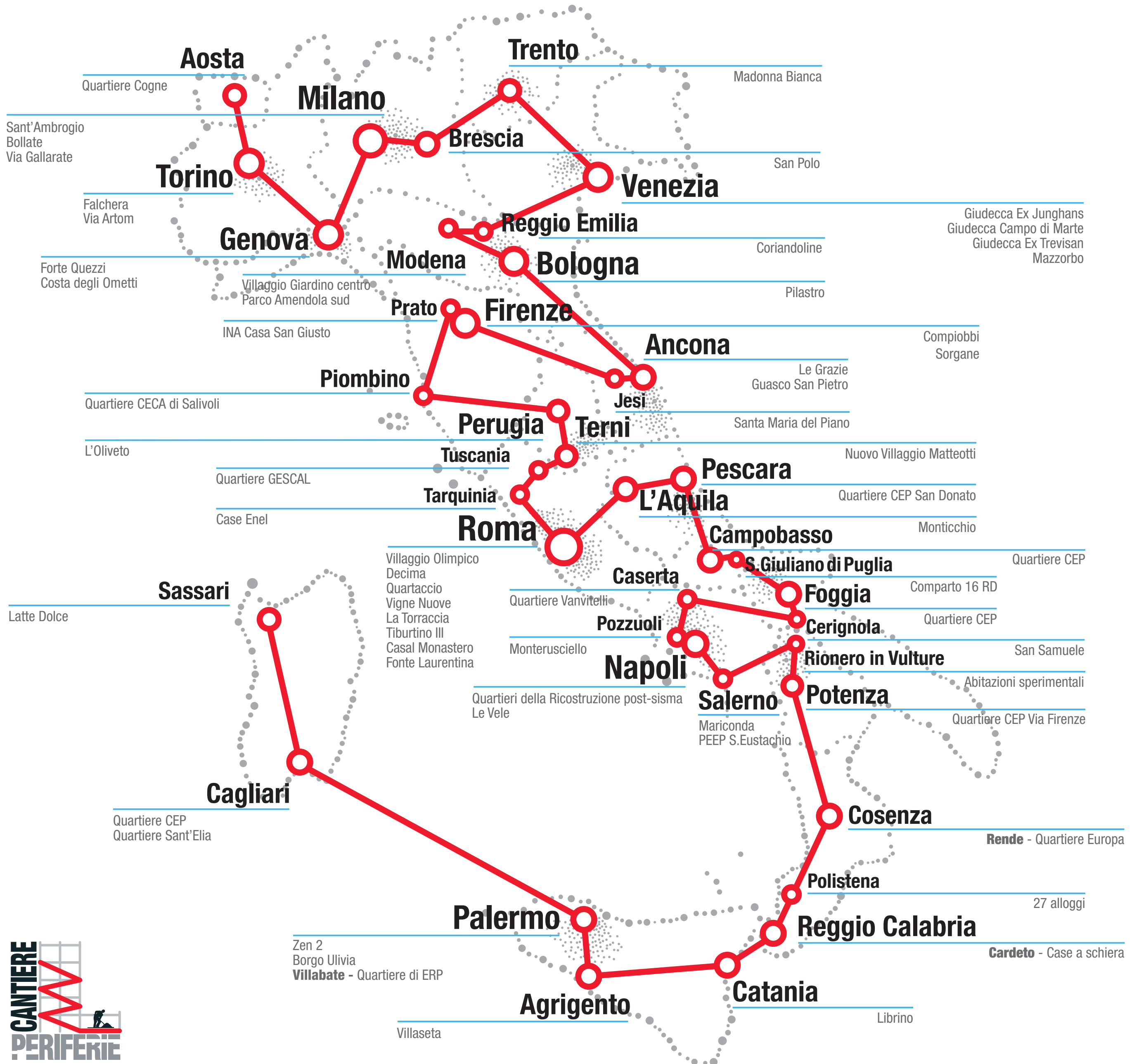
Emilia Romagna, Veneto, Trentino Alto Adige, Lombardia, Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta

Il Gruppo di lavoro dell'Associazione Landscapefor ha raccolto il materiale contando sulla collaborazione delle Agenzie territoriali per l'edilizia residenziale e su alcuni Comuni, oltre che su altri soggetti locali impegnati nella partecipazione e nella dotazione di servizi nei quartieri.

I materiali della mostra sono stati scelti sulla base di una conoscenza diffusa degli interventi di edilizia residenziale pubblica, cooperativa o aziendale che nell'Italia settentrionale hanno costituito un punto di riferimento per le periferie metropolitane per tutto il '900, stabilendo modelli, nel bene e nel male, a cui spesso hanno attinto i progetti più recenti. Si documentano tre tipi di intervento: in primo luogo quelli di completamento e di riqualificazione dei quartieri sociali "storici" delle grandi città, spesso con buoni risultati segnalati dalla ritrovata coesione sociale e soddisfazione degli abitanti ormai radicati. Poi i nuovi quartieri affrontati con i criteri e le tipologie declinate "all'italiana" dal razionalismo internazionale, per lo più risolti con grandi edifici isolati nel verde pubblico, in qualche caso accompagnati da tipologie abitative a bassa densità, con verde privato. Sono grandi complessi ai margini delle città maggiori, che in molti casi puntavano all'autonomia dei servizi. Si mostrano nell'insieme irrisolti per i servizi, poco resistenti alla prova del tempo, dopo 30 anni necessitanti di aggiustamenti anche drastici, come la demolizione di parti. Il terzo tipo di interventi, diverso per le dimensioni e la collocazione in ambiti urbani minori, è stato affrontato con speciali attenzioni ai contesti o al coinvolgimento degli abitanti. I risultati, in molti casi apparentemente felici, sono dovuti ad una pluralità di fattori: tipologie per lo più a bassa densità, cura dei rapporti tra spazi privati e spazi pubblici, attenzione alle specificità dei luoghi in cui ci si inserisce.

Tra i molti spunti di riflessione che i ricchi materiali della mostra propongono, se ne può scegliere uno importante per il futuro: le scelte iniziali influenzano fortemente il rapporto tra abitanti e abitazioni. Quando ci si sente coatti in situazioni disagiate non si esita a maltrattare le case stesse che si abitano. Al contrario, dove la relazione si stabilizza positivamente, gli abitanti si identificano negli spazi pubblici e privati che utilizzano e facilmente ne curano la manutenzione e la sicurezza. In quei casi i costi per la mano pubblica sul medio periodo risultano molto minori di quelli affrontati da interventi, forse low-cost all'atto di costruzione che successivamente necessitano forti riqualificazioni e spese ingenti per affrontare il disagio sociale.

VIAGGIO IN **ITALIA**



70 ANNI DI LEGGI SULLA CASA

1972-1990 BRESCIA San Polo
1972-1979 ROMA Vigne Nuove
1972-1978 MODENA Villaggio Giardino Centro
1971-1982 TRENTO Madonna Bianca
1970-1990 PALERMO Zen 2
1969-1975 TERNI Villaggio Matteotti
1968-1974 SASSARI Latte Dolce
1967-1990 AGRIGENTO Villaseta
1966-1973 ANCONA Le Grazie
1966-1972 PIOMBINO (LI) Quartiere CECA di Salivoli
1965-1980 NAPOLI Le Vele
1964-2009 TORINO Via Artom
1964-1970 CASERTA Vanvitelli
1964-1968 FOGGIA Quartiere CEP
1963-1970 SALERNO Mariconda
1962-1971 FIRENZE Sorgane
1961-1965 MILANO Sant'Ambrogio
1960-1973 CAGLIARI Quartiere CEP
1960-1965 ROMA Decima
1959-1966 POTENZA Quartiere CEP via Firenze
1959-1961 CAMPOBASSO Quartiere CEP
1959-1960 PESCARA Quartiere CEP San Donato
1958-1986 BOLOGNA Pilastro
1958-1970 PALERMO Borgo Ulivia
1958-1960 ROMA Villaggio Olimpico
1957-1966 PRATO (FI) INA Casa San Giusto
1956-1968 GENOVA Forte Quezzi
1951-1978 TORINO Falchera

1987-1990 SALERNO Quartiere PEEP Sant'Eustachio
1986-1989 POLISTENA (RC) 27 alloggi
1984-1995 ROMA Casal Monastero
1984-1995 ROMA La Torraccia
1984-2017 VENEZIA Campo di Marte
1983-1986 RIONERO IN VULTURE (PZ) Abitazioni sperimentali
1983-1988 POZZUOLI (NA) Monterusciello
1983-1991 FIESOLE (FI) Compiobbi
1982-1988 ROMA Quartaccio
1982-1988 NAPOLI Quartieri della ricostruzione post-sisma
1982-2016 AOSTA Quartiere Cogne
1981-1986 GENOVA Costa degli Ometti
1981-1987 TARQUINIA (VT) Case Enel
1981-1988 L'AQUILA Monticchio
1980-1986 VENEZIA ex Trevisan
1980-1997 VENEZIA Mazzorbo
1976-1981 RENDE (CS) Quartiere Europa
1975-1979 VILLABATE (PA) Quartiere di ERP
1975-1979 PERUGIA L'Oliveto
1974-1975 MODENA Parco Amendola Sud
1974-1981 BOLLATE Quartiere IACP
1974-1990 CATANIA Librino
1973-1975 TUSCANIA (VT) Quartiere GESCAL
1973-1979 CAGLIARI Sant'Elia
1973-1980 ANCONA Guasco San Pietro

2005-2009 MILANO Via Gallarate
2003-2009 S.GIULIANO DI PUGLIA (CB) Comparto 16 RD
1997-2004 CORREGGIO (RE) Coriandoline
1997-2009 CARDETO (RC) Case a schiera
1996-2002 VENEZIA Ex Junghans
1996-2004 ROMA Fonte Laurentina
1996-2004 JESI (AN) Santa Maria del Piano
1996-2008 CERIGNOLA (FG) San Samuele
1994-1999 ROMA Intervento IACP al Tiburtino III

1950 1955 1960 1965 1970 1975 1980 1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015

1949

Legge 43

Piano per l'incremento dell'occupazione operaia. Case per i lavoratori Piano INA-Casa; due settemmi (1949-1956 e 1956-1963)

1962

Legge 167

Disposizioni per l'acquisizione di aree e per la formazione di Piani per l'Edilizia economica e popolare (PEEP)

1963

Legge 60

Piano decennale GESCAL per la costruzione e l'assegnazione di case per i lavoratori

1967

Circ. Min. LL.PP n.425

Standard residenziali e urbanistici con indici di densità territoriale e fondiaria, edilizi, dimensionali, conteggio dei vani e nuove tipologie di alloggi

1971

Legge 865

Programmi e coordinamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); norme sull'esproprio per pubblica utilità, interventi straordinari nel settore dell'ERP

1975

Legge 166

Norme per gli interventi straordinari e di emergenza nell'edilizia pubblica

Dec. Min. Sanità

5 lug 1975

Altezza minima nei locali di abitazione, superficie minima per abitante, superficie alloggi minimi, illuminazione, ventilazione degli ambienti e dei servizi igienici

1977

Legge 10

Legge Bucalossi Norme per l'edificabilità dei suoli: oneri di urbanizzazione e determinazione del costo di costruzione

Legge 513

Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica in corso. Nuove norme tecniche: altezza virtuale, superficie minima e massima degli alloggi, percentuale minima di alloggi da destinare a giovani o anziani

1978

Legge 392

Equo canone

Legge 457

Norme per l'Edilizia residenziale / Piano Decennale. Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nuove norme tecniche

1980

Legge 25

Provvedimenti urgenti per l'edilizia

1982

Legge 168

Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa: agevolazioni per la cessione di immobili di Enti previdenziali, assicurativi e altre imprese

1992

Legge 59

Nuove norme in materia di società cooperative

Legge 179

Norme per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Programmi integrati, risanamento e recupero edilizio

1993

Legge 493

Programmi di Recupero urbano con concorso di risorse pubbliche e private

Legge 560

Alienazione alloggi ad assegnatari con indicazioni sulla formazione del prezzo di vendita

1989

Legge 13

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

1994

Dec. Min. LL.PP.

5 ago 1994

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata

1996

Dec. Pres. Repub. n. 503

Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici

1997

Delibera del C.E.R.

Guida ai Programmi di Sperimentazione per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente: qualificazione, consolidamento, conservazione e miglioramento della qualità ambientale

1999

Legge 136

Norme di sostegno e rilancio dell'Edilizia residenziale pubblica

2001

Legge 21

Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione

2002

Legge 185

Disposizioni concernenti proroghe in materia di sfratti, di edilizia e di esproprio

2008

Legge 133

Piano nazionale di edilizia abitativa Piano Casa

2009

Dec. Pres. Cons. Ministri

16 lug 2009

Piano nazionale di edilizia abitativa: provvedimenti per la riduzione del disagio abitativo e per incrementare l'offerta abitativa a canoni sostenibili

2007

Legge 9

Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali

Legge 9

inanziaria 2008: definizione di alloggio sociale, nuove forme di incentivazione dell'edilizia residenziale sociale

2014

Legge 190

Legge di Stabilità 2015: programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

2015

Dec. Min. Infrastr. Tras.

24 feb 2015

Procedure per l'alienazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica