

UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

uah.polimi.it

UAH!

ATLAS

RETHINKING

UAH!

UAH!

RECOMMENDATIONS

SCHEDA / BARI

Bari, capoluogo della Puglia, conta 316.226 abitanti al 1° gennaio 2024 e copre una superficie territoriale di 116,17 kmq. Dal 2014 è capoluogo di una città metropolitana che comprende 41 comuni e una popolazione 1.221.782 abitanti. La popolazione è relativamente stabile, grazie anche all'apporto dell'immigrazione, ma il suo profilo è cambiato. L'indice di vecchiaia passa dal 92% del 2002 al 192,8% del 2024 (+100,8%), in modo superiore al valore nazionale, dove dal 131,7% al 2002 passa al 199,8% del 2024 (+68,1%). La struttura della popolazione vede aumentare le fasce che superano i 65 anni (da 201.848 nel 2019 a 487.611 nel 2024) con una età media della popolazione che passa dai 41,9 anni nel 2002 ai 46,6 anni nel 2024 (Istat 2024). Le strutture familiari sono in un processo di lento cambiamento: in crescita le famiglie unipersonali e in riduzione il numero medio di componenti per famiglia (Istat, 2022).

Se sotto il profilo strettamente demografico i giovani sono in forte decremento, la loro presenza nella città è comunque elevata grazie alla presenza delle università. Gli iscritti alle diverse università baresi sono circa il 18% della popolazione totale. La presenza di immigrati, per quanto non paragonabile a quella di altri centri urbani, è andata man mano consolidandosi, creando una presenza stabile nel tessuto cittadino. Presenza nella quale spiccano le fasce più giovani, essendo Bari una delle principali sedi di destinazione dei minori non accompagnati. Sotto il profilo economico è sempre più una città terziaria in cui commercio, turismo e terziario avanzato costituiscono, insieme all'edilizia, i segmenti più rilevanti del mercato del lavoro. L'occupazione costituisce una questione sociale esplosiva, benché vi sia una ripresa e Bari sia la città del mezzogiorno con il più alto tasso di occupazione: il 42,9% contro il 46,8% nazionale (Istat, 2023). Sotto il profilo urbanistico negli ultimi venti anni la città è profondamente cambiata nella sua area centrale. Le periferie sono rimaste tali ma non immutate, almeno sotto il profilo della composizione sociale. L'area centrale ha vissuto un processo di gentrificazione e negli ultimi anni di turistificazione.

Rimangono segmenti dei residenti tradizionali, ma si è spostata una parte di borghesia professionale ed è diventata uno dei principali centri di attrazione turistica. Negli altri quartieri, gentrificazione e turistificazione si sono sviluppati più lentamente, assecondati da una politica urbanistica fatta di alternanza/mescolanza di *laissez faire*, deregolamentazione e «pianificazione dipendente dalla crescita», intesa come fiducia nello sviluppo immobiliare come leva per produrre benefici collettivi e conseguente orientamento a sostenere e promuovere investimenti nel settore edilizio. Da una parte, i cambiamenti demografici e dei comportamenti sociali hanno diversificato la domanda di abitazione con una crescita della domanda delle famiglie unipersonali e di modi non tradizionali di abitare, senza veder scomparire la domanda tradizionale in cui le famiglie più numerose sono ora costituite prevalentemente da famiglie immigrate. D'altra parte, le trasformazioni economiche ed urbanistiche hanno reso l'abitare sempre meno accessibile, in termini di disponibilità di immobili e di costo degli stessi sia in termini locativi che di acquisto.



La situazione abitativa a Bari si caratterizza per un bisogno stratificato e differenziato. Stratificato in termini di condizione di disagio economico, differenziato in termini generazionali e di cittadinanza. Permane un deficit di disponibilità di abitazioni per le persone in condizioni di grave disagio economico che rientra nella domanda rivolta all'ERP. Il patrimonio ERP risulta vetusto e la popolazione che vi risiede è sempre più anziana e vive in appartamenti di ampia metratura, pur vivendo spesso soli, in piani alti e in edifici senza ascensore. Cresce, d'altra parte, la domanda di nuclei familiari di stranieri che con l'aumento degli anni di residenza accedono alle graduatorie ERP poiché presentano le principali condizioni di sfavore (povertà e numerosità del nucleo).

Bari è un centro importatore di gestione dei nuovi arrivi dei migranti, in particolare di minori non accompagnati, i quali sono immessi in progetti di inclusione sociale e lavorativa e inseriti in case di accoglienza che devono tuttavia lasciare a 18-20 anni, ritrovandosi senza un'abitazione pur avendo alle volte anche un lavoro. Questi finiscono per alimentare la domanda crescente di un segmento di popolazione che non ricade nei parametri dell'ERP, ma che non è in grado di accedere all'offerta abitativa del mercato privato. Tra questi, altri nuclei familiari ma anche singoli e popolazione universitaria non residente. Il mutamento del mercato immobiliare in termini di crescita dei canoni di locazione e di trasformazione degli alloggi in abitazioni ad uso turistico o temporaneo, associato alla presenza degli sfratti, acuisce la situazione della popolazione che non trova collocazione né nell'ERP né nel sistema di edilizia universitaria.

Da un punto di vista generazionale ci troviamo di fronte a comportamenti molto differenziati. Tra le fasce più anziane di popolazione prevale un modello tradizionale di relazioni familiari ed abitative, mentre nei segmenti più giovani le traiettorie di vita sono cambiate e vi è

una maggiore spinta a trasformare gli stessi modelli abitativi verso situazioni di cohousing.

L'ERP richiede un forte investimento per la riutilizzazione di alloggi attualmente inagibili o in situazioni di grave vetustà e per la costruzione di nuovi alloggi. L'edilizia sociale non è riuscita a rispondere ai bisogni della popolazione. L'edilizia universitaria è fortemente sottodimensionata rispetto alle esigenze degli studenti non residenti. E le iniziative che riguardano la popolazione immigrata sono fortemente carenti in termini di risultato. Rispetto a questi temi il censimento degli immobili pubblici della città ha evidenziato come non vi siano immobili disponibili per progetti rivolti a rispondere a questi bisogni.

Gli stakeholder interessati e attivi nel territorio barese riguardo ai temi esposti sono numerosi ma poco connessi tra loro e non abituati a collaborare in maniera integrata in termini interdisciplinari.

Per mezzo della ricerca questi attori sono coinvolti in un processo partecipativo orientato a favorire la conoscenza tra attori e ricostruzione dello stato dell'arte di iniziative, progetti e politiche in atto per contrastare l'emergenza abitativa; a elaborare un linguaggio e una vision condivisibili; a individuare bisogni comuni intorno a cui ideare strategie di azione in maniera collaborativa.

Il sito di progetto: ex ospedale Bonomo

L'ex ospedale militare Lorenzo Bonomo è situato a Bari nel quartiere Carrassi, una zona residenziale semiperiferica in prossimità della tangenziale, in cui si alternano edifici degli anni '70 e '80 e nuove costruzioni.

Si estende su un'area di circa 71.545 mq, di cui circa 57.810 mq scoperti, tra la strada provinciale Bari-Carbonara e la strada vicinale Vaccarella. Il compendio, ispirato ad un'architettura razionale, con piani di equilibrio semplice e sobria monumentalità, fu progettato dal Genio Civile (progetto del 1933 a firma dell'ing. Ettore Bianco) e dal Ministero della Guerra (progetto del 1935-36). Fu inaugurato nel 1939 e successivamente ampliato con l'aggiunta di numerose cliniche specialistiche. Esso comprende una cappella e 19 padiglioni con copertura piana, perlopiù isolati e separati da una viabilità a maglie ortogonali che individua ampie zone verdi. I padiglioni da 1 a 4 sono aggregati da una spina centrale e si articolano a partire dall'edificio della Direzione (Padiglione 1). Questo, con la sua facciata simmetrica e i due semicilindri vetrati che interrompono la monotonia dei filari serrati di finestre, costituisce il fronte maggiormente rappresentativo del compendio. Interessante è anche la cappella (padiglione 5), con il sottile campanile, la facciata quadrangolare a ordine unico in marmo di Carrara, l'interno sobrio con una monofora allungata tra gli affreschi di Prayer e la copertura piana che reinterpreta in chiave moderna i cassettoni della tradizione. I padiglioni da 1 a 5 costituiscono, nel loro insieme, la parte monumentale del compendio.

Nel 2008, a causa dei tagli alla sanità militare, l'ospedale fu chiuso e da allora è in stato di abbandono. L'intero compendio è stato vincolato dalla Soprintendenza con Decreto di Vincolo del 20/12/2003. Recentemente è stato firmato un Protocollo di Intesa tra Agenzia del Demanio, Regione Puglia e Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario della Regione

Puglia (ADISU), per la riqualificazione della parte monumentale del compendio, con l'obiettivo di realizzare nuovi alloggi e servizi universitari per fronteggiare l'emergenza connessa alla carenza alloggiativa per gli studenti fuori sede.

Nel dettaglio, il progetto prevede: 1) la rifunzionalizzazione del padiglione 2 e di parte dei padiglioni 1 e 3 per la realizzazione di residenze universitarie (alloggi per circa 400 studenti, visiting professor e dottorandi di ricerca) e servizi comuni (caffetteria, sale studio, biblioteca e aree dedicate allo sport, svago e relax, cultura e spettacolo); 2) la rifunzionalizzazione del padiglione 1 e di parte dei padiglioni 3, 4 e 5, con destinazione a uffici e archivi; 3) la riqualificazione delle aree esterne con la realizzazione di un parco attrezzato.

La destinazione quasi esclusiva data agli immobili nel progetto dell'Agenzia del Demanio a studentato universitario non risponderebbe, tuttavia, ai fabbisogni molto più articolati che oggi si evidenziano nella città e rischierebbe di creare una enclave monofunzionale. In ogni caso, tale progetto potrà essere solo in parte realizzato a causa dell'insufficienza dei fondi oggi a disposizione. Ciò lascerebbe aperta la possibilità – a partire dai padiglioni 4, 5 e lato sud del 3, esclusi dal primo lotto di intervento – di individuare soluzioni di rifunzionalizzazione più flessibili, in grado di rispondere a molteplici esigenze (non solo di studenti, ma anche di giovani lavoratori, giovani coppie, giovani stranieri, ...) e garantendo una maggiore integrazione dei nuovi servizi nel territorio.

UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

Il sito di progetto: ex ospedale Bonomo

**Superficie dell'area oggetto di intervento:
32.688 mq**

**Superficie lorda edifici oggetto di intervento:
19.184 mq**

**Dati Catastali:
Foglio 48 p.lla 303**

**Dati della parte monumentale del compendio
(padiglioni da 1 a 5) oggetto del Protocollo
d'Intesa tra Agenzia del Demanio, Regione
Puglia e ADISU**

UAH!

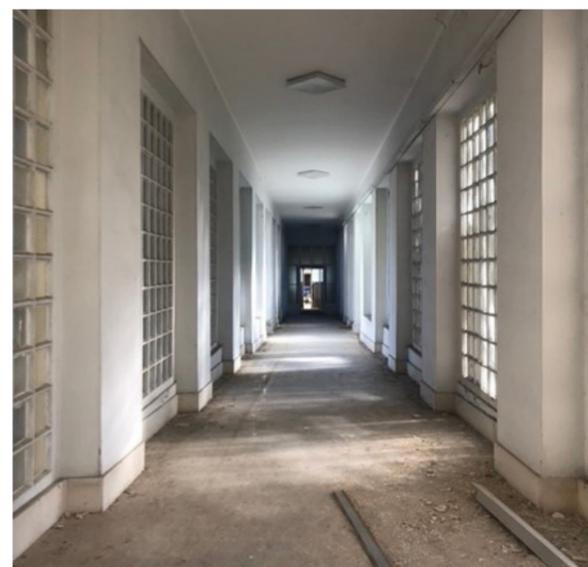
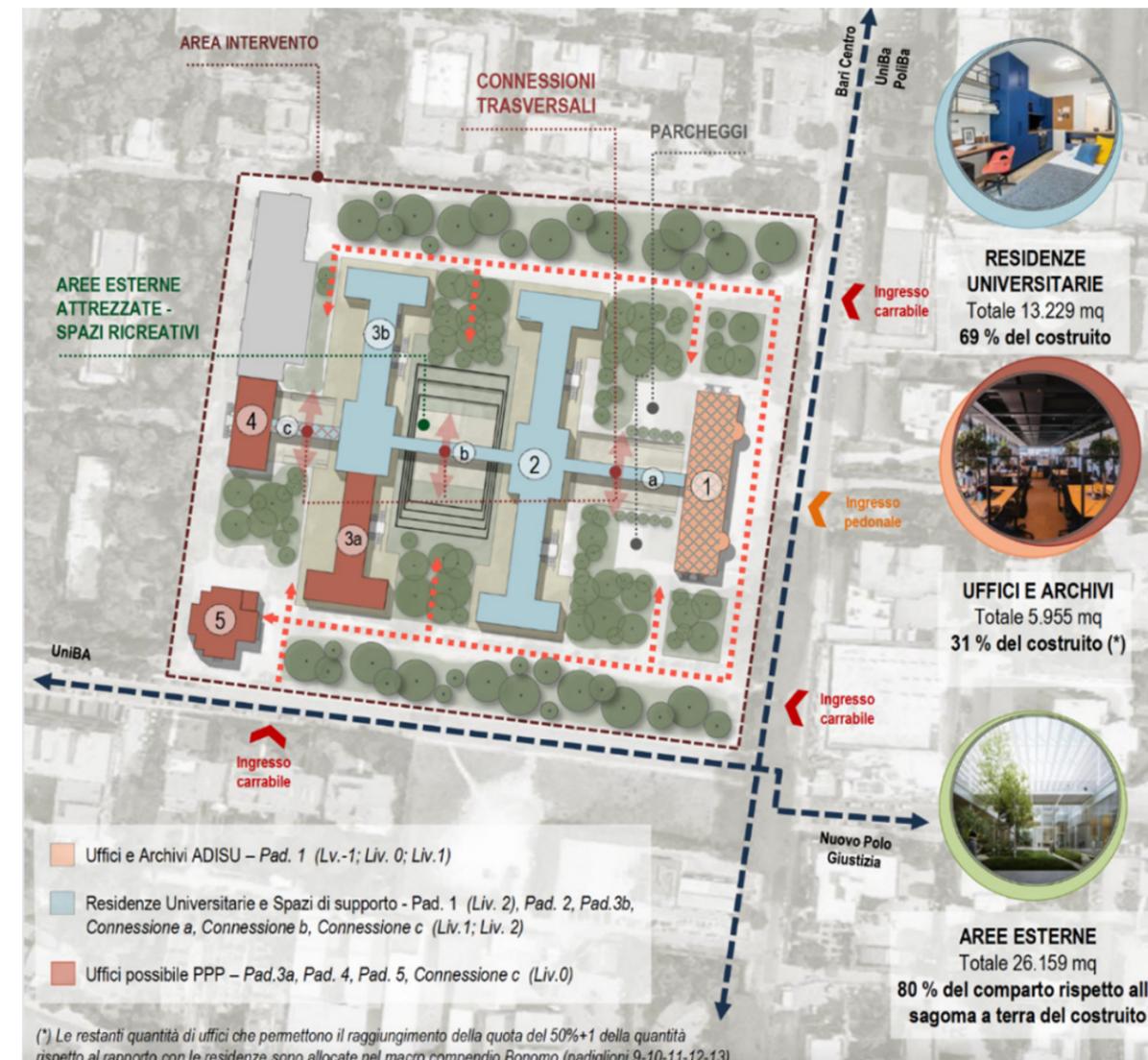
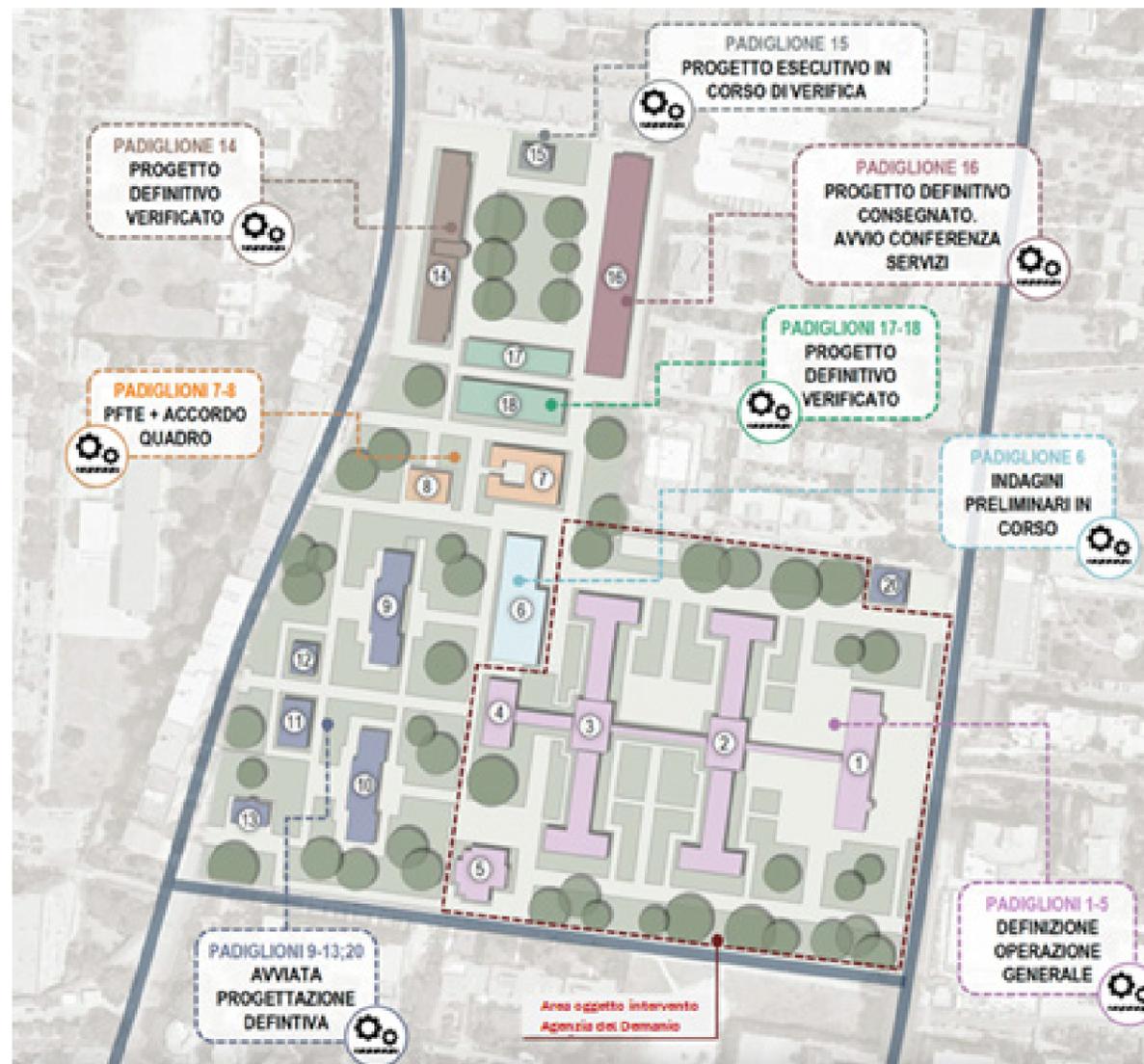
Unconventional
Affordable
Housing!





Immagini attuali del padiglione 1.

Vista aerea del complesso edilizio (fonte: Google Earth).
Fotografia del blocco di collegamento tra due padiglioni dell'ex ospedale Bonomo.



Quadro degli immobili e degli interventi nel macro-compendio dell'ex ospedale Bonomo (fonte: Agenzia del Demanio, Progetto di recupero di parte dell'ex ospedale Bonomo, 2024). Interni e articolazione del corpo monumentale.

Masterplan predisposto dall'Agenzia del Demanio nell'ambito del Protocollo di Intesa. Fotografie dell'interno ed dell'esterno della cappella.