

**Civici 65-67-69-71 di via Morosini**  
**Criticità e Proposte di Miglioramento**  
**degli Spazi Comuni all'Aperto**  
**Un'Indagine Statistica**

***Gruppo di lavoro:***

Prof. Silvia Golia  
Dipartimento di Economia e Management  
Università degli Studi di Brescia

***Collaboratori:***

Barbara Badiani  
Giulia Lanza  
Marco Alioni

## QUALCHE RIFERIMENTO STORICO

In via Morosini, proprio al margine dell'abitato, si trova un intervento di edilizia convenzionata, realizzato dall'IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) di Brescia, tra il 1942 e il 1947. Si tratta di quattro edifici residenziali a blocco, disposti paralleli tra loro, con orientamento nord sud, che si affacciano da un lato su un'area agricola e dall'altro sulla linea ferroviaria Brescia-Edolo (figura 1). Il lotto è di circa 5.700 mq. Gli spazi aperti sono in parte a verde e in parte asfaltati: la fascia a sud e a est sono a verde, così come la fascia a nord a cavallo della recinzione nella quale si aprono gli accessi carrai. Lo spazio a verde si allunga anche tra i due edifici centrali e parzialmente anche nello spazio tra gli edifici laterali e quelli centrali. In questi ultimi due ci sono alcune panchine in cemento e graniglia. Nella fascia verde a sud sono collocate delle strutture per stendere i panni.

Nel Piano regolatore del 1941 gli edifici di via Morosini non erano indicati, mentre nella revisione del 1954, che non fu approvata definitivamente come non lo fu quella del 1941, gli edifici erano presenti nelle mappe. Gli edifici erano inseriti in una porzione di territorio organizzata in lotti edificabili che avrebbero completato l'urbanizzato fino a lambire il fiume Mella, espansione che non fu mai completata, lasciandoli al margine dell'abitato. Le aree agricole su cui si affacciano oggi sono state incluse nel SIN Caffaro nel 2022.



Figura 1 – Veduta aerea degli edifici residenziali IACP/ALER in via Morosini (fonte: Google maps)

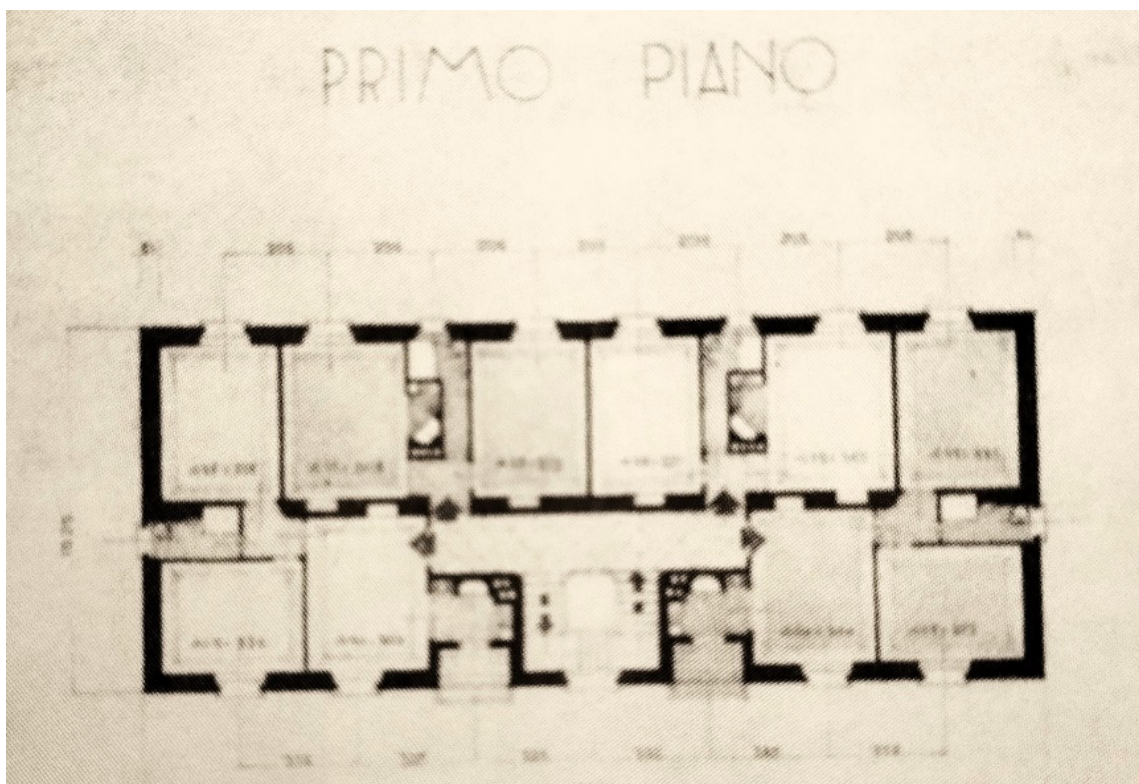
Nel Piano urbanistico vigente (PGT, Piano delle regole, V-PRO03.5D, Analisi dei tessuti storici, pp.101-107), l'edilizia di via Morosini è classificata come *“edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come punti nodali dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti storici stessi”*. Questa classificazione ci indica che gli interventi di edilizia convenzionata oggi rappresentano un esempio di tipologia edilizia e urbana a cui si riconosce la funzione di caratterizzare il tessuto costruito e ciò equivale ad attribuire loro un valore testimoniale. Un valore testimoniale che rimanda a una stagione politica importante che, con l'opera dello IACP, dal dopoguerra agli anni 1990 e poi come ALER (Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale), ha disegnato per frammenti omogenei e riconoscibili, alle volte anche piuttosto estesi, parti importanti del tessuto urbanizzato delle città italiane. La sezione bresciana dello IACP, divenuta ALER nel 1996,

è stata fondata nel 1925, con un'intesa tra il Comune, la Camera di Commercio e alcune imprese bresciane. Il primo presidente fu l'industriale del cotone Roberto Ferrari, già promotore nel 1939 del villaggio Ferrari a sud-est del centro cittadino, costruito accanto al suo impianto industriale. Un intervento questo del villaggio Ferrari che incarnava perfettamente lo spirito paternalistico che ha animato le politiche abitative novecentesche rivolte ai lavoratori, che culminano nel Piano INA-Casa, inaugurato nel 1949, e nelle leggi per la costruzione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica degli anni 1960. Il Piano INA-Casa era coordinato, infatti, da Arnaldo Foschini e Filiberto Guala provenienti dall'ambiente cattolico di Fanfani, La Pira, Dossetti. La realizzazione dei primi interventi, in particolare, fu guidata dall'alleanza tra forze politiche e imprenditoriali locali che ne condizionò anche gli esiti dal punto di vista socio-economico.

La realizzazione degli edifici di via Morosini venne avviata dopo che nel gennaio del 1942 IACP Brescia stipulò una convenzione con la Società Elettrica ed Elettrochimica Caffaro per la costruzione di alloggi per i suoi dipendenti. Nella convenzione era concesso all'azienda bresciana di acquisire i diritti di assegnazione alle proprie maestranze dei 16 appartamenti nel primo edificio (figure 2 e 3), a fronte della cessione dell'area interessata, posizionata a fianco dell'opificio, e di un contributo di 200.000 lire. Lo IACP, da parte sua, si impegnava a costruire il nuovo fabbricato, utilizzando un mutuo statale di importo pari a 950.000 lire. Le assegnazioni degli alloggi vennero effettuate nel dicembre del 1943 sulla base di elenchi aziendali.



*Figura 2 – Prospetto della tipologia edilizia realizzata in via Morosini disegnata nel 1942  
(fonte: M. Zane, 1993)*



*Figura 3 - Pianta del primo piano della tipologia edilizia con 16 appartamenti per edificio, cui si aggiungeva un rifugio antiaereo avente un'ampiezza di circa 20 mq (fonte: M. Zane, 1993)*



*Figura 4 - Il quartiere negli anni novanta, dopo una profonda opera di manutenzione straordinaria (fonte: M. Zane, 1993)*

Nel 1947, al primo edificio, danneggiato ed evacuato durante i bombardamenti aerei del 1945, vennero affiancati altri tre edifici identici a completare il complesso (figura 4), come era previsto nel progetto originario, per un totale di 64 alloggi (M. Zane, 2010).

La tipologia degli edifici residenziali a blocco di via Morosini era la stessa di altri due interventi dello IACP: uno in via Filzi, realizzato con la medesima procedura sempre nel 1942, ovvero con convenzioni con imprese bresciane, questa volta per i lavoratori della Fabbrica Nazionale d'Armi di Brescia; e un secondo intervento realizzato sulle aree già di proprietà dell'IACP dal 1939, in via Lamarmora, dove verrà edificato tra il 1946 e il 1948 il quartiere Perlasca, completo di negozi, servizi scolastici, verde pubblico e spazi per gli orti. L'intervento di via Filzi verrà completato solo nel 1948 con altri edifici e con negozi e spazi per gli orti, e successivamente ampliato negli anni 1951-52.

Nell'intervento di via Morosini, sebbene la distanza dalle aree urbane lungo via Milano e la cesura della ferrovia avrebbero suggerito di realizzare un nuovo nucleo di edifici completo di servizi e negozi, furono previsti solo alloggi e spazi comuni, che dovevano essere ripartiti in modo da includere anche gli "indispensabili orti di guerra" (M. Zane, 2010), come negli altri interventi analoghi.

Rispetto all'esperienza del piano INA-Casa, i primi quartieri dell'IACP di Brescia sono stati realizzati con la collaborazione tra Comune, IACP e imprese bresciane, ma l'approccio paternalistico era il medesimo. L'obiettivo era, in sostanza, la creazione di case per lavoratori come missione caritatevole e allo stesso tempo come strumento per legare le persone al luogo di lavoro e consolidarne l'appoggio politico. In questa prospettiva è facile immaginare come i criteri espressi nelle linee guida per gli interventi INA-Casa pubblicate nel 1949, che incarnano l'impronta del piano Marshall, possano essere associati anche alle esperienze IACP dei primi anni 1940 nate durante il secondo conflitto mondiale. Riprendendo alcuni brani della pubblicazione INA-Casa del 1949 si rintracciano i criteri che hanno guidato nella realizzazione degli interventi edilizi e che testimoniano il tipo di scelte architettoniche e urbanistiche. Particolare importanza era attribuita al risparmio sui materiali e sugli spazi nella costruzione degli edifici, facendo prevalere un pragmatismo che imponeva però alla classe di conformarsi a una sobrietà e a una modestia, ovvero a un ideale di famiglia, di vita quotidiana e di relazioni sociali e di comunità che la cultura cattolica di quegli anni assumeva come valori fondativi della società:

*"Si tratta di evitare qualsiasi spesa superflua, particolarmente deprecabile in questa occasione in cui ogni vano che si riesca a costruire oltre a quelli previsti, andrà ad alleviare il disagio di altra persona che non gode il beneficio di una propria casa; si tratta d'altra parte di studiare le dimensioni degli ambienti e l'utilizzazione dello spazio in modo tale da non far risultare la preoccupazione economica del progettista, per riuscire a dare all'abitazione un aspetto lieto e accogliente ed una perfetta funzionalità; si tratta infine di contribuire con i complessi edilizi che verranno creati nelle varie città e borgate, a raggiungere quell'armonia architettonico-urbanistica che è sempre stata vanto del nostro paese nei secoli scorsi, quando si curavano in sommo grado non soltanto i centri monumentali, ma anche i centri più modesti.*

*Eppure, in quel contesto di ristrettezze, sembra che la principale preoccupazione non sia tanto l'economicità degli alloggi, quanto il decoro, che si intravede nella ricerca di soluzioni che siano in grado di creare ambienti sì modesti, ma umani, accoglienti, dove conta l'aspetto materiale e spirituale delle persone, che hanno bisogno di tante piccole cose che si riescono a fornire solo se c'è un calore umano nello studio del progetto. E questa attenzione si deve sentire, ci si deve porre il problema di come le persone si possano sentire vivendo in quelle nuove aree urbane*

*...la casa dovrà essere accuratamente studiata nell'ubicazione dei suoi reparti, nella distribuzione degli ambienti, nella disposizione dei mobili per utilizzare lo spazio nel miglior modo possibile. Dovrà però essere anche gradevole e accogliente: dovrà farsi amare corrispondendo alle nostre abitudini di vita.*

*...la casa dovrà contribuire alla formazione dell'ambiente urbano – tenendo presente i bisogni spirituali e materiali dell'uomo, dell'uomo reale e non di un essere astratto: dell'uomo, cioè, che non ama e non comprende le ripetizioni indefinite e monotone dello stesso tipo di abitazione fra le quali non distingue la propria che per un numero; non ama le sistemazioni a scacchiera, ma gli ambienti raccolti e mossi al tempo stesso...*

*... Ai progettisti quindi si raccomanda di avere “massima cura della visuale d'insieme che nell'edilizia residenziale prevale sempre sull'elemento singolo, cercando di proposito di creare un ambiente, quando il luogo per natura ne sia privo. A questo fine gioverà il gioco alternato di pareti alte e basse, continue e spezzate, brevi e allungate, piane e frequenti aggetti e vuoti (finestre e logge), disposte di facciata o di scorcio delle visuali dagli accessi o dalle finestre principali degli alloggi; gioveranno altresì l'introduzione di aiuole a prato, a cespugli, a siepi o ad alberi ad alto fusto, e la cura delle finitura (scelta dei materiali e dei colori, tetti, infissi, balconi, zoccolature, muretti e cancellate di recinzioni, viali pedinali ecc.).”*

(Linee Guida INA-Casa, 1949).

Ciò che avvenne nelle prime esperienze IACP dal punto di vista sociale, forse più che nel caso dei quartieri successivi realizzati con il piano INA-Casa, ce lo racconta M. Zane (2010) mettendo in luce alcuni caratteri ricorrenti di questi interventi nati da alleanze tra forze politiche ed economiche locali: *“La definizione di relativa omogeneità professionale o di medesimi destini, la precisa collocazione geografica rispetto al perimetro del centro storico, l'organizzazione spaziale interna – cortili, lavatoi ove ci si ritrova a giocare a tombola, a lavare, a discutere, ad ascoltare comizi – e la percezione di netti confini col circondario, formato da vie trafficate, o da ciminiere e altiforni, o dall'aperta campagna – sono elementi costitutivi della geografia sociale che testimonianze orali, diari, descrizioni giornalistiche d'epoca, volumi di ricordi, rimandano con ampiezza ed insistenza per numerosi quartieri cittadini”*.

Nel PGT vigente (PGT, Piano delle regole, V-PRO03.5D, Analisi dei tessuti storici, pp.101-107), come più sopra detto, si richiama il valore testimoniale di questo tipo di interventi. Tuttavia, nelle norme tecniche viene sì indicato che il tipo edilizio è da mantenere nei suoi elementi caratterizzanti, ma sono anche ammessi interventi con sistemi innovativi sull'involucro. In sintesi, è di interesse principale il mantenimento dell'impianto urbanistico, mentre sugli edifici che *“pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto di vista della qualità architettonica”* è possibile intervenire per modificarne radicalmente l'immagine. Ciò che si ricerca, in pratica, è la realizzazione di un *“disegno organico”* del comparto edificato, che tenga conto dei caratteri dello spazio aperto. Si ritiene infatti di fondamentale importanza la percezione dell'unità del complesso e pertanto vanno valutate le relazioni visuali e funzionali tra spazi privati e pubblici, la presenza di elementi rilevanti di vegetazione e i materiali e gli elementi materici degli spazi aperti. Gli interventi sugli spazi aperti, quindi, dovranno conseguire la massima unitarietà nel loro insieme mantenendo, attraverso l'uso dei materiali, gli impianti originari. In questa prospettiva, vanno conservati gli spazi a giardino e parco, con il loro alberi e arbusti.

## **I RICORDI DI CHI HA VISSUTO ....**

### *Intervista a Giuseppe Tarletti, 18 aprile 2024*

Giuseppe ha oggi 82 anni. Si è trasferito da Milano a Brescia negli anni 1960. Nato a San Paolo, ha fatto le scuole medie alla Romanino e ha studiato come infermiere a Milano, dove ha lavorato per qualche anno.

Con la moglie, che lavorava in portineria nello stesso ospedale, si sono trasferiti, prima in via Dalmazia e poi nel primo edificio del complesso di via Morosini nel 1966/67 dove è rimasto fino al 1995. La casa di via Morosini l'ha avuta perché, quando si è trasferito da Milano, ha accettato il lavoro di infermiere alla Caffaro e nell'accordo era compresa anche la casa. Nel suo lavoro aveva anche il compito di tenere le cartelle mediche di tutti i dipendenti, dall'anno 1906, quando hanno aperto la Caffaro. Un paio di volte all'anno veniva il medico del lavoro, ma per il resto gestiva lui le pratiche dei lavoratori, i controlli e i ricoveri. Ha anche partecipato alla ricerca condotta qualche anno fa dall'ASL, sulle cartelle cliniche, per cercare tracce di insorgenza di tumori e informazioni sulla salute dei lavoratori, connessa alla presenza del PCB. La moglie, invece, dopo il trasferimento da Milano e la nascita dei figli ha smesso di lavorare e si è occupata dei bambini e della casa, cucinava, faceva le spese (lui non tanto per via del lavoro) e sapeva anche cucire i vestiti per i figli.

Ricorda che le case di via Morosini erano state costruite dalla Caffaro per i dipendenti della Caffaro e dopo sono state date all'IACP. C'erano vari tipi di alloggi, dai monolocali, alle case più grandi per le famiglie numerose, specie nell'ultima palazzina. Quando è arrivato in via Morosini con sua moglie e i primi due figli, gli hanno dato un appartamento di 37 mq. Davvero molto piccolo. Poi è riuscito a spostarsi in quello di fronte, più grande, perché si era liberato dagli inquilini e nel frattempo era nato il terzo figlio. Questo alloggio lo hanno acquistato sfruttando la legge 560 del 1993, che consentiva di acquistare alloggi popolari riscattando l'affitto versato, e ora ci vive uno dei figli.

Il quartiere era tutto abitato da dipendenti della Caffaro. Si ricorda che molti venivano dalle valli, dalle zone in cui si produceva l'energia elettrica, non da vendere, ma proprio per far funzionare la Caffaro. I suoi vicini di casa venivano da Bagolino e da Ponte Caffaro.

Quando si è trasferito, lì attorno non c'erano molte abitazioni. Qualche negozio in via Villa Glori, come il tabaccaio e la trattoria che c'è ancora. C'era anche una cooperativa alimentare, come in altre zone della città negli anni 1950-60. Tutti gli altri negozi erano in via Milano. Si ricorda del fornaio Cresceri. All'inizio di via Morosini, poi, c'era un condominio denominato Caffaro, ma non era della Caffaro; poi c'era Olivini e una carrozzeria. C'era anche un percorso pedonale, dove una volta c'era l'Ideal Standard, che passava sotto la ferrovia e che portava in via Milano.

Nel 1980-1982 hanno fatto una ristrutturazione degli edifici: è stato messo il cappotto, uno dei primi edifici a Brescia in cui è stata usata questa soluzione, una soluzione innovativa che addirittura è stata studiata dall'ENEA, e anche i caloriferi. L'ENEA gli aveva dato un apparecchio per misurare il risparmio energetico e si era visto che si riducevano i costi del 30-35%. In quell'occasione si era anche sistemato lo spazio esterno: erano stati rifatti i sottoservizi (fognature, gas), si era messo l'asfalto e furono stati allestiti i due giardinetti, che ancora ci sono, con le panchine. Il giardinetto con le panchine era molto usato dalle donne, specialmente d'estate.

In occasione della ristrutturazione è stata fatta anche la recinzione, senza cancello, arretrata di 5 metri rispetto alla strada, perché doveva passare una nuova strada di circonvallazione del centro urbano, che poi non è mai stata fatta. Lo spazio del cortile è stato così molto ridotto. Alla fine, fuori ci hanno messo degli alberi e delle panchine, e dentro l'asfalto per le auto.

Quando ha comperato l'alloggio hanno anche messo l'ascensore. È costato 90 milioni di lire e lui ha pagato la sua quota.

Prima della ristrutturazione del 1982, lo spazio all'aperto verso la strada era sterrato e sempre libero. Non c'erano le macchine e c'erano sempre bambini che giocavano. I grandi invece giocavano a bocce nell'aiuola tra le case. C'erano più bambini maschi che femmine e giocavano tutti insieme. Si andava anche nei campi, dove c'erano ancora le caccine.

Verso sud, invece, avevano il filo per stendere i panni e un pezzo di orto. Una colla a testa circa, pochi metri quadrati per chi li voleva per metterci l'insalata e il rosmarino. L'orto confinava con un corso d'acqua, la Roggia Fiumicella, che proveniva dalla Caffaro, dopo il depuratore, e che circondava su tre lati il complesso di via Morosini (est, sud ed ovest). La Caffaro ha sempre avuto il depuratore e si è sempre controllata l'acqua che usciva e che veniva poi usata per irrigare i campi, per verificare che non fosse inquinata.

Gli orti erano molto usati, ci si stava spesso. Io un po' meno, per via del lavoro, perché oltre alla Caffaro facevo anche l'infermiere a domicilio.

Si conoscevano tutti, i figli frequentavano le stesse scuole, l'asilo, le elementari Vito Dusi e le medie alla Romanino. Facevano anche le colonie estive insieme, a Cesenatico, con i figli dei dipendenti di tutte le altre grandi fabbriche di Brescia. Più di 500 bambini alla volta, a turno.

Il clima era tranquillo, non si ricorda di litigi, anche se naturalmente non si andava sempre d'accordo. Lui, con il tipo di lavoro che faceva, conosceva davvero tutti.

Ha un bel ricordo della vita lì.

#### Intervista a Gabriele Tarletti, 18 aprile 2024

Gabriele è nato Brescia, oggi ha 43 anni e ha vissuto nella casa di via Morosini fino ai 14 anni. Poi si è trasferito a San Paolo per poi rientrare a Brescia a 24 anni.

Ci racconta:

*“Quando ero piccolo nelle case di via Morosini non c'erano molti bambini. In effetti eravamo circa in 4/5. Ho frequentato la scuola elementare Vito Dusi, che attualmente è la sede della circoscrizione e degli uffici comunali. Quando ho finito la 5 elementare la scuola è stata chiusa e gli altri bambini della scuola sono stati spostati nella scuola che era stata costruita pochi anni prima nel quartiere Primo Maggio. Mi ricordo che, dalla metà degli anni 1980 fino all'inizio degli anni 1990, in quella porzione del quartiere c'è stata una diminuzione di bambini.*

*Da bambino giocavo in cortile, anche con gli altri amici del quartiere. Mi ricordo che ci arrampicavamo e entravo nell'albero che c'era vicino alla casa per nascondermi al suo interno. Ricordo anche che la condivisione degli spazi comuni con le persone, specie di una certa età, a volte era un po' difficile, perché c'era l'ora del riposo e la mamma non ci faceva scendere in cortile.”*

## INTRODUZIONE ALL'INDAGINE STATISTICA

In questa seconda parte del report viene descritto l'esito di un'indagine statistica svolta tra febbraio e aprile 2024 e volta a studiare l'utilizzo, le criticità ed i desiderata relativi agli spazi comuni all'aperto pertinenti ai 4 edifici oggetto di intervento, ovvero gli Edifici 617, 618, 619 e 620 corrispondenti ai civici 65-67-69-71 di via Morosini. La prima sezione contiene una prima descrizione della tipologia di alloggi presenti nei 4 edifici e, limitatamente agli alloggi gestiti da ALER, della popolazione residente. La sezione 2 contiene una breve descrizione dell'indagine effettuata in loco, sulla base di un questionario definito ad hoc e contenuto in appendice. La sezione 3 riporta la descrizione del campione di residenti che hanno accettato di partecipare all'indagine, mentre dalla sezione 4 l'analisi entra nel vivo analizzando l'uso degli spazi per il tempo libero (sezione 4), considerando uso e criticità degli spazi comuni, distinguendo tra parcheggio condominiale e altri spazi (sezione 5) ed infine, nella sezione 6, analizzando le migliori proposte. Chiude il report la sezione 7 che contiene il resoconto delle risposte date da tre bambini al questionario pensato per loro e riportato in appendice.

Il numero di residenti che hanno deciso di partecipare è molto basso e non rappresentativo della popolazione composta da tutti i residenti che vivono nei 4 edifici, quindi l'analisi che seguirà sarà prettamente di tipo descrittivo, senza poter quindi estendere i risultati ottenuti all'intera popolazione.

### 1. DESCRIZIONE DELLA POPOLAZIONE OGGETTO DI INDAGINE

Gli edifici oggetto di indagine sono 4 e corrispondono ai civici 65-67-69-71 di via Morosini. Complessivamente contengono 64 alloggi, 49 gestiti da ALER e 15 di proprietà, ripartiti come segue:

		Civ. 65	Civ. 67	Civ. 69	Civ. 71	Totale
Alloggi ALER	Occupati	9	12	7	11	39
	Sfitti	3	2	2	3	10
Alloggi non ALER		4	2	7	2	15
Totale		16	16	16	16	64

Complessivamente ALER gestisce il 76,6% degli alloggi presenti, di cui però il 20,4% è sfitto, mentre il 23,4% è di proprietà. La percentuale di alloggi gestiti da ALER per singolo edificio è quindi in generale molto elevata (87,5% civici 67 e 71, 75,0% civico 65), ad eccezione del civico 69 in cui tale percentuale scende al 56,3%.

L'84,4% degli alloggi è occupato (54 alloggi), quindi il numero massimo di nuclei familiari potenzialmente intervistabili è pari a 54.

Con riferimento ai 39 nuclei famigliari occupanti abitazioni gestite da ALER, questi sono così ripartiti:

1 Componente	2 Componenti	3 Componenti	Totale
25	3	11	39

per un complessivo di 64 residenti così distinti: l'87,5% è di nazionalità italiana (56) di cui il 62,5% è nato in Italia (35), il restante 12,5% è di nazionalità extracomunitaria.

La distribuzione per fasce di età è la seguente:

12 - 18	19 - 35	36 - 50	51 - 65	Over 65
11	7	9	20	17

La popolazione residente negli alloggi gestiti da ALER è quindi composta per la maggior parte (57,8%) da residenti con età medio alta (51 anni e più), mentre solo il 17,2% è minorenni e questo potrebbe influire su ciò che questi residenti potrebbero desiderare per rendere il complesso residenziale di Via Morosini un luogo più accogliente e vivibile.

## 2. DESCRIZIONE DELL'INDAGINE

L'indagine è stata condotta tramite la somministrazione di un questionario, riportato in appendice, in date concordate con i residenti che hanno dato la loro disponibilità a partecipare all'indagine (22, 28, 29 febbraio, 7 marzo e 13 aprile 2024). La somministrazione è avvenuta tramite interviste condotte da operatori presso le abitazioni dei partecipanti.

Il questionario somministrato si compone di una prima parte in cui si rilevano alcune caratteristiche demografiche del/la rispondente, ovvero il genere, l'età, il paese d'origine, il grado di istruzione e la condizione lavorativa, oltre ad altre informazioni relative alla composizione del nucleo familiare, alla proprietà dell'alloggio occupato e al numero di anni in cui l'intervistato/a vive nell'alloggio occupato. Si passa quindi ad indagare l'utilizzo degli spazi comuni distinguendo il parcheggio condominiale dagli altri spazi. Viene chiesto quindi esplicitamente di indicare quali problematiche siano presenti nello spazio comune all'aperto e cosa si potrebbe fare per migliorarlo. A corollario di queste domande viene indagato l'utilizzo del tempo libero ed il grado di socialità dell'intervistato/a, chiedendo quanti vicini esso/a conosca e frequenti.

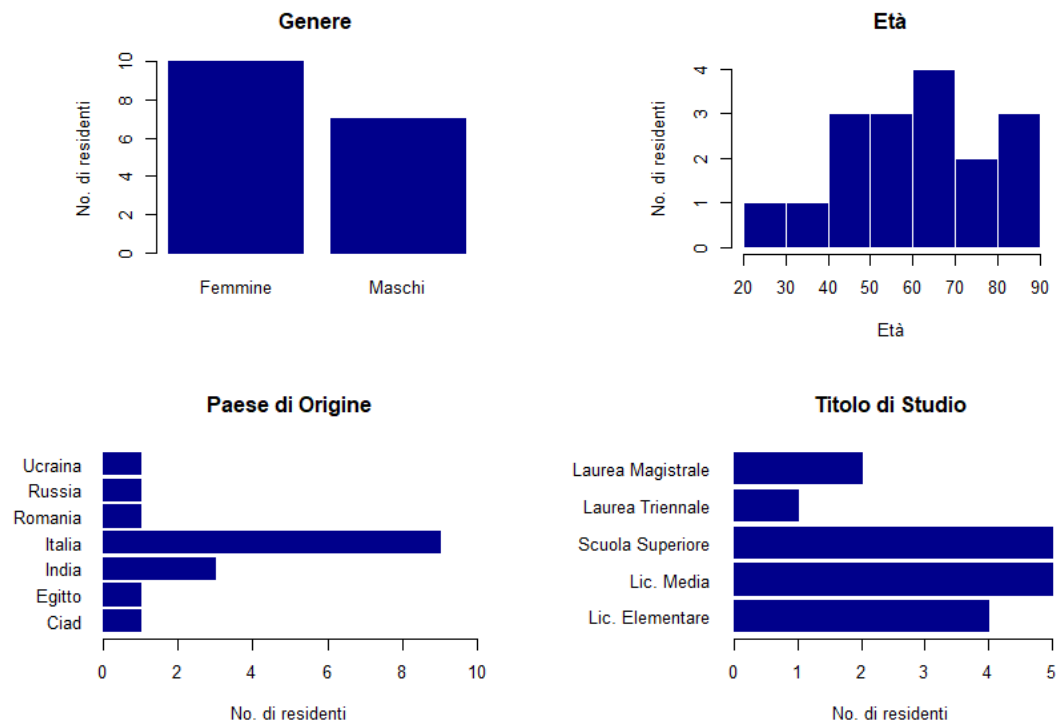
## 3. DESCRIZIONE DEL CAMPIONE OSSERVATO

Il campione analizzato si compone di 17 residenti che hanno acconsentito a partecipare all'indagine, 2 di questi appartenenti allo stesso nucleo familiare e occupanti un appartamento di proprietà. Il campione è quindi composto prettamente da residenti che occupano abitazioni gestite da ALER.

La figura 5 riporta la distribuzione di frequenza del campione rispetto al genere, l'età, il paese di origine e il titolo di studio.

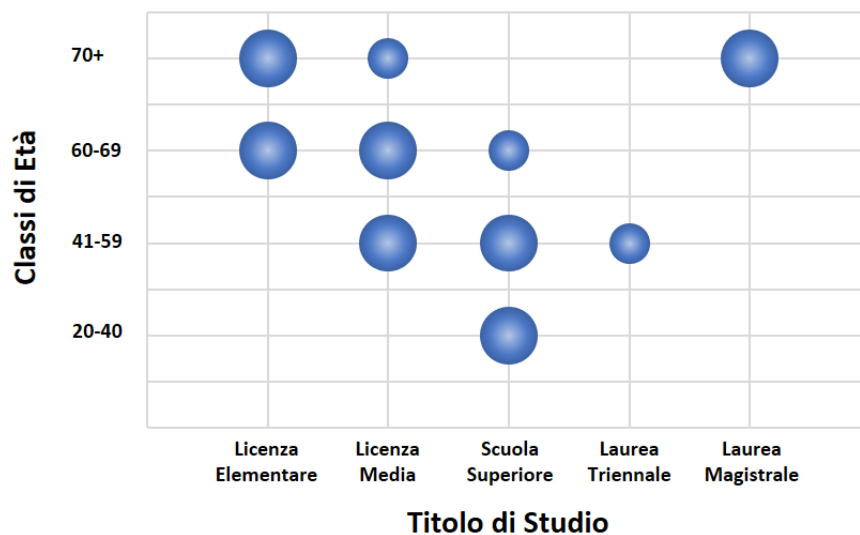
Il campione di intervistati è abbastanza equilibrato in relazione al genere e al paese di origine (il 52,9% degli intervistati è di origine Italiana), con un'età variabile tra un minimo di 25 e un massimo di 84 anni; la percentuale di intervistati di età avanzata (70 e più) è pari al 29,4%, quindi circa un terzo del campione.

Il 52,9% dei residenti intervistati è in possesso di al più il diploma di licenza media, mentre il restante 47,1% di almeno il diploma di scuola superiore. Incrociando il genere con il titolo di studio si osserva che il 70% delle residenti intervistate possiede al più il diploma di licenza media, mentre questa percentuale scende al 28,6% se si considerano i soli intervistati, evidenziando quindi come le residenti intervistate abbiano un grado di istruzione più basso.



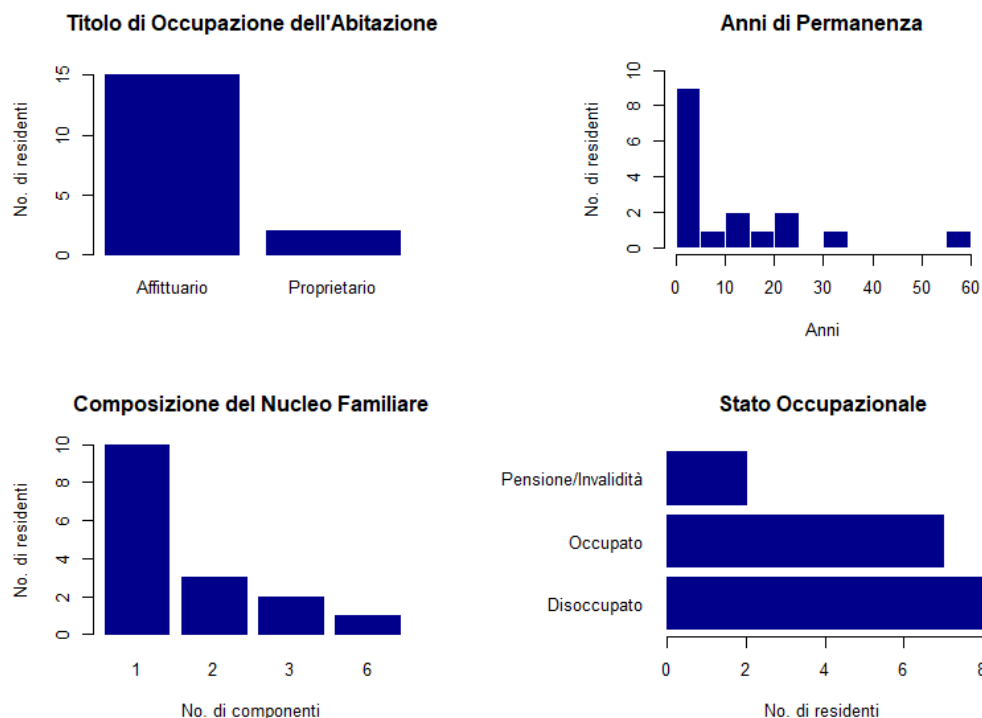
*Figura 5 - Distribuzione del campione rispetto al genere, l'età, il paese di origine e il titolo di studio*

La figura 6 mette in relazione il titolo di studio posseduto e la distribuzione per classi di età evidenziando un legame abbastanza forte tra i 2 caratteri; tendenzialmente titoli di studio più bassi sono posseduti da persone non giovani e titoli di studio più elevati sono posseduti da persone più giovani.



*Figura 6 – Distribuzione congiunta del campione rispetto all'età e il titolo di studio; le bolle con diametro maggiore indicano frequenza maggiore*

La figura 7 riporta la distribuzione di frequenza del campione rispetto al titolo di occupazione dell'abitazione, gli anni di permanenza nell'alloggio, la composizione del nucleo familiare e lo stato occupazionale.



*Figura 7 - Distribuzione del campione rispetto al titolo di occupazione dell'abitazione, gli anni di permanenza nell'alloggio, la composizione del nucleo familiare e lo stato occupazionale*

La maggior parte degli intervistati vive in un alloggio gestito da ALER, mentre 2 rispondenti, appartenenti al medesimo nucleo familiare, vivono in un alloggio di proprietà. Quindi la grande maggioranza dei proprietari non ha ritenuto utile partecipare ad un'indagine che avrebbe permesso loro di esprimere perplessità e suggerire miglioramenti relativi al luogo in cui vivono, luogo che, una volta riqualificato almeno in parte, porterebbe una rivalutazione del valore dei loro immobili. I dati a disposizione chiaramente non permettono di avanzare ipotesi sulle ragioni di questa scelta, risulta però interessante rilevare questo fatto.

Il numero di anni di residenza nell'alloggio dichiarato da parte degli intervistati varia da un minimo di 1 ad un massimo di 60 anni, con il 17,6% dei residenti che dichiara 1 anno, il 41,2% che dichiara tra i 4 e i 6 anni ed un ulteriore 41,2% che dichiara 12 anni e oltre. Questa distribuzione permette di affermare che i residenti intervistati, nella maggior parte sono in grado di valutare gli aspetti negativi presenti nel complesso residenziale e di suggerire miglorie coerenti con le loro necessità.

Il campione di rispondenti è formato da 16 nuclei familiari, in prevalenza composti da una sola persona (62,5% del totale). I nuclei familiari con minori sono 4 (25% del totale) con un numero complessivo di minori dichiarati pari a 7, mentre il numero di nuclei familiari con almeno 1 anziano sono 5 (31,3% del totale) di cui 3 monocomponenti. Ci si può quindi aspettare che la diversa composizione dei nuclei familiari porterà all'esplicitazione di diverse esigenze legate, per esempio, alla presenza di figli minori.

Infine, considerando il grafico in basso a destra della figura 7, si può osservare che 47,1% dei rispondenti dichiara di non avere un lavoro, neppure part-time, e di questi il 75% sono donne, mostrando anche in questo campione la condizione di maggior vulnerabilità delle donne.

L'ultimo elemento che viene considerato in questa sezione è legato alla socialità e alle relazioni amicali. È stato infatti chiesto agli intervistati quanti vicini conoscano e quanti frequentino

abituamente; la tabella 1 riporta i risultati di questa indagine. Uno dei 17 intervistati ha preferito non rispondere a queste 2 domande.

*Tabella 1 - Distribuzione del campione rispetto al numero di vicini conosciuti e frequentati*

Vicini Frequentati	0	1	2	3	10 +	Totale
<b>Vicini Conosciuti</b>						
Pochi	1	3	0	0	0	4
Molti	3	0	2	2	1	8
Tutti	1	0	0	1	2	4
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>16</b>

La tabella mostra un dato interessante, ovvero la maggior parte dei rispondenti ha dichiarato di conoscere molti se non tutti i vicini (12 rispondenti ovvero il 75% del totale), ma solo 3 di essi (25%) hanno dichiarato di frequentarne almeno 10, e un quarto di essi (4 rispondenti) ha dichiarato di non frequentarne nessuno. La tabella quindi mette in luce il numero limitato di legami relazionali tra i residenti intervistati.

#### 4. ANALISI DEL TEMPO LIBERO E SPAZI COMUNI

In questa sezione vengono analizzate le risposte date alle domande 14 (“Come passi il tempo libero?”), 15 (“Nel tempo libero tu o i tuoi familiari usate gli spazi comuni?”) e 16 (“Se hai risposto no alla domanda 15, per quale motivo?”).

La figura 8 riporta un’elaborazione delle risposte libere date alla domanda 14; la dimensione del carattere usato per riportare ogni singola parola è direttamente collegato al numero di residenti che l’hanno usata.



*Figura 8 – Nuvola di parole relativa alla domanda “Come passi il tempo libero?”*

Come si evince dalla figura 8, fare passeggiate risulta essere, per i rispondenti, una delle attività più comuni di passare il tempo libero, così come il giardinaggio. Probabilmente la vicinanza alla campagna degli edifici facilita le attività all'aria aperta. Anche il rimanere in casa, per esempio a riposare, è un'altra delle attività praticate oltre al canto o alla pittura.

Alla domanda se gli spazi comuni siano usati durante il tempo libero, il 76,5% dei rispondenti (13) risponde positivamente, mettendo in evidenza un ruolo importante di tali spazi per la maggior parte degli intervistati. Dei quattro residenti che dichiarano di non usare gli spazi comuni, due non li usano per mancanza di tempo, uno dichiara "non c'è nulla da fare negli spazi comuni" ed il quarto "abito al piano terra, quindi sarebbe come stare in casa".

## 5. SPAZI COMUNI

In questa sezione si analizza l'utilizzo degli spazi comuni all'aperto e le problematiche vissute ed evidenziate dai rispondenti. Si distinguono gli spazi comuni adibiti a parcheggio dai restanti spazi comuni all'aperto.

### 5.1. Spazi comuni adibiti a parcheggio

La domanda 10 chiede esplicitamente all'intervistato se viene utilizzato il parcheggio privato, mentre le domande 11 e 12 chiedono con quante auto e in che momento della giornata viene usato il parcheggio condominiale, distinguendo tra mattino, pomeriggio e sera. La tabella 2 riporta la distribuzione congiunta del campione rispetto all'utilizzo del parcheggio ed il numero di auto.

*Tabella 2 - Distribuzione del campione rispetto all'utilizzo del parcheggio condominiale ed il numero di auto*

No. Auto	0	1	2
Utilizzo Parcheggio			
No	7	0	0
Si	0	9	1

Il 58,8% dei residenti utilizza il parcheggio condominiale, e di questi solo un nucleo familiare possiede 2 automobili. Viene utilizzato in tutti e tre i momenti della giornata da 9 dei 10 residenti con auto mentre 1 solo residente dichiara di usare il parcheggio il solo pomeriggio.

### 5.2. Altri spazi all'aperto

In questa sottosezione sono riportati i risultati dell'analisi delle domande 17 ("Usi o usate gli spazi comuni per svolgere attività quotidiane? Quali?") e 20 ("Quali dei seguenti problemi ci sono secondo te nello spazio comune all'aperto?"). Si entra quindi nel cuore dell'indagine, i cui risultati possono essere utili per comprendere bisogni e criticità legati agli spazi comuni all'aperto.

#### 5.2.1. Attività quotidiane

Il 64,7% degli intervistati dichiara di usare gli spazi comuni per svolgere attività quotidiane. La figura 9 mostra quali siano le attività dichiarate e permette di identificare quelle più diffuse; la dimensione del carattere usato per riportare ogni singola parola è direttamente collegato al numero di residenti che l'hanno usata.



Figura 9 – Nuvola di parole relativa all'utilizzo degli spazi comuni all'aperto per svolgere attività quotidiane

L'utilizzo più frequente è quello per stendere i panni, nel retro dei fabbricati sono infatti posti dei fili per stendere, seguiti dalla riparazione di biciclette o altri oggetti e il giardinaggio. Gli altri utilizzi sono collegati alla convivialità e al benessere personale.

### 5.2.2. Problematiche legate agli spazi comuni all'aperto

L'88,2% dei rispondenti (15) dichiara che ci sono problematiche legate agli spazi comuni all'aperto. La figura 10 mostra quali siano i problemi rilevati e permette di identificare quelli più sentiti; la dimensione del carattere usato per riportare ogni singola parola è direttamente collegato al numero di residenti che l'hanno usata.



Figura 10 – Nuvola di parole relativa ai problemi presenti negli spazi comuni all'aperto

Sporcizia, disordine e rumore sono i problemi più sentiti, seguiti dalla presenza di inquinamento e dalla mancanza o posizione sbagliata di punti luce. Anche la presenza di auto e la mancanza o posizione sbagliata di fontanelle e portabici sono problemi sentiti che possono quindi rappresentare uno spunto per progettare migliorie dell'area che rispondano ad esigenze concrete dei residenti. Caso a parte riguarda la risposta "presenza di bambini", data da 4 residenti (26,7% dei 15 rispondenti) e la cui età varia tra 25 e 52 anni.

## 6. MIGLIORIE SUGGERITE

La domanda 21 va a chiedere espressamente ai residenti rispondenti cosa si potrebbe fare per migliorare gli spazi comuni all'aperto, e rappresenta, unitamente alla domanda 20 di cui si discuteva nella sottosezione 5.2.2, lo strumento principe per poter progettare interventi che riscontrino interesse e consensi almeno tra i residenti coinvolti in questa indagine.

La figura 11 mostra quali siano le migliorie proposte e permette di identificare quelle più condivise; la dimensione del carattere usato per riportare ogni singola parola è direttamente collegato al numero di residenti che l'hanno usata.



Figura 11 – Nuvola di parole relativa alle proposte per migliorare gli spazi comuni all'aperto

Le due migliorie che incontrano la quasi totalità dei rispondenti riguardano il miglioramento dell'aspetto degli edifici, con anche l'indicazione da parte di alcuni rispondenti di dotare gli edifici di

un cappotto, e la creazione di un'area giochi, con l'indicazione, da parte di alcuni rispondenti di inserire altalene, giochi per bambine o creare un campetto.

Altra miglioria sentita riguarda gli arredi, con la richiesta di migliorare gli arredi esistenti e introdurne di nuovi; alcuni rispondenti hanno anche indicato l'opportunità di pitturare la ringhiera, sostituire le panchine con panchine in legno, pitturare una panchina di rosso, inserire un gazebo e dei punti luce in corrispondenza dei giochi dei bambini.

Con riferimento alla vegetazione, alcuni residenti chiedono di aumentare fiori ed alberi e potare gli esistenti, altri di creare orti, anche in cassoni sospesi.

Vi è anche la proposta di spostare gli stendi panni, cambiandone i fili.

Infine singoli residenti hanno suggerito di posizionare una videocamera, aumentare il numero dei bidoni dello sporco, inserire accessori per la pulizia e una cassetta degli attrezzi, migliorare la segnaletica dei parcheggi, riparare i marciapiedi e fare manutenzione.

## **7. QUESTIONARIO BAMBINI**

In occasione di alcune interviste pianificate il 29 febbraio 2024, sono stati raccolti tre questionari somministrati a tre bambini presenti, due bambine di 16 e 17 anni ed un bambino di 8 anni. Solo la bambina di 16 anni ed il bambino di 8 anni usano il cortile per giocare.

Alla domanda su quali siano i giochi fatti, i due bambini che usano il cortile hanno risposto: nascondino (entrambi), badminton, pallavolo e palla, mentre alla domanda di quali giochi ti piacerebbe fare, un solo bambino ha risposto pallacanestro.

Tutti e tre i bambini ritengono che il cortile sia un bel posto dove stare, e le parti preferite sono le panchine davanti al treno e il campo dietro casa, il luogo dove le panchine sono disposte in cerchio e la zona in cui ci sono gli stendi panni dove c'è dello spazio libero.

Alla domanda su come potrebbe essere migliorato il cortile, hanno indicato i seguenti suggerimenti: aggiungere un bidone della spazzatura per ogni palazzina, posizionare una rete di pallavolo, un canestro e una porta da calcio.

## Appendice

### CO-CREA CORTILI CREATIVI

Progetto a cura di **TRUE QUALITY** e **COOP. MANOLIBERA**

Percorso di co-progettazione e di co-realizzazione di opere artistiche e di iniziative culturali con gli abitanti, da collocare negli spazi comuni del complesso residenziale.

#### Questionario adulti

Identificativo:    A        B        C        D

1. Maschio ☐      Femmina ☐
2. Indica la tua età .....
3. Indica il tuo paese di origine .....
4. Qual è il tuo grado di istruzione? .....
5. Da quanto tempo vivi in via Morosini? .....
6. Di quante persone è formato il tuo nucleo familiare? .....
7. Quanti figli/figlie hai? .....
8. Quanti anni hanno? .....
9. Ci sono anziani nella tua famiglia?    ☐ Sì                      ☐ No
10. Usate il parcheggio privato dei condomini?    ☐ Sì                      ☐ No
11. Se sì, con quante auto? .....
12. In quali momenti della giornata?  
  
☐ Mattina                      ☐ Pomeriggio                      ☐ Sera
13. Hai un lavoro, anche solo part-time?    ☐ Sì                      ☐ No
14. Come passi il tempo libero? .....
15. Nel tempo libero tu o i tuoi famigliari usate gli spazi comuni?  
  
☐ Sì                      ☐ No
16. Se hai risposto no alla 15, per quale motivo?  
.....

17. Usi o usate gli spazi comuni per svolgere attività quotidiane?

☐ Sì☐ No

Quali?

☐ Stendere i panni☐ Riparare la bicicletta o altri oggetti☐ Lavare l'auto☐ Altro.....

18. Quanti vicini/e di casa conosci? .....

19. Quanti vicini/e di casa frequenti abitualmente? .....

20. Quali dei seguenti problemi ci sono secondo te nello spazio comune all'aperto?

☐ Sporizia e disordine☐ Mancanza o posizione sbagliata di panchine☐ Presenza di auto☐ Mancanza o posizione sbagliata di portabici☐ Presenza di bambini☐ Mancanza o posizione sbagliata di fontanelle☐ Rumore e inquinamento☐ Mancanza o posizione sbagliata di punti luce☐ Mancanza di alberi☐ Altro .....

21. Cosa si potrebbe fare per migliorare lo spazio comune?

Indica quali opzioni

☐ Creare un'area giochi☐ Spostare gli stendipanni☐ Mettere nuovi arredi (tavoli, sedute, punti luce)☐ Aumentare gli alberi e i fiori☐ Migliorare gli arredi presenti☐ Altro .....☐ Migliorare l'aspetto degli edifici

## CO-CREA CORTILI CREATIVI

Progetto a cura di **TRUE QUALITY e COOP. MANOLIBERA**

Percorso di co-progettazione e di co-realizzazione di opere artistiche e di iniziative culturali con gli abitanti, da collocare negli spazi comuni del complesso residenziale.

Questionario bimbi/e

Identificativo:    A        B        C        D

1. Maschio ☐      Femmina ☐

2. Quanti anni hai? .....

3. Quanti fratelli/sorelle hai? .....

4. Quale scuola frequenti? .....

5. Quanti bambini/e conosci che vivono nelle palazzine di via Morosini? .....

6. Giochi o passi il tempo libero con loro? .....

7. Nel tempo libero scendi a giocare in cortile? .....

8. Se hai risposto no alla domanda precedente, quali sono le ragioni?

.....

9. I tuoi genitori ti lasciano solo/a a giocare in cortile?

.....

10. Che giochi fai?

.....

11. Che giochi ti piacerebbe fare?

.....

Qual è la parte del cortile che ti piace di più?

.....

12. Secondo te, il cortile è un bel posto?

.....

13. Se hai risposto no, quali sono le ragioni?

.....

14. Secondo te si potrebbe migliorare e in che modo?

(se vuoi puoi fare anche un disegno)

.....

## **FONTI BIBLIOGRAFICHE**

Comune di Brescia, PGT Brescia, Piano delle regole, V-PR03.5c, Analisi dei tessuti storici, Febbraio 2016.

P. Corsini e M. Zane (2015), Storia di Brescia, Politica, economia, Società 1861-1992. Editori Laterza.

M. Zane (1993), a cura di, Le architetture delle necessità – Le case dello IACP di Brescia negli ultimi cinquant'anni. Brescia, Ed. IACP.

M. Zane (1999), 1925 IACP 2000 Aler – Settatacinque anni di architetture bresciane, Bams Edizioni.

M. Zane (2010), Le fondamenta e il tetto: paradigmi di una storia lunga 85 anni, in AA.VV. 1925-2010. L'edilizia sociale a Brescia, ALER Brescia, Grafiche Tagliani per Acherdo, Calcinato (Brescia).