

25-10-1974

Costa meno risanare i centri storici che costruire case nuove in periferia

DAL NOSTRO INVIATO SPECIALE

Bologna, 24 ottobre.

E' più economico per i bilanci pubblici restaurare e risanare i centri storici delle nostre città per ricavarvi alloggi popolari, o continuare a fare quartieri interamente nuovi in periferia? Questo il problema affrontato oggi nella terza giornata del « simposio » del Consiglio d'Europa, dedicato alla salvaguardia del patrimonio architettonico.

E poiché Bologna è la prima città italiana che rovesciando i criteri seguiti finora dalla nostra squallida attività urbanistica ha saputo usare la legge sulla casa numero 865 per localizzare gli interventi di edilizia economica popolare in alcuni comparti del centro storico, la risposta è venuta dal suo assessore all'edilizia pubblica, Pierluigi Cervellati, ed è questa: calcolando i costi strettamente economici ed i costi sociali, è molto più conveniente restaurare e risanare i vecchi quartieri esistenti anziché continuare a costruire

case nuove alla periferia.

I conti, in larga approssimazione, possono essere così semplificati. Cominciamo dalla costruzione del nuovo in periferia. L'esperienza bolognese (4 mila stanze all'anno costruite negli ultimi 10 anni) mostra che i costi di costruzione, secondo i più recenti appalti, sono di 218 mila lire al metro quadrato di superficie abitabile: considerando una superficie di 30-35 metri quadrati per abitante, si ha un costo pro-capite di 6,5-7,5 milioni.

A ciò si aggiungono le spese di urbanizzazione primaria (strade, fogne, luce, eccetera) e secondaria (scuole, verde, sport, eccetera) che ammontano, rispettivamente, a 400 mila e 600 mila lire per abitante. In totale per ogni nuovo cittadino insediato in periferia la spesa pubblica si può dunque valutare in 7,5-8,5 milioni.

Per gli interventi di restauro-risanamento avviati nel centro di Bologna (circa 116 alloggi, 40 negozi e laboratori artigianali) le cose vanno di-

versamente. Per l'urbanizzazione primaria l'operatore pubblico non deve spendere niente, perché strade e fogne già esistono, mentre le spese per l'urbanizzazione secondaria si limitano a voci minori (verde di pianato, asili nido, scuole materne), con un'incidenza di 100 mila lire per abitante.

Quanto al costo del restauro-risanamento, gli ultimi appalti danno una spesa di 200 mila lire per metro quadrato, ossia, per una media di 25-30 metri quadrati, un costo complessivo di 5-6 milioni per abitante. Tenendo conto di eventuali spese aggiuntive (acquisto di immobili degradati, eccetera), il costo totale è dunque minore e comunque non supera quello della costruzione di case nuove: e la convenienza del restauro-risanamento diventa addirittura enorme se appena consideriamo i costi sociali che a tutta la collettività vengono imposti dall'esodo forzato degli abitanti dal centro.

I costi sociali non sono facilmente monetizzabili, o lo

sarebbero se i nostri economisti vi dedicassero la loro attenzione. Sono i costi della crescita indiscriminata della città, costi per l'adeguamento dei servizi essenziali, dai trasporti alla nettezza urbana, per la tutela dalle varie forme di inquinamento, costi della distruzione del terreno agricolo e della congestione del traffico, costi incalcolabili del disagio e dell'usura causati dal pendolarismo, dallo straniamento, dall'emarginazione, dalla perdita di contatti umani, sociali e di lavoro.

Sono i costi dello spreco, sintetizzabili fra l'altro nella esistenza in Italia di 9 milioni di stanze costruite e non utilizzate sfitte o invendute, ad opera di un'attività edilizia privata che è sfuggita ad ogni controllo di interesse pubblico. Uno spreco contro cui Bologna, cominciando a restituire il centro storico ai suoi cittadini, ha iniziato una lotta che può essere di esempio al resto d'Italia.

Antonio Cederna