

Una svolta dopo l'inverecundo festival dell'edilizia di lusso



IL RECUPERO DELL'ESISTENTE

Basta con le costruzioni del nuovo e l'espansione periferica: le regioni e i comuni più avanzati si impegnano nel risanamento dei centri storici

di Antonio Cederna

Un centinaio di senzatetto occupano a Palermo la cattedrale, erola una casa con morti e feriti nella città vecchia di Taranto e il prefetto ordina sgomberi esagerati, a Napoli riprende la campagna contro i « bassi » come al tempo del colera di un secolo fa, a Genova le immobiliari mandano in giro dei « killer » che sfacciano vetri e grondaie per rendere impossibile la vita agli abitanti del centro storico, a Milano gli abitanti di corso Garibaldi si organizzano e ottengono di non es-

sere cacciati da dove hanno sempre vissuto, a Roma è in atto su vasta scala la trasformazione del centro rinascimentale e barocco in alloggi di lusso per chi può pagare un milione e più il metro quadrato, e via esemplificando: la speculazione, dopo aver saturato nel modo ignobile che sappiamo la periferia, rifiugge da qualche tempo nei centri storici e con sfratti, buone usci-

te, vendite frazionate fa di tutto per espellere i residenti e per sostituirli con ricchi o uffici per attività terziarie e direzionali, eseguendo falsi restauri di pura facciata ed aumentando la congestione. Ma la resistenza della gente è sempre più forte, le amministrazioni regionali e comunali si fanno più agguerrite, l'opinione pubblica più consapevole: la lotta per la salvaguardia fis-

Il teatro Fossati di corso Garibaldi, nel centro storico di Milano

CENTRI STORICI

ca e sociale dei centri storici si fa sempre più dura, il problema dei centri storici è ormai diventato il problema centrale dell'urbanistica italiana.

Sull'argomento si sono appena conclusi due importanti convegni, quello di Viterbo dell'Ancea (Associazione nazionale centri storico-artistici), e il convegno indetto a Roma dal ministero dei lavori pubblici nel quadro delle manifestazioni « dell'annata europea per il patrimonio architettonico »: è stato fatto il punto della situazione, e sono state tracciate le linee strategiche di una politica tutta diversa. Si tratta di porre un freno deciso all'indiscriminata espansione edilizia delle periferie, all'indiscriminata costruzione di case nuove che ha caratterizzato l'ultimo quarto di secolo, e ci ha portato al collasso delle città e a un assurdo spreco di mezzi e risorse. Tra il 1961 e il 1971 sono stati costruiti circa 300 mila nuovi alloggi all'anno ma il deficit generale d'abitazioni (quelle necessarie a eliminare le sovraffollate, « eccezioni » non è affatto diminuito: tre milioni all'inizio del periodo, tre milioni alla fine: fra il '51 e il '71 nelle maggiori città italiane lo stock edilizio è raddoppiato, ma non si è riusciti a diminuire di una sola unità il numero delle stanze sovraffollate; abbiamo continuato a costruire nuove case inutili e superflue (di lusso, seconde e terze case) che rimangono sfitte o invendute, così che nelle undici maggiori città italiane gli alloggi non occupati sono più di 110 mila (35 mila solo a Milano). Siamo arrivati al paradosso, all'insensatezza di avere 65 milioni di stanze per 35 milioni di abitanti, senza aver risolto alcun problema abitativo anzi avendoli aggravati tutti.

A tutto ciò è corrisposto, come naturale contropartita, l'abbandono, la degradazione, lo sfruttamento speculativo del patrimonio edilizio esistente nelle parti storiche, antiche o semplicemente vecchie delle città, che può essere valutato in quindici milioni di stanze. Negli ultimi dieci anni circa 3 milioni 600 mila stanze residenziali sono state eliminate, distrutte, buttate via nei centri minori in seguito all'esodo, nei centri maggiori in seguito a demolizione, « restauro » speculativo, destinazione diversa dalla residenza. Soltanto a Milano negli anni Sessanta sono state demolite 8.000 stanze e ormai, nel suo centro storico, solo il 41 per cento delle unità immobiliari è anteriore al 1900.

I due procedimenti, che si sono esaltati a vicenda e sono il risultato della resa senza condizioni del potere pubblico di fronte all'iniziativa privata di rapina, hanno concorso a formare quella massa di pubblica e privata follia che sono le nostre città. La costruzione del nuovo in periferia, basata sulla rendita assoluta, ha creato quartieri inabitabili, ha eliminato ogni area libera, ha soffocato l'intero agglomerato urbano, le manomissioni nei centri storici, dettate dalla vendita differenziale, hanno provocato, a vantaggio dei ricchi e degli uffici, l'iniqua espulsione dei residenti tradizionali, risparmiando dell'antico tessuto solo la crosta, l'aspetto esteriore, l'involucro: nello stesso tempo hanno creato artificialmente nuovi fabbisogni di case popolari a spese pubbliche in periferia, secondo il noto circolo vizioso. Ora è tempo di cambiare, le regioni e i comuni più consapevoli hanno avviato un processo che rovescia questo andamento rovinoso, come è apparso chiaramente dai due convegni ricordati.

Basta con la costruzione del nuovo e l'espansione periferica: il nuovo impegno culturale, sociale e politico delle regioni e dei comuni più avanzati consiste nel « recupero dell'esistente » cioè nel risanamento conservativo e nella riutilizzazione del tessuto edilizio dei centri storici per adattarli, in condizioni degne, a residenza economica, usando i mezzi e le possibilità offerte dalle leggi in materia di edilizia popolare. È una nuova gestione alternativa delle città che si va affermando grazie anche alla partecipazione attiva degli organismi di quartiere: è la riappropriazione popolare dei centri storici, dal quali occorre partire (come ha detto nella sua bellissima relazione Leonardo Benevolo) per trasformare tutto il resto, per trovare finalmente una « riconciliazione fra l'uomo e il suo ambiente ». Così facendo, la città comincia a rinnovarsi dal suo interno, e si interrompe il ciclo economico tradizionale basato sulla rendita, che finora ha ottenuto l'effetto opposto, quello cioè di « tenere perpetuamente in moto e perpetuamente a disagio la popolazione nelle varie parti della città ».

La riqualificazione dei centri storici e il loro risanamento « integrato » (salvaguardia del tessuto architettonico e insieme del tessuto sociale), è ormai un'acquisizione che non può più essere rimessa in discussione. Pietra angolare e inizio di questo radicale cambiamento di mentalità è stata Bologna (in cui si è distinta l'opera tenace e illuminata del giovane assessore all'edilizia pubblica Pierluigi Cervellati) che

da alcuni anni ha destinato a edilizia popolare cinque comparti degradati del centro e messo da parte l'esproprio per le ovvie difficoltà, ha adottato precise convenzioni coi proprietari privati i quali, in cambio di agevolazioni creditizie, si impegnano a rispettare determinati adempimenti (a cominciare dall'« equo canone ») sul piano operativo, dopo un accuratissimo rilevamento tecnico storico-edilizio, si è operata una notevole innovazione metodologica per cui, alla tradizionale classificazione soggettiva di edifici di maggiore o minore pregio e valore, si è sostituita una classificazione per tipologie (edifici e spazi liberi), l'unica che può fornire criteri certi e oggettivi all'opera di risanamento e riutilizzazione. Altre città si sono messe su questa via, Modena, Ferrara, Brescia, e altre stanno avviando esperimenti pilota con finanziamenti Gescal o leggi speciali (Ancona, Bergamo, Gubbio, Verona, Venezia), mentre severe normative sono state adottate a Como, e nel Mezzogiorno, Taranto ha adottato per il centro storico un esemplare piano particolareggiato. Poco o nulla fanno invece alcune città maggiori come Torino, Firenze, Napoli, nulla completamente in Roma che non sa neppure restaurare gli edifici di sua proprietà come quelli di Tor di Nona.

Il nuovo corso intrapreso, anche se le realizzazioni concrete sono per ora esigue, appare irreversibile: appare anche (fu detto ancora Leonardo Benevolo) come il primo vero contributo dell'Italia alla cultura architettonica e urbanistica moderna (l'esempio di Bologna è stato unanimemente approvato dal Consiglio d'Europa). Perché esso possa essere sistematicamente applicato su vasta scala occorre naturalmente tutta una serie di innovazioni amministrative, finanziarie, eccetera. Occorre che i comuni si dotino di uffici stabili e assumano l'effettivo controllo delle operazioni, occorre che le regioni assumano un ruolo determinante di scelta e promozione, occorre che lo Stato si organizzi per fornire una cornice adeguata di inquadramento e di supporto tecnico, sperimentazione e ricerca oltre a garantire alle regioni un flusso continuo e consistente di fondi (pare che finora solo il 5 per cento dei fondi erogati sia stato destinato al risanamento dei centri storici); occorre soprattutto che il parlamento emendi decisamente il disegno di legge Bucalossi sulla riforma dei suoli che, nella stessa attuale, esentando gli interventi nei centri storici da qualsiasi convenzione coi privati, par fatto apposta, per scatenare la speculazione all'interno delle nostre città. □