

Venezia, 23 novembre 2007

LA CITTÀ DA ROTTAMARE

Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra

L'Associazione *Aree Urbane Dismesse* (**AUDIS**) lavora da dieci anni ai temi della dismissione urbana con il duplice obiettivo di:

- *aprire un dialogo continuo tra pubblico e privato sui temi concreti dei progetti di intervento;*
- *costruire una rete dinamica tra le città italiane che hanno affrontato e affrontano programmi di ristrutturazione urbana.*

Dialogo e scambio di buone pratiche sono il cuore delle attività di **AUDIS**; un metodo dal quale emergono i nodi di punta dei programmi/progetti di riqualificazione urbana e sociale, spesso con qualche anticipo sul dibattito urbanistico nazionale.

Partita dalle drammatiche emergenze della dismissione industriale degli anni '80 e '90, **AUDIS** ha via via aggiunto temi e soggetti al suo calendario di incontri. La ristrutturazione del sistema produttivo ha accompagnato una più vasta riorganizzazione fisica e sociale delle città che tocca oggi diversi ambiti (la distribuzione delle merci, i servizi, il terziario, i beni demaniali, le aree agricole, ecc.); ma se il fenomeno della dismissione urbana continua ad espandersi, le sue conseguenze fanno meno paura di dieci anni fa. L'esperienza ha dimostrato che i "vuoti urbani" non sono solo problemi molto complessi da risolvere, ma anche occasioni preziose per recuperare ritardi organizzativi del tessuto urbano e rispondere alle domande proprie della nuova vita economica e sociale delle città.

In occasione di *UrbanPromo 2007*, l'evento di marketing urbano promosso da alcuni anni da **URBIT** (*Urbanistica Italiana srl*) che si è tenuto a Venezia (21-24 novembre 2007), **AUDIS** ha proposto un incontro tra urbanisti ed economisti che ha sviluppato, anche attraverso la presentazione del caso internazionale di Berlino, il dibattito aperto in occasione del Convegno nazionale di Roma (1° dicembre 2006) su "*La Città da Rottamare*" con cui **AUDIS** ha inteso compiere un ulteriore passo di approfondimento dei temi legati alla rigenerazione urbana mettendo al centro del dibattito una questione non nuova, ma poco affrontata in Italia: *il bilancio della città costruita nel dopoguerra.*

Proprio la presentazione del volume che ha raccolto gli atti di quel Convegno ("*La Città da Rottamare*" a cura di **Marina Dragotto** e **Giusi India** - Cicero Editore - Venezia - ottobre 2007) ha costituito l'evento di apertura dell'incontro. Proprio le riflessioni che ne scaturiscono hanno offerto l'occasione di confronto su alcuni punti nodali che, attraverso l'introduzione di seguito riportata, si ripropone.

Il primo tema riguarda **il rapporto tra la dimensione del patrimonio edilizio, in particolare residenziale, e la qualità architettonica e urbanistica della città costruita negli ultimi cinquant'anni.**



Demolizione con esplosivo di un palazzo nel Comune di Torino

(foto di Michele D'Ottavio)

A questo proposito i dati presentati dal CRESME (*Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il territorio*) a quel Convegno hanno costituito un ottimo materiale di riflessione e le fonti documentali che si possono portare a supporto dei numeri sono ampie. Tanto la letteratura esistente quanto i molti e diversi materiali audiovisivi raccolti per quella occasione da *Archiworld.tv*³, testimoniano l'ampiezza e il radicamento del problema percepito fin dai primi anni del boom economico². Del rapporto problematico tra quantità e qualità si parla da sempre e le denunce sui disagi sociali ed economici prodotti da (e in) una parte di città costruita sull'onda dell'emergenza e, in molti casi, della speculazione, non sono mai mancati. Oggi molti nodi sono venuti al pettine e non è più rinviabile la soluzione di situazioni che si rivelano drammatiche sia sul piano della decadenza fisica di interi settori urbani che hanno raggiunto la soglia tecnologica dei 40 anni, sia sul piano dell'emergenza sociale che in questi luoghi raggiunge punti di conflitto di difficile gestione. Quartieri in cui si scaricano le tensioni e le contraddizioni di una società ricca, in cui non mancano importanti sacche di emarginazione, nuove povertà, problemi di integrazione, ecc. Di fronte alla complessità della situazione, il dibattito disciplinare sembra essere bloccato sul *dilemma tra la correzione/aggiustamento degli errori prodotti, attraverso una ristrutturazione del costruito, e una loro decisa cancellazione, ricorrendo ad operazioni di demolizione e ricostruzione*. Grazie al recupero dei centri storici, la cultura della conservazione della città residenziale si è molto sviluppata in Italia a partire dagli anni '60-'70 e fa ormai parte dei nostri riferimenti, ma rischia di confondere i pesi reali mettendo sullo stesso piano i centri storici, frutto di una lunga storia di cancellazione e ricostruzione, e la città contemporanea troppo giovane per essere sottratta alla possibilità di errore, anche in considerazione del peso che alcuni ideali disciplinari hanno avuto nell'impostazione di importanti progetti urbani rapidamente decaduti/falliti (lo

Zen di Palermo, le Vele di Napoli, San Polo a Brescia, Rozzolo Melara a Trieste, il Corviale a Roma, ecc.).

Il secondo tema, direttamente legato al primo, riguarda **la capacità di sviluppo socio-economico degli organismi urbani**.

I comuni centrali che compongono le aree urbane italiane (siamo tutti ormai metropolitani) continuano a perdere popolazione a vantaggio dei comuni di prima e seconda cintura. L'eccezionale sviluppo del mercato immobiliare ha spinto in particolare il ceto medio a trovare risposte alla domanda di qualità della residenza in aree sempre più esterne, economicamente accessibili. Questo fenomeno, non nuovo, si è prodotto in tutta Europa con punte drammatiche nei decenni passati. Nelle principali città di alcuni paesi (Olanda, Inghilterra, ...), si è conosciuta una fase di abbandono dei centri urbani da parte del ceto medio; "resistevano" solo le fasce più ricche della popolazione, collocate negli edifici più pregiati dei centri storici, e le fasce più povere, costituite spesso da immigrati di prima generazione, disposte a vivere nelle residenze obsolete e dequalificate dei quartieri operai e popolari costruiti tra otto e novecento. Per contrastare il declino delle città, questi paesi hanno prodotto potenti politiche per la casa mirate e riattivare nei centri urbani la classe media capace di far ripartire il motore dello sviluppo, di pagare le tasse per mantenere i servizi e di far calare il consumo di territorio e di energie legate agli spostamenti continui tra casa e lavoro/studio.

La struttura urbana e quella produttiva italiana, assai meno verticistiche e centralizzate, e la distribuzione della proprietà immobiliare a favore delle famiglie, non hanno condotto a fenomeni così acuti, ma certo serve aprire anche da noi una riflessione in questo senso e considerare la necessità di riattivare politiche per la casa che, riqualificando le aree centrali dei sistemi urbani, fermino l'emorragia di popolazione.



Demolizione con ganasce di un palazzo nel Comune di Torino

(foto di Michele D'Ottavio)

Il terzo tema riguarda **il presente e il futuro**.

Siamo sicuri di agire oggi con logiche progettuali e imprenditoriali diverse da quelle che hanno generato la città del dopoguerra?

Possiamo affermare che i nuovi quartieri abbiano i requisiti di qualità necessari a non subire un rapido ciclo di declino e una nuova rottamazione in poco tempo?

La crescente complessità della nostra struttura sociale ed economica e le positive innovazioni introdotte nelle procedure urbanistiche (*programmi complessi, project financing*, ecc.) hanno ridefinito il ruolo degli attori pubblici e privati che agiscono sul tessuto urbano, in un processo che richiede strumenti sempre più raffinati di gestione e valutazione delle trasformazioni.

A garanzia degli interessi di tutte le parti, la giusta apertura a processi complessi di collaborazione pubblico-privata deve essere accompagnata da punti di riferimento chiari nella programmazione e nell'attuazione delle politiche pubbliche di rigenerazione urbana. Un obiettivo ambizioso che si ottiene, sul fronte pubblico, con la collaborazione tra scelte politiche aperte e lungimiranti e capacità tecniche aggiornate e valorizzate all'interno delle amministrazioni e sul fronte privato con l'azione positiva degli imprenditori riorganizzati anche in Italia in *developer* o operatori specializzati capaci di affrontare e gestire operazioni tecniche e finanziarie complesse.

Pur nella crescente capacità di coniugare tutti questi aspetti, non sempre le grandi operazioni di trasformazione urbana realizzate in questi anni sembrano giunte a risultati qualitativi brillanti e, tenuto conto della prevalente destinazione residenziale delle nuove cubature, la cosa appare allarmante.

Per avviare la discussione su questi temi il programma del Convegno era stato suddiviso in tre parti che il volume ripropone. Dopo una breve introduzione di **Roberto D'Agostino**, Pre-

sidente di *AUDIS*, seguono due approfondimenti tematici che inquadrano il problema in termini "scientifici":

- *la dimensione calcolabile del patrimonio residenziale teoricamente smettibile/rottamabile sul totale delle abitazioni esistenti*, curata da **Federico Della Puppa** (*CRESME*);
- *le relazioni della trasformazione urbana con la dimensione sociale*, curata da **Enzo Nocifora** (*Università La Sapienza*).

Secondo i dati raccolti da Federico della Puppa in base al Censimento ISTAT del 2001, il 37% del nostro patrimonio residenziale è stato costruito tra il 1946 e il 1971 e vi risiede il 38,8% della popolazione. Sul totale degli edifici costruiti in questo periodo (3.627.786) 836.000 sono considerati in mediocre o pessimo stato di conservazione. Ciò significa che il 10% della popolazione italiana vive in aree di disagio abitativo sulle quali è urgente intervenire.

Ma quali sono le complessità sociali che generano il problema del degrado e quali gli elementi portanti sui quali costruire le soluzioni di volta in volta più adatte per attuare la rigenerazione?

Partendo dalla constatazione della fluidità sociale delle nostre città, nelle quali le attribuzioni identitarie scorrono rapidamente nel tempo (si pensi alle trasformazioni sociali dei centri storici delle città d'arte), la riflessione di Enzo Nocifora costruisce un'interessante relazione di causa/effetto tra fattori sociali e strutture economico-finanziarie nel determinare le situazioni di degrado urbano: lo sfruttamento intensivo indotto dalle logiche del mercato della proprietà, i filoni di investimento pubblico, troppo concentrati sulle infrastrutture, la scarsa disponibilità di credito per finanziare opere di manutenzione edilizia e dello spazio pubblico. Agli elementi economici Nocifora affianca una interessante variabile puramente sociologica identificando nel "tempo di appropriazione sociale dello spazio residenziale" il punto di riferimento sul quale costruire strategie di attivazione



Demolizione a Marghera

(foto Studio ORCH/Orsenigo)

dell'identità sociale e partecipazione al progetto e al rischio da parte dei futuri residenti.

Le riflessioni emerse dalle due relazioni, insieme agli spunti tratti dai filmati raccolti e presentati da *Archeworld.tv*, sono state riproposte ad alcuni protagonisti della scena urbanistica italiana chiamati ad intervenire in una tavola rotonda. Ad ognuno di loro è stato chiesto di rispondere alle domande della coordinatrice (la giornalista *Alessandra Comazzi*), interpretando il ruolo che erano chiamati a rappresentare (*l'amministratore, l'architetto, l'urbanista, l'economista, il giurista, l'imprenditore privato*) con riferimento alle parti di città da rottamare, al fine di comprendere quali siano le criticità e le opportunità legate alle diverse competenze e responsabilità in gioco.

Dalla discussione è emersa l'esistenza di una consapevolezza concettuale e di una strumentazione ricca, ma, al contempo la non esistenza di un compiuto luogo di ricaduta di questo patrimonio di conoscenze e azioni, nonché l'assenza di uno spazio di coordinamento per affrontare tutte le tematiche.

Per verificare lo stato dell'arte dei programmi di riqualificazione residenziale in Italia, sono stati scelti *cinque casi studio* molto diversi tra loro, per origine e soluzioni adottate.

Giustiniano Imperatore a Roma costituisce un interessante e complesso programma di rigenerazione di un quartiere costruito a cavallo tra gli anni '50 e '60 che vede la partecipazione attiva dei piccoli proprietari, coinvolti dalla pubblica amministrazione in un'operazione di interesse pubblico, (l'arresto del degrado) nell'ambito di una proprietà privata estremamente frazionata. Le soluzioni adottate dal programma sono perciò assolutamente innovative nel panorama italiano e i loro risultati meritano di essere monitorati nel tempo per valutarne l'efficacia funzionale e qualitativa.

Pieve Emanuele, piccolo comune dell'area sud della provincia di Milano, rappresenta un interessante caso di intervento pubblico in una grande area ereditata dalle politiche immobiliari degli anni '80, era del famoso terziario avanzato. E proprio di terziario avanzato si tratta: sei torri di nove piani mai utilizzati ai quali si aggiungono sei massicci caseggiati di edilizia popolare. Una grande azienda pubblica nata dalla riorganizzazione degli ex Iacp, l'*Aler di Milano* (Azienda lombarda di edilizia residenziale), promuove un'operazione che, per tipologia di intervento e impegno finanziario, si potrebbe definire come tipica di un operatore privato attraverso una società di scopo di sua intera proprietà.

Il caso di **Via Anelli a Padova** è un perfetto esempio del degrado indotto dagli "errori" del mercato immobiliare di cui parla Nocifora. Costruito negli anni '70 con destinazione quasi esclusivamente residenziale e in area centrale, il quartiere si compone di 276 miniappartamenti (28 m² circa) adatti ad investimenti modesti ma di sicura rendita, grazie al bacino degli studenti universitari. In breve tempo agli studenti si sostituiscono gli immigrati che, a fronte di affitti sostenuti, sono costretti ad un uso intensivo dei locali con problemi di sovraffollamento e degrado. Dal 2003 le amministrazioni comunali che si sono succedute sono impegnate nella promozione di strumenti di intervento di riqualificazione ostacolati da una incredibile serie di intoppi amministrativi, spesso avviati dai privati proprietari. Più volte assunto alle cronache nazionali, il caso di Via Anelli non ha ancora trovato definitiva soluzione ed evidenzia la

necessità di individuare procedure urbanistiche innovative per affrontare problemi inediti e complessi destinati, purtroppo, ad aumentare.

Via Artom a Torino rappresenta un caso ideale di intervento pubblico in un quartiere di edilizia popolare pubblica costruita a metà anni '60 per accogliere la massa di immigrati attratti dallo sviluppo della grande industria. Il Programma di Riqualificazione Urbana promosso dal Comune di Torino, abbinato ad un Piano di Accompagnamento Sociale, prevede il coinvolgimento di diversi soggetti pubblici, del Comitato inquilini e di una Associazione temporanea di imprese. Con l'applicazione di un programma complesso, il Comune di Torino ha sperimentato una serie di azioni amministrative centrate sul coinvolgimento attivo di tutti gli attori in campo con uno sforzo di coordinamento e ascolto che ha permesso di attuare un programma coraggioso, minimizzando gli inevitabili traumi sociali derivanti dalla demolizione e ridisegno di quartieri densamente abitati.

Lido Adriano a Ravenna completa il quadro delle tipologie di intervento analizzate. Nato negli anni '60 come località turistica ad alta intensità edilizia (diecimila alloggi costruiti in pochissimi anni) costituisce un altro caso di distorsione del mercato immobiliare. Anche in questo caso la forte disponibilità di alloggi non destinati alla residenza permanente trasformano rapidamente il quartiere in una valvola di sfogo dell'emergenza abitativa dove trovano alloggio inizialmente una parte degli immigrati provenienti dal sud Italia poi l'immigrazione extracomunitaria. Per superare i molti problemi di un quartiere pensato per la residenza temporanea, privo di servizi di base (dalla scuola alla chiesa), diventato il più popoloso del comune (circa seimila abitanti permanenti che diventano cinquantamila in estate) l'Amministrazione ha avviato, dal 1994, una serie di azioni per accompagnare la nascita e la crescita di una comunità multietnica e multiculturale: dalla costruzione delle scuole all'attivazione di programmi di integrazione, dall'apertura dei servizi di base alla promozione di progetti per la nascita di un'identità positiva tra residenti, quartiere e territorio.

Il volume chiude con una riflessione del Direttore di *Archeworld.tv*, **Giorgio Scianca**, attraverso la quale, per la prima volta, *AUDIS* ha sperimentato nuove formule di comunicazione e approfondimento multimediale dei temi trattati.

L'attività di ricerca svolta durante la fase organizzativa del Convegno ha riguardato la realizzazione di interviste, l'analisi di film, reportages, testimonianze, documentari, punti di vista, che parlassero a trecentosessantagradi della città da rottamare. Questo lavoro ha prodotto due puntate su *Archeworld.tv*, nonché un video di sintesi della prima puntata proiettato il primo dicembre a Valle Giulia in occasione del convegno. La prima puntata, "*preparatoria*", ha preceduto il convegno ed è andata in onda il venti novembre 2006, la seconda "*di commento, sistematizzazione e raccolta delle impressioni*" è andata in onda subito dopo il Convegno³.

Note

¹ La televisione via web dedicata all'architettura, alla città, al paesaggio www.archeworld.tv.

² Tutti i materiali sono visibili sul sito di *AUDIS* www.audis.it.

³ Entrambe visibili anche su sito di *AUDIS* www.audis.it.