

## Intervento

di *Vincenzo Caputi Iambrenghi*

1. I convegni di studio e le conseguenti discussioni sui centri storici rappresentano in Italia la fonte principale di interesse per una categoria di professionisti non limitata agli ingegneri ed agli architetti, ma aperta ai giuristi, agli economisti e ad una pluralità di altri professionisti ed “addetti ai lavori”: anzi, la frequenza e la difficoltà stessa della discussione deriva spesso dall’esigenza di fondamentalismo logico posto dal giurista e non sempre dagli altri interlocutori.

C’è, anzitutto, da premettere la scelta dell’impostazione dell’esame del problema dei centri storici oggi: se possa o no parlarsi dei centri storici in senso generale, cioè se sia possibile enucleare dall’ordinamento del maxisetto della *governance* del territorio una disciplina uniforme per tutti i centri storici italiani, come potrebbe ipotizzarsi, ad es., per le zone di espansione di tutte le città.

In quest’ultimo caso, discipline di divieto, dunque sul non fare, spuntano per ogni dove nell’esperienza comune: ad es., è in dirittura d’arrivo in Lombardia la legge che ferma il “consumo” del suolo.

Ma una legge generale sull’urbanistica, nella quale la regolazione delle zone A dei piani urbanistici generali assumerebbe un assetto definitivo, non vede la luce nell’ordinamento giuridico a motivo della difficoltà di fermare d’un tratto un’attività industriale tra le più diffuse nel Paese, al Sud certamente, quella che offre le maggiori occasioni per l’occupazione giovanile.

2. A Gubbio può rilevarsi il ruolo fondamentale del centro storico, includendolo tra gli esempi più emblematici del maggior livello artistico -l’arte dell’architettura nel paesaggio- raggiunto da un centro storico, che riassume la parte più significativa delle problematiche urbanistiche e sociali tipiche degli analoghi luoghi storici italiani e che dimostra quanto ci sia da fare per confermare una parte cospicua delle norme di legge orientate chiaramente e semplicemente alla mera conservazione del centro storico, e studiare ed applicare altre norme generali che

dovrebbero garantire il successo di qualsiasi politica urbanistica -*governance*- in questa delicatissima materia; infine le norme di specie, riguardanti le situazioni singole e differenziate che non possono trovare disciplina esaustiva in una normazione generale.

*Un esempio.*

“Réinventer Paris” è il titolo di un bando di concorso per la progettazione del rinnovamento del centro storico di Parigi: si tratta, secondo i francesi, di rispondere alle nuove esigenze ed all’evoluzione dei bisogni dei cittadini del centro storico.

Palazzi e terreni di proprietà pubblica o di industriali *partner* della Città di Parigi: più funzionalità, ma anche più bellezza e più ecologia.

La progettazione e l’attuazione di interventi ha lo scopo di far rivivere alcuni siti, individuandone le potenzialità nascoste e prendendo in considerazione gli obiettivi che la capitale francese individua come prioritari, tra i quali: rafforzare la “*mixité*” sociale e rispettare l’ambiente mettendo in atto i principi del costruire sostenibile.

In vetta ai criteri che determineranno la scelta del vincitore ci è poi l’innovazione. «L’obiettivo non è innovare su tutti i fronti, ma ricercare, in ciascun sito, l’innovazione più adatta a far emergere soluzioni all’avanguardia», spiega Jean-Louis Missika, vicesindaco di Parigi e responsabile della pianificazione urbanistica, dell’architettura, e dei progetti del “Grand Paris”.

L’innovazione potrà investire diversi aspetti. Potrà riguardare l’uso degli spazi, il modo di valorizzare il patrimonio cittadino ed essere applicata ad aspetti sociali, anticipando nuovi modi di vivere.

Alla base di ogni progetto vi è un’azione di *networking*. I partecipanti sono, infatti, invitati a riunire più attori interessati ad attuare e a partecipare al programma, quali: architetti, artisti, designer, investitori, ricercatori e *start-up*.

I proponenti dovranno aver valutato, tra l’altro, la scelta della funzione e della forma architettonica, l’inserimento nel contesto, la relazione con lo spazio pubblico, la creazione di relazioni con i residenti ed i futuri utenti, poiché i cittadini devono poter partecipare alla concezione del progetto.

Indispensabile, poi, programmare le future modalità di gestione. I vincitori potranno acquistare o prendere in affitto i terreni al fine di realizzare le proposte presentate<sup>1</sup>.

Ma in Francia il Governo ha promosso, mediante un'Agenzia nazionale, un vasto programma attrattivo d'investimenti privati, favorendone l'attuazione mediante selezioni indovinate dei progetti migliori e concernenti le città da ristrutturare e trasformare nei centri storici, ambiti urbani di varia dimensione, con preferenza per le soluzioni che comprendessero, con la promozione urbana, anche l'intervento in aree vaste di declino economico, in particolare industriale.

Si tratta di 400 grandi progetti, come quelli -che molto clamore e consenso hanno suscitato- di Nantes, il cui grande porto-canale atlantico è da tempo caduto in crisi economica profonda; e di Marsiglia, città in via di ripresa sociale mediante profonde trasformazioni urbane che investono il centro storico, il porto ed oltre.

3. Nel nostro Paese sono le Regioni ad aver deluso, avendo trascurato paradossalmente di inserire tra i *lavori pubblici di interesse regionale*, riservati alla loro competenza legislativa ed amministrativa sin dalla prima regionalizzazione dell'ordinamento, proprio la ristrutturazione ed il rinnovamento dei centri storici.

Meno della metà delle venti Regioni a statuto ordinario si è, infatti, limitata a programmare lo sviluppo urbanistico per le città metropolitane e comunque per le città maggiori, prefigurando linee guida generalissime e per ora inconferenti per i centri storici.

Le altre Regioni -la maggioranza- sono rimaste del tutto lontane da siffatta programmazione.

Gli architetti, coinvolti per primi nell'assetto estetico-urbanistico del centro storico, sollecitano investimenti pubblici che garantiscano standard minimi di sicurezza,

---

<sup>1</sup> Secondo le notizie di stampa trapelate, i *team* pluridisciplinari che, come abbiamo visto, possono diventare proprietari o locatari di immobili per realizzare senza problemi i loro progetti -se vincitori-, possono elaborare soluzioni per più di un sito e devono garantire la fattibilità dei progetti proposti. Si tratta di realizzare un dossier da inviare *on line* (in inglese o in francese) sulla base del quale saranno poi selezionati i partecipanti. I gruppi prescelti saranno invitati a presentare un'offerta tecnica ed una economica per l'acquisizione dei siti, e a dettagliarle in un secondo *step*. I dossier da elaborare per manifestare il proprio interesse devono contenere una lettera di intenti, che comprenda la presentazione del *team*, una relazione relativa alla comprensione degli obiettivi del concorso, l'individuazione di indirizzi innovativi che possono essere sviluppati sul sito e una previsione sulle modalità di finanziamento.

salute dei cittadini e rispetto dell'ambiente, ravvisando l'opportunità di promuovere la qualità dell'architettura pubblica e privata nei centri storici delle città, abbattendo il consumo del suolo, promuovendo il riuso delle aree urbanizzate e valorizzando i beni culturali e gli spazi pubblici.

Or, il profilo finanziario è un aspetto chiave della problematica che sotto vari aspetti investe oggi i nostri centri storici: può forse dirsi meno genericamente che è necessario un intervento integrato, dal quale, nella finalità di rendere meglio abitabile la città, scaturiscano progetti che tengano conto dell'aspetto ambientale, dello spazio pubblico, dell'abitare sociale, della valorizzazione come bene culturale del centro storico, della mobilità e del ciclo dei rifiuti, dei risparmi energetici e sismici, della difesa dai rischi di terremoti e alluvioni.

L'integrazione del progetto non è soltanto nel rapporto pubblico-privato, opere pubbliche-abitazioni, ma anzitutto nella composizione omogenea dei beni-valore che oggi rendono vivibile la residenza.

4. Proprio la normazione sull'edilizia sismica nel centro storico costituisce spesso l'ostacolo maggiore per la progettazione della sua ristrutturazione e valorizzazione in quanto nessun fabbricato è stato costruito -com'è ovvio- rispettando le precauzioni antisismiche, imposte soltanto nel secolo XX.

Per questo motivo, anche l'installazione nel versante interno o esterno di un'antica muratura di nuove tracce per l'illuminazione ritenuta necessaria, per il telefono, per la connessione alla rete internet, o del tubino di rame per il riscaldamento degli ambienti, l'abbassamento di un soffitto troppo alto, l'incisione della muratura per collocarvi uno strumento come un frigorifero, altri elettrodomestici, per ricavare un ripostiglio, l'introduzione di un ascensore sia pur piccolo ma di serie ordinaria, sono tutte innovazioni piccole o medie che possono provocare un trauma al fabbricato per il quale sono state progettate.

Ma l'impiantistica fa ormai passi da gigante, rendendosi utilizzabile anche nelle costruzioni più antiche ed il progetto esecutivo di una ristrutturazione nel centro storico potrà prevedere una serie non indifferente di accorgimenti tali da rendere,

non solo più gradita ed al passo con le esigenze odierne, ma anche molto meno pericolosa la vita in un'antica casa collocata in zona a rilevante sismicità.

5. L'aspetto più coinvolgente, per chi si ponga dinanzi al problema del centro storico di una città e della sua dimensione "a misura d'uomo", è senza dubbio quello della scarsità di insediamento stabile nel centro storico, almeno nella maggior parte dei casi.

L'esodo delle famiglie da quella parte della città avviene spesso a seguito di miglioramento delle loro condizioni economiche e della considerazione che nelle costruzioni nuove i numerosi aspetti prevalgono su quelli negativi dell'immersione della vita nella confusa circolazione stradale, dell'estraneazione dell'abitare, della densità eccessiva di abitazione, delle maggiori difficoltà per l'educazione dei giovani, *et similia*.

Ma è vero che, in particolare, l'infanzia nel centro storico non rivisitato ed attrezzato per la vita urbana contemporanea si presenta invariabilmente discriminata, in quanto priva di quegli apprestamenti che proprio nel nostro ordinamento sono destinati largamente all'età infantile ed in genere ai giovani: come gli asili nido, le scuole elementari, le strutture sportive minori, il verde, i luoghi di incontro e ricreazione, i teatri di marionette, persino le iniziative parrocchiali che non riescono ad estendersi alle zone semiabbandonate delle città.

Prima ancora che dai condizionamenti finanziari, il centro storico sembra subire un danno non lieve dall'assenza di vita attiva intorno alle residenze.

La scarsità di negozi, botteghe artigianali e ristoranti appare meno grave di quella di scuole elementari e parchi giochi, ma dal punto di vista della strutturazione del cuore antico delle città è in se stessa la prova del declino e della scarsa abitabilità del centro storico.

Infatti, un supermercato, che può vendere a prezzi più bassi, gli stessi negozi di vicinato, una bottega artigiana che si rispetti, implicano dimensioni, spazi per l'accesso, pavimentazione agevolmente praticabile ed igiene pubblica adeguata.

È frequente l'assenza nei centri storici di un' "infrastrutturazione" del genere di quella che abbiamo esemplificato: in modo speciale al Sud, dove le condizioni della finanza locale sono assai meno floride di quelle delle città più ricche di proventi fiscali propri ed i centri storici, proprio a causa della loro scarsa significazione abitativa, sono praticamente abbandonati, prima ancora che gli abitanti, dalle stesse istituzioni locali (Comuni, Comunità montane, enti comunali) e decentrate (uffici delle ASL ed in genere degli enti regionali, della pubblica istruzione, ecc.): ma, come ben si può vedere, si profila qui la figura del serpente che si mangia la coda.

I Comuni trascurano il centro storico perché dell'impegno finanziario richiesto dalla sua valorizzazione beneficerebbero, almeno in via diretta, non molti cittadini, e la presenza di questi ultimi nel centro storico si riduce sempre, fino alla rarefazione, date le condizioni di evidente inabitabilità di alcune sue parti e la scarsa attrattività che esso può esercitare su chi, per vivere nei suoi confini, avrebbe bisogno di servizi ed infrastrutture che presuppongono un medio impegno della finanza pubblica.

Restano le persone anziane, ci vanno alcuni immigrati, a poco a poco le famiglie, specie se formate anche da bambini, ne escono.

6. A conclusione di questo breve intervento, vorrei vedere in positivo, cioè il che fare per vitalizzare il centro storico.

Può forse dirsi che non deve essere necessariamente il Comune a fare il primo passo perché l'iniziativa privata può fare molto per attestare l'interesse ad una *exploitation* del centro storico; ma il secondo sì.

Il centro storico, per richiamare i "suoi" abitanti, deve disporre di uno o due supermercati che, tra piano terra, primo ed eventuale secondo livello fuori terra, trovi sistemazione, pur con qualche difficoltà tecnica eppur superabile, sol che i consumatori siano presenti nei suoi dintorni.

Gli altri esercizi commerciali, *food* e *not food*, potranno insediarsi agevolmente non appena si registri un ritorno delle famiglie.

Botteghe artigiane e depositi di ogni tipo trovano facile inserimento nei perpedagni delle case medievali: corniciai, coloristi, venditori e riparatori di giocattoli, biciclette,

motorini, strumenti musicali, accessori per la casa, fabbri, falegnami. Inoltre, venditori di articoli da regalo, agenzie turistiche, ristoranti, bar, *bed and breakfast*, tutti al servizio della città antica, che a sua volta offre loro spazi adeguati alle loro rispettive necessità, perché sono soltanto l'industria e l'insediamento alberghiero e pochi altri (teatri, cinema, discoteche) a richiedere spazi cospicui e talora apposite destinazioni di zona omogenea di piano urbanistico.

L'igiene pubblica e la pavimentazione delle strade rappresentano altrettanti servizi che il Comune dovrà assicurare non soltanto agli abitanti del centro storico, ma a tutta la città che dal centro storico riceverà la più meritata fama di meta turistica.

Il Comune, oltre all'infrastrutturazione minima di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, che è strettamente doverosa e può essere pretesa da ogni cittadino almeno nell'essenziale, in ciò che non si può negare a nessuno, come l'impianto idrico integrato con quello fognante, quello elettrico e del gas, potrà commisurare il suo successivo impegno finanziario all'incremento delle presenze sul centro storico registrato nella prima fascia.

È innegabile che la diversità tra centri storici ostacoli un proposito di normazione unica del tutto rigida rispetto a situazioni urbanistiche e territoriali differenti, talora fondamentalmente diverse.

Tuttavia, una rilevante zona A è presente in tutte le città italiane e non ci sono parole per criticare una disinvoltura del legislatore come quella concernente la nuova disciplina della ristrutturazione, che, se non moderata preventivamente con delibera comunale, è ben più ampia di prima, essendo caduto il vincolo del rispetto della sagoma nella costruzione oggetto di ristrutturazione, con il rischio di deteriorare la stessa identità del centro storico.

Non sono queste le scelte legislative, suggerite verosimilmente -ma senza proporzione- dalla necessità di riequilibrare la situazione conseguente al divieto, per ora ancora alquanto generico, di spreco di territorio, che possono condividersi.

L'identità dei nostri centri storici deve essere preservata ad ogni costo nell'interesse generale; e le risorse della finanza locale, come quella regionale e statale, devono tendere alla sua più completa infrastrutturazione: scelta dovuta che rappresenta -



come esperienze ancora recenti in alcuni Comuni confermano- il miglior incentivo per il ritorno della gente in un centro storico ormai salvo dall'abbandono e dal degrado.