

Le regole non dette della rigenerazione

La rigenerazione urbana deve avere delle regole precise: non potremo rioccupare tutto ciò che oggi è vuoto e si deve accettare il deprezzamento dei valori immobiliari.

a pagina 3 **Frusca**



Rigenerazione urbana, i criteri per riqualificare una città

Che cosa si intende con Rigenerazione urbana? Potrebbe sembrare solo un nuovo sinonimo della riqualificazione, del recupero, del riuso o della ristrutturazione urbanistica. Addirittura qualcuno potrebbe risalire all'epoca del risanamento urbano e del diradamento edilizio di piacentiniana memoria, di cui Piazza Vittoria è l'eredità tangibile. In realtà la Rigenerazione urbana, non è il nuovo nome imposto da una moda culturale (che pure esiste) ma è un processo specifico di recupero che intreccia l'aspetto fisico a quello sociale. Di recupero si è iniziato a parlare dagli anni '70, intendendolo come recupero abitativo e concentrando l'azione sui centri storici, messo a tema della cultura urbanistica dal convegno di Gubbio del 1960 e dalla fondazione dell'Ancsa. La pietra miliare di questa stagione è il «Piano urbanistico di salvaguardia, restauro e risanamento del centro storico» varato nel 1969 dal Comune di Bologna, diretto dall'assessore Pier Luigi Cervellati sulla base degli studi settoriali avviati nel 1963 dal gruppo del prof. Leonardo Benevolo: dalla tutela dei singoli monumenti

si passa alla difesa integrale dell'ambiente urbano del passato, della città storica nel suo complesso. L'attenzione al sociale è garantita dallo strumento urbanistico utilizzato: il PEEP, piano per l'edilizia economico popolare. Sul recupero del centro storico convergono dunque l'azione culturale di tutela del tessuto storico anche minuto della città e l'azione politica di risposta al problema della casa e di promozione dell'edilizia economico popolare. L'attività di conservazione del Centro storico bolognese avrà notevole risonanza anche all'estero e in certa misura Benevolo replicherà questa azione a Brescia insieme a Bazoli e all'arch Giorgio Lombardi. La crisi economico industriale alla fine degli anni settanta e successivamente le delocalizzazioni produttive pongono poi sulla scena urbana spazi vuoti e/o costruiti che dovevano essere immessi sul mercato immobiliare. Gli anni 80 e 90, modificati gli equilibri politici, nel quadro culturale e ideologico del neoliberismo e contemporaneamente all'eclissi della azione e della stessa concezione di «pubblico», vedono «fiorire»

operazioni di riuso delle aree dismesse largamente basate sulla cosiddetta contrattazione o negoziazione urbanistica. La principale destinazione non è più la residenza, ma il commercio: è l'apoteosi del centro commerciale che non è più solo «di nuova fondazione», caposaldo del consumo nel territorio agricolo extraurbano e testa di ponte di una successiva urbanizzazione. Gli esempi nel territorio dell'hinterland sono nel quotidiano di tutti i bresciani. Queste sequenze temporali sono elastiche e contraddittorie, soprattutto nel bresciano non possiamo ignorare gli sfasamenti rappresentati dalla concentrazione di centri commerciali a Roncadelle e Castelmella, che incidentalmente hanno visto già anche un caso di recupero abitativo di un'area commerciale dismessa, la ex



Peso: 1-3%, 3-45%

rinascente, divenuta centro commerciale Le Rondinelle. La rigenerazione urbana è l'azione coordinata di recupero delle strutture immobiliari in zone di degrado con la finalità di promuovere il miglioramento delle condizioni abitative coniugato allo sviluppo sostenibile, limitando la dispersione urbana e coinvolgendo i diversi attori sociali. Anche a Brescia si presentano occasioni di avviare pratiche di rigenerazione urbana: lo scorso anno l'amministrazione, con il progetto per la riqualificazione della zona di Via Milano «Oltre la strada», è riuscita ad ottenere un finanziamento dal Ministero dell'Ambiente di 18 milioni. Credo utile proporre qualche spunto di riflessione in proposito, sia pure in forma necessariamente schematica.

1) Dovremmo parlare più correttamente di rigenerazione territoriale, poiché la dismissione e l'abbandono riguardano ormai anche gli ambiti extraurbani e funzioni

diverse da quelle produttive, coinvolgendo aree agricole, funzioni commerciali, zone residenziali. In questo caso il recupero di zone degradate va governato con particolare attenzione per evitare la gentrification cioè la espulsione dei vecchi abitanti per l'aumento dei valori immobiliari. 2) Se consideriamo l'elenco di strutture dismesse in città (le caserme, le fabbriche nel comparto Milano, gli ex ospedali) abbiamo la dimostrazione locale di un assunto generale: anche nella più rosea prospettiva di ripresa economica non potremo mai occupare tutto ciò che è ora vuoto. Questo porta inevitabilmente alla necessità di stabilire gerarchie di interventi e di concentrare sforzi economico progettuali di medio periodo non certo calibrabili sulla durata di un mandato amministrativo. 3) Bisogna vigilare perché il coinvolgimento di diversi attori sociali in processi partecipativi non costituisca un succedaneo alla trasparenza in tutte le fasi del processo: dalla

progettazione, attraverso concorsi, all'appalto. Nel caso di «Oltre la strada» pare che i tempi stretti del Bando ministeriale sulle periferie abbiano messo in secondo piano questa caratteristica che invece è bene venga recuperata. Non dimentichiamo però che la partecipazione non è una panacea, ciò che importa è la qualità del progetto non la forma ideale del procedimento da cui scaturisce. 4) La necessità di attrarre operatori economici non solo locali, e forse non solo nazionali, potrebbe implicare una competizione tra città, e forse tra siti; in ogni caso è opportuno un maggiore coordinamento normativo a livello nazionale. Si dovrebbero dunque, sull'esempio di quanto avvenuto per il regolamento edilizio, definire alcuni parametri comuni. 5) L'università è il naturale partner tecnico della rigenerazione, non solo perché è un processo che, implicando la formazione di nuove figure professionali apre un orizzonte lavorativo

di qualità, ma anche perché la riqualificazione passa attraverso l'attribuzione di funzioni di pregio, ad elevato contenuto culturale e scientifico. 6) Infine gli operatori devono uscire da una logica puramente immobiliaristica, accettando realisticamente sia il deprezzamento dei valori immobiliari pre-crisi, sia una logica di intervento meno immediatamente remunerativa, cioè imprenditoriale e non speculativa.

Marco Frusca

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il progetto Via Milano, una periferia da riqualificare (Foto LaPresse/Cavicchi)



Peso: 1-3%, 3-45%