

di Carlo Sevegnani \*

■ L'OPINIONE

## Pianificazione urbanistica e carenze della politica

**L**a questione del ripopolamento dei centri storici non è risolvibile con la demolizione ricostruzione degli edifici o togliendo i vincoli. È importante che la politica non trascuri i centri storici e le problematiche ad essi connesse, mettendo però in secondo piano l'atteggiamento quantitativo, riferito al calcolo della possibilità di ottenere abitazioni, in favore di un atteggiamento più attento a quello che i centri storici rappresentano e possono rappresentare nel contesto di una visione urbanistica complessiva. Il problema degli edifici non occupati non riguarda solo il centro storico. Da una parte c'è carenza di abitazioni, dall'altra gli edifici vuoti. La mancanza di abitazioni contraddice che «appartamenti ed abitazioni vuoti rappresentano circa il 36% dell'intero patrimonio immobiliare nel territorio provinciale» (dati Tsm-Step pubblicati sulla rivista dell'Ordine degli Architetti n. 4-2017). Questo rivela gravi carenze nella politica di pianificazione urbanistica e nelle politiche di gestione del patrimonio immobiliare.

I centri storici, anche quelli minori di antiche ed umili origini, sono una risorsa culturale ed economica. Probabilmente il significato culturale dei centri storici non è stato ancora compreso del tutto, per mancanza di sensibilità e di strumenti di lettura adatti. Le posizioni che esprimono una visione quantitativa, che li considera soprattutto una riserva di abitazioni, sono riduttive. Dal punto di vista culturale i centri storici rappresentano un insieme di elementi che sono testimonianza di modi di vivere propri di epoche passate che non sono del tutto compatibili con il modo di vivere proposto dall'era industriale. In centro storico non trovi rispettati gli standard, la viabilità è tortuosa e non adatta alle automobili, mancano spazi di parcheggio, manca il verde, l'organizzazione dei percorsi e delle abitazioni non è lineare, gli edifici sono

vecchi, ecc. Chi ritiene che il nuovo sia di per sé positivo non è adatto per il centro storico. Ma sono proprio questi aspetti di diversità che rendono il centro storico prezioso e meritevole di essere conservato, essi dimostrano delle possibilità di abitare diverse e possono essere un primo passo di resistenza contro l'appiattimento consumistico proposto dalla «civiltà» industriale. I difetti possono anche essere pregi: ad esempio la difficoltà di percorrenza delle automobili dovrebbe portare alla pedonalizzazione, al traffico limitato (già praticati nei centri più evoluti e curati), gli spazi comuni valorizzati per una migliore convivenza, altri spazi quali giardini, i parcheggi o altro situati nelle vicinanze e da raggiungere a piedi, e quindi aspetti e abitudini di volta in volta diversi e particolari che possono diventare caratteristiche che personalizzano il modo di abitare. Anche chi semplicemente attraversa un centro storico percepisce un clima diverso rispetto all'attraversamento di altri quartieri urbani. Dal punto di vista economico è stato calcolato che recuperare un edificio, rispetto alla sua nuova costruzione, ha un livello di emissioni di CO2 inferiore del 50%. Il recupero riduce lo spreco e riduce il consumo di suolo e di materie prime, risorse che non sono infinite.

Il centro storico mal sopporta l'aumento della densità abitativa, per cui gli aumenti di volume dovrebbero essere vietati. All'inizio la normativa sul risanamento degli edifici storici non prevedeva aumenti di volume e di altezza, poi si è passati alla possibilità di aumentare l'altezza di 50 centimetri, poi di 80 e fino ad 1 metro. Gli aumenti di volume o di altezza scombinano i

rapporti di luce, aumentano le ombre, modificano e peggiorano la visuale, creano disparità e violazione dei diritti civili. In ragione della normativa i comuni attraverso le commissioni edilizie spesso hanno trascurato questi aspetti trincerandosi dietro la formula: «fatti salvi i diritti di terzi», senza curarsi di salvaguardarli direttamente. Costringendo così il cittadino ad avviare liti giudiziarie onerose sia moralmente che economicamente. Sugli edifici storici è già possibile intervenire rifacendo gli elementi rovinati, sostituire i serramenti, creare nuovi servizi igienici, fare modifiche distributive, inserire gli impianti. Nel corso della mia esperienza professionale in alcuni casi i vincoli mi hanno impedito di fare errori e di realizzare delle opere costose e poco utili, seppur desiderate dal committente.

Nonostante la possibilità di aumento di volume e di altezza nel recupero degli edifici, non c'è stata la corsa al ripopolamento dei centri storici. Ed il problema del ripopolamento non si risolverebbe nemmeno con le demolizioni e ricostruzioni che piuttosto rivelano la nostra incapacità di gestire un patrimonio prezioso. Vediamo anche edifici di recente costruzione in Trentino e di profilo medio alto che faticano a riempirsi. La carenza di abitazioni da una parte e gli edifici vuoti dall'altra indicano che manca da parte delle istituzioni pubbliche la gestione politica della problematica immobiliare. Non è pensabile di risolvere il problema della carenza di abitazioni gravando il centro storico. La quantità di appartamenti ed abitazioni vuote, come già riportato sopra e rilevate pari al 36% del patrimonio complessi-

sivo, non sono solo del centro storico. Questo è un grosso peso che grava sulla società e, oltre ad evidenziare che qualcosa non funziona nella pianificazione urbanistica, dovrebbe preoccupare tutti coloro che hanno incarichi politici e amministrativi e urbanistici per bloccare subito il consumo di suolo e lavorare per rendere disponibile e utilizzabile un così grande patrimonio inutilizzato. Visto l'andamento demografico attuale piuttosto negativo, c'è sicuramente un esubero di volumi, ma oltre a questo, una delle ragioni del mantenimento di edifici e appartamenti inutilizzati da parte dei proprietari sta nell'incertezza e nella difficoltà di far rispettare la contrattazione.

Gli interventi nei centri storici richiedono un atteggiamento in sintonia con essi, sgombrato da idee preconcette, basato sullo studio attento degli edifici e del contesto nel quale si trovano e capace di operare con perizia «chirurgica». È indispensabile capire, prima di intervenire, per rispettare, mantenere e valorizzare gli equilibri sedimentati nel tempo. Gli ampliamenti previsti per normativa presentano gomitate nei confronti del contesto. Una quarantina di anni fa (sul finire degli anni 70 del secolo scorso) il tema del recupero dei centri storici era iniziato con la raccolta della documentazione, in qualche caso del rilievo topografico e architettonico dei comparti, poi quella stagione si è spenta aprendo alle forzature. Penso che si dovrebbe riprendere lo studio sui nuclei storici con gruppi di tecnici preparati, laboratori, ecc. per approfondire le situazioni abitative, escogitare iniziative per superare le carenze e per elaborare veri e propri piani particolareggiati di comparto in grado non di rimuovere gli ostacoli, ma piuttosto per trovare soluzioni intelligenti per saperli mantenere e vivere. I centri storici chiedono rispetto, sensibilità, attenzione e amore, non distruzione.

\* Architetto

© RIPRODUZIONE RISERVATA