

L'esempio bolognese sul restauro

III

Bologna, novembre.

Tutto è pronto a Bologna per dare inizio alla più importante operazione di risanamento conservativo di un centro storico che mai sia stata predisposta in Italia. Un piano dettagliato ha identificato alcuni isolati di edilizia fortemente degradata (Solferino, S. Caterina, Fondazza, S. Giacomo, S. Carlo), ne restaura il carattere architettonico e ambientale li adatta, all'interno, alle esigenze abitative moderne, li fornisce dei servizi mancanti e ne conferma l'uso residenziale per cittadini a reddito modesto.

La grande e decisiva novità è che, per la prima volta, i finanziamenti pubblici per l'edilizia economica e popolare (in base alla legge n. 167 del 1962 e alla recente « legge sulla casa » del 1971, n. 865), anziché per la costruzione di nuovi quartieri in periferia, vengono impiegati per il risanamento di un centro storico: volgendo così a precisi fini sociali un'operazione finora considerata quasi esclusivamente sotto l'aspetto formale, artistico.

L'intervento pubblico sottrae il risanamento del patrimonio edilizio storico-artistico alla casualità, frammentarietà e arbitrio delle iniziative private, le quali, come mostra l'esperienza, hanno avuto in Italia la conseguenza di alterare e snaturare l'ambiente antico delle nostre città; e consente alla comunità di costituirsi un demanio di aree e immobili preziosi, mettendola in grado di elaborare piani organici.

Quanto poi alla politica del-

la casa in Italia, il piano per il centro di Bologna costituisce un'autentica svolta. Le distorsioni della nostra attività edilizia sono note: le leggi esistenti favoriscono tutte la indiscriminata costruzione di nuove case ad opera dei privati, mentre l'intervento pubblico è precipitato al cinque per cento del totale generale (contro percentuali cinquantadue volte superiori negli altri paesi europei). I privati imprenditori hanno costruito prevalentemente case dal costo inaccessibile a chi ne ha più bisogno, saturando il mercato di medio lusso e lusso, consumando il territorio, facendo aumentare il prezzo di aree e materiali: cosa per cui siamo arrivati all'assurdo, al paradosso di una superproduzione edilizia (57 milioni di stanze per 54,5 milioni di abitanti), e al contemporaneo crescente fabbisogno di alloggi economici, mentre centinaia di migliaia di alloggi restano sfitti o invenduti (10.000 solo a Bologna), e i prezzi delle aree salgono alle stelle (un milione al metro quadrato nel centro di Roma).

Tentativo concreto

In questa situazione il piano di Bologna, che sottopone una parte del centro storico ai programmi di edilizia economica e popolare, è un tentativo concreto di invertire le disastrose tendenze in atto, e ottiene i seguenti risultati: 1) un patrimonio storico, che la carenza di leggi e di volontà politica lascia andare in rovina, viene invece recuperato, restaurato e destinato all'uso

tradizionale, la residenza popolare; 2) si combatte il gioco al rialzo messo in atto dalla rendita fondiaria, la quale, grazie alla differenza tra prezzo di acquisto di un alloggio e prezzo di vendita, riesce a guadagnare, in dieci anni, il cento per cento del capitale investito; 3) si assicurano abitazioni a prezzo modesto a categorie a basso reddito, in condizioni ambientali mediamente superiori, proprio per il fatto di essere in città, a quelle dei nuovi quartieri popolari in periferia (senza contare che in centro, i costi di urbanizzazione sono ridotti del 50-60% rispetto a quelli delle aree di nuovo impianto).

Nei comparti sottoposti a risanamento di edilizia economica e popolare abitano oggi 5600 persone, e a risanamento ultimato ne saranno ospitate un migliaio in più, proprio grazie all'estrema cura con cui il progetto razionalizza e utilizza al meglio lo spazio disponibile. L'alloggio verrà a costare circa 110.000 lire al metro quadrato di superficie abitabile (quelli restaurati dai privati vengono oggi venduti a 600.000). Il costo globale dell'operazione è previsto in 31 miliardi, comprensivo di esproprio, lavori e servizi: e sarà in ogni modo favorita la gestione cooperativa a proprietà indivisa (oggi solo il diciotto per cento degli abitanti è proprietario dell'alloggio).

Strumento decisivo del progetto è l'esproprio di aree e immobili, dei quali il venti per cento è già di proprietà comunale o di altri enti pubblici; esproprio che la recen-

te legge sulla casa, n. 865, finalmente consente anche a fini di risanamento, stabilendo un indennizzo pari al valore agricolo maggiorato di alcuni coefficienti. Che l'amministrazione di Bologna applichi subito una legge per quel che ha di più vantaggioso per l'interesse generale, è un altro elemento di merito: in un paese come il nostro in cui le leggi o non vengono applicate o si trascurano, di esse, gli elementi di progresso. Se poi ci fosse qualcuno che ancora si allarma a sentir parlare di esproprio, osserveremo che i quartieri in questione rappresentano solo l'8-10 per cento del centro storico; e che a Bologna, su un fabbisogno di circa 120.000 stanze, più della metà sono lasciate all'intervento privato.

Progetti esecutivi

I primi progetti esecutivi sono definiti nei minimi dettagli (e i primi fondi sono a disposizione, circa cinque miliardi): essi riguardano due comparti, i lavori saranno appaltati entro dicembre, per poter utilizzare i finanziamenti Gesca, su lotti di proprietà comunale; la discussione in consiglio comunale è imminente. Se l'operazione di Bologna, come ci auguriamo, andrà in porto, potrà essere presentata nel 1975, anno dedicato dal Consiglio d'Europa alla conservazione dei centri storici, come realizzazione italiana esemplare.

Antonio Cederna

(Fine)