



ARCHITETTURA: TRA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

FABRIZIO CANTELMÌ

L'Italia, Paese dei Centri storici e dei Beni culturali, attraverso la conoscenza tecnica ha dato un decisivo impulso alla cultura della conservazione, apprezzata a livello internazionale. Cultura che, da un decennio, viene superata a favore della demolizione e ricostruzione. Un fenomeno rivelatosi assai limitato nel settore abitativo nel quale le condizioni economiche non hanno favorito il ricorso alla sostituzione edilizia. Per l'inevitabile obsolescenza del patrimonio edilizio occorre pianificare a 'volumetria zero', attraverso la compensazione ambientale: fare, disfare e rifare architettura. Nella progettazione urbana l'aggiungere o il sottrarre devono rispondere a una corretta lettura degli spazi, con la consapevolezza che non si possono cancellare pagine importanti di quella storia che stiamo contribuendo a perpetuare, nei cui confronti la cultura odierna ci ha fornito metodi e mezzi per indagare storiografia e materiali meglio che in passato.

L' Italia è il Paese dei Centri storici e dei Beni culturali: non è un caso che sia stato anche il Paese che ha promosso nella conoscenza tecnica un decisivo impulso a favore della cultura della conservazione, a partire dalle leggi del 1939 (confluite poi nel TU del 2004) e con l'istituzione delle Soprintendenze, passando per la Carta di Gubbio del 1960, fino ai tanti piani di recupero dei Centri storici che sono stato l'aspetto migliore, o almeno il più apprezzato a livello internazionale, dell'urbanistica italiana moderna.

Nell'ultimo decennio abbiamo assistito al tentativo di un superamento della cultura della conservazione, sotto la spinta del processo di trasformazione che, dagli anni Ottanta del secolo scorso, ha investito le nostre città: il recupero delle aree industriali dismesse, per esempio, è stato una palestra per la demolizione e ricostruzione. Superamento che invece è avvenuto in modo assai limitato per il settore abitativo dove, da un lato prevalgono ancora pregiudizi di tipo conservativo, legati alla non sempre buona qualità dei nuovi interventi all'interno dei tessuti esistenti e, più in generale, della ancora limitata presenza dell'architettura di qualità, mentre, dall'altro lato, sono state le condizioni economiche a limitare il ricorso alla sostituzione edilizia, cioè alla demolizione e ricostruzione. Tuttavia, l'obsolescenza del patrimonio edilizio in Italia rappresenta un argomento serio sul quale occorre confrontarsi. I cir-



ca cinquanta anni di durata di un edificio in c.a. sono scaduti, in particolare per quelle abitazioni costruite nelle periferie, oggi inglobate nei centri cittadini, realizzate velocemente e senza alcuna attenzione, che si sono invecchiate molto più in fretta degli abitanti stessi. *“In Italia bisogna rottamare la spazzatura edilizia post-bellica, senza qualità, interesse storico ed efficienza antisismica. Si tratta di circa quaranta milioni di vani, costruiti tra il 1945 e il 1972-75, che non solo non sono meritevoli di conservazione, ma che andrebbero distrutti quanto prima”*. Questa era l’opinione di Aldo Loris Rossi (1933-2018), già urbanista e professore ordinario di Progettazione architettonica e ambientale all’Università Federico II di Napoli, da sempre sostenitore di politiche di riqualificazione geo-architettonica e paesaggistica delle città italiane. *“Il cemento armato – continuava Loris Rossi – non dura in eterno, quindi, dopo 25-30 anni la resistenza si riduce progressivamente. Personalmente ho assistito alla demolizione di edilizia post-bellica degli anni ‘40 e ‘50 e ho notato che dentro il cemento non c’era più il ferro. In pratica il cemento non era più armato, ma ‘disarmato’. C’erano solo buchi arrugginiti, addirittura in alcuni casi abbiamo trovato reti di pollaio e filo spinato invece delle barre di acciaio previste dalle normative vigenti. Inoltre, se si usano materiali scadenti e non si rispetta il dettato delle leggi sull’edilizia antisismica, anche le case in cemento armato possono cedere, com’è successo in Abruzzo. Prima che questa edilizia ci cada addosso, le istituzioni dovrebbero muoversi in tre direzioni: salvaguardia integrale dei centri storici e delle aree agricole – beni unici e irripetibili – e rottamazione con incentivi di quell’edilizia post-bellica non antisismica e priva di qualità”*.

Non c’è chi non veda che, ormai, bisogna pianificare a ‘volumetria zero’, senza consumo di nuovo territorio e ciò è possibile attraverso la compensazione ambientale: abbattere per ricostruire, delocalizzare ciò che di brutto è stato realizzato, o collocato in posti ad alto valore ambientale. Basta pensare, per esempio, alle nostre coste, completamente cementificate fin – spesso – sulla spiaggia. Si pensi ai danni al turismo e, quindi, a un settore centrale della nostra economia che ciò ha comportato. Un’enorme opera di riqualificazione delle coste, delle periferie urbane, delle zone pedemontane e delle aree paesaggistiche attualmente distrutte da edilizia-spazzatura. C’è lavoro per decenni e allo stesso tempo sviluppo economico sostenibile in termini ambientali. Le zone verdi residue in Italia e le coste andrebbero, inoltre, tutelate in maniera definitiva, con la creazione di aree inedificabili e senza deroghe, come i parchi nazionali gestiti dallo Stato e soggetti al massimo controllo. Assicurando l’eventuale necessità di maggiori cubature con la demolizione e ricostruzione in aree già edificate, il restauro dei centri storici e delle periferie recuperabili. Anche i criteri dei materiali edilizi da utilizzare andrebbero rivisti nell’ottica della sostenibilità. Sarebbero così da incentivare le ricostruzioni in materiali quali le pietre nelle varietà dei luoghi interessati, quali il legno, il vetro, l’uso di isolanti naturali quali le sabbie, materiali organici come il sughero, materiali a basso impatto ambientale. Il tutto nella prospettiva di creare edifici gradevoli alla vista, meno energivori, più confortevoli, ed anche più duraturi.

Un discorso a parte meritano le grandi città come Roma e Milano che hanno visto dal dopoguerra un processo di urbanizzazione intenso e srego-



lato che ha distrutto il territorio intorno alla città e dato luogo a quartieri invivibili e ingestibili, di un'edilizia ad alta velocità di degrado, senza infrastrutture e servizi adeguati. In un sistema economico in cui le decisioni in merito alle scelte di investimento sull'edilizia della città sono affidate alla proprietà e agli investitori privati, è facile verificare le modalità con cui gli operatori economici guardano al riuso come opportunità di valorizzazione e investimento e, in particolare, se simile ipotesi trova attuazione con la demolizione e ricostruzione ovvero se le condizioni economiche lo permettono solo con più o meno significative trasformazioni dei manufatti esistenti. Con le attuali categorie dell'economia urbana, è il valore dei suoli – e dunque la rendita – unito a quello dei fabbricati, a determinare le scelte degli operatori privati. Più precisamente, nel caso la valorizzazione di un'area determinata dal potenziale di sviluppo attribuito dal piano urbanistico sia tale da giustificare la demolizione di edifici o d'interi quartieri a fronte di un beneficio superiore al valore residuo degli immobili, processi di demolizione e ricostruzione, anche intensivi, potranno essere ritenuti accettabili dalla proprietà. Al contrario, laddove le aspettative di valorizzazione fondiaria non siano in grado di superare il valore dei beni immobili esistenti, l'ipotesi della rottamazione, e dunque la riqualificazione per mezzo d'interventi di demolizione e ricostruzione, apparirà improponibile, mentre si rivelerà plausibile un eventuale percorso d'intervento più selettivo, mirato a valorizzare il capitale edilizio esistente. La condizione perché il riuso della città avvenga, quindi, sulla base di un processo di rottamazione delle costruzioni esistenti appare in realtà circoscritta a parti limitate della città. La demolizione e la ricostru-

LE GRANDI CITTÀ COME ROMA E MILANO HANNO VISTO DAL DOPOGUERRA UN PROCESSO DI URBANIZZAZIONE INTENSO E SREGOLATO CHE HA DISTRUTTO IL TERRITORIO INTORNO ALLA CITTÀ E DATO LUOGO A QUARTIERI INVIVIBILI E INGESTIBILI, DI UN'EDILIZIA AD ALTA VELOCITÀ DI DEGRADO, SENZA INFRASTRUTTURE E SERVIZI ADEGUATI.

zione di parti urbane o di singoli manufatti si rivela interessante per la proprietà privata solo laddove le previsioni urbanistiche consentano importanti incrementi di cubatura rispetto alle condizioni insediative esistenti. Se ciò può apparire possibile nel caso di aree sottoutilizzate come, ad esempio, depositi, aree destinate a logistica o ad attività produttive dismesse o in corso di dismissione, appare poco plausibile che simili condizioni siano verificate nelle prime periferie delle nostre città, ad alta densità e già caratterizzate da funzioni che il mercato considera di per sé appetibili. L'aumento della densità potrà essere promosso in ragione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali presenti nelle aree d'intervento. In contesti in cui lo sforzo di riqualificazione delle condizioni di mobilità, in particolare, sia importante – è il caso delle aree urbane che beneficiano di nuove infrastrutture come metropolitane o tramvie, o di nuovi snodi ferroviari – l'amministrazione può ritenere utile massimizzare la densità per sfruttare al massimo le esternalità positive legate all'investimento pubblico. Non casualmente uno dei più importanti progetti di riqualificazione urbana con demolizione e ricostruzione nel nostro Paese riguarda l'area della stazione di Garibaldi Repubblica a Milano dove all'elevato livello di infrastrutturazione dei luoghi corrisponde un altrettanto elevato livello di densità delle funzioni di carattere privato. Diverso è il caso delle prime periferie residenziali realizzate nei decenni dello sviluppo economico del secolo scorso. Tali aree si caratterizzano per un valore residuo elevato in rapporto alla pressione speculativa che, in particolar modo in una fase declinante del mercato immobiliare, rende urbanisticamente ed economicamente poco verosimile la demolizione e la ricostruzione



Villa Paolina in largo XXI Aprile



Palazzina in via Caprera

di nuove parti di città. Il nodo è rappresentato da un valore edilizio diminuito ma non certo azzerato: perché dunque risulti conveniente distruggere la quota di valore che ancora è contenuta negli immobili deve essere possibile un incremento di densità abitativa importante che non sempre è auspicabile sotto il profilo urbanistico. Se la trasformazione d'immobili a bassa densità abitativa, soggetti a importanti livelli di degrado, può certamente lasciare spazio a nuove aree urbane dal profilo caratterizzato da densità anche due o tre volte superiori, molto più difficile è immaginare la trasformazione per demolizione e ricostruzione d'immobili ad alta densità sulla cui qualità architettonica e urbanistica potrà certamente essere lecito discutere, ma che dovrebbero essere sostituiti da aree contraddistinte da densità urbanisticamente difficilmente sostenibili in relazione alle dotazioni territoriali e alle infrastrutture presenti. Processi di riqualificazione sono allora possibili solo valorizzando il capitale edilizio esistente, estraendo il massimo valore dalle parti pubbliche e private e aprendo in questo modo la strada a forme di riuso della città in grado di confrontarsi con il mantenimento di parti anche significative delle aree e dei manufatti presenti, senza che peraltro ciò comporti necessariamente un atteggiamento conservativo delle costruzioni esistenti.

La conseguenza pratica del prevalere dell'interesse economico – complice l'atteggiamento culturale che riconosce al tessuto dei nostri centri storici lo statuto di semplice preesistenza e non quello d'integrale testimonianza di civiltà che esso merita (dalla L. 457/1978 fino alla L.R.

21/2009) – nelle operazioni di rigenerazione urbana, per esempio a Roma, è la demolizione di palazzetti costruiti in stile Liberty (come il Villino Naselli, in via Ticino 3) o in programma (come Villa Paolina di Mallinckrodt in largo XXI Aprile, o la Palazzina in piazza Caprera – almeno una trentina, i progetti dei quali si ha notizia) e non nel quartiere di Tor Bella Monaca o Corviale.

Operazioni edilizie che stravolgeranno l'immagine caratteristica dei quartieri più centrali della città: dai Parioli a San Lorenzo, passando per il Trieste-Salario, per il quartiere Coppedè, al Nomentano per lasciare spazio a maggiori volumi e una modifica della destinazione d'uso: non solo abitazioni ma uffici, palestra, parcheggi sotterranei. Gli edifici di nuova costruzione saranno costituiti, ovviamente, da una struttura portante realizzata con pilastri di cemento armato e solai intermedi in travetti prefabbricati, gli infissi saranno in alluminio e le facciate esterne in vetro e in acciaio, con un innegabile vantaggio economico per la proprietà e nessuno per la città. Ogni edificio storico è un tassello nella città, ma anche nel grande mosaico della storia dell'architettura. Architettura che si è evoluta grazie alla trasmissione delle idee, delle tecnologie e talvolta anche delle maestranze. Nella progettazione urbana, come nel processo di restauro, l'aggiungere o il sottrarre devono rispondere a una corretta lettura degli spazi, ma anche delle parti, con la consapevolezza che non si possono cancellare pagine importanti di quella storia che stiamo contribuendo a perpetuare, nei cui confronti la cultura odierna ci ha fornito metodi e mezzi per indagare storiografia e materiali meglio che in passato.