

La città esistente

Paolo Giandebiaggi

Conoscere, monitorare e riqualificare la città esistente.

Occuparsi delle città è sempre stato molto difficile: è stato scritto infatti che la città è l'invenzione più complessa mai creata dall'uomo; quella prodotta dalla società contemporanea è ancora più complicata, sia da comprendere che da pianificare. La "modernità liquida" di cui ci parla *Bauman* richiederebbe città flessibili, agili alla trasformazione, pronte a recepire le mutevoli continue necessità dei cittadini.

Ma la città, da sempre, è per sua natura statica, restia alla trasformazione, perché composta da edifici e da infrastrutture ingombranti, pesanti e soprattutto molto costose, dilatandosi nei tempi e nello spazio.

Non a caso ci lamentiamo sempre delle nostre città, perché pur essendo lo specchio delle società che le generano, quelle di cui noi stessi facciamo parte, si modificano con qualche anno di ritardo rispetto ai nuovi bisogni riscontrati, e quindi non risultano mai adeguate, soprattutto in tempi di rapidi cambiamenti economici, sociali e tecnologici come quelli odierni.

Tenendo presente che per poterle cambiare occorre conoscerle bene, diventa indispensabile monitorarle, ovvero analizzare costantemente la consistenza fisica, la morfologia, le destinazioni d'uso, nonché le tipologie delle attività che vi si insediano, nonché la tipologia, il numero, le caratteristiche, le necessità di chi le abita, ed ogni altro dato che influisca su di esse, confrontando costantemente tali dati ed essere consapevoli di ciò che le produce in un continuo ed incessante divenire.

Il suo monitoraggio quindi diviene essenziale per essere sempre aggiornati sui suoi mutamenti in termini quantitativi e qualitativi, per poter porre rimedio rapidamente (si fa per dire) alle storture che spontaneamente la città produce.

Il rilievo, quindi, la misurazione, la valutazione, l'acquisizione di informazioni e di dati atti a capire e a conoscere in tempo reale l'organismo urbano nella sua interezza, mentre cambia, innescando una buona prassi di tipo gestionale.

La città infatti è un organismo urbano unico inscindibile, in cui le cosiddette parti (centro, quartieri, aree produttive, zone commerciali, parchi, ecc.) si integrano tra loro: ogni cambiamento fisico o sociale introdotto in una sua singola porzione avrà immancabili riflessi su tutto il resto.

Più aggiornati e frequenti sono i dati raccolti e coordinati, più la diagnosi risulta attendibile, comportando cure e aggiustamenti dal successo più probabile.

Ciò non viene fatto: non viene fatto perché gli Uffici di Piano, che avevano questa specifica funzione nell'avvicinarsi di un nuovo Piano Regolatore sono stati smantellati, troppo costosi, perché non vi è correlazione e rete tra le grandi istituzioni pubbliche e private delle città, perché le informazioni sono detenute da singoli enti (singoli pezzi della pubblica amministrazione, forniture di servizi, multiutility, associazioni di categorie, ecc.) e che vengono singolarmente gelosamente mantenute con aggravio complessivo dei costi e con una disinformazione reciproca imbarazzante. La mancanza delle informazioni, in modo attendibile e correlato, determina una grande incertezza sulle iniziative da prendersi, se vogliamo che le proposte non siano il frutto dell'improvvisazione, ma di azioni sostenibili di cui, da lì a poco, non ci si debba rammaricare.

Di ricette strombazzate ad alta voce, certi di avere soluzioni facili e risolutive ne abbiamo sentite fin troppe (noi architetti ne sappiamo qualcosa), per poi accorgerci di lì a poco che i problemi sono cresciuti o che nuove difficoltà urbanistiche sono state di conseguenza generate, a volte addirittura, pur con una buona volontà di intenti, peggiorando la situazione preesistente.

Cosa conosciamo noi della città?

Cosa conosciamo oggi della nostra città, della città esistente, di quella costruita, se vogliamo metterci mano seriamente con

consapevolezza rendendo sostenibili le nostre iniziative, cercando di centrare il più possibile le previsioni?

Ne sappiamo abbastanza della sua conformazione fisica, nelle porzioni storiche in particolar modo, porzioni che l'Italia ad esempio, a differenza di quasi tutti paesi del mondo, è riuscita a conservare, ma di cui quasi nulla conosciamo delle sue componenti funzionali, sociali, di uso? Non abbiamo dati strutturati, in costante aggiornamento: quanti risiedono in centro, quanti interventi di ristrutturazione si realizzano all'anno, quanti lavorano in centro, quale è la percentuale di locali inutilizzati, e così via. Delle prime zone periferiche invece non conosciamo quasi nulla (la città dal dopoguerra agli anni '70); una città enorme frutto dell'inurbamento tanto rapido quanto ampio, di cui sappiamo veramente ben poco. Sappiamo ad esempio che è piuttosto compatta, che ha consumato meno suolo, rispetto agli insediati, di quanto non facciamo oggi, sappiamo anche che è fatta di un mix di funzioni piuttosto eterogeneo (lavoro, commercio, servizi, con una prevalenza della residenza, e con una quasi totale assenza di funzioni pubbliche rimaste per lo più in centro). Non sappiamo abbastanza anche in questo caso di chi le abita adesso, di qual'è la percentuale di residenti-proprietari, di affitto e di affitto, del commercio che sta abbandonando i luoghi, ecc. O magari abbiamo alcune singole informazioni di queste appena accennate, ma non le correliamo alle altre rendendo vane molte iniziative. Sappiamo che è fatta di una qualità abitativa oggi assolutamente inadeguata, con edifici energivori, di bassa qualità architettonica e quindi di basso valore commerciale, nonostante siano vicini al centro, ma non abbiamo dati diffusi sufficientemente esaustivi per permetterci di modificarla con criterio.

Delle zone monofunzionali e pianificate negli ultimi 30 anni, quelle più periferiche, frutto dell'applicazione del famoso "zoning" (zone residenziali, zone produttive, zone PEEP, zone sportive, ecc.), in quanto rispondenti ognuna ad una unica funzione, sappiamo qualcosa di più: sappiamo che sono fortemente insediate essendo più recenti e quindi più rispondenti agli stan-

dard contemporanei. Queste parti hanno per contro dilatato ancor più la città con una densità estremamente ridotta, con costi enormi in termini di urbanizzazioni e di servizi e con una qualità edilizia crescente, ma ancora insufficiente rispetto agli standard attuali. Alle spalle di queste zone quali si stanno posizionando i nuovi centri commerciali della grande distribuzione, grandi contenitori di servizi ed uffici, dilatando ancor più la città e preparandosi ad ulteriori insediamenti residenziali da realizzarsi oltre gli stessi.

Una continua dilatazione della città, in cui per risolvere una mancanza, o per dare una risposta collettiva ci si posiziona sempre nei margini urbani, allontanandosi ancor più dalla città esistente con evidenti difficoltà di mobilità, di traffico, e di tutti i problemi che stiamo riscontrando quotidianamente.

Alcuni dati

Proviamo a fornire noi alcuni dati che abbiamo potuto rilevare i questi anni, dalle cartografie urbane esistenti (almeno fino al 2008, ultima CTR).

Suddividendo e confrontando solo due macro destinazioni d'uso del tessuto urbano di Parma (quello a destinazione residenziale ed il tessuto composto da tutte le altre destinazioni) nei tre periodi degli anni 1974-76, 1992-1994, 2007-2008 (ovvero tre periodi a 15/20 anni di distanza tra loro) abbiamo avuto questi risultati :

la porzione di territorio urbano destinato prevalentemente a residenze è passato, nelle tre letture temporali, **da 1629 ha , a 1695 ha, a 2070 ha.**

Mentre per tutte le altre destinazioni, sempre nelle tre letture temporali precedenti, **da 645 ha, a 1485 ha, a 1523 ha.**

Solo da questi piccoli e semplici dati cui possiamo già trarre brevi ma significative considerazioni:

- il totale del territorio urbanizzato passa dai 2274 ha della metà degli anni '70, a 3180 ha della metà degli anni novanta (+ 40 %), fino ai 3593 ha del 2007/2008 (ulteriore + 20 % dal primo dato)

- mediamente un consumo di suolo di 380 ha ogni 10 anni (un intero centro storico).
- tra gli anni '70 e gli anni '90 si sono realizzate prevalentemente aree a diversa destinazione rispetto a quella residenziale (aree produttive, sportive, servizi, università, ecc.) con il maggior consumo percentuale di suolo degli ultimi 40 anni.
- viceversa tra gli anni '90 ed il 2007-2008 prevale ancora il tessuto residenziale.

Le ragioni sono evidenti e soprattutto a tutti note. Durante tutti gli anni '80 e primi anni '90, la città ha visto un forte rallentamento delle aree edificabili (post scandalo edilizio e prevalente pianificazione di aree PEEP) ed un riuso quasi complessivo di tutto il centro storico, quale unico luogo per l'attività edilizia favorita dal nuovo piano particolareggiato che ne sanciva le modalità d'intervento e soprattutto dall'effetto di avvio diffuso dei recuperi prodotto dalla riparazione dei danni causati dal terremoto dell' '83.

Sono gli anni della ridefinizione degli standard urbani tra verde e residenza a basso costo (i Piani PEEP) e la dislocazione in città di tutta una serie di servizi ed aree produttive di cui i decenni precedenti risentivano: si vedano le aree industriali ed artigianali dislocate in varie zone della parte nord, il campus universitario (da solo 77 ha) ed altre funzioni commerciali, sportive, e di terziario di cui la città degli anni '60 sentiva la mancanza.

Per contro, nei quindici anni successivi, la città, superate le zone a servizi e produttive di cui prima, riprende la realizzazione del " nuovo " residenziale quale carenza del decennio precedente, spinta da una necessità di miglioramento del personale standard di abitazione nella dimensione e nella qualità edilizia. L'accusa era che dei decenni precedenti si erano realizzati quasi esclusivamente interventi di edilizia di tipo economico-popolare, mentre gli anni '90 e primi 2000 hanno visto l'arresto di questo tipo di edilizia ed un forte sviluppo delle residenze di più alto livello economico-qualitativo.

La città continua ad arrivare in ritardo rispetto alle singole mancanze tipologiche e funzionali che va via via riscontrando e cerca di porvi rimedio affrontando singoli temi (la città pianificata per zoning), sempre usando l'espansione come luogo di aggiustamento degli standard complessivi.

Il consumo di suolo è quindi un fenomeno che si manifesta prevalentemente nella società dal secondo dopoguerra ad oggi, coprendo ampi spazi del territorio con macro aree monofunzionali che non si amalgamano, non si mescolano, da cui derivano molte altre criticità (incremento dell'uso dell'auto, zone abitate per singole porzioni della giornata, scarsa coesione sociale, ecc.)

Il consumo di suolo agricolo, i costi di nuove infrastrutture, la difficoltà di dotare di servizi adeguati queste zone, la necessità di ritrovare un mix funzionale che limiti l'uso dell'automobile e che ritrovi la socialità del vivere urbano, incrementando coesione, sicurezza, qualità della vita, sono le emergenze che oggi incombono sulla città a cui cerchiamo di dare risposte adeguate, o come oggi si dice "sostenibili".

Consumare meno, riciclare, riusare la città.

Se c'è una cosa che forse abbiamo imparato dall'esperienza tardo novecentesca è che dobbiamo consumare meno, dobbiamo riciclare, riusare, trasformare ciò che abbiamo, con una fattibilità controllata rispetto a costi/benefici non solo puramente economici.

La storia, anche in questo caso ci dà una mano; molti dei fenomeni morfologici oggi in atto si sono già verificati in passato ma ad essi si sono date risposte differenti.

La città, da sempre, ha costruito su sé stessa, continuando a cambiare mutando ciò che c'era; per gusto estetico, per necessità, per volontà politica, cercando di utilizzare le medesime parti adeguandole continuamente.

All'inizio del secolo la città era quasi totalmente sviluppata in quella porzione che oggi chiamiamo centro storico (vedi la carta di Parma del 1905) per una popolazione rilevata nel censimento del 1911 di circa 43.000 abitanti. Se pensiamo che oggi ci attestiamo attorno ai 200.000 abitanti per un territorio

urbanizzato di 3600 ha circa (forse al 2011 già oltre i 4.000) comprendiamo che il consumo di suolo procapite è più che raddoppiato. La grande quantità abitativa delle zone primoperiferiche, obsolete nella qualità ma forse non nella quantità, induce, da sempre, fenomeni di sostituzione, adeguamento o riadeguamento delle dotazioni funzionali di cui manca per ottimizzare il rapporto tra gli insediati e le loro necessità.

Trasformare nel meglio il peggio (*more in less*) è tipico delle società evolute, cui occorre corrispondere con un grande impegno collettivo necessario per superare le maggiori difficoltà che sono insite nella trasformazione dell'esistente, rispetto alla costruzione su terreno vergine in un'area esterna. Le nuove tecnologie a secco e la domotica permettono costi ridotti per riadeguare case e locali esistenti al confort contemporaneo, con riduzione di tempi rispetto alla demolizione e ricostruzione ed anche alla sola nuova costruzione.

Trasformare le zone abitate attraverso la ristrutturazione urbanistica e quindi anche con demolizioni e ricostruzioni di intere parti di città, non è un gioco da ragazzi: richiede grande capacità ed una complessità gigantesca di organizzazione, di comunicazione, di condivisione (si pensi solo alla grande frammentazione della proprietà). Si immaginino le possibili azioni legali connesse a queste trasformazioni rispetto agli abitanti insediati e limitrofi. Altri paesi in altri contesti sociali hanno letteralmente "deportato" i residenti di interi quartieri, collocati in alloggi a rotazione, e re-insediati ad operazioni terminate: pensiamo che operazioni del genere siano fattibili in Italia? Quale amministratore, sapendo che i propri cinque anni di mandato basteranno sì e no ad avviare le procedure, proporrà mai tali spostamenti? O pensiamo di attuarli con i residenti insediati? Certo i benefici sarebbero di gran lunga maggiori rispetto alla sola espansione urbana quale unico modo per assolvere velocemente alle richieste del mercato: mercato che è già cambiato prima che le aree pianificate siano realizzate, ed oggi lo vediamo benissimo. Le schede norma che solo ora si incominciano a costruire a Parma (aree non ancora conteggia-

te nei nostri calcoli in quanto post 2008 e la CTR 2011 non è ancora disponibile) sono state pianificate oltre quindici anni fa. Le grandi aree produttive recentemente realizzate mostrano già grandi difficoltà attuative.

Trasformare le zone già edificate, la città esistente, è la sfida che abbiamo davanti, che è molto complessa, e che richiederà l'apporto di tutte le componenti sociali, politico, culturali ed anche grandi capacità, viste le infinite implicazioni normative e gestionali, nonché di comprensione e di condivisione delle ragioni progettuali proposte.

Sappiamo però che l'intervento più ecologico e meno costoso complessivamente per la collettività è il riuso di ciò che è dismesso, di ciò che è vuoto, inutilizzato, riusando massa e spazio, senza incrementare infrastrutture, urbanizzazioni, consumo di suolo, adeguandolo ovviamente alle contemporanee necessità di qualità igienico-sanitaria e di impiantistica a basso consumo. Sapere quindi quanto c'è, dove è, come è fatta l'edilizia vuota, non utilizzata, sfitta, ecc. è essenziale per innescare politiche di riuso, valutando la vocazione dell'edificio a contenere la nuova destinazione, o a rinnovare quella precedente, compreso anche, come ultima ratio, la demolizione e la nuova costruzione, ma solo di singoli lotti, incrementandone la densità esistente.

Da un report che abbiamo consegnato all'amministrazione comunale nel 2008 risultano almeno 54 ettari di territorio urbanizzato e non utilizzato nella città esistente con 250.000 mq di edifici dismessi di cui il 50% in centro. Il consumo di architettura, a volte anche di pregio (pensiamo solo a San Luca degli Eremitani in Via Padre Onorio, pregevole edificio storico in totale abbandono) è sotto gli occhi di tutti. Pur con un lavoro non esaustivo per le ragioni di cui sopra, si è riusciti a determinare collocazione, percentuali, dimensioni di edifici dismessi in tutte le circoscrizioni, da cui emerge una città fantasma dentro la città.

Ancora una volta occorre distinguere tra la destinazione residenziale e le altre, ma purtroppo non abbiamo alcun dato

sul patrimonio residenziale non utilizzato. Allo stato attuale pur essendo possibile per alcune istituzioni pubbliche, ma non per l'Università, intersecare certi dati (ad esempio quello dei consumi nulli attribuiti alle abitazioni, che confrontato con il catasto farebbe emergere immediatamente il dato di disuso abitativo), questi dati non vengono sistematicamente cercati lasciando totale improvvisazione alla determinazione delle politiche abitative. Non parliamo di fenomeni tipo l'affitto in nero che colpisce prevalentemente il mondo più debole (extra-comunitari, studenti fuori sede, ecc.) o delle abitazioni fitte saltuariamente per le quali è pressochè impossibile fare emergere dati quantitativi.

Per il patrimonio di altro tipo di destinazione riusciamo a rilevare quantità in totale cambiamento: quanti edifici a destinazione produttiva vi sono nel nostro territorio sfitti o inutilizzati? A cosa serviranno le ciclopiche urbanizzazioni di produttivo realizzate a Nord della Città in un territorio immenso che dalla città arriva ormai quasi al Po, se all'interno della città in posizioni molto più favorevoli molti di questi edifici sono vuoti?

A livello di sperimentazione stiamo infatti affrontando anticipatamente i temi del prossimo riuso, come riusare ad esempio la futura dismissione dei centri commerciali che stiamo oggi costruendo. Un'altra cosa che abbiamo imparato dal secolo appena trascorso è che gli usi presto o tardi non corrispondono più agli edifici per i quali sono stati costruiti. Se vi sono voluti secoli per trasformare conventi ed organismi religiosi in ospedali, scuole, uffici, vi sono voluti solo un centinaio d'anni per rendere inadeguate alle attività produttive le fabbriche costruite. Quanto ci vorrà perché il commercio si trasformi e renda inadeguate le strutture che si stanno costruendo? A cosa potrebbero essere ri-destinate scuole, stazioni, ospedali, mulini, fabbriche, che non riusciranno a mantenere il passo con la trasformazione costante delle loro prerogative funzionali? Possiamo parlarne, prima di realizzarne di nuovi? Non ci pensiamo, ma solo pochi anni orsono, nessuno sarebbe andato ad

abitare in una ex fabbrica, tantomeno in una ex-stalla, in un ex-fienile, che invece oggi diventano splendidi uffici o abitazioni molto ricercate. L'impegno deve essere quello che abbiamo già intrapreso per la gestione dei rifiuti: prima di demolire tutto consumando energia e ricostruire tutto consumando altre materie prime, altra energia, altro suolo, possiamo riusare ciò che già è stato costruito.

Azioni e strategie.

E allora cosa fare? Come intervenire per favorire tutto ciò?

Alcune azioni possiamo metterle in campo per le conoscenze attuali, pensando sempre a combinare meno guai possibile:

- **Intervenire nella riqualificazione di tutto il patrimonio edilizio degli anni '40/'70** con ristrutturazioni capaci di rendere sostenibile le attuali abitazioni attraverso azioni di sostegno (non ultimo l'accesso ad un credito agevolato).

Attualmente per la trasformazione, da classe G a classe A, di un singolo appartamento tipico degli anni cinquanta occorrono circa 500 Euro al mq che confrontato ad un basso costo di acquisto rendono estremamente economici e remunerativi gli investimenti per la loro trasformazione, anche in funzione delle zone quasi centrali in cui tali abitazioni sono collocate.

Se si detrae la superficie del centro storico (circa 400 ha) in cui la città del dopoguerra era ancora più o meno limitata, alla superficie dei primi anni '70 a cui prima ci riferivamo, si capisce che si sta parlando di **1800 ettari di tessuto fortemente urbanizzato** (quasi la metà dell'intera città attualmente esistente) in cui concentrare le attività edilizie, incrementando lavoro, migliorando la qualità abitativa, riducendo i consumi di energia, economizzando sui costi di urbanizzazione, ridotti al miglioramento dell'esistente (arredo urbano, impianti di illuminazione pubblica a consumi ridottissimi, ecc.). Lo stesso contesto sociale della popolazione in essa abitante rimarrebbe quel mix di composizione familiare, di età, di condizione economica, di attività, di etnie, indispensabile alla definizione stessa di una *polis* contemporanea.

Sempre meglio che non creare aree composte da edifici per singole categorie (i poveri e i ricchi, i buoni e i cattivi, i bianchi

e i neri, i giovani e gli anziani, ecc.) a cui la pianificazione per zone omogenee tende inconsapevolmente (zona cosiddetta dei palazzoni vs zona a villette, zone nuove vs zone dismesse, zone care vs zone super economiche, ecc.)

- **Favorire il cambio di destinazione d'uso** sugli edifici esistenti, condizionandolo ovviamente al recupero, riducendo oneri di urbanizzazione, limitazioni dimensionali e di standard che attualmente non solo non favoriscono ma addirittura penalizzano o in certi casi impediscono una facile e coerente ri-destinazione. Un'infinità di semplici e ragionevoli richieste della popolazione trovano incomprensibili tali difficoltà: il professionista che vuole fare l'ambulatorio nell'appartamento vicino, o nello stesso condominio, trova molte difficoltà, certamente penalizzazioni in termini di oneri, ed a volte l'impossibilità di ottenerne l'autorizzazione. La piccola attività di ufficio, il piccolo artigiano da sempre facilmente inseribile in zone composte da edifici residenziali sono esigenze che devono essere agevolate. Perché non favorirli chiedendo oneri, dimensioni, e condizioni accettabili visto che di fatto determinano riduzioni di trasporti, utilizzazioni ad orari differenti delle zone residenziali spesso deserte di giorno, e tanti altri vantaggi che mitigano aspetti negativi dell'indirizzo monofunzionale che di fatto caratterizza le attuali zone? Parti residenziali quasi disabitate di giorno o luoghi ad ufficio totalmente disabitate di notte, comportano conseguenti problemi di sicurezza, di traffico, di necessità di mezzi pubblici.

- **Riutilizzare tutti gli edifici dismessi** individuando destinazioni compatibili e utili al remixaggio delle funzioni. Spesso gli edifici dismessi hanno perso la loro funzione per inadeguatezza alle moderne necessità (vedi ad esempio le ex aree produttive). Queste, se non hanno una caratteristica architettonica storica, vengono quasi sempre demolite per far posto a nuova edilizia residenziale, dimenticando che spesso proprio attorno a quelle strutture si era già diffusa precedentemente la residenza. Con queste sostituzioni si va ad escludere il lavoro o la destinazione specialistica da amplissime zone urbane ritornan-

do al problema della monofunzionalità. Negli edifici dismessi, valutata la vocazione fisica e funzionale compatibile con essi andrebbero reinserite funzioni differenti in tutto o in parte dalla residenza, funzioni pubbliche o private che siano, ma mantenendo la caratteristica di catalizzatore di attività e quindi di persone, e che in tal modo produca lavoro e che consenta ancora l'avvicinamento tra residenza ed attività: uffici pubblici e privati, attività di piccolo artigianato, commercio, incrementando la possibilità che vi lavorino le persone che abitano nelle vicinanze o che potrebbero abitarvi, favorendo una qualità di vita fatta di prossimità e vicinanza tra i cittadini.

- **Utilizzare l'incremento di capacità edificatoria delle zone di completamento** all'interno delle cinta "muraria" (le tangenziali) onde densificare eventualmente, e dopo aver avviato i processi precedenti, le zone a bassa o bassissima densità. La sostituzione di piccole casette con condomini di 4 o 5 piani da soli rappresentano una possibilità importante di densificazione di queste aree periferiche evitando nuove urbanizzazioni posizionabili in periferia estrema. Anche in questo caso si ridurrebbe la necessità di nuove urbanizzazioni e si migliorerebbero quelle che già ci sono fornendo anche nuove strutture in posizioni molto richieste e soprattutto in una città già vissuta, con servizi, scuole, commercio, ecc. operanti già nelle vicinanze, ed in cui non bisogna aspettare decenni per vedere completare gli interventi limitrofi.

Una strada possibile da percorrere nel mentre si cerca di addivenire ad una consapevolezza ed ad una conoscenza dettagliata delle informazioni necessarie, che, lo ripeto, sono indispensabili a qualunque azione che si prospetti una elevata percentuale di successo, è quella fatta di tanti piccoli e diffusi miglioramenti, come quelli appena illustrati, che tutti insieme migliorino la situazione attuale e migliorino nella città esistente la qualità di vita.

Spesso infatti, la cronaca, il dibattito politico, le tensioni si concentrano su pochi, significativi interventi di architettura, dimenticando che la produzione di quella che viene oggi de-

finita l'"anticità", quella estremo che criticiamo tanto, è il frutto di migliaia e migliaia di piccoli e medi interventi diffusi sul territorio che hanno prodotto il 90% di tutto questo, senza alcuna polemica e nelle indifferenza di tutti. È l'ampia e sterminata mediocrità di tante e tante realizzazioni senza anima, sparpagliate in modo casuale e non pianificate che hanno fatto la città che oggi assolutamente dobbiamo trasformare.

Credo quindi che solo attraverso correzioni, agevolazioni, modifiche regolamentari, possiamo influire su ciò che deve diventare un comportamento diffuso e spontaneo senza il quale non si ottiene una significativa inversione di tendenza, riducendo le tante difficoltà che oggi accompagnano la ristrutturazione ed il recupero, che allontanano gli investitori facendo privilegiare la costruzione del cosiddetto "nuovo periferico", dove effettivamente si può calcolare con più facilità tempi e costi di intervento. Rimangono a monito i dati sugli investimenti stranieri nel settore immobiliare nel nostro paese, che indicano con chiarezza la predilezione per i nuovi insediamenti rispetto al recupero ed alla riqualificazione dell'esistente. Tali società di investimento infatti hanno espresso esplicitamente la loro disponibilità ad investire nel settore del recupero e della riqualificazione, ma solo ad intervento concluso, ritenendo che in Italia tale investimento, per esperienze già maturate in questi anni, non sia in grado di definire certezza del diritto, tempi di esecuzione, infinite azioni legali connesse alle difficoltà che subentrano durante le realizzazioni, e quindi costanti variazioni dei costi. Occorre invece pianificare interventi in tempi e costi certi per rendere programmabili e verificabili gli investimenti. Se si riuscirà a garantire questo allora saranno possibili anche iniziative di ampie riqualificazioni urbanistiche, ma fino ad allora occorre puntare sul puro riuso dell'esistente, agevolandolo il più possibile

Se non si favorirà tutto questo la città esistente continuerà ad invecchiare ed a consumare, insediando solo abitanti disagiati e rendendo inevitabile ulteriore consumo di suolo extraurbano con conseguenti ulteriori disagi per tutta la collettività.