

*magazine*  
recupero *e* conservazione



## PERSONA O MONUMENTO?

Un nuovo paradigma per i centri storici minori

Sono passati 40 anni dalla legge 457 del 1978, che istituì i piani di recupero e che, prima fra le norme del dopo guerra, fissò in modo sistematico le modalità d'intervento sulle costruzioni esistenti. Questa legge, rimasta sostanzialmente intatta, rappresentò il punto di arrivo della riflessione post bellica sul patrimonio storico architettonico e, inoltre, diede l'avvio a una serie di studi e approfondimenti, soprattutto negli ambiti universitari, che miravano a rendere disponibile una metodologia condivisa per l'intervento sull'esistente, finalizzata a salvaguardare i caratteri storici, artistici e di cultura materiale dei manufatti. La "457" diede anche lo spunto per operare una serie di catalogazioni che, nell'ambito delle pianificazioni regionali e comunali portarono alla perimetrazione di una quantità di agglomerati che furono ritenuti sostanzialmente da conservare, piuttosto che da completare o trasformare. La passione dei pianificatori, portò così a identificare non meno di 20.000 "centri storici", dalle più famose città d'arte, ai piccoli borghi sperduti, alle contrade di poche case pittoresche.

Per la verità, oltre ai centri, nell'operazione furono inclusi anche gli insediamenti rurali, che a loro volta furono visti come elementi caratterizzanti del paesaggio e come testimonianze di una quasi millenaria civiltà agraria e contadina, piuttosto che come fattori di un sistema produttivo che, d'altro canto, stava subendo una contrazione economica epocale. In modo emblematico, la rigidità normativa, con la quale fu ostacolata e di fatto impedita la trasformazione residenziale dei fabbricati rurali, fu uno dei fattori che condussero, anziché alla salvaguardia, all'abbandono e alla perdita della grande parte di un sistema insediativo che, ad esempio nel Veneto, in Emilia e in Lombardia, costituiva un fenomeno straordinario e pressoché unico in Europa. Il risultato fu un paesaggio rurale devastato da costruzioni realizzate senza regole né gusto adeguato, intervallato dai ruderi abbandonati delle vecchie case.

Ora, vi sono segnali che consentano di prevedere un ritorno di interesse per la residenza nei borghi e, se l'ipotesi è plausibile, la questione si pone nei termini di comprendere se la conservazione dei centri storici minori, da un lato debba e dall'altro possa, opporre un rigore ed una rigidità normativa ad una rinnovata stagione, la quale possa prevedere ogni tipologia di intervento fino alla sostituzione edilizia, nel perimetro dei nuclei storici con la proposizione di un mutamento del paradigma culturale della conservazione estesa, il quale privilegi l'esperienza umana del cittadino residente rispetto alla preservazione del manufatto.



Associazione Liberi Architetti,  
ALA - Assoarchitetti  
di Giovanni Maria Vencato

[www.assoarchitetti.it](http://www.assoarchitetti.it)  
[ala@assoarchitetti.it](mailto:ala@assoarchitetti.it)

Dal 1978, alcuni fattori hanno profondamente cambiato i termini del problema della conservazione dei valori di questi aggregati e principalmente:

- la trasformazione del sistema del commercio e della propensione al consumo, ha depotenziato il commercio di prossimità a favore delle concentrazioni extra urbane dei centri commerciali. Meno commercio e meno servizi nella loro tradizionale collocazione, hanno comportato un decadimento del livello di abitabilità e qualità generale dei centri storici che, molto spesso, si presentano ormai come zone di degrado, anziché come luoghi dove la qualità della vita è più alta;
- sotto il profilo edilizio, abbiamo assistito alla progressiva emanazione di norme tecniche per cui, nell'esecuzione di un intervento significativo su di un edificio esistente, il corpo di fabbrica deve essere adeguato a elevate prestazioni sotto il profilo antisismico, energetico, acustico, di prevenzione incendi, di accessibilità. È però esperienza comune di tutti i progettisti ed i costruttori, che i livelli prestazionali attesi dalle leggi, non siano sempre raggiungibili nei limiti della ristrutturazione o del restauro.



Si stabilisce di fatto una soglia di convenienza tecnico-economica tra il mantenimento o la sostituzione del fabbricato, che deve essere interpretata anche in relazione agli esiti formali dell'intervento. Intendiamo dire che un edificio, sostanzialmente rinnovato nelle sue superfici interne ed esterne per adeguarlo alle nuove richieste prestazionali, quand'anche preservi uno scheletro oppure una pelle costituiti dalle vecchie murature (come pure previsto dai piani di recupero), perde il proprio valore storico documentale e testimoniale, che non giustifica i costi necessari per conservarne la sola sagoma, rimasta ormai priva di ogni significato;

- sotto il profilo del procedimento di rilascio dei titoli edilizi e delle recenti "semplificazioni", si riscontra sovente il caso dell'istruttoria che possiamo chiamare "difensiva" (concetto mutuato dal campo medico) con la quale, per

salvaguardare la pubblica amministrazione o la soprintendenza da eventuali responsabilità, si introducono prescrizioni e vincoli che eccedono l'oggettiva necessità e che, in ultima analisi, scaricano sul libero professionista l'intero onere del discernimento norma, prescrizioni e prassi.

A questo punto, una ricerca del CRESME presentata lo scorso 14 dicembre 2017, commissionata da ANCSA, "fotografa" la situazione nel modo seguente: *"Il 52% delle abitazioni nel centro storico di Frosinone è vuota, a Ragusa è il 42%, mentre a Lecco il 42,2% delle abitazioni è occupato da non residenti. Nella Città Vecchia di Taranto un edificio su tre è inutilizzato, nel centro storico di Caltanissetta un edificio su cinque è inutilizzato, ad Agrigento, Benevento, Vibo Valentia, Trapani sono uno su dieci".* Questi numeri sono espliciti: se non si instaurerà un cambiamento di paradigma rispetto all'esperienza sin qui condotta, proseguirà semplicemente lo svuotamento dei centri storici. Non sembra una prospettiva indolore.

Si considerino allora quattro ulteriori elementi in grado di influenzare i processi in atto.



Innanzitutto, la forza propulsiva degli incentivi nel campo ristrutturazioni che le detrazioni Irpef e le deduzioni Iva hanno sin qui dimostrato, alle quali si sommano oggi il cosiddetto "Ecobonus" per l'efficiamento energetico, il "bonus sisma" e il "bonus giardini" oltre ai bonus minori per sostituzione di arredi ed elettrodomestici. Gli incentivi condizionano la soglia di convenienza tecnico-economica tra valorizzazione e sostituzione dell'edificio.

A ciò, si aggiunga l'emergere di una cultura politica di blocco del consumo di suoli, che ha già trovato attuazione in alcune leggi regionali – cui spetta la competenza del territorio – quali sono le disposizioni delle Regioni Toscana, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna. Questo processo legislativo assolutamente nuovo, anche se è stato avviato primariamente per la salvaguardia idrogeologica dei territori, avrà una evidentissima ricaduta nell'indirizzare la

domanda privata e il comparto delle costruzioni verso il riuso delle sole aree già urbanizzate. Tra periferie e piccoli centri storici, questi ultimi sembrerebbero essere maggiormente appetibili, ma solo a patto di soddisfare uno standard abitativo che sarà dato non solo e non tanto dalle performances tecniche di legge, ma anche da un fabbisogno di spazi interni, esterni e pubblici, che non sempre è compatibile con quello attualmente disponibile nei centri storici. Si considerino, infine, quali fattori accessori, la ricerca di una sicurezza domestica che il modello "villetta" non è stato in grado di assicurare in favore di una residenzialità maggiormente "comunitaria", ed il tendenziale e progressivo abbandono dell'automobile che comporta una ottimizzazione dei percorsi privati con mezzi alternativi o dei mezzi di trasporto collettivo.

Dunque, sommando i fattori illustrati, si ritiene di ribadire l'ipotesi del



manifestarsi di una imminente pressione in direzione del riuso dei centri storici la quale, con ogni probabilità, deborderà non solo dai vincoli ormai di principio, dei piani di recupero vigenti, ma travolgerà anche la tensione culturale, che fino ad oggi s'è espressa in direzione di una conservazione estesa del patrimonio edilizio storico. Ne sorgerà forse una domanda di interventi edilizi che rivendicherà la centralità del cittadino-persona-famiglia e non del manufatto edilizio, anche non ostante - se non contro - la cultura della conservazione che sarà destinata a perdere la battaglia della salvaguardia del patrimonio, dell'identità e della memoria come la nostra storia recente dimostra.

Dell'intersezione dei fatti che qui emergono e delle conclusioni provvisorie che se ne traggono, si potrà ovviamente e legittimamente obiettare, su quella che non è che un'ipotesi, una stima sommaria, una previsione emotiva più che scientifica, ma di certo non si potrà negare che l'elenco di fattori richiamati sia concreto ed in atto. Una convergenza tale viene a costituire un punto critico che la cultura architettonica e della conservazione deve problematizzare, prima che la tendenza si manifesti in maniera deregolamentata ed imprevedibile.

LE FOTO DI QUESTO ARTICOLO  
SONO DI GIOVANNI MARIA VENCATO