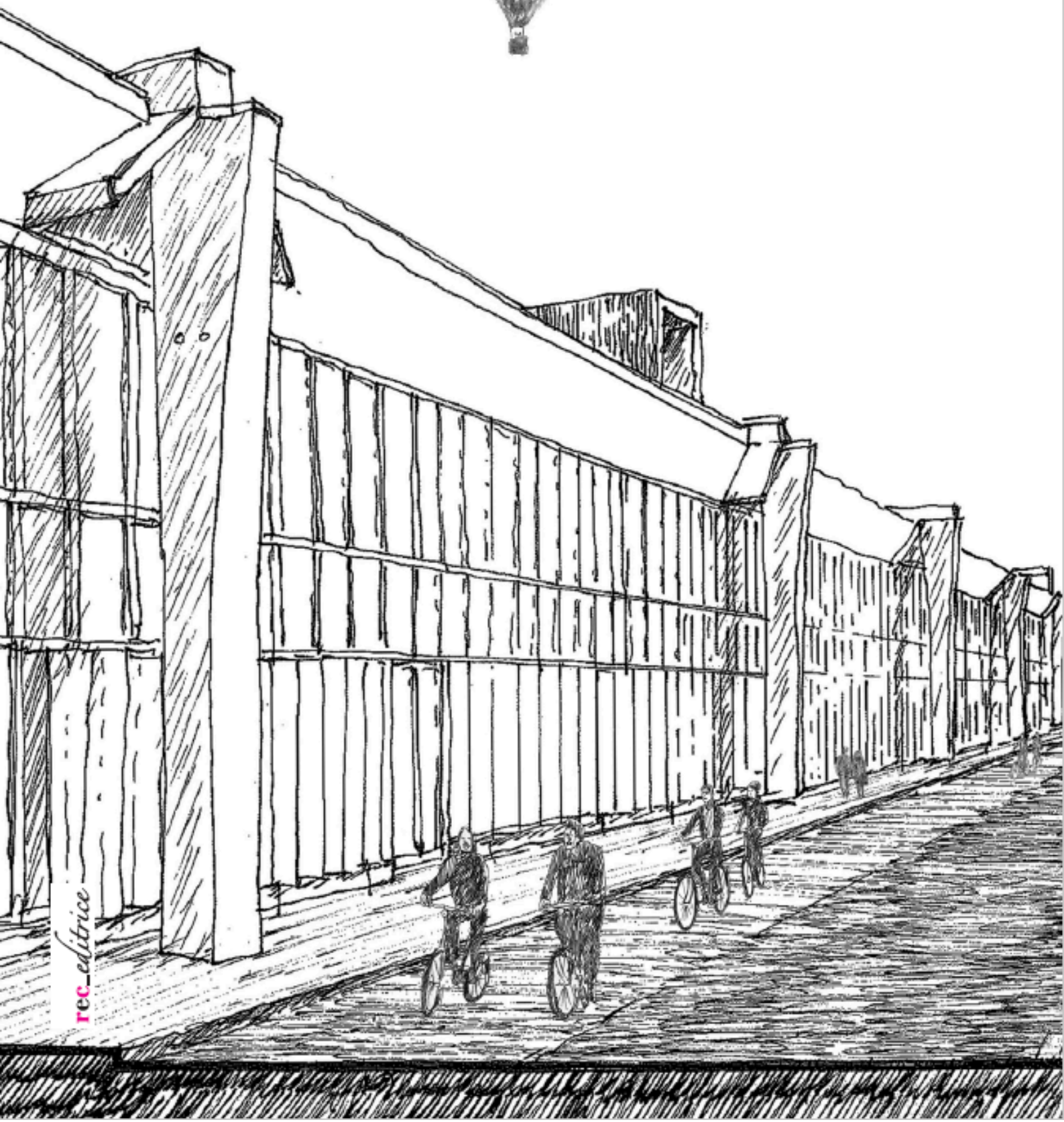


magazine
recupero e conservazione





“EQUITÀ SPAZIALE” NEI CENTRI STORICI

La complessa ricetta tra ricettività diffusa e residenzialità sociale



Associazione Liberi Architetti,
ALA – Assoarchitetti
www.assoarchitetti.it
ala@assoarchitetti.it

Culla di un trascorso storico millenario e fonte di ispirazione artistica dalla sua nascita, il nostro territorio presenta una significativa potenzialità di rendita economica dal proprio patrimonio culturale; proprio questa condizione ha portato nel tempo a diverse diatribe sul concetto di conservazione dei luoghi e delle tradizioni. Dopo che per anni l'attenzione si è rivolta alla riqualificazione delle periferie, il tema del centro storico è tornato ad esser corpo di molteplici discussioni, grazie ai repentini cambiamenti sociali avvenuti negli ultimi decenni: *«Il quadro è mutato mentre non è mutato il modo di prendersene (o non prendersene) cura»* (Ferlenga A., 2017), e questo ha fatto scaturire la necessità di intraprendere nuovi studi in molteplici direzioni, per aiutare a capire l'andamento e le nuove dinamiche a cui oggi sono sottoposti i paesaggi urbani italiani dando motivazione del loro sostanziale processo di decadenza, sviluppando metodi di rigenerazione sapienti.

Il Piano Strategico del Turismo, elaborato in seno al MiBACT, approvato lo scorso anno, definisce la cultura ed il turismo come elementi inscindibili per una lungimirante politica di ripresa e sviluppo dell'Italia, dove lo straordinario patrimonio storico, artistico, archeologico e paesaggistico costituiscono un'eredità che ha saputo rispettare e ispirare lo sviluppo urbano ed extraurbano, supportando le trasformazioni che hanno portato il nostro paese a evolversi da un'economia agricola ad una industriale. Obiettivo del Piano è affermare globalmente l'Italia come Paese di eccellenza e destinazione turistica di alta qualità, il che comporta il potenziamento delle attrazioni culturali, artistiche, storiche e paesaggistiche, grazie a strumenti quali innovazione tecnologica e organizzativa, che agiscono da spinta per rendere l'Italia un museo diffuso, con la promessa che un tale utilizzo del turismo divenga strumento di benessere economico e sociale per l'intera comunità locale.

di Beatrice Scarparo
beatricescarparo@gmail.com

PAROLE CHIAVE

Rigenerazione urbana, patrimonio, turismo sostenibile, emergenza abitativa, equità spaziale

KEYWORDS

Urban renewal, heritage, sustainable tourism, residential demand, spatial equity

La necessità di valorizzazione dei centri storici e minori, presenti in gran numero in Italia, porta tecnici e decisori politici a vagliare nuove ipotesi di rigenerazione urbana. Oltre alle recenti politiche volte al turismo sostenibile, è possibile individuare nella crescente domanda residenziale giovanile, un nuovo mercato capace di creare risorse utili alla riqualificazione del patrimonio, costruendo i presupposti di un progetto capillare, veicolo e promotore di "equità spaziale".

*Spatial equity in historical centers**The complex equation between widespread receptivity and social housing*

The need to enhance historic and minor centers, present in large numbers in Italy, leads technicians and policy makers to explore new hypotheses of urban regeneration. In addition to the new sustainable tourism policies, the youth residential demand could be a new business able to create resources useful for the redevelopment of heritage, building the premises for a capillary project, vehicle and promoter of "spatial equity".

Tutte le foto contenute in questo articolo sono dell'autrice.



IN APERTURA, Borghetto, Valeggio sul Mincio
Un villaggio di mulini sul Mincio, inserito in
"I Borghi più belli d'Italia".

Matera, riconosciuta Patrimonio dell'Umanità
dall'UNESCO.
Vista dei Sassi da Belvedere Luigi Guerricchio
Spazio collettivo, corte interna



In coerenza con gli auspici del piano del turismo e considerata la molteplicità di elementi rilevanti nel nostro territorio, la città vista come «un unico insieme patrimoniale, non solo come una serie di monumenti isolati» (Barrera-Fernandez D., 2016) e rivedendo il concetto di recupero dei monumenti storici e seguendo un progetto più ampio ed articolato, permetterebbe di ri-attivare processi economici che coinvolgono in attività di partecipazione tutta la popolazione residente nei borghi storici. Facendosi sostenitori di un tale indirizzo significa, tra l'altro, sostenere che «il Turismo può aiutare a generare consapevolezza sulla conservazione del patrimonio, poichè rivitalizza l'interesse della gente per la sua cultura» (Toselli C., 2006), considerando quello del turismo storico artistico come l'unico investimento in grado di sostenere l'economia del Paese. Per contro, v'è chi sostiene che: «con l'aumentare del grado di dipendenza economica di una città verso questo settore, gli impatti del turismo diventano più negativi» (Ashworth & Page, 2011).

San Gimignano, vista da Porta San Giovanni



Se consideriamo degno di attenzione questo invito alla cautela, diventa necessario ampliare lo spettro delle opportunità, prediligendo le economie locali e promuovendone innovazione e possibilità di sviluppo.

L'Istituto *Housing Europe*, che è la federazione europea dell'edilizia pubblica, cooperativa e sociale, con la ricerca dal titolo *"The state of Housing in the EU 2017"*, evidenzia che il settore abitativo è in generale ripresa rispetto al 2009, registrando trend crescenti nei prezzi delle abitazioni. Alcune realtà amministrative tuttavia registrano redditi *pro capite* non adeguati ai canoni locativi.

questo andamento tendenziale si riflette negativamente sulle disuguaglianze sociali che, secondo l'indice di Gini (il quale misura la disuguaglianza nella distribuzione del reddito), vede l'Italia al 24° posto della classifica stilata da Eurostat. Così, nel 2014 un terzo degli affittuari spendeva il 30% del proprio reddito per il canone di locazione, situazione che portò ad un aumento del 64% degli sfratti, costringendo le fasce di popolazione più vulnerabili - come giovani, anziani, immigrati, inoccupati e disabili - a ripiegare su una residenzialità non idonea alle loro esigenze.

Per quanto riguarda i giovani il difficile mercato del lavoro e l'assenza di un sistema



Taormina, scorcio da Corso Umberto I

di welfare protettivo, porta a uno slittamento temporale dell'autonomia abitativa dei giovani italiani; così l'alta diffusione della casa di proprietà e l'assente sviluppo del settore degli affitti a prezzi agevolati, si tramutano in un sinonimo di una scarsa capacità dello Stato di governare il sistema abitativo italiano.

Tutti questi elementi ostacolano la transizione del soggetto allo stato adulto, creando un *impasse* economico che si riflette sull'intero sviluppo delle dinamiche finanziarie a questi collegate. Sono oltre 7 milioni le persone dai 18 ai 34 anni che ancora vivono presso il domicilio della famiglia d'origine, superando di gran lunga la media europea (Mencarini I. 2009). In conclusione, è di rilievo evidenziare che, all'oggi, 1,7 milioni di famiglie restano in uno stato di emergenza abitativa, mentre nel contempo in Italia sono sfitte 7 milioni di abitazioni.

In reazione a questa condizione e spinti dalla ricerca occupazionale, si sta sviluppando negli ultimi anni uno stile di vita più collaborativo in grado di agevolare lo status economico dell'individuo, promuovendo così l'uso di spazi condivisi di *co-working* e *co-housing*, offrendo in special modo ai giovani l'opportunità di iniziare un percorso di indipendenza sfruttando le proprie (poche) risorse.

In questo senso il "Piano nazionale di edilizia abitativa del 2009"¹ proponeva di incrementare l'offerta abitativa per i redditi più bassi, capace di riutilizzare, valorizzare, ripristinare e adeguare il patrimonio pubblico e privato. In questa logica sarebbe possibile, attraverso politiche ed interventi mirati, rispondere a differenti tipologie di domanda presenti sul territorio, adoperandosi per sviluppare una flessibilità del mercato delle locazioni, fino ad ora inesistente (Barbieri D., 2018). Così i numerosi "vuoti urbani", quali sono le strutture inutilizzate, inadeguate e degradate, potrebbero divenire oggetto di "dosate" economie ricettive, integrando così nelle zone storiche urbane dei programmi di edilizia sociale capaci di attivare processi di recupero fisico-economico-sociale che vedano nella popolazione giovane - altrimenti non in grado di creare i presupposti di un solido futuro - l'attrice principale del processo di tutela dei manufatti.

Diversi comuni come Crotone, Trento, Ravenna, Assisi e la Regione Marche, stanno promuovendo la rivitalizzazione dei nuclei storici proprio favorendo l'insediamento di giovani e famiglie numerose, offrendo a costoro spazi per attività commerciali e supportando microeconomie locali anche attraverso strumenti di agevolazione fiscale.

La volontà di coresidenza, di buon vicinato, di aiuto reciproco, accresce inoltre la necessità di sviluppare nuovi progetti abitativi proprio all'interno dei centri storici e di innescare pratiche sociali perdute all'interno della frenetica vita a cui siamo soggetti. La possibilità di disporre di un numero crescente di servizi, spazi pedonali in contrasto al diffuso uso dell'automobile, diventano attrattiva per quei soggetti che oltre ad una necessità di risparmio economico, cercando un'abitudine quotidiana rassicurante. Di fronte alla rivendicazione di tali elementi, non ci resta che approfittare di questa spinta per proporre una nuova lettura dell'abitare contemporaneo (K.C. Manzo L., 2016). A tale riguardo, le proposte intraprese dalle municipalità, si oppongono alla diffusione di funzioni prevalentemente *tourism-oriented* che, in questa interpretazione, mercificano e respingono l'identità locale, dando un futuro alle antiche e nuove tradizioni dei residenti, in un quadro in cui «Il centro storico per vivere ha bisogno di essere abitato e non solo visitato o episodicamente vissuto» (Valente M.).

1. Il Piano nazionale di edilizia abitativa (art. 11 L.133/2008, attuato con il DPCM 16/07/2009): incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per: a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; b) giovani coppie a basso reddito; c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; d) studenti fuori sede; e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della L. 8 febbraio 2007, n.9; g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Appare evidente come questa ultima posizione confligga con gli obiettivi del Piano Strategico del Turismo del MiBACT, in un quadro di contrasti che è peraltro una caratteristica dei sistemi complessi come gli agglomerati urbani, e come tale vision lasci immaginare come sia fondamentale invece dar vita a spazi pubblici ed edifici residenziali estremamente flessibili, non solo dal punto di vista dell'evoluzione familiare ma anche di *«saper effettuare una lettura dell'ambito culturale e produttivo dal quale il progetto nasce e saperne altresì accompagnare il processo edilizio, che necessariamente deve coinvolgere committenti, progettisti, imprese appaltatrici e fruitori»* (K.C. Manzo L., 2016) promuovendo sia la rianimazione del patrimonio edilizio in cattivo stato di conservazione, sia le condizioni socio-economiche dei residenti, facendosi così portatore di nuovi equilibri.

Borghetto, Valsugana sul Mincio, un villaggio di mulini sul Mincio, inserito in "I Borghi più belli d'Italia"



Finanziamenti ed investimenti rivolti verso la 'fascia grigia' - quella popolazione individuata precedentemente come debole e svantaggiata - hanno accompagnato la città di Torino, nell'ambito delle azioni innovative del fondo europeo di sviluppo regionale nato nel 2007, in un progetto pilota di rigenerazione urbana attivo tutt'oggi, chiamato *"The Gate-living not leaving"*. L'intervento, parte del progetto di residenziale diffuso "Programma Housing" della compagnia "San Paolo", si colloca in prossimità di Piazza della Repubblica nel centro della città, in posizione strategica rispetto alle dotazioni del *welfare* e ai contesti urbani limitrofi. Per quanto l'assetto funzionale del progetto venga direttamente plasmato dalle volumetrie esistenti, si è stati in grado di fornire all'intero impianto un'adeguata armonia spaziale tra pubblico e privato, dialogando elegantemente con l'ambiente circostante promuovendo pratiche di vita attraenti per i nuovi residenti. L'area di progetto, di 3.200 metri quadrati, oggi ospita ventisette unità abitative suddivise in mono/bilocali, raccordati da spazi comuni come un centro di orientamento, una sala polivalente, servizi e spazi di lavanderia oltre che ad aree di ristoro. Il progetto verte così su spazi di aggregazione, chiusi e aperti, favorendo le relazioni interpersonali eseguito attraverso un approccio interdisciplinare che ha permesso di tenere in considerazione tutte le variabili del sistema edificio, garantendone una cura completa delle necessità che continueranno ad essere monitorate nel tempo ai fini di garantire il corretto

funzionamento dell'intera opera (De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., 2014). Questo tipo di approccio può essere replicato a diverse scale e, calibrando un'adeguata *mixité* funzionale, portare a una densificazione demografica che veda la città all'interno delle 'mura storiche' come il supporto fondamentale per la diffusione di un *well-being* collettivo legato all'uso di questi spazi, dove - in una visione incrementale - i 22.621 borghi e centri storici che costellano il nostro territorio sono chiamati a competere per essere parte integrante del sistema residenziale del paese.

Vicenza, Piazza delle Erbe



Bibliografia

- Ashworth, G.J. & Page, S.J., (2011) - "Urban tourism research: recent progress and current paradoxes", *Tourism Management*, n° 32, pp. 1-15
- Barrera-Fernández D., (2016) - "La labor de José Joaquín González edo en la protección del patrimonio urbano", *Quiroga*, n°9, enero-junio, pp. 10-23
- De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., (2014) - "Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale", *Università Iuav di Venezia, Venezia*
- Ferlenga A., (2017) - "Il bel Paese. 1 progetto x 22.621 centri storici" - *Rubbettino* - pp. 14-15
- K.C. Manzo L., (2010) - "Nuovi modelli per l'abitare dei giovani in Trento", *Voglia di casa*, Provincia autonoma di Trento - pp. 4-11
- Mencarini L., (2009) - "Giovani italiani e scelte abitative", *Abitare*, Meridiana n°62 - pp. 135-144
- Pittini A., Koessi G., Dijol J., et al Lakatos E. et al Ghekiere L., (2017), "The state of housing in the EU 2017", *Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing* - Brussels
- Toselli, C., (2006) - "Algunas reflexiones sobre el turismo cultural", *Pasos Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 4, pp. 175-182
- Valente M., Gasbarra S. - "Alcune considerazioni intorno al concetto di riuso del centro storico" - *Ce. F.A.S.* - pp. 3

Sitografia

- Barbieri D., 2018 - L'Italia non è un Paese per inquilini. La campagna elettorale lo dimostra, in *Sunia*, sezione "notizie". <https://www.sunia.it/notizie/italia-non-e-un-paese-per-inquilini-la-campagna-elettorale-lo-dimostra/>
- Eurostat 2017 - Gini coefficient of equivalised disposable income - EU-SILC survey. <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&pcode=tessi190&language=en> (ultima consultazione maggio 2018)
- Il progetto "Programma Housing" è descritto su Portale del Comune di Torino, Città di Torino, Casa e Territorio, Progetto the Gate, Ambiente Costruito, alla sezione "Abitare Porta Palazzo". <http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruita/abitareportapalazzo/index.htm>