

## LA GRANDE PARTITA DEGLI SPAZI DISMESSI

Girando per Bologna si può affermare che buona parte della percezione collettiva del degrado urbano sia causata dalla cospicua quantità di aree ed edifici dismessi (abbandonati, inutilizzati), presenti nell'area metropolitana bolognese e dall'immagine che esse offrono.

La dismissione riguarda in modo si potrebbe dire “democratico”, edifici funzionalmente riferibili alla residenza, al produttivo (il più vistoso come segni dell'abbandono), ai servizi pubblici (in particolare scuole, ma non solo), attrezzature militari etc.

Non è questa la sede per analizzare in modo compiuto le cause del fenomeno, tuttavia fare riferimento alla crisi innescatasi a livello globale nel 2007-2008 può aiutare quantomeno a definire un periodo di partenza. Anche prima esistevano fenomeni analoghi e di dimensioni ragguardevoli, ma erano più ascrivibili a incomplete strategie immobiliari di rinnovamento urbano e/o a crisi isolate legate anche a situazioni aziendali/produttive. Attualmente non si tratta più di ferite isolate nel contesto urbano ma, continuando nella metafora, di un vero e proprio *morbo* urbano.

In uno studio<sup>i</sup> realizzato di recente su Bologna, si è cercato di quantificare e descrivere il fenomeno. Gli immobili individuati sono 156, e rappresentano un discreto campione della realtà cittadina (ma sono compresi anche alcuni casi della prima cintura metropolitana). Qui è utile citare alcuni risultati: il 38% dei siti risulta essere a vario titolo di proprietà pubblica (comprendendo anche le aree militari dismesse); il 73% in totale abbandono, sono anche riscontrabili nell'8% dei casi segnali di riuso (cantierizzazione per interventi residenziali, commerciali); 38 siti (il 24,3%) sono a destinazione produttiva, 21 sono siti militari e 27 residenziali, 10 sono strutture edilizie per l'istruzione.

Come già ricordato non è la prima volta che succede, ma in anni passati si può dire che dietro l'abbandono e la dismissione di beni immobiliari da un certo punto in poi ci fosse una strategia precisa. Negli anni '70 del secolo scorso ci fu un consistente fenomeno allora definito 'decentramento' produttivo': le fabbriche e gli opifici di cui il tessuto urbano era permeato, venivano trasferite nella prima cintura metropolitana, dove con tempismo inquietante nuove consistenti previsioni insediative produttive facevano il paio con allettanti possibilità speculative, quasi sempre residenziali offerte dall'allora vigente strumento urbanistico bolognese sulle aree produttive, che appunto si “liberavano” da attività solo a volte realmente nocive per il tessuto urbano circostante.

Per dirla con uno studioso del fenomeno negli anni '60:

*[...] le forze centripete che erano venute costituendo la città-fabbrica, vengono attenuandosi. È in questo periodo che emerge la "prima cintura", coincidente con la corona dei comuni circostanti il capoluogo, verso i quali si indirizzano sia una parte cospicua degli spostamenti residenziali sia la quasi totalità delle localizzazioni industriali (nuove o in uscita dalla città).<sup>ii</sup>*

Questo con la (forse) involontaria complicità dei sindacati che spesso vedevano nei profitti immobiliari una sorta di fonte di autofinanziamento per gli imprenditori che si trasferivano.<sup>iii</sup>

La consapevolezza in tanti (tecnici, urbanisti, e anche qualche politico), che l'abbandono e

la dismissione possano diventare generatori di grave degrado urbano è diventata sempre più solida e ha contribuito alla formulazione di alcune risposte. Alcune di queste possono essere ricondotte alla creazione della voce Rigenerazione urbana<sup>iv</sup> e al suo lento inserimento nel vocabolario dell'imprenditore immobiliare, segno evidente di un'attenta rimodulazione della ricerca di nuove fonti estrattive di rendita. Considerazione subito fatta propria dal ceto politico in particolare quello di matrice neo-liberista, che proprio a partire dalla crisi del 2008, insieme al ceto imprenditoriale ha ripensato ed elaborato nuove strategie e rivisto vecchi scenari. In particolare l'aver ipotecato attraverso i piani urbanistici comunali (quelli della generazione ex legge regionale 20/2000) centinaia e centinaia di ettari in tutta la provincia di Bologna, a destinazione residenziale (e per decine di migliaia di alloggi), sembra non pagare più.

Ecco quindi venire di moda dopo la Riqualficazione urbana (che pure ha visto anche a livello nazionale e locale significativi strumenti e interventi a matrice pubblica), la Rigenerazione urbana, la quale dà una dimensione territoriale più consona agli interventi di recupero e/o sostituzione di larghe parti della città.

Per obiettivi così ambiziosi ci voleva un riferimento legislativo nuovo per assecondare in tutti i modi le prevedibili, grandi operazioni immobiliari. Lacuna prontamente colmata dall'incredibile proposta di nuova legge urbanistica regionale presentata nel febbraio 2017 dalla Giunta Regionale dell'Emilia e Romagna.

Per tornare a quella grande risorsa che è il patrimonio urbano inutilizzato, dismesso e vuoto di cui stiamo discutendo, va detto che a livello nazionale esiste ancora una proposta di legge perennemente in discussione in cui all'articolo 4 ("priorità del Riuso"), si introduceva una novità davvero interessante:

*Al fine di orientare l'iniziativa dei Comuni alle strategie di rigenerazione urbana [...], le Regioni dettano altresì disposizioni per la redazione di un 'censimento comunale degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati esistenti', in cui specificare caratteristiche e dimensioni di tali immobili al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso. Attraverso tale censimento i comuni possono verificare se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo ineditato possano essere soddisfatte con gli immobili individuati dal censimento stesso. Tali informazioni sono pubblicate in forma aggregata e costantemente aggiornate sui siti web istituzionali dei comuni interessati."*

E inoltre, altra novità sorprendente, al comma 8 dello stesso articolo si stabilisce che

*I comuni segnalano annualmente al prefetto, che raccoglie le segnalazioni in apposito registro, le proprietà fondiarie in stato di abbandono o suscettibili, a causa dello stato di degrado o incuria nel quale sono lasciate dai proprietari, di arrecare danno al paesaggio o ad attività produttive."*

## **Le cause della dismissione e le difficoltà della riconversione**

La dismissione è stato tema di interesse scientifico e politico fin dagli inizi degli anni '80, in particolare in Europa e negli Stati Uniti.

Si può dire che la dismissione delle aree industriali in Italia si è svolta in due grandi fasi: la prima ha interessato città come Torino, Milano e Napoli, dove gli edifici industriali che sorgevano in contesti urbani sono stati delocalizzati in aree esterne alla città, con il vantaggio di minori costi di occupazione del suolo, meno vincoli ed una migliore accessibilità, lasciando spesso enormi contenitori vuoti e/o abbandonati.

Nello stesso periodo si è poi registrata una forte evoluzione della tecnologia che ha reso obsoleti diversi vecchi edifici. Un altro grande “vuoto” in quegli anni si è creato con l'esaurimento delle scorte estratte dalle industrie siderurgiche minerarie e petrolifere, con il conseguente spostamento dell'attività in altre sedi.

La seconda fase della dismissione la si registra con la globalizzazione, che alla fine degli anni '80, impone costi produttivi più economici e l'ampliamento del commercio generando la delocalizzazione di aziende e produzioni verso i paesi stranieri, iniziando dall'est Europa. Successivamente la crisi economica che ha inciso su tutto il territorio nazionale, “spegnendo” di fatto, anche grandi aziende. In questi anni la produzione industriale nazionale è diminuita costantemente.

Il primo danno causato dalla dismissione degli insediamenti industriali dismessi e quello per cui, all'interno degli stabilimenti, rimangono anche materiali inquinanti e potenziale di contaminazione del territorio in cui sorgono. Le bonifiche, purtroppo, non sono obbligatorie nel momento della dismissione, ma vengono previste su nuovi progetti e in base ad essi, lasciando per anni queste aree dormienti, spesso utilizzata dalla microcriminalità. A sua volta, l'utilizzo di strutture non più servite, crea disagio sanitario e sociale donando un senso di insicurezza diffusa.

Si deve poi constatare che i governi italiani, nelle politiche del lavoro, poco si sono preoccupati del patrimonio immobiliare dimesso. Il caso bolognese porta un esempio nella dismissione della Manifattura Tabacchi nel quartiere Bolognina, undici anni di abbandono e ancora polvere. Ora tocca alle Officine Grandi Riparazioni, dove – dopo il licenziamento del personale - la grande area, ricca di amianto, è rimasta deserta. In Italia, nelle aree dismesse, l'Organizzazione Mondiale della Sanità registra oltre 800 morti all'anno (dato 2016).

Le politiche di prevenzione al degrado urbano devono essere messe in atto con progetti temporanei, mantenendo l'immobile privato curato e - allo stesso tempo - libero per il mercato. Operazioni *win-win* che portano spazi ai cittadini, decoro e qualità alla città, un servizio di prevenzione al degrado per i proprietari e per la città. Azioni veloci ed incisive che possano arrivare da percorsi imprenditoriali come pure dal supporto delle associazioni di territorio, sempre a “caccia” di spazi per attività socio-culturali. Si tratta di un processo complesso, attuabile solo attraverso politiche democratiche e partecipate. Si tratta delle nostre città, della nostra identità della nostra salute e dobbiamo avere voce in capitolo.

Ci sono le possibilità di accelerare il processo di rigenerazione urbana partendo proprio dall'uso temporaneo, ma le leggi non forniscono mai i mezzi con cui agire, e le amministrazioni locali sono costrette ad interpretare le norme esistenti.

Qua e là in alcuni strumenti legislativi (nazionali e regionali) è possibile individuare qualche strumento utile per affrontare la questione del Ri-uso, anche temporaneo di patrimonio edilizio inutilizzato. Addirittura una legge molto discussa come quella denominata “Sblocca Italia” (D.L 133/2014), suggerisce indicazioni su questa possibilità.

L'articolo 26, intitolato in un primo tempo “beni dello Stato”, stabiliva che in presenza di un bene statale inutilizzato senza progetti di valorizzazione il Comune lo può richiedere per

contrastare l'emergenza abitativa. Nel caso il Comune avesse già varato norme ed azioni per contrastare l'emergenza abitativa avrebbe potuto destinarli anche ad altre attività. Questo articolo è diventato poi "Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili demaniali" e ha creato le basi per un'insensata campagna di progetti di valorizzazione delle aree demaniali che le ha di fatto sottratte all'uso pubblico. Con specifici piani (a Bologna c'è stato il Puvat) si è cercato di mettere sul mercato aree ed immobili ex militari - con previsioni urbanistiche sgangheratamente favorevoli ai privati - passati al Demanio prima e a società pubbliche poi, come l'Invimit. L'operazione non è quasi mai riuscita. A Bologna su 19 compendi militari ne sono andati in porto solo 2, però in compenso questa operazione è stata l'arma con la quale si sono interrotte esperienze importanti come quella di Labàs (ex caserma occupata e rianimata attraverso attività sociali). Per tutto questo i Comuni potevano incassare una somma variabile percentualmente (non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento del ricavato della vendita degli immobili).

## **Il valore del riuso**

"Dismissione" è un termine che dà il senso del rifiuto, dell'abbandono, del "non serve più". Parlando di aree o edifici possiamo invece cogliere nel disuso un nuovo uso, una nuova possibilità. Il fabbricato industriale è uno spazio sicuramente multifunzionale, in grado di accogliere svariate funzioni all'interno dello stesso edificio, una sfida progettuale interessata in termini di riqualificazione. Questi edifici, spesso scatole quadrate con ampi spazi, flessibili, si prestano per nuovi mix funzionali. Riconvertire spazi abbandonati, spesso in contesti disagiati, è un sfida pericolosa e presuntuosa. Nello stesso tempo è un'operazione che accompagnata dalle Amministrazioni potrebbe allargarsi e divenire contagiosa, ogni intervento può creare le basi per quello successivo.

L'uso temporaneo è un valore aggiunto alla rigenerazione, una sorta di ammortizzatore sociale. Un lasso di tempo in cui cittadini, architetti, urbanisti e imprenditori possano inventare, studiare e sperimentare forme, luoghi e situazioni.

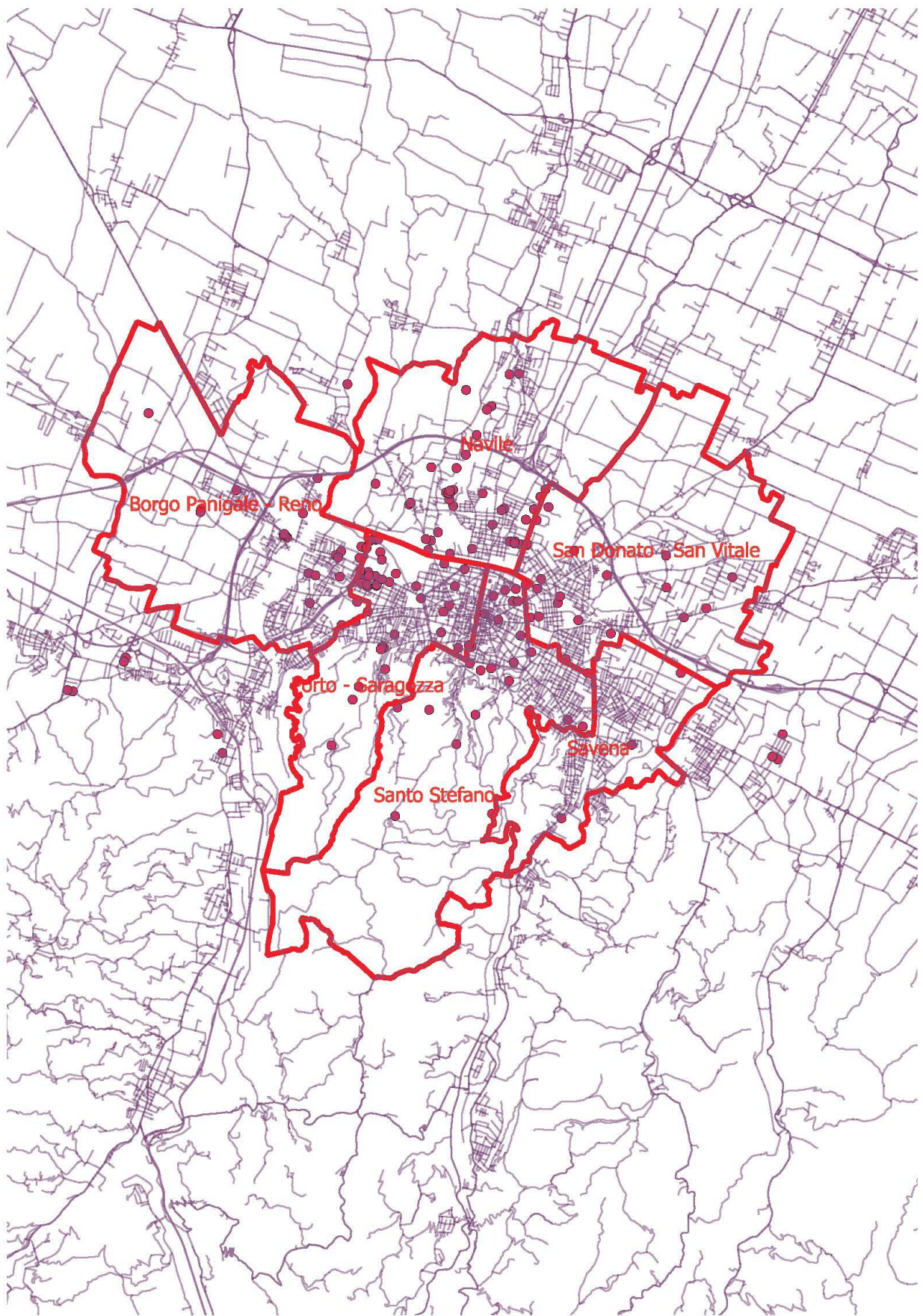
Bisogna innanzitutto notare come nella città contemporanea l'investimento di denaro pubblico per costruire spazi in cui celebrare il senso civico e promuovere la vita pubblica rappresenti oggi più un'eccezione che la regola. Non solo si costruiscono raramente nuove piazze, giardini e parchi, ma anche quelli esistenti tendono ad avere un carattere meno pubblico. Si riscontrano dunque una complessiva ridefinizione della natura dello spazio pubblico e una riduzione del suo ruolo. Esso viene quasi sempre sconfitto dalle funzioni economiche dell'uso dello spazio e anche le funzioni residenziali, terziarie e commerciali, talvolta, competono tra di loro sulla base della rendita che possono garantire al capitale investito. In questo quadro, le trasformazioni della città contemporanea possono essere viste come l'esito di forze contrapposte: da un lato gli interessi immobiliari, attorno ai quali si coagulano altri interessi economici, e, dall'altro, gli interessi di coloro che abitano determinati spazi e che manifestano un attaccamento ai luoghi per il patrimonio simbolico che vi è contenuto e un sentimento di appartenenza a una comunità che in quegli spazi si riconosce.

La città, infatti, in una delle sue possibili definizioni, è costituita da una dimensione fisica, quasi un involucro, dentro a cui si sviluppa la dimensione immateriale, determinata dagli individui.

Da tutti questi elementi abbiamo capito, per prima cosa, che le città non sono manufatti, prodotti, realizzazioni di progetti, ma sono innanzitutto luoghi in cui si condensa, nel modo più ricco e articolato possibile, l'esperienza umana e che, quindi, sono fatte soprattutto di quest'ultima. La città esiste in quanto viene abitata, attraversata, percorsa, percepita, e si nutre delle qualità dell'esperienza che se ne può fare. In secondo luogo, qualsiasi città pulsa e vive se riesce ad avere una dimensione sia visibile che invisibile, se riesce allo stesso tempo a soddisfare le esigenze e i bisogni quotidiani dei suoi abitanti e dei suoi visitatori, e allo stesso tempo ad accrescere il proprio sviluppo. Attraverso questa cornice, e percorrendo le pratiche di ricerca e studio accompagnate dalla sperimentazione pratica possiamo "espanderci" senza perdere la nostra identità e le nostre caratteristiche.

### **Sperimentazione nell'uso temporaneo: il caso dell'ex Aci**

Nel 2015 un privato contatta Planimetrie culturali, associazione del territorio che si occupa di custodia temporanea. La sua proprietà immobiliare è soggetta a vandalismi e abbisogna di manutenzione ordinaria in attesa di essere venduta. Planimetrie culturali presenta un progetto di custodia semplice e veloce. Due giorni per la stipula e la registrazione del contratto di comodato d'uso e una settimana di pulizie in tutta l'area sono bastate a calmare gli animi dei comitati formatosi contro l'incuria e a bloccare le sanzioni in arrivo dall'Amministrazione comunale. Poi Planimetrie culturali incontra un gruppo di persone che sta progettando un gruppo di mutuo soccorso. A quel punto accorrono professionisti e pensionati, architetti, insegnanti ed operai, si costituiscono in associazione e inizia il lavoro duro: sgrassare, disinfestare, murare, verniciare e rimontare i servizi. Cominciamo ad ospitare cittadini per piccole riunioni, da comitati a condomini, poi piccoli eventi, dal lungometraggio alla presentazione di libri. La neo associazione di mutuo soccorso Venti Pietre diventa sempre più numerosa e assume la responsabilità del nuovo contratto. Come già in altri casi a Bologna (Senza Filtro ex Samputensili, Scalo San Donato ex dormitorio per ferrovieri), i rapporti con le proprietà durano anni. Tra difficoltà economiche e di riconversione, queste aree rimangono dormienti, il servizio di "bonifica culturale" le rende ancora disponibili sul mercato. Avendo reso fruibile lo spazi per diverse attività e accessibile a chiunque, l'impatto del recupero è stato ampiamente e gradatamente diffuso e recepito, in primis dal quartiere stesso. Queste agopunture urbane di bene comune non devono rimanere casi separati. Nelle città enormi vuoti si formano costantemente e questo richiede che il processo di riconversione, anche temporanea, sia veloce e semplice. I problemi del degrado, della piccola criminalità, dell'incuria urbana, problemi sanitari e sociali, trovano carburante negli edifici senza più identità. Le "bonifiche culturali", oltre ad essere un servizio sono allo stesso tempo "produttrici di sicurezza" e vanno ad illuminare anche gli angoli nascosti ai nostri occhi.



**Carta siti inutilizzati censiti.**

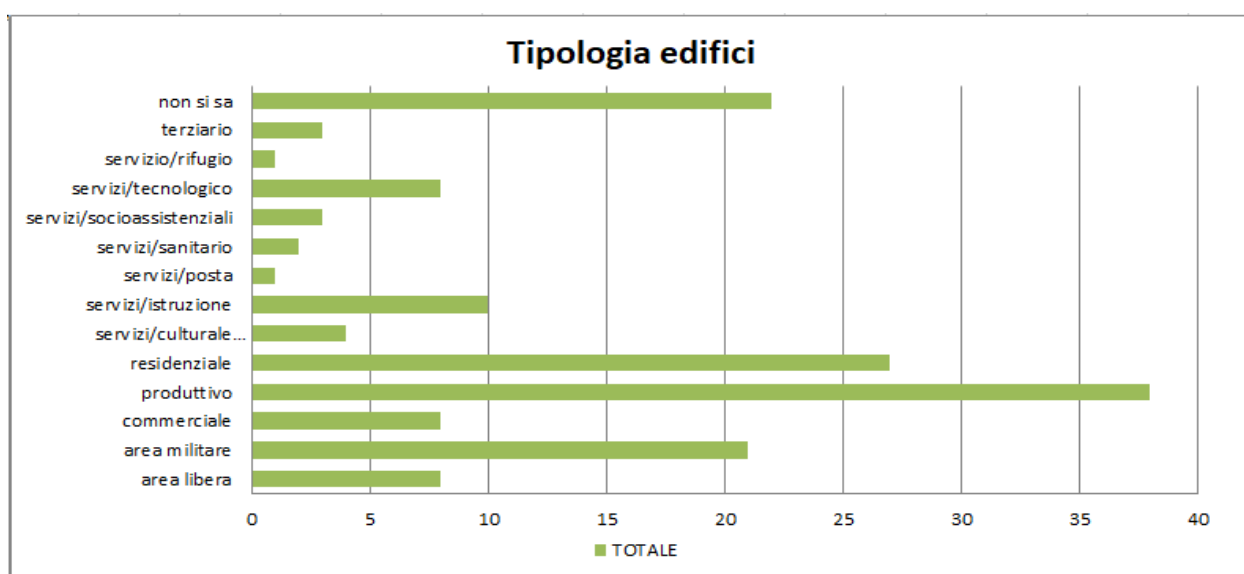
Tab.1 - Proprietà degli edifici

	TOTALE	Borgo Panigale - Reno	Navile	Porto - Saragozza	San Donato - San Vitale	Santo Stefano	Savena	Cintura
pubblico	59	5	10	18	7	16	3	0
privato	79	13	21	16	11	8	0	10
non si sa	18	6	6	3	3	0	0	0
<b>totale</b>	<b>156</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>10</b>



Tab.2 - tipologie d'uso

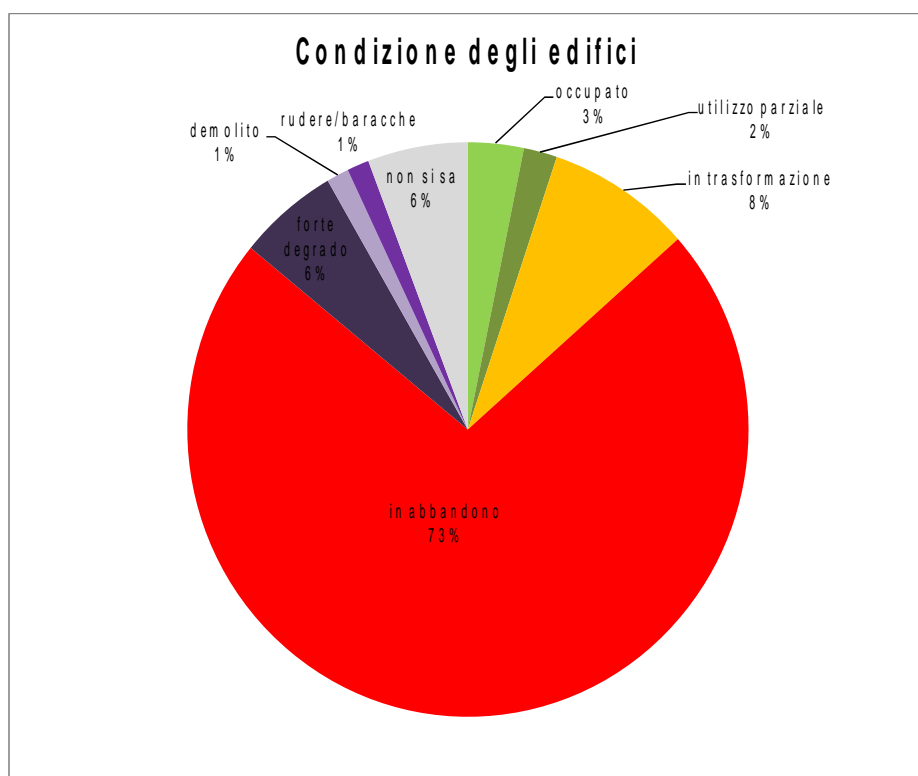
	TOTAL E	Borgo Panigale - Reno	Navile	Porto - Saragozza	San Donato - San Vitale	Santo Stefano	Savena	cintura
area libera	8	0	1	1	4	1		1
area militare	21	3	1	6	2	9	0	0
commerciale	8	1	2	2	3	0	0	0
produttivo	38	7	12	6	4	1	0	8
residenziale	27	7	5	8	2	4	1	0
servizi/culturale ricreativo	4	0	1	2	0	1	0	0
servizi/istruzione	10	2	1	3	1	2	0	1
servizi/posta	1	0	1	0	0	0	0	0
servizi/sanitario	2	0	0	1	0	1	0	0
servizi/socioassistenziali	3	0	0	0	0	2	1	0
servizi/tecnologico	8	1	6	0	0	1	0	0
servizio/rifugio	1	0	0	1	0	0	0	0
terziario	3	0	2	1	0	0	0	0
non si sa	22	3	5	6	5	2	1	0
<b>totale</b>	<b>156</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>10</b>





Tab.3 - Condizione degli edifici

	TOTALE	Borgo Panigale - Reno	Navile	Porto - Saragozza	San Donato - San Vitale	Santo Stefano	Savena	cintura
occupato	5	0	1	2	1	1	0	
utilizzo parziale	3	1	1	1	0	0	0	
in trasformazione	13	1	3	6	0	2	1	
in abbandono	113	21	27	23	17	14	2	9
forte degrado	9	0	4	1	2	2	0	
demolito	2	0	0	1	1	0	0	
rudere/baracche	2	1	0	1	0	0	0	
non si sa	9	0	1	2	0	5	0	1
<b>totale</b>	<b>151</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>10</b>



- i Comuni di Casalecchio di Reno, San Lazzaro di S. e Zola Predosa. La ricerca sui vuoti a Bologna è stata svolta da P. Rocchi con la collaborazione di M. Isola
- ii “La città-fabbrica e la metropoli di prima generazione”, sta in LA CITTÀ METROPOLITANA: STRATEGIE PER IL GOVERNO E LA PIANIFICAZIONE, a cura di R. Camagni e S. Lombardo, Alinea editore, Firenze 1999.
- iii P. Rocchi, *Evoluzioni urbane*, in Adversi I. (a cura di), “*I luoghi dell'industria : fra trasformazione urbana e abbandono*”, Bologna, Editrice Socialmente, 2013, pp. 37-46.
- iv Rapporto n. 3 “Verso una politica di rigenerazione urbana: condizioni, obiettivi e strumenti”, di *Roberto Camagni, (Politecnico di Milano)*, Rapporto predisposto per la Direzione Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese, Relazioni Europee e Internazionali della Regione Emilia Romagna, a seguito dell’incarico di consulenza del 18 gennaio 2011 per “un supporto tecnico-specialistico in materia di economia urbana e territoriale finalizzato all’attuazione degli obiettivi e delle politiche previste dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)”. Milano, 2012
- v CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E RIUSO DEL SUOLO EDIFICATO Nuovo testo dell’Atto Camera 2039 Governo ed abb. TESTO RISULTANTE DAGLI EMENDAMENTI APPROVATI IN SEDE REFERENTE