

UN FUTURO PER I CENTRI STORICI

SCENARI POSSIBILI NELL'ERA POST COVID

a cura di

MARIO CERASOLI
GIANLUCA MATTAROCCHI

Contributi di

ALFONSO ÁLVAREZ MORA, ALESSANDRA BATTISTI, ANTONIO CAMPAGNOLI,
ARNALDO “BIBO” CECCHINI, MARIO CERASOLI, LUIGI DE FALCO,
MANUEL DE LA CALLE VAQUERO, MARÍA GARCÍA HERNÁNDEZ, GIANLUCA MATTAROCCHI,
BRUNO MONARDO, ANNA LAURA PALAZZO, VÍCTOR PÉREZ-EGUILUZ,
GIORGIO PICCINATO, CHIARA RAVAGNAN, SIMONE ROBERTI,
GIUSEPPE ROMA, FRANCESCA ROMANA STABILE, CLAUDIA YUBERO



aracne

Indice

- 11 *Prefazione* di Mario Cerasoli
- 19 *Prefazione* di Gianluca Mattarocci
- Parte I
- Intorno ai centri storici: dinamiche, teorie, piani, progetti**
- 25 **Capitolo I**
El Comportamiento Urbanístico de los Conjuntos Históricos en España. Debate entorno a las Ciudades Medias
Alfonso Álvarez Mora
- 41 **Capitolo II**
Social Equity e Debt Crowdfunding: recupero immobiliare tramite lo sviluppo delle imprese sociali e, in generale, del terzo settore
Antonio Campagnoli
- 55 **Capitolo III**
Rigenerazione contro Conservazione
Luigi De Falco
- 65 **Capitolo IV**
Centro histórico y turismo urbano. Reflexiones sobre la turistificación del Centro Histórico de Madrid
Manuel de la Calle Vaquero, María García Hernández

- 75 Capitolo V
Patrimonio Storico e Finanza Immobiliare: il caso di Milano
Gianluca Mattarocci
- 91 Capitolo VI
Piccolo è bello? Strategie di sopravvivenza per i centri minori
Anna Laura Palazzo
- 103 Capitolo VII
Los Conjuntos Históricos Menores en Castilla y León
Víctor Pérez-Eguíluz
- 117 Capitolo VIII
Alcune tesi sulle relazioni tra città storica e metropoli contemporanea
Giorgio Piccinato
- 123 Capitolo IX
Percorsi di resilienza per i centri storici minori. Politiche, piani e progetti per la mobilità
Chiara Ravagnan
- 135 Capitolo X
Far volare il pensiero urbanistico per borghi e città storiche
Giuseppe Roma
- 141 Capitolo XI
Problemi di conservazione della periferia storica: il caso della Garbatella a Roma
Francesca Romana Stabile
- 155 Capitolo XII
Los pequeños Conjuntos Históricos de la Comunidad de Madrid: una aproximación a su funcionamiento turístico a escala de Región Metropolitana
Claudia Yubero

Parte II

Centri storici minori: opportunità di rigenerazione “intelligente” nell’era post (post) covid

- 171 Capitolo I
Abitare il Domani. Sistemi insediativi post (post) COVID
 Alessandra Battisti
- 179 Capitolo II
Dalla parte di Gaber, ma con simpatia per Celentano
 Arnaldo Bibo Cecchini
- 187 Capitolo III
Dalla Pandemia il Germe della Rinascita? Un futuro tecnologico per i Centri Storici Minori nell’era Post (Post) Covid
 Mario Cerasoli
- 203 Capitolo IV
Urbanistica delle reti per i territori dei centri minori. Opportunità per un rilancio in tempo di Covid-19
 Bruno Monardo
- 213 Capitolo V
Centri Storici minori e mercato immobiliare post Covid-19
 Gianluca Mattarocci
- 229 Capitolo VI
Smart working e scelte di investimento residenziale
 Simone Roberti
- 239 AUTORI

Prefazione

di MARIO CERASOLI¹

La Pandemia ha portato a far parlare di nuovo di centri storici, soprattutto di piccoli centri storici.

La paura della “promiscuità”, della “densità” delle grandi aree urbane ha portato molti a guardare i piccoli centri con occhi diversi. La piazza, il campanile, i negozi di vicinato, sono improvvisamente rientrati nell’immaginario collettivo. L’anomala estate di libertà vigilata ha spinto gli italiani – come i francesi o gli spagnoli, per esempio – a praticare un turismo quasi a “km 0”. E il ricchissimo patrimonio di piccoli e piccolissimi centri è stato meta di un turismo di italiani in Italia sconosciuto da anni, spesso soppiantato da viaggi quasi più di dovere che di piacere, per il solo gusto di poter dire: “Questa estate sono andato a....” seguito dal nome di una spiaggia esotica o di una metropoli hollywoodiana o di uno Stato pressoché sconosciuto.

Già dopo poche settimane di lockdown, tra la fine di marzo e la fine di aprile 2020, alcuni tra i più illustri e conosciuti architetti italiani, come Stefano Boeri e Massimiliano Fuksas, si sono spesi per parlare dei borghi come l’alternativa al vivere nelle periferie delle grandi città.

I media in questi mesi ci hanno raccontato di seconde case prese d’assalto da famiglie di cittadini – ovviamente quelle famiglie che possedevano una seconda casa – per allontanarsi dalle città. Unica esigenza: una buona connessione internet per poter tele-lavorare o tele-apprendere.

Eppure la questione è complessa e non è certo soffiando sul fuoco della disputa tra grande e piccola città che potrà dare un apporto ragionevole alla questione dei centri storici, dei piccoli centri e delle aree interne.

Quello del *riequilibrio del territorio* dovrebbe essere invece un *must* culturale prima ancora che politico o urbanistico. E non perché c’è l’ennesima emergenza da affrontare – specialità in cui l’Italia è campione mondiale! – ma perché gli squilibri territoriali prodotti da decenni di politiche insensate o addirittura da non-politiche stanno progressivamente sgretolando fisicamente, socialmente, economicamente il territorio italiano.

¹ Professore Associato di Urbanistica presso l’Università Roma Tre.

E utilizzerai qui una metafora che forse può spiegare meglio il perché della necessità di ridurre gli squilibri del territorio. Quando si va in barca, da quelle a remi fino alle grandi portacontainer, è essenziale che i pesi a bordo siano equamente distribuiti. Altrimenti, in parole molto semplici, si può affondare, anche molto rapidamente.

Ecco, il territorio in cui viviamo è come una grande nave (e non è certo un parallelo originale) e non dobbiamo dimenticarlo mai.

Se, per un momento, mettiamo da parte la contingenza legata alla pandemia di Covid, il “fenomeno” centri storici si inquadra in una più ampia dinamica che interessa la città contemporanea a partire soprattutto dalla fine della Seconda Guerra Mondiale, legandola strettamente a un altro “fenomeno”, lungamente studiato nei decenni scorsi, che è quello delle periferie.

Nell’arco di circa vent’anni, tra la fine degli anni Quaranta e la fine dei Sessanta, abbiamo assistito all’abbandono dei territori minori verso le grandi città, soprattutto del Nord Italia (l’urbanesimo del Dopoguerra) e al - definitivo - abbandono delle campagne (incredibilmente favorito dalla Riforma Agraria del 1950²) e dei piccoli centri (quasi tutti centri storici) per andare nelle grandi città (centri di impiego, prima nelle fabbriche – al nord – poi nei servizi e più di tutto nell’edilizia). Ma anche alla crescita esponenziale e spesso incontrollata delle grandi città³, con la nascita delle prime periferie spontanee, costituite da lottizzazioni irregolari e abusivismo di necessità, per la difficoltà sempre maggiore di accedere al mercato della casa in centro) a cui i primi piani regolatori generali, introdotti dalla Legge Urbanistica Nazionale del 1942, pur se caratterizzati da vaste previsioni di espansione urbana, non riescono a dare risposte concrete.

Negli stessi decenni, a cavallo del boom economico del 1958-1962, si fa rapidamente strada un cambiamento dei modelli culturali che sembra voler dar respiro al desiderio di modelli insediativi “differenti”: è quel “sogno americano” che viene costantemente alimentato dalla televisione, nata in Italia nel 1954 (come però in molti altri paesi dell’Europa occidentale e mediterranea e dell’America Latina), e

² La Riforma Agraria, emanata dopo le violente proteste dei braccianti agricoli della fine degli Anni Quaranta – alcune delle quali soffocate nel sangue –, contrariamente agli obiettivi dichiarati, ha portato alla polverizzazione della proprietà fondiaria senza tuttavia aver costruito preventivamente – e ovunque – meccanismi cooperativi e pratiche di consorzialismo efficaci capaci di mantenere la solidità della produzione e compensare le ridotte dimensioni dei terreni una volta sottratti al latifondo.

³ Tra il 1951 e il 1971, Roma passa da 1.651.393 a 2.781.385 abitanti (valore rimasto sostanzialmente stabile fino ad oggi); Milano da 1.274.154 a 1.732.000; Torino da 719.300 a 1.167.968; Genova da 688.447 a 816.872 e Napoli da 1.010.550 a 1.226.592. Milano, Torino, Genova e Napoli nel 1971 registrano il massimo della popolazione, da allora mai più raggiunto).

che si lega forse inescandibilmente al mito dell'automobile, simbolo di libertà propagandato da molti governi per agevolare l'industria automobilistica a discapito però di altre modalità di trasporto più sostenibili e inclusive.

Da allora, conseguenza di ciò è stata, da una parte, la diffusione del fenomeno della dispersione insediativa, la “città-regione”, come la definì Giancarlo De Carlo nel 1962, meglio noto come “*urban sprawl*”.

Il territorio *suburbanizzato*, a bassa densità, che copre vastissime porzioni delle aree urbanizzate del Mondo ma che, soprattutto, è il segnale di quella globalizzazione acritica che fa sì che nella periferia di Dubai, negli ultimi anni, si sia progettato e costruito un insediamento residenziale incredibilmente simile a quello realizzato negli anni Settanta nella periferia della Grande Buenos Aires, *Nordelta*, nel Municipio de El Tigre, che però è una chiara imitazione dei quartieri residenziali della periferia di Miami.

E, dall'altra, l'ulteriore ed inesorabile svuotamento dei centri storici, grandi e piccoli. Nelle grandi città, i centri storici si sono trasformati nello scenario per l'espulsione degli abitanti tradizionali e la terziarizzazione estrema – fino alla più recente turistificazione selvaggia. Mentre nei piccoli centri, la fuga dai centri storici da allora non è più solo per emigrare in cerca di un futuro migliore ma anche solo per abitare in un contesto meno “povero”, anche solo apparentemente.

Una pseudo cultura abitativa insostenibile che è il frutto della diffusione di riferimenti culturali distorti che hanno raggiunto tutti gli angoli del pianeta.

Questo volume raccoglie i contributi di due seminari, uno *pre* e uno *post* Pandemia, che si sono tenuti presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre.

Il primo, *Intorno ai Centri Storici. Dinamiche, teorie, piani, progetti. Dialoghi tra Italia e Spagna*, è stato organizzato congiuntamente con l'Istituto Universitario de Urbanística della Universidad de Valladolid ed è stato curato insieme ad Alfonso Alvarez Mora. Il seminario, che si è tenuto presso l'Aula Adalberto Libera del Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre il 22 marzo 2018, ha visto partecipare studiosi⁴ di varie università ed istituzioni italiane e spagnole e si è articolato in tre sessioni:

⁴ Hanno preso parte al Seminario Internazionale: Alfonso Alvarez Mora, Manuel de la Calle Vaquero, Mario Cerasoli, Paola Falini, María García Hernández, Gianluca Mattarocci, Francesca Migliorato, Anna Laura Palazzo, Elisabetta Pallottino, Víctor Pérez Eguíluz, Giorgio Piccinato, Giovanna Spadafora, Francesca Romana Stabile, M. Alessandra Vittorini, Claudia Yubero Bernabé e Michele Zampilli.

- Memorie e Genti;
- Patrimonio (Anti)Fragile;
- Tutela ed Economia.

È stata l'occasione per (tornare a) parlare di Centri Storici alla luce di una prospettiva, evidentemente Pre Covid, che vuole superare la mera visione della tutela per riconoscere in essi gli strumenti attivi di un processo di riattivazione territoriale e socioeconomica.

Da questo primo seminario, insieme al collega e amico Gianluca Mattaroci è scaturita l'idea di costruire un Master interdisciplinare sui temi della Tutela e Valorizzazione dei Centri Storici, soprattutto quelli minori, e della Finanza immobiliare, convinti che si possa formare una generazione di esperti in grado di promuovere e gestire la rigenerazione del patrimonio urbano storico.



Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance

Giovedì _ 22 marzo
Ore 9.30 | 19.00

Università Roma Tre |
Dipartimento di Architettura
Aula A dalberto Libera

SEMINARIO INTERNAZIONALE
SEMINARIO INTERNACIONAL

INTORNO AI CENTRI STORICI

ALREDEDOR DE LOS
CENTROS HISTÓRICOS

Dinamiche, teorie, piani, progetti

Dinámicas, teorías, planes, proyectos

Dialoghi tra Italia e Spagna

Dialogos entre Italia y España

Perché parlare oggi di centri storici?

Viviamo da tempo un sostanziale arresto della crescita urbana. La crisi del 2008 ha lasciato ferite pesanti nel mercato immobiliare e tra gli operatori e solo in alcune delle grandi città ci sono flebili segnali di ripresa.

Tuttavia, proprio negli ultimi anni, forse per la prima volta da molti decenni, stanno cominciando a vacillare quei modelli insediativi, culturalmente orientati al suburbio di matrice nordamericana, che hanno inesorabilmente interessato le aree di cintura delle grandi e piccole città, erodendo il territorio con vaste estensioni edificate a bassa o bassissima densità.

Oggi i centri storici, luoghi di memoria condivisa, identità collettiva e qualità urbana, possono invece giocare un ruolo determinante nel riequilibrio del territorio, invertendo le tendenze (ormai anch'esse storiche) alla concentrazione urbana e alla suburbanizzazione metropolitana.

Le politiche (territoriali, economiche, sociali) attraverso piani, progetti, programmi hanno quindi il compito di riscoprire, tutelare e valorizzare i centri storici, anche e soprattutto in chiave socio-economica e ambientale.

I centri storici sono fondamentali per garantire un futuro al nostro territorio.

Per questo, è nata l'idea del Seminario "Intorno ai Centri Storici", un dialogo tra Spagna e Italia promosso dal Istituto Universitario de Urbanística della Universidad de Valladolid e dal Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre, cui parteciperanno studiosi ed esperti di varie discipline, Spagnoli ed Italiani.



Con la collaborazione di
enel x

Ed è proprio nel contesto del Master ReUHEREF, *Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance*, che vede la luce il secondo seminario, “Centri Storici Minori. Opportunità di rigenerazione “intelligente” nell’era Post (Post) COVID. Tenutosi il 17 luglio 2020 in modalità “a distanza”, a causa delle restrizioni allora in vigore a causa dell’emergenza sanitaria da COVID, il seminario si è concentrato sulle opportunità di rilancio dei centri storici dei piccoli comuni quando l’emergenza sarà terminata e si tornerà a una *nuova* normalità. Frutto della collaborazione con i Master ACT di Sapienza e MAREF della Luiss Business School, il seminario ha visto la partecipazione di docenti ed esperti delle Università di Roma, di Cagliari, di Sassari ed esperti del settore del Real Estate⁵.

Parlare oggi di un Futuro per i Centri Storici (pre e post COVID) può continuare ad apparire un *ossimoro*.

Ma non è così.

Questo volume vuole essere allora il pretesto per mantenere vivo il dibattito sull’immenso patrimonio di centri storici, maggiori e minori, dandogli un respiro interdisciplinare nonché internazionale, e con l’obiettivo di ricordare che in essi era vivo – e fortunatamente in molti ancora lo è – il Senso di Città e ancor di più il senso di Comunità. Perché, citando una intervista del 2003 a Marcello Vittorini, “*la città è sempre stata il luogo che esprime una comunità e, come tale, ha sempre avuto una sua fisionomia ben definita, immediatamente riconoscibile, con valori formali e figurativi che rappresentano quella comunità – e non altre*”⁶.

⁵ Al seminario del 17 luglio 2020 sono intervenuti: Alessandra Battisti (“Sapienza” Università di Roma), Gianluca Mattarocci (Università di Roma “Tor Vergata”), Ivan Blečić (Università di Cagliari), Arnaldo “Bibo” Cecchini (Università di Sassari), Bruno Monardo (“Sapienza” Università di Roma), Angelo Peppetti (ABI Associazione Bancaria Italiana), Simone Roberti (Colliers International Italia) e Fabrizio Tucci (“Sapienza” Università di Roma).

⁶ Cerasoli Mario, “Urban quality and town planning. A meeting with Marcello Vittorini”. In: Planum - The Journal of Urbanism. www.planum.net. Milano, 2003.



17 Luglio h. 16.00 | 18.00
 In streaming su MS TEAMS (codice: 1j206zr)

Centri Storici minori

Opportunità di rigenerazione "intelligente" nell'era Post (Post) COVID

Negli ultimi mesi, abbiamo sperimentato una drammatica emergenza sanitaria globale, che sta obbligando tutti a prendere coscienza della necessità di un cambio nei paradigmi culturali e socioeconomici a cui stiamo stati abituati negli ultimi decenni.

Nel corso del XX secolo, abbiamo permesso alle popolazioni, da un lato, di concentrarsi in aree urbane caratterizzate da densità abitative sempre più elevate e insostenibili e, dall'altro, di consumare immensi territori intorno ad esse con quel fenomeno insediativo - individualista - che conosciamo come "sprawl".

Ma allo stesso tempo, abbiamo lasciato che interi territori venissero abbandonati e con loro tutte quelle attività ad essi legate, attività che tuttavia ne avevamo garantito la sussistenza per secoli.

Abbiamo oggi la rara opportunità di definire strategie resilienti, o meglio, antifragili per il riequilibrio del territorio nell'era Post (post) COVID basate sulla riattivazione delle "aree interne".

Argomento chiave di questo seminario conclusivo sono i Centri Storici Minori a partire da una rinnovata riflessione su Tempo e Stili di vita. Riciclare i territori interni, rilanciare le economie di prossimità, riscoprire i valori dell'Agricoltura e della Natura, rintracciare le Memorie del passato e l'immensa patrimonio culturale sono i temi centrali di questo incontro.

Possiamo attribuire un valore alla lentezza delle aree interne, senza farle sembrare improduttive, ma esaltando la loro "produttività" diversa o diversamente "scadenza" e attivando un modello di sviluppo socioeconomico realmente sostenibile e riproducibile?

Per discuterne, abbiamo riunito alcuni dei docenti ed esperti dei tre master romani che si occupano di centri storici e finanza immobiliare: ReUHEREF Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance, ACT Ambiente Cultura Territorio, MAREF Major in Real Estate Finance.

Programma della Conferenza

Introduce

Giovanni Longobardi | Direttore del Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Roma Tre

Relazioni introduttive

Mario Cerasoli | Direttore del Master ReUHEREF Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance, Università degli Studi Roma Tre

Alessandra Battisti | Direttore del Master ACT Ambiente Cultura Territorio, "Sapienza" Università di Roma

Gianluca Maffarocci | Direttore del MAREF Master in Real Estate Finance, LUISS Business School, Università di Roma "Tor Vergata"

Intervengono

Ivan Blečić | Università di Cagliari

Arnaldo "Bibo" Cecchini | Università di Sassari

Bruno Monardo | "Sapienza" Università di Roma

Angelo Peppetti | ABI Associazione Bancaria Italiana

Simone Roberti | Colliers International Italia

Fabrizio Tucci | "Sapienza" Università di Roma

Dibattito conclusivo



Per info:
master.reuhref@uniroma3.it
 +39 06 5723 2949

