

Sessione: 2. Integrazioni delle politiche

Le periferie atipiche

di Carla Eboli*

Abstract

Intraprendendo un viaggio immaginario dal centro della città verso l'esterno si attraversano brani di storia urbana, che portano fino alla zona definita spesso come città pubblica. Nata oltre le mura della città storica, è spesso priva dei connotati di città. Il rispetto per ogni cittadino, l'idea che ogni persona ha gli stessi diritti di vivere la propria città fa sì che si senta la necessità di qualificare gli spazi con attrezzature e servizi pubblici. Ma a fronte del diritto della collettività di una città vivibile, si oppone sia il bisogno di salvaguardare il proprietario fondiario, sia l'impossibilità di alcune amministrazioni comunali a far fronte alle esigenze della comunità per motivi puramente di cassa. Ecco allora che da alcuni anni la parola perequazione, tanto nota in campo finanziario, ha fatto il suo ingresso nella realtà dell'urbanistica e della pianificazione.

Tale metodologia supera la rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità.

Introduzione

La periferia è sicuramente nell'immaginario collettivo un luogo lontano dal centro, il luogo che si incontra intraprendendo un viaggio dal centro della città verso l'esterno, il luogo della città pubblica. Tale archetipo di periferia diventa sempre più lontano dalla realtà. La città, divenuta sempre più complessa e eterogenea, modifica anche tale definizione. Alla periferia *storica*, vista come zona esterna alla città, come sobborgo, come quartiere dormitorio, come hinterland, si aggiungono una pluralità di visioni di periferia, alle quali non sempre è semplice dare una collocazione ben definita all'interno della città.

Come si può e soprattutto quando si può parlare di periferia?

Quando siamo di fronte i caratteri di abbandono, di degrado sociale e fisico.

Queste caratteristiche, ritrovabili sia all'interno che all'esterno della città, danno origine alle periferie cosiddette *atipiche*.

Nel nostro studio sono state prese in esame due tipologie di periferie atipiche che possiamo identificare nelle

- *periferie geografiche*
- *periferie temporali*.

Il primo caso fa riferimento alle situazioni di molti centri costieri del nostro sud Italia. Nel corso degli anni molti comuni hanno avuto uno sviluppo geografico che ha portato allo spopolamento dei centri storici con una sorta di emigrazione degli abitanti verso la costa. Questo ha comportato la trasformazione dei centri storici che, da punto focale e centrale di vita di una comunità hanno mutato la loro condizione in luoghi quasi disabitati e abbandonati con un conseguente degrado. In questo caso il centro storico cambia: da punto centrale dell'economia e della vita di una comunità diviene periferia.

Da questa prima tipologia scaturisce anche la seconda in quanto, questo spostarsi verso la costa ha portato ulteriori cambiamenti. La ricerca di forme di economia basate sul turismo di massa e stagionale senza la visione lungimirante che dovrebbe essere alla base del governo e la gestione del territorio, ha fatto sì che si costruissero non solo case sparse lungo la costa, aventi funzioni di case per vacanze, ma che sorgessero dei veri e propri quartieri nei centri urbani che, per la loro natura e funzione, prendono vita solo durante i mesi estivi, restando vuoti e abbandonati per il resto dell'anno. Questo porta ad avere una cosiddetta *periferia al centro* di tipo stagionale.

In entrambi i casi si propone, attraverso l'utilizzo di metodi perequativi e compensativi, una sorta di riqualificazione.

Sperimentazione

La sperimentazione ha interessato l'ambito dell'Alto Tirreno Cosentino¹, dove si ritrovano le caratteristiche delle periferie sia nella tipologia geografica sia di quella temporale (Fig.1). In queste aree si registra un

* Dottore di ricerca - Università degli Studi di Salerno - Dipartimento di Ingegneria Civile, ceboli@unisa.it

¹ *Procedure perequative in ambito intercomunale per l'attuazione degli strumenti urbanistici prevalenti* – Summer School Università della Calabria - 2005

progressivo invecchiamento della popolazione e un saldo demografico negativo. Inoltre si riscontra nell'area una accentuata rarefazione dei servizi, un progressivo degrado ambientale, con pesanti ricadute negative sul piano occupazionale e del reddito prodotto. Naturalmente lo studio parte considerando lo stato effettivo della pianificazione del territorio, quindi considerando il reale apparato tecnico normativo sia a livello sovracomunale che comunale. Quindi lo studio è stato affrontato considerando di poter variare la strumentazione comunale vigente solo per quel che riguardasse le norme tecniche di attuazione (Nta) con integrazioni di queste, fermo restando, quindi, l'assetto urbanistico. Le varianti interessano l'introduzione di meccanismi perequativi, compensativi, di premialità e di trasferimento di diritti edificatori.



Fig. 1 - Ambito di sperimentazione

Periferie geografiche: il recupero del centro storico

Il centro storico non può essere recuperato come abitazioni per prime case, lo spopolamento naturale ha portato i residenti ad abbandonarlo e sarebbe di certo difficile ipotizzare un loro ritorno.

Di contro però i volumi esistenti, spesso di pregio e con caratteristiche tipiche dei luoghi, rendono tali luoghi adatti a nuove funzioni.

Sono state prese in esame le emergenze architettoniche sia di tipo sacro sia civile, le prime per una possibile conversione a strutture museali ed artistiche per una fruizione che appaghi le esigenze dell'anima, mentre le seconde come strutture ricettive.

Quindi, dato l'incremento della domanda turistica, si ammette di recuperare i centri storici abbandonati per mediante cambio di destinazione d'uso con premio volumetrico ai proprietari anche a valle di transizioni immobiliari a favore di imprese turistiche utilizzano quindi i volumi esistenti per l'accoglienza.

In dettaglio avremo che la premialità volumetrica per il recupero e la riconversione d'uso di contenitori nei centri storici e attuazione dell'edilizia residenziale pubblica consiste nel favorire la ristrutturazione e il recupero di edifici degradati e abbandonati nei centri storici, con relativa conversione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo, prevedendo l'assegnazione di una premialità volumetrica pari ad una certa percentuale della volumetria ristrutturata che possiamo denominare PVs; tale diritto edificatorio può essere speso all'interno di aree inattuate assoggettate a piani per l'edilizia economica e popolare (Peep). (Fig.2)

In tal modo, trattandosi di aree destinate ad edilizia residenziale pubblica non attuate, la premialità è, di fatto, assegnata senza alcun incremento di volumetria.

Una Agenzia dei diritti edificatori svolge la funzione di banca della edificabilità, con compiti di raccolta, stoccaggio e vendita di diritti edificatori provenienti dagli ambiti di cui sopra. (Fig.3)

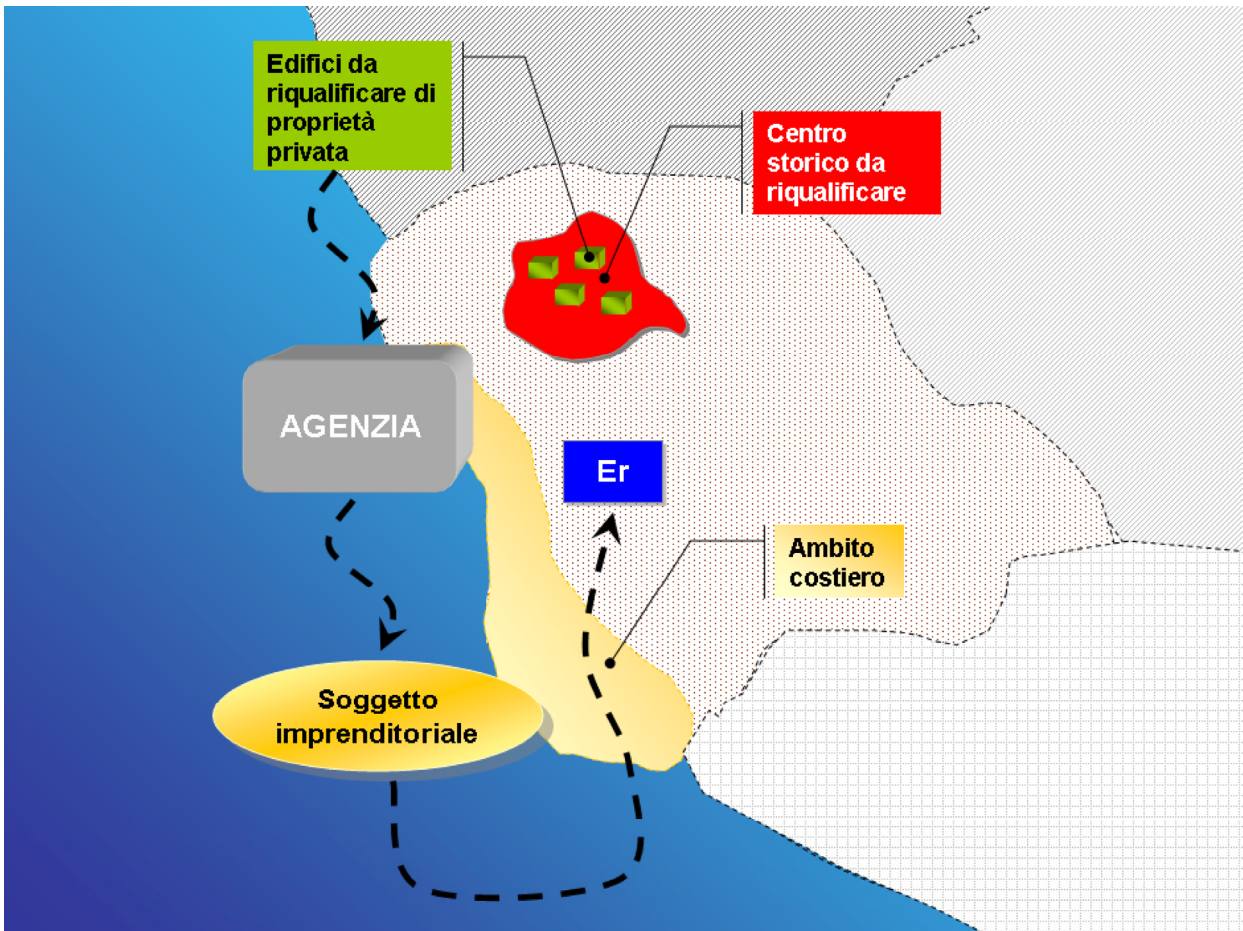


Fig. 2 -Schema di attuazione del recupero delle periferie geografiche

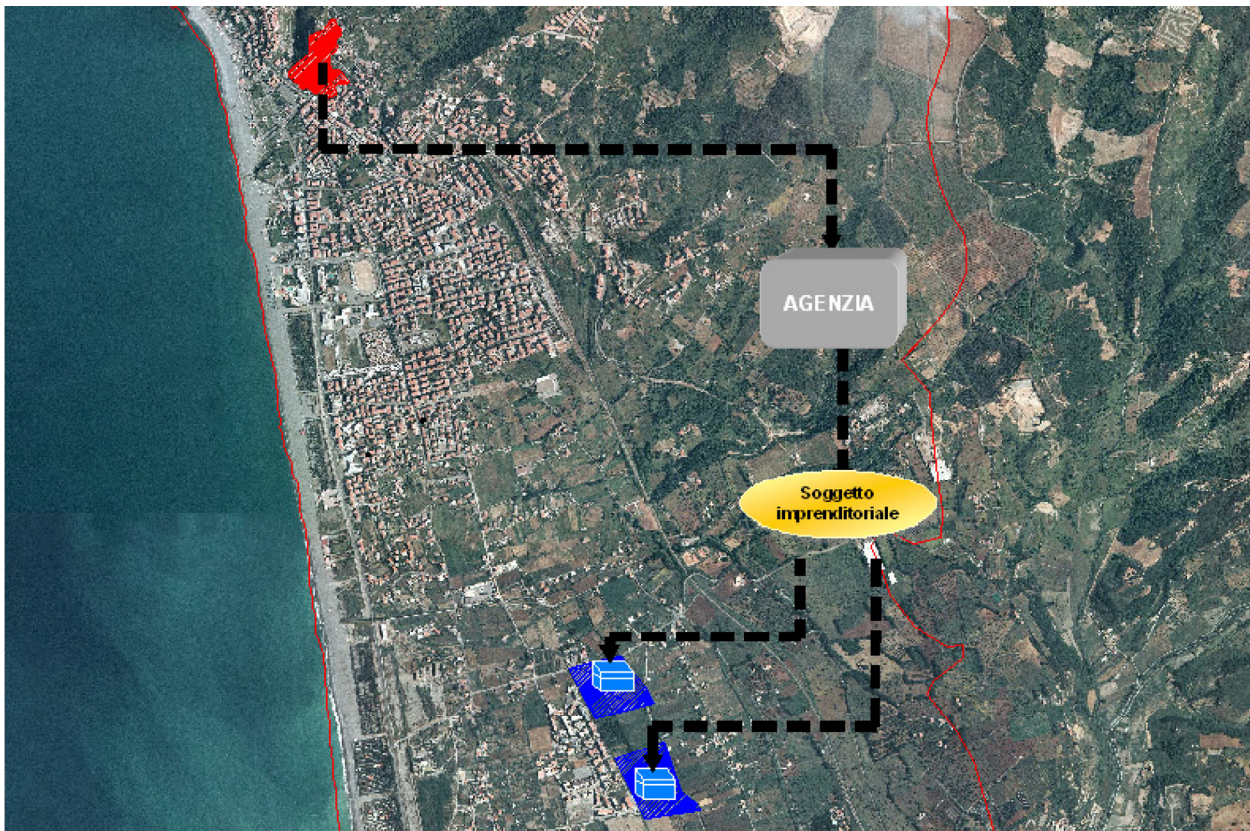


Fig. 3 -Schema per la riqualificazione del centro storico applicato al Comune di Scalea in Calabria

Periferie temporali: i quartieri stagionali

I quartieri che vivono solo alcuni mesi l'anno rappresentano per alcune realtà delle città turistiche della costa tirrenica una vera e propria periferia nella città.

Rendere tali ambiti non più periferici stagionali ma vissuti per la maggior parte dell'anno, si ipotizzano forme di premialità volumetrica. (Fig.4)

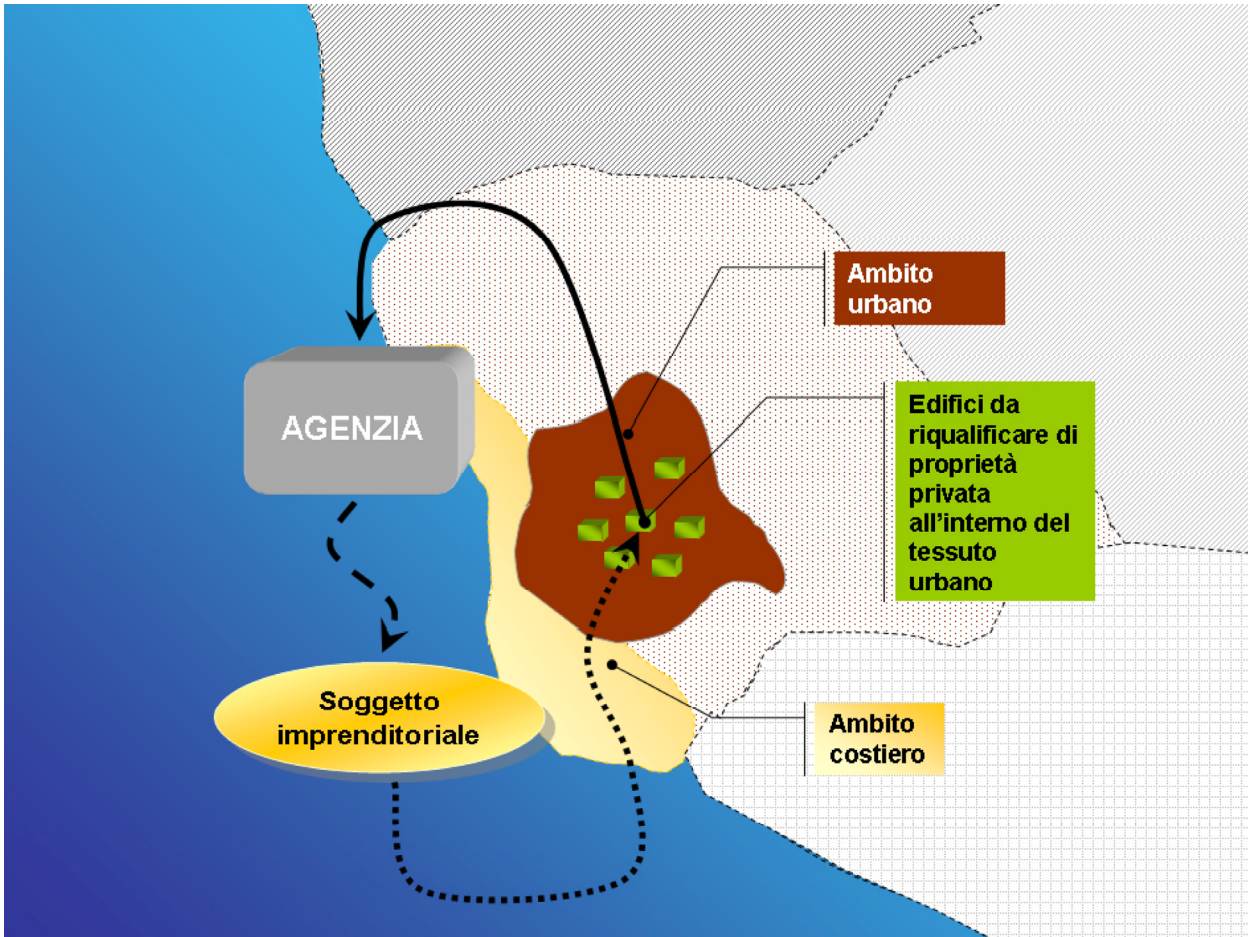


Fig. 4 -Schema di attuazione del recupero delle periferie stagionali

La forma premiale è riferita ai soli ambiti in cui tali seconde case per vacanza di edilizia recente sono localizzate. All'interno di tali ambiti si fa riferimento, in particolare, a complessi pluripiano di seconde case, caratterizzate, tra l'altro, dal fatto di costituire macrovolumi ad elevato impatto ambientale.

Per tali ambiti si introduce una modalità che consente ad una soggetto imprenditoriale (I) di rilevare di riconvertire le residenze siffatte in strutture produttive organizzate. Naturalmente a tale soggetto vengono riconosciuti dei diritti edificatori che si generano in ciascuno di tali ambiti qualora un proprietario o un condominio di proprietari decide di vendere al soggetto imprenditoriale la propria seconda casa.

La premialità volumetrica è pari ad una certa percentuale della volumetria della seconda casa per vacanza che possiamo denominare PV_r e che può essere venduta dal proprietario o da un condominio di proprietari al soggetto imprenditoriale. Questo ultimo acquista il complesso pluripiano il cui valore è incrementato del diritto edificatorio generato dalla transazione.

In ciascun ambito è consentita la conversione d'uso da casa per vacanza ad attrezzatura turistico-ricettiva del tipo a rotazione d'uso o in multiproprietà, in maniera da consentirne una utilizzazione più estesa nell'arco dell'anno. Il soggetto imprenditoriale, quindi, procede alla redazione di un intervento urbanistico preventivo che definisca un nuovo assetto planovolumetrico dell'ambito che comprenda spazi e volumi per servizi (ad esempio, demolendo un certo numero di case e realizzando volumi per attrezzature alberghiere, attrezzature, servizi, ecc.) tali da raggiungere nuovi e più ampi livelli funzionali e di qualità fruitiva.

L'importanza che si attribuisce alla premialità legata al recupero dei centri storici rispetto alla riconversione di aree e immobili negli ambiti di seconde case per vacanza implica che: $PV_s > PV_r$, entrambi i valori da

individuare attraverso un procedimento tecnico e partecipativo che consenta di definire i domini di convenienza dei soggetti coinvolti nel processo. (Fig.5)

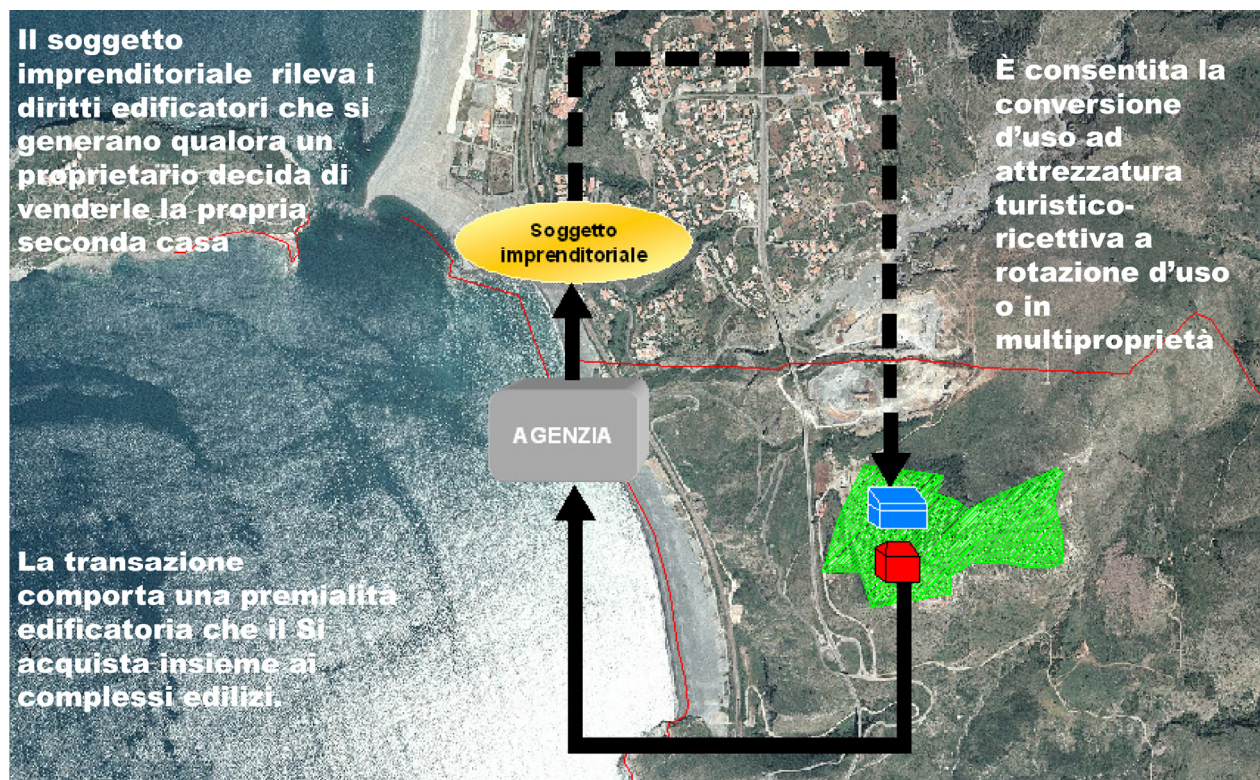


Fig. 5 -Schema per la riqualificazione delle case vacanze del Comune di S.Nicola Arcella in Calabria

Conclusioni

Per l'attuazione di tale metodologia bisogna che sia definito in modo giuridico il ruolo delle agenzie nel sistema istituzionale italiano come lo sono in altre realtà. Inoltre occorre che vi siano delle norme specifiche per la riqualificazione strutturale e sociale² come avviene già in alcune regioni. Per ultimo, per una corretta ed efficace attuazione di tali metodi è necessario che vi sia impegno e consapevolezza da parte di chi è chiamato a gestire la *res pubblica*.

² Legge regionale della Sicilia 70/1976 e smi - *Tutela dei centri storici e norme speciali per il quartiere Ortigia di Siracusa e per il centro storico di Agrigento.*

Articolo 1: I centri storici dei comuni dell' Isola sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare, conservare e recuperare mediante interventi di risanamento conservativo.