



www.planum.net
The European Journal of Planning

Il ‘miglio d’oro’ di Ostozhenka

Fabiola Fratini*

by *Planum*, ottobre 2009
(ISSN 1723-0993)

* Docente all’Università di Roma La Sapienza

Gli operatori immobiliari lo chiamano oggi “il miglio d’oro”. Di fatto, Ostozhenka era fino alla metà degli anni ’80 un quartiere degradato della città storica.

Con una superficie di circa mezzo chilometro quadro, il quartiere è collocato a Sud-Ovest del Cremino ed è circoscritto dal fiume a Est; dalla chiesa del Cristo Salvatore, l’anello dei boulevard, la stazione della metropolitana Kropotkinskaya a Nord; dalla fermata metro Park Kultury, l’anello dei giardini e via Ostozhenka a Sud.

È proprio quest’aspetto di omogeneità e di potenziale chiusura ad attirare le nuove élite affascinate dall’idea di sigillarsi in un’isola dorata. Ed è proprio questo il tema chiave sul quale puntano developer e agenzie immobiliari per vendere il “prodotto Ostozhenka”, arrivando anche a proporre all’amministrazione comunale un piano per recintare a tutti gli effetti alcune zone del quartiere.

Finalmente nel 1989 i riflettori sembrano illuminare di nuovo il quartiere: il “Centro di Pianificazione Scientifica” dell’“Istituto di Architettura di Mosca”, oggi “Ufficio di architettura Ostozhenka”, elabora un programma di recupero. Forse a guidare le intenzioni dei pianificatori è l’atmosfera pre-rivoluzionaria che si sprigiona dalla struttura urbana rimasta intatta, un’atmosfera che si potrebbe definire quasi “domestica”, tipica della Mosca storica.

Nel 1999 il “Programma per la ricostruzione e lo sviluppo della microregione 17 Ostozhenka” viene autorizzato dall’autorità architettonica e urbanistica della città e approvato dal governo cittadino con un decreto.

In contrasto con quanto previsto dal piano del 1971 - che ipotizzava grandi trasformazioni legate alla localizzazione di funzioni amministrative - il nuovo programma scommette sulla vocazione residenziale. Le altre funzioni sono previste lungo i confini del quartiere. Secondo gli ideatori, il programma punta a creare un’“armonia nel paesaggio urbano” attraverso un approccio contestuale che consiste nel “recupero dei valori estetici e strutturali puntando a creare un ambiente in cui gli edifici, pur nella loro diversità, siano integrati”. L’aspetto sociale non viene trascurato: tutti gli abitanti attuali devono rimanere nel quartiere.

Sotto la pressione immobiliare, il programma viene presto abbandonato, lasciando spazio a negoziazioni personalizzate tra singoli developer e amministratori.

Mentre il mercato detta le sue regole, l’“approccio contestuale” e il concetto di preservazione sfumano uno dopo l’altro. Gli edifici storici sono demoliti e ricostruiti, sostituiti con abitazioni dalle architetture moderne.

E quello che avviene nel patrimonio fisico si rispecchia nella popolazione. Gli abitanti originari sono stati allontanati e sostituiti da una comunità omogenea di “nuovi ricchi”.

Tra il 1992 e il 2004, 1.263 persone - 627 famiglie - vengono ricollocate altrove perché le loro abitazioni sono state demolite. Per consentire l’avvio delle operazioni di rinnovo, 1.584 abitanti proprietari -891 famiglie- hanno negoziato con l’amministrazione e ottenuto in cambio del proprio appartamento o stanza-abitazione denaro o un nuovo alloggio. La ricerca di un accordo rende la negoziazione più flessibile e abbassa il livello di conflittualità.

Ma non sempre è possibile scegliere. La possibilità di negoziare le modalità di rialloggio dipende dallo statuto proprietario dell’abitazione, o porzione di abitazione occupata (considerando che circa il 60% della popolazione alloggia in una komunalka). Fino al 1990, inoltre, la forma di usufrutto maggiormente

sviluppata nel quartiere era il “contratto sociale”, una sorta di “equo canone” molto basso.

Con l'avvio del processo di privatizzazione alcuni residenti convertono l'affitto in proprietà. La legge sulla casa stabilisce che una stanza in una *komunalka* o un appartamento collocato in un edificio suscettibile di demolizione non possa essere privatizzato. Sta di fatto che il patrimonio abitativo di Ostozhenka è molto degradato e l'amministrazione aggiorna continuamente la lista degli edifici da demolire. I residenti di questi edifici non possono quindi accedere alla proprietà a meno che non l'abbiano fatto prima che l'edificio fosse incluso nella lista. Così gli abitanti non proprietari hanno meno potere contrattuale e meno forza per negoziare con soddisfazione il proprio trasferimento. Molti restano insoddisfatti della nuova condizione abitativa.

Per concludere un bilancio: chi ha guadagnato, chi ha perso, cosa è andato perduto nell'operazione Ostozhenka? Per gli investitori il bilancio è senz'altro positivo i prezzi delle abitazioni continuano a crescere, il quartiere gode di un'ottima fama e non mancano facoltosi acquirenti pronti a pagare cash i costi strabilianti di un alloggio “esclusivo”. Per il comune il bilancio è positivo. Un intero quartiere degradato è stato rimesso a nuovo, la questione delle *komunalka* è in via di risoluzione, le casse del comune sono state gratificate con gli ottimi affari promossi dagli investitori. Senza contare i premi recapitati ai funzionari più zelanti capaci di sveltire una pratica o smussare le regole urbanistiche. Per l'economia urbana l'operazione è positiva: sono stati creati nuovi posti di lavoro, e nuove attività si sono insediate nell'area.

In fondo anche gli abitanti possono mettere l'operazione nella colonna dei più del proprio bilancio. Molti di loro hanno lasciato una stanza che dividevano con il proprio nucleo familiare in un alloggio condiviso con altre famiglie in condizioni di forte degrado. Oggi abitano in periferia, è vero, ma ogni famiglia ha un alloggio e finalmente genitori e figli possono vivere separati, e godere di una cucina e servizi propri.

Cosa è andato perduto, cosa ricade nella colonna dei meno di questo primo bilancio? Il comune ha perso la proprietà del patrimonio immobiliare. La comunità dei moscoviti e la città tutta hanno perso una parte di storia. La “vecchia Mosca”, la sua atmosfera, il suo fascino non esiste più, almeno in questa parte di città. Molti spazi pubblici sono scomparsi e, forse, è sparita anche una certa concezione di spazio pubblico.

La vicenda storica

L'insediamento più antico del quartiere è il convento Zachat'evsky intorno al quale sorgeva un anello di abitazioni. E per rendersi conto dell'atmosfera prettamente rurale che doveva caratterizzare il luogo basta varcare le mura del convento. Rispetto al vicino e aristocratico quartiere di Prechistenka, Ostozhenka si sviluppa più lentamente. Nel 1883 viene realizzata la cattedrale del Cristo Salvatore, nello stesso periodo vengono costruiti i primi stabilimenti industriali (tra cui un'industria tessile) e a partire dai primi del '900 cominciano a insediarsi ricchi commercianti che realizzano quegli edifici a 5-6 piani in stile art nouveau che connotano l'asse centrale. Fino agli anni '30 l'immagine del quartiere rimane immutata, connotata perlopiù dalla presenza dei tipici edifici a due-tre piani di fine '800. La funzione principale è residenziale anche se verso il fiume sono comunque presenti alcune industrie.

Le attività artigianali e commerciali si localizzano prevalentemente lungo l'asse principale, che di fatto diventa la facciata urbana di quello che potrebbe essere definito più un villaggio che un quartiere di una grande città. Nel 1930 quattro delle sette chiese vengono demolite, la stessa sorte riservata alla vicina chiesa del Cristo Salvatore. Al posto di quest'ultima sarebbe dovuto sorgere il palazzo dei soviet. Una destinazione d'uso tale che avrebbe dovuto coinvolgere anche il futuro di Ostozhenka sconvolgendolo. Tuttavia, gli architetti sovietici decisero di lasciare in un primo momento il quartiere intatto con l'idea di mettere a punto una operazione più complessiva una volta realizzato il palazzo. Tra le opere previste una grande arteria che avrebbe dovuto tagliare in due il quartiere, e che avrebbe comportato la demolizione di parte delle abitazioni. Con la seconda guerra mondiale il progetto perde priorità e nel 1950 viene definitivamente abbandonato. Una volta tramontata l'idea di realizzare il palazzo dei soviet, l'area perde l'interesse dei pianificatori. Il patrimonio edilizio resta senza manutenzione e negli anni '60-'70 si avviano le prime operazioni di demolizione. Molti lotti vuoti si alternano agli edifici degradati.