

Riqualificare l'edilizia popolare: una sfida progettuale per Brescia

Pierre-Alain Croset

La recente proposta della Giunta Comunale di radere al suolo due delle cinque "torri" del quartiere di San Polo, per risolvere evidenti problemi di disagio e di degrado sociale di una parte significativa degli inquilini, non si fonda su uno studio serio delle possibili soluzioni alternative. Mescola in modo pericoloso e preoccupante questioni sociali, urbanistiche, architettoniche: lascia intendere che la forma stessa della "casa alta" sia negativa, e che debba quindi essere sostituita da più rassicuranti "case basse". Si tratta di una proposta semplicistica e frettolosa, nel momento in cui sarebbe invece necessario sviluppare un ampio e serio dibattito sul futuro dei quartieri bresciani di edilizia popolare e sulle possibilità concrete di riqualificarli sia a livello sociale, sia a livello della qualità abitativa dei singoli manufatti.

La proposta di demolizione è anzitutto insostenibile economicamente. Il degrado sociale e materiale è solo parziale: non esiste una condizione di assoluta "emergenza" criminale,

paragonabile a quella vissuta nei palazzoni della periferia napoletana descritti in *Gomorra* di Saviano, che obbligherebbe a scelte radicali. Gli edifici di San Polo hanno meno di 30 anni e sono stati realizzati con una solida struttura in calcestruzzo armato, non presentano quindi lesioni strutturali e non ci sono infiltrazioni d'acqua. Complessivamente, gli appartamenti sono ben conservati, mentre esistono evidenti problemi di degrado, dovuti anche ad atti vandalici, nelle parti comuni. Come riconoscono molti operatori sociali, ma anche i dirigenti dell'ALER, i maggiori disagi sono dovuti ai meccanismi "automatici" di assegnazione degli alloggi che hanno portato ad un'eccessiva concentrazione di famiglie che vivono sotto la soglia della povertà, e ad una proporzione ben più alta della media comunale di famiglie di immigrati extra-europei.

La demolizione è insostenibile economicamente perché costa decisamente molto di più di ogni intervento di ristrutturazione. Esistono studi

D O S S I E R

dell'ALER e del Comune di Brescia, presentati nel 2007 come “dichiarazione d'interesse” a partecipare ai programmi dei cosiddetti “Contratti di quartiere” della Regione Lombardia, che prevedevano un costo medio di 50.000 € per appartamento per ottenere una riqualificazione non solo delle facciate e degli impianti – nel senso di un maggiore risparmio energetico – ma anche per moltiplicare i punti di risalita e migliorare l'accesso agli appartamenti. Il costo presunto per ristrutturare circa 400 appartamenti (195 in ogni edificio) sarebbe quindi approssimativamente di 20 Milioni di €. Costruire ex-novo 400 appartamenti, per sostituire quelli demoliti, richiederebbe invece un investimento almeno triplo (60 Milioni di € corrispondenti a circa 150.000 € per appartamento), al quale aggiungere il costo non piccolo, anche in termini di spreco di risorse energetiche, della demolizione, della rimozione e del trasporto delle macerie. Un'alternativa, proposta in questo numero della rivista da Leonardo Benevolo, potrebbe essere la vendita degli immobili per una nuova destinazione d'uso (alloggi per studenti, uffici, residenze “di lusso” panoramiche, ecc.): in questo caso, basandosi su una stima di un valore immobiliare di almeno 10 Milioni di € per ogni torre, si potrebbe avere un ricavo di almeno 20 Milioni di € da investire nella costruzione di appartamenti da affittare in sostituzione di quelli soppressi. Sempre basandosi su un fabbisogno di 400 appartamenti, il costo di questi nuovi apparta-

ti sarebbe ribassato (da 60 a 40 Milioni di €) rispetto all'ipotesi della demolizione che rimane, in tutti i casi, quella peggiore sotto il profilo puramente economico.

Non si tratta tuttavia solo di una questione economica. Dietro il “partito della dinamite” si celano posizioni ideologiche che contrappongono in modo spesso eccessivamente semplificato “modernità” e “tradizione”, e che vedono nella forma delle “torri” del quartiere di San Polo i segni repellenti della città contemporanea inevitabilmente “disumana”, “ugualitaria” e “anonima”. Appare in realtà molto rischioso isolare una forma architettonica dal contesto in cui è stata realizzata. Nel caso del quartiere di San Polo, il contesto è quello di un complesso urbano concepito proprio secondo l'opposizione tra “case basse” e “edifici alti”: sarebbe quindi utile a questo proposito smettere di parlare di “torri”, riconoscendo a questi “edifici alti” la loro funzione di “segno territoriale” che delimita con precisione i confini del quartiere verso il paesaggio della pianura. In questo senso, proprio perché i 5 “edifici alti” formano tra di loro un'unica composizione a scala del paesaggio, molto importante per rappresentare verso l'esterno l'identità formale del quartiere, non avrebbe senso demolirne due: tutti e 5 devono rimanere insieme, oppure dovrebbero essere demoliti tutti insieme.

Come accennato precedentemente, il problema del degrado fisico e sociale riguarda gestione, manutenzione, e concentrazione degli inquilini:

non l'altezza o la tipologia dell'architettura. I problemi di disagio sociale riscontrati nelle torri Tintoretto e Cimabue, non sono presenti alcune centinaia di metri più avanti, nella "casa alta" di via Tiziano, proprietà delle Poste ed abitata dagli impiegati con piena soddisfazione. Non è quindi vero che la cittadinanza rifiuti un modello abitativo proposto 30 anni fa in tutta Europa, tuttora perfettamente accettato al punto di essere ancora proposto in nuovi quartieri popolari in Spagna, in Svizzera o in Finlandia, dove abitare in una "casa alta" viene vissuto come una forma di privilegio sociale. La tipologia della "casa alta" pone invece evidenti problemi di "immagine architettonica": proprio a causa della loro altezza, e quindi anche a causa dell'eccezionalità delle loro dimensioni che hanno attribuito una "scala monumentale" al tema della residenza, le "case alte" necessitano di un intervento di "grande architettura". E proprio perché esistono nella tradizione del Moderno grandi realizzazioni di Le Corbusier, Alvar Aalto, Mies van der Rohe, e perché negli anni recenti sono stati realizzati alcuni ottimi esempi di "case alte" in Spagna (Vazquez Consuegra, Chipperfield), in Giappone (Sejima) oppure in Olanda (Siza), si può immaginare facilmente quanto il tema delle "case alte" nel quartiere di San Polo possa rappresentare una straordinaria sfida ed occasione per migliorare e riqualificare l'esistente, usando gli strumenti dell'architettura di qualità.

C'è infine un'ulteriore ragione che mi porta a criticare profondamente la scelta "irrazionale" di demolire le "case alte" di San Polo: demolire rimuoverebbe apparentemente i problemi, ma in realtà priverebbe la città di Brescia di un'occasione concreta di sperimentare un tema centrale nel dibattito contemporaneo sulla città e sull'architettura: la riqualificazione dei quartieri di espansione del dopoguerra, spesso degradati ed "incompiuti", perché cresciuti troppo in fretta e privi della mescolanza tra funzioni urbane, tra classi sociali, tra tessuti residenziali e monumenti pubblici che da sempre ha costituito la ricchezza autentica delle città. Sarebbe quindi utile allargare in questa fase la discussione pubblica, coinvolgere i cittadini in una riflessione che vada oltre la singola questione del "pro o contro la demolizione", ricordando però sempre che i problemi, molto complessi, della qualità urbana ed abitativa non possono essere eccessivamente semplificati per diventare "slogans da campagna elettorale". Ci sono, a questo proposito, almeno 4 temi sui quali riflettere:

Quale densità per il quartiere?

Si tende ad opporre il modello dei "quartieri Marcolini" a quello di San Polo, secondo il presupposto che la "bassa densità" sia preferibile alla concentrazione abitativa presente nelle "case alte". In realtà, le densità residenziali tra i due modelli insediativi sono sensibilmente analoghe. Non penso che la densità edilizia nel

D O S S I E R

quartiere San Polo sia troppo elevata, anzi: per valorizzare e riqualificare il quartiere di San Polo, si dovrebbe forse pensare ad interventi di densificazione. Più funzioni urbane, più abitanti con una maggiore mescolanza tra diverse origini sociali, più servizi, più reti di relazione, dovrebbero favorire la trasformazione del quartiere San Polo da realtà periferica in un autentico “pezzo di città”. In questo contesto, la presenza di “case alte” potrebbe essere uno degli strumenti da privilegiare per aumentare la densità: non solo attraverso la ristrutturazione di quelle preesistenti, ma anche grazie alla costruzione di nuove “case alte” da collocare in situazioni strategiche (per esempio in corrispondenza della fermata della metropolitana leggera).

Con quali funzioni valorizzare la costruzione in altezza?

Non ci sono solo aspetti negativi nell’abitare nelle “case alte”: salendo si gode di una straordinaria vista sul centro di Brescia e il Castello, sulla Maddalena, sulla pianura. Tuttavia, non tutti hanno voglia di abitare in alto, in particolari le famiglie con bambini piccoli che possono trovare scomodo il fatto di dover prendere l’ascensore per scendere nel parco, oppure criticare la mancanza di un giardino privato. Si deve quindi discutere quali siano le funzioni meglio adatte per una “casa alta”. Più che alla residenza delle famiglie, si potrebbe pensare a forme di residenza “temporanea”: per esempio le residenze per gli studenti, facilmente

collegati alle sedi didattiche attraverso la futura Metropolitana, oppure alloggi per giovani coppie e giovani lavoratori in attesa di una sistemazione più definitiva (seguendo per esempio il modello della “casa-albergo” per lavoratori pendolari). Le “case alte” sono inoltre sicuramente adatte per ospitare uffici, oppure studi per giovani professionisti a prezzi calmierati. Si possono anche pensare interessanti mescolanze tra funzioni, con uffici ai piani bassi e residenze ai piani alti, per diversificare i cicli di uso durante il giorno e la notte. Non esistono “ricette” sicure: il mix delle funzioni dovrebbe essere discusso sulla base di studi seri su costi e benefici, all’interno di un progetto urbano complessivo.

Quale democrazia per la riqualificazione urbana?

Non a caso il Comune vorrebbe usare lo strumento dei “contratti di quartiere”, finanziati dalla Regione Lombardia, per avviare una seria politica di riqualificazione urbana nel quartiere di San Polo. Questo strumento impone tuttavia il rispetto di precise regole, in particolare riguardanti “il coinvolgimento delle comunità locali e l’attivazione di un insieme coordinato di risorse e di interventi”. In questo contesto, la questione della ristrutturazione delle “case alte”, in alternativa all’ipotesi della loro demolizione, rappresenta solo una parte consistente, ma non esclusiva di una serie di interventi di riqualificazione urbana che dovrebbero essere in ogni caso il risultato di

un processo di autentica democrazia urbana, con i residenti del quartiere e gli operatori sociali effettivamente coinvolti nella discussione pubblica e nel processo decisionale.

Quale architettura per le “case alte”?

Le grandi dimensioni delle “case alte” di San Polo offrono una straordinaria occasione di riflettere sulle possibilità espressive dell’architettura moderna: riqualificare gli edifici esistenti rappresenta una sfida ai talenti e all’immaginazione dei migliori architetti contemporanei, che potrebbero essere coinvolti in un “Laboratorio Brescia” sotto forma di workshops o concorsi di progettazione. Al di là del singolo esempio delle “case alte” di San Polo, la riqualificazione dei tessuti residenziali nati dall’espansione del dopoguerra – quindi anche per esempio i quartieri cresciuti in modo disordinato tra il Castello e l’Ospedale – è una questione molto attuale che potrà rappresentare un importante campo di sperimentazione per soluzioni abitative di migliore qualità. Non solo potrà essere migliorata l’efficienza energetica, con tutte le soluzioni attuali riguardanti facciate, impianti solari, sistemi passivi di recupero di calore, ma anche modificato il sistema distributivo, con l’aggiunta di nuove scale ed ascensori in modo da ridurre i percorsi, limitare le

situazioni di promiscuità, arricchire la qualità degli spazi comuni. Si potrebbe anche agire a livello dell’espressione volumetrica complessiva dell’edificio: togliendo parti per creare vuoti e giardini pensili, oppure al contrario aggiungendo logge, verande e spazi esterni in prolungamento degli appartamenti, oppure ancora rialzando parzialmente gli edifici con nuovi volumi sui tetti, sfruttando la condizione panoramica. Proprio perché fanno parte del patrimonio pubblico, le “case alte” di San Polo potrebbero diventare l’oggetto di una ricerca sperimentale, da avviare coinvolgendo Università, aziende innovative, residenti, progettisti, i cui risultati concreti potrebbero essere verificati e valutati per diventare soluzioni “standard” da generalizzare nei futuri cantieri di riqualificazione della “città diffusa” della “grande Brescia” cresciuta disordinatamente negli anni più recenti.

Questo scritto riprende e sviluppa alcune mie riflessioni uscite sul blog “parlabrescia.it”, accompagnate con un secondo intervento dell’avvocato Domenico Polimeni, esperto in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, e da numerose risposte degli utenti del blog, dimostrando l’interesse di sviluppare un ampio dibattito pubblico su questo tema.