

4. Ancora, un'altra contrapposizione superata è quella fra nuovo e recupero. La fine dello sviluppo fisico della città ha portato oggi alla prevalenza degli interventi di recupero, non solo di singoli edifici, ma di intere parti di città.

A Bologna abbiamo vissuto una dimensione particolare del recupero, quella che potremmo definire «restauro urbano», esteso al centro antico e a intere parti della periferia, con norme minuziose (quasi pedanti) edificio per edificio. Senza togliere valore ad un'esperienza pilota, che rimane comunque fra le più avanzate, oggi possiamo affermare che si è rischiato finora di recuperare singoli oggetti, senza ricostruire l'immagine e la funzionalità complessiva del centro antico nel suo insieme e senza ridefinire compiutamente il suo ruolo nel sistema urbano. È un problema comune a molte altre città.

Molte esperienze recenti stanno puntando alla definizione di norme non più per edifici, ma per «tessuti» valutandone, come stiamo tentando in alcune ricerche, il diverso grado di trasformabilità. Valutazione che comporta evidentemente l'adozione di criteri complessi, da un lato l'analisi dei valori storico-ambientali, dall'altro il confronto con gli usi possibili e con le tendenze di mercato. Finita la prima fase «eroica» del recupero, dobbiamo promuovere interventi «ordinari», continui e diffusi, condotti insieme da operatori pubblici e privati, elaborando norme che definiscano prestazioni e non vincoli, attività integrate e non dettagliate destinazioni d'uso.

Un campo tipico di approfondimento di questo tema è quello del recupero delle aree produttive dismesse, che propone nuove sperimentazioni disciplinari. L'anno scorso, preparando una rassegna su casi internazionali, mi colpì l'affermazione di un immobiliare francese che notava come nel suo paese stesse nascendo una nuova professione, quella - appunto - del progettista di aree dismesse.

L'équipe che interviene su queste aree deve infatti valutare tecnicamente il sito in tutte le sue componenti fisiche ed ambientali, compreso il paesaggio, compiere un'accurata analisi tecnico-economica degli edifici esistenti, valutare la qualità e la potenzialità urbana dell'area, valutare l'andamento del mercato dell'edilizia e degli immobili, e del mercato delle attività; deve conoscere il mercato del lavoro, per sapere se si potranno offrire posti di lavoro in un settore carente in quella città; deve avere un'idea delle potenzialità di consumi che esistono nella zona; in sintesi, deve svolgere un'attività che tocca un ampio spettro disciplinare e infine produrre un pacchetto di proposte valide (sia tecnicamente che economicamente) per tutti gli operatori interessati, il grande gruppo finanziario o commerciale, l'ente pubblico o il consorzio pubblico/privato.

È evidente che nel nostro paese i pianificatori, e più in generale l'insieme dei decisori, non sono ancora attrezzati ad affrontare negli strumenti di piano questo tipo di problemi, o a valutare correttamente le