

Regeneration by law

Marco Casamonti

Rigenerazione per legge

Che la questione ambientale non rappresenti ormai un tema su cui avere dubbi o fraintendimenti appare evidente, che il suolo sia una delle poche risorse non riproducibili è altrettanto acclarato, così come la necessità, per chi costruisce o si occupa di governo e gestione del territorio, di attivare efficaci politiche di rigenerazione urbana al fine di costruire sul già costruito senza ulteriore consumo di spazio e superficie. Si tratta effettivamente di dibattiti e riflessioni che possiamo considerare consumati, anche se, ancora oggi, non completamente risolti sul piano operativo su cui pesa un ritardo ed una mole enorme di costruzioni, sia pubbliche che private, sottoutilizzate o abbandonate, in particolare nei centri minori.

Il problema riguarda infatti come, con quali strategie e con quali attenzioni, considerando che – almeno per quanto riguarda il vecchio continente – dal secondo dopoguerra si è costruito così tanto, e in generale male, da porsi con urgenza una decisa accelerazione di politiche e attività focalizzate prioritariamente verso la riqualificazione territoriale e architettonica.

All'interno del tema della rigenerazione dobbiamo inserire anche tutte quelle ricerche che si occupano della ri-naturalizzazione del suolo e della de-costruzione intesa non in senso stilistico, accezione in voga nel millennio scorso, ma in relazione alla possibilità di esercitare attività di demolizione e recupero ambientale di luoghi precedentemente utilizzati per scopi di cui la contemporaneità può fare a meno, in particolare per attività industriali o commerciali non più in esercizio. Ma anche interi quartieri residenziali costruiti sotto la pressione dell'emergenza abitativa e che spesso risultano privi di adeguati servizi ed infrastrutture necessitano di quelle attenzioni progettuali di cui, pena il disagio sociale, non si può oggi fare a meno. Così pure, particolarmente in Italia, occorre porre l'accento sulla possibilità – grazie alle infrastrutture digitali, al telelavoro, alla medicina a distanza – di rendere abitabili i tanti borghi spopolati disseminati lungo l'intero arco della dorsale appenninica.

Appare pertanto evidente, dopo decenni di consumo indiscriminato del territorio, che occorra intervenire con maggiore efficacia al fine di rendere l'intero ambito costruito abitabile e utilizzabile secondo standard che all'inizio del secolo scorso apparivano superiori rispetto ai livelli odierni con una cura per l'architettura civile tristemente dimenticata dal dopoguerra in avanti.

At this point, it seems quite obvious that we can no longer tolerate any question or misinformation about the environmental issue, and it is equally clear that the soil is one of our few non-reproducible resources. We can no longer doubt that there is a real need, on the part of those who build or who deal in other ways with the use and management of the land, for effective policies of urban regeneration that prefers building on land already built, without consuming additional land and occupying more space and surface area. This is a topic and considerations that have been thoroughly explored although, even now, they have not been fully resolved from the standpoint of effective action. The delay in acknowledging the issue has been enormous and a tremendous amount of the construction that has been done, both public and private, in many cases is underutilized or abandoned, especially in the smaller towns.

The problem right now concerns what can be done, with what strategies, what rules, considering that, at least as regards the European continent, much of the construction that took place after World War II, was done in haste and poorly. Now there is a growing awareness of the urgent need to apply a powerful acceleration to policies and activities focused primarily on urban and architectural redevelopment. As part of the mission of regeneration, we have to include all those studies that deal with the re-naturalization of the soil and de-construction, not so much in the sense of style as was fashionable in the past century, but in relation to the possibility of using actions of demolition and environmental recovery of places previously used for purposes which our contemporary society no longer requires, particularly as regards industries or companies that have gone out of business.

Marco Casamonti/
Archea Associati, New
Headquarter Leo France,
on going, Florence, Italy.
Photo by Pietro Savorelli
Associati.



In definitiva risulta matura la messa in campo di un'azione complessiva di rigenerazione che attraversi l'intero territorio nazionale in relazione ai diversi campi legati al dissesto idrogeologico, al restauro urbano, al recupero e adeguamento dell'edificato esistente per esigenze di efficienza sismica ed energetica, ma potremmo dire più in generale d'uso.

Un censimento del livello di utilizzo degli edifici legato alla necessità di imporre anche per l'architettura ed il territorio il "riciclo" di risorse sprecate – termine che in ambito urbanistico significa "riuso" del patrimonio edilizio esistente – dovrebbe accompagnare prioritariamente qualsiasi piano operativo comunale con l'introduzione di norme apposite. Ad esempio la possibilità per ogni manufatto edilizio, non utilizzato per un determinato periodo di tempo (dieci o al massimo vent'anni) di essere obbligatoriamente espropriato al costo del solo terreno da parte della pubblica amministrazione per essere assegnato, per mezzo di gara pubblica, al migliore offerente che si impegni a restaurarlo e farlo vivere in maniera convincente.

Se poi nessun operatore risultasse interessato al suo riutilizzo o alla sua riqualificazione si rende giocoforza necessaria la sua demolizione per riportare il suolo alla sua condizione naturale originaria o, all'interno del contesto urbano, per realizzare più semplicemente un giardino o una piazza. Una tale legge potrebbe scontrarsi con le norme costituzionali che proteggono la proprietà, tuttavia ritengo che tale impasse potrebbe essere superata in nome dell'evidente interesse pubblico per la salvaguardia del territorio e dell'ambiente nel quale viviamo. Una volta demoliti gli edifici abbandonati da decenni, e pagati i relativi costi, potrebbe anche essere restituito ai legittimi proprietari il suolo rinaturalizzato rendendolo però inedificabile per i successivi 50 anni visto il disinteresse mostrato al suo utilizzo. Fantapolitica? No, necessità.

But we might also include certain residential districts built under the pressure of the postwar housing emergency and that often lack adequate services and the infrastructures typical of more carefully designed projects and without which people can no longer live in a socially acceptable manner. There is also the consideration, particularly in Italy, thanks to the current availability of digital infrastructures, that it is now possible to practice smart working, benefit from remote medical services, and render once again habitable many of the charming mountain villages along the Apennine chain that have been almost entirely deserted in the last decades. It appears clear, moreover, after years of indiscriminate consumption of the land, that there is a serious need to take effective steps to make the entire built environment habitable and usable according to standards that, at the beginning of the last century, appear superior with respect to today's levels, with more attention to civil architecture, a sector which was sadly neglected from the postwar period on. It is time to set out on a campaign of general, overall regeneration throughout the entire country, in relation to the different issues connected with hydro-geological instability, urban restoration, the recovery and adaptation of existing buildings with attention to seismic and energy efficiency but, more in general, to modern utilization.

A census should be made of the level of use of buildings, linked to the need to impose the "recycling" of architecture and land, and the recovery of wasted resources – in this case applied to urban planning, where the "reuse" of existing buildings should be a priority for any municipal plan of operations, with the introduction of specific regulations and standards. For example, it should be possible for every building left unused for a certain period of time, say ten or twenty years at the most, to be expropriated by the public administration, and assigned by means of a public auction, to the best offering buyer who agrees to restore it and reactivate it in a convincing manner. If no operator should be interested in reusing or redeveloping it, it should be demolished and the land restored to its original natural condition or, if within the urban context, to create a small park or a plaza. A law of this kind might contrast with constitutional provisions that protect property ownership, but I think this sort of block could be overcome in view of the obvious public interest in safeguarding the land and environment in which we live. Once buildings abandoned for decades have been demolished, and the relative costs paid, the re-naturalized land could be returned to the legitimate owners, decreeing that it not be zoned for construction for the following 50 years, due to the disinterest exhibited by them in its use. Is that a crazy fantasy? No, it's a real necessity.