

## **Città e architetture a Modena nel Novecento**

Convegno- Forum

Modena, giovedì 2 dicembre 2010, ore 9,30-18,30

Traccia intervento di Mauro Galavotti, Amministratore delegato di CME

Una domanda ricorre spesso, quando si parla di edilizia e di edilizia abitativa in particolare, sulla effettiva necessità di nuove abitazioni.

La risposta è in qualche modo indiretta e non deriva tanto dalle aspettative e dai desideri dei costruttori, ma dalla visione più complessiva che si ha del futuro della propria città.

E' indubbio che quando amministratori come Corassori o Triva ebbero le intuizioni che portarono alla costruzione del Villaggio Artigiano e del Mercato Bestiame erano guidati dalla profonda conoscenza delle esigenze e delle aspettative dei propri concittadini ai quali li accomunava una reale vicinanza materiale e culturale, ma erano guidati anche da una visione strategica sul futuro di Modena.

Credo, perciò che per dare risposta alla domanda iniziale, che stimola giusta partecipazione, perplessità, ma anche polemiche pretestuose, bisognerebbe far riferimento ad un progetto strategico che delinea il futuro che si ritiene più conveniente per la Città e per i suoi cittadini.

Quale trasformazione sia auspicabile o necessaria per le attività produttive, che da sempre sono il tratto più qualificante di Modena, ma anche quali nuove attività debbano sostituire quelle che oggi non hanno più futuro. La sfida è nell'individuare ciò che nel presente secolo saprà creare le opportunità che nel precedente hanno creato il Villaggio Artigiano, il Mercato Bestiame o altre intuizioni di quegli amministratori.

Da questa visione strategica deriverà la vera necessità del fabbisogno abitativo di Modena e dei Modenesi, presenti e futuri. Se questa città non saprà creare nuove possibilità di sviluppo e se non saprà richiamare nuove intelligenze ed esperienze che la rinvigoriscano e ringiovaniscano, sarà destinata ad un declino, anche economico, che prima o poi si riverserà anche su coloro che vorrebbero collocarla in una campana di vetro, o sui loro figli e nipoti, il che sarà anche peggio.

Sarebbe però una pericolosa illusione il pensare che il mondo non sia profondamente cambiato, con questa crisi senza precedenti e che si possa continuare a costruire con l'intensità e la qualità degli ultimi trent'anni. Di questo noi costruttori dobbiamo essere consapevoli, anzi dobbiamo essere i maggiori sostenitori di un nuovo modo di interpretare la trasformazione della città. Una trasformazione che deve essere, prima di tutto, qualitativa.

Il futuro delle costruzioni abitative deve tendere ad edifici con un'alta efficienza energetica, aspirando almeno alla neutralità dei consumi. Si dovrebbero cominciare ad utilizzare tecnologie, come il geotermico, la cogenerazione, gli isolanti naturali e anche quelle che, come il legno, sono inusuali per il nostro territorio, ma che possono dare grossi vantaggi in termini di risparmio energetico, contenimento della rumorosità, efficienza antisismica. A questo proposito sarebbe interessante che anche le amministrazioni pubbliche privilegiassero nei loro bandi l'utilizzo di queste soluzioni.

Impensabile è anche che la città possa espandersi ai ritmi con cui questo è avvenuto nel passato. C'è una forte necessità di riqualificazione del costruito, soprattutto di quello delle periferie edificate dal dopoguerra. Gli edifici di queste zone sono caratterizzati da una elevatissima inefficienza energetica, da mancanza di autorimesse e spazi di sosta, da assenza di ascensori, da una qualità abitativa che spesso non è più adeguata alle mutate esigenze degli abitanti.

Non è possibile, però, pensare che solo attraverso la riqualificazione si possa soddisfare il bisogno della casa. La nostra città si è da sempre distinta per l'utilizzo del PEEP per dare risposta a questa necessità primaria e i costi degli immobili e della loro riqualificazione nelle zone della prima periferia non permetterebbero di creare una risposta altrettanto adeguata. Si devono perciò compenetrare soluzioni diverse. Chi opera nel settore delle costruzioni non può che guardare con grande interesse al mercato che si potrebbe aprire, da un ricorso massiccio alla riqualificazione, ma perché questo possa avvenire c'è da tener conto di alcune notevoli difficoltà. Intanto si è in presenza di una proprietà estremamente frazionata e non è pensabile ricorrere all'esproprio forzoso. Questa proprietà è spesso rappresentata da anziani, da persone che non hanno la capacità economica o anche solo la voglia di procedere a pesanti ristrutturazioni dei loro immobili. Vi è perciò la necessità di nuove normative che creino le incentivazioni che possono spingere i proprietari ad affrontare questi lavori ed i disagi che ne conseguono. Il recente piano casa contiene alcuni spunti interessanti, ma non sufficienti e spesso aleatori. Le incentivazioni possono essere:

Fiscali, con detrazioni per i costi di riqualificazione sostenuti.

Di semplificazione normativa, per consentire a cittadini ed imprese di agire in tempi certi e senza le pastoie burocratiche che oggi, troppo spesso ne limitano l'attività.

Di carattere urbanistico, prevedendo, ove necessario e possibile, anche trasformazioni d'uso atte a stimolare gli interventi

Di incremento delle volumetrie, creando le condizioni per cui magari attraverso la cessione delle stesse si possano in parte compensare i costi dell'intervento.

Vi è, dunque, la necessità di un grande sforzo creativo, se si vuol rendere effettiva la possibilità della riqualificazione e non farne solo un argomento di polemica demagogica.

Mauro Galavotti

Amministratore Delegato del CME, Consorzio Imprenditori Edili

## *Città e architetture a Modena nel Novecento*

Convegno-Forum

Modena, Giovedì 2 dicembre 2010, ore 9,30 - 18,30

**Traccia intervento di Stefano Betti, Presidente ANCE Modena**

Conoscere, informare, governare, titolo proposto per il Forum, ha il dono di sintetizzare efficacemente i processi principali che guidano le scelte urbanistiche di sviluppo delle nostre città.

Conoscere: per saper leggere con oggettività, scevri di interessi di parte, la città dalla quale si parte, e, attraverso questa, pianificare quali possano essere i futuri sviluppi.

Informare: per promuovere il confronto tra i cittadini e le parti sociali attrici in questo processo, e da questi avere una sorta di feed-back sulla propria conoscenza della città, per avere una verifica sul campo se i propri strumenti di comprensione teorica siano condivisi da coloro che poi dovranno riceverne gli effetti.

Governare: perché dalla conoscenza e dall'informazione deve scaturire, necessariamente, una sintesi che si esprima in una azione di governo del territorio rapida, che non crei distacco temporale tra le prime due fasi e quest'ultima, per non vanificare il lavoro fatto preliminarmente.

Poiché, però, il processo di formazione di una città è un processo mai stabile, in continua mutazione derivante da fattori endogeni ed esogeni alla città stessa, e questo contrasta con la necessità normativa di strumenti codificati, è chiaro che gli strumenti attuativi del governo della città devono essere flessibili, ossia consentire a chi li gestisce, l'amministrazione comunale in primis ma anche i progettisti e noi costruttori, quelle leggere deviazioni alla rotta che assecondano le mutate conoscenze "just in time".

Per fare questo occorre una reale e vera semplificazione delle norme amministrative, che sposti il baricentro dell'azione amministrativa sulla pianificazione territoriale e sul controllo dei risultati, lasciando agli operatori, progettisti e imprese, il compito di progettare alla scala urbanistica di dettaglio e architettonica.

Non si tratta di rinnegare il modello urbanistico di questa città, che ha dato risultati eccellenti in termini di qualità della vita dei propri cittadini e delle proprie imprese, ma di essere culturalmente disponibili ad un cambiamento, perché i processi di formazione della nuova città non possono essere gli stessi con cui si è formata la Modena del dopoguerra. Basti solo guardare oggi alle limitatissime risorse degli enti locali; nessuna trasformazione di Modena è pensabile senza il contributo dei privati e delle imprese, pertanto con queste le amministrazioni devono dialogare, nell'interesse reciproco. Non dobbiamo nasconderci dietro ottimismo di facciata: questa crisi internazionale porterà dietro di sé, come strascico permanente, una redistribuzione mondiale del reddito, con particolari ripercussioni negative per i paesi che non si sapranno rinnovare, ed all'interno dei singoli paesi per le città che non sapranno mettere a disposizione delle imprese i servizi, la formazione e le infrastrutture necessarie per lo sviluppo, cioè per mantenere e creare nuova occupazione sul territorio.

Proprio questo credo che sia il tema fondamentale per Modena oggi: siamo in grado di proporre un modello attrattivo per nuovi cittadini ed anche per quelli già presenti? In altri termini, io credo che la risposta al tanto dibattuto tema dello sviluppo demografico di Modena nei prossimi decenni passi dalla risposta che la città saprà dare alle esigenze di coloro che lavorano e producono ricchezza per il territorio.

Per fare questo l'amministrazione comunale, intesa come istituzione più vicina al cittadino, deve innanzitutto riuscire ad essere il terminale di riferimento di tutte le esigenze pubbliche sulla città, evitando lo scaricabarile di responsabilità tra tutti gli enti e i soggetti pubblici a vario titolo coinvolti, operando un vero e proprio commissariamento di coloro i quali non si esprimono in un lasso di tempo ragionevole e codificato, nell'interesse di tutti.

E' evidente che l'amministrazione comunale ha il diritto-dovere di governare la città, pertanto va individuato con grande chiarezza quando è il tempo di conoscere, quando è il tempo di informare ed, esauriti questi, quando è il tempo di governare; bisogna assolutamente evitare il rischio di entrare in un circolo ricorsivo solo di conoscere ed informare, ossia avvilupparsi in una continua discussione, spesso solamente strumentale alla diatriba politica.

Modena deve essere pronta a cogliere le occasioni di rilancio che si presenteranno, e la città deve essere pensata come uno strumento di aiuto per cogliere queste nuove occasioni e non come la città degli ostacoli e dell'immobilismo. La qualità urbana della città del secondo novecento ha consentito questo ai nostri predecessori; sta a tutti noi, oggi, dimostrare di esserne, pur nella diversità, degni eredi.