

Centri storici: tra terziarizzazione e pedonalizzazione.

M. Orefice*

A circa un anno di distanza dalla crisi del Golfo Persico, il mercato immobiliare in Italia sembra attraversare una pausa di riflessione che interessa in egual misura tanto il settore terziario, quanto quello abitativo. Durante l'autunno del 1990 ed i primi mesi del 1991 si erano registrati incrementi percentuali della domanda ben al di sopra dei livelli fisiologici e certamente non più in linea con le tendenze di fondo manifestatesi negli ultimi anni: la crescente terziarizzazione dei centri storici ed una accentuazione sempre più evidente della forbice tra i prezzi delle posizioni più favorite e quelli delle periferie. L'"effetto Golfo", come era da attendersi, aveva infatti sollecitato oltre misura l'incremento dei prezzi del mattone, ancora una volta utilizzato come investimento di sicurezza in un momento difficile.

Con l'esaurirsi dei fuochi di guerra, il fenomeno che aveva, in fondo, interessato l'intera Europa tende quindi a rientrare mostrando un arresto abbastanza diffuso e spesso anche arretramenti non poco trascurabili: sensibili di certo le riduzioni dei prezzi delle abitazioni a Parigi (-20%, in media) ed ancora più marcate a Londra (-30%, con punte fino al 40% come a New York). Fa evidentemente eccezione Berlino che ancora deve assorbire e smaltire gli effetti della riunificazione.

In Italia, gli osservatori specializzati hanno rilevato che, contro un incremento medio nei grandi centri urbani dell'ordine del 25% per il settore abitativo nel 1990, i primi sei mesi del 1991 hanno fatto registrare un aumento tendenziale limitato a circa il 5-10%, con vistosi arresti dei prezzi a Milano, Roma, Venezia, Genova e Bari, incrementi modesti (4-5%) a Bologna, Firenze, Napoli e Torino, mentre incrementi superiori alla media (8,5-12%) possono registrarsi soltanto laddove gli aumenti percentuali negli anni scorsi risultavano decisamente più contenuti (Palermo).

* Ing. Prof. ordinario di Principi di Economia ed Estimo, Università di Napoli

mo, Catania e Cagliari, soprattutto).

Un diffuso rallentamento nella crescita dei prezzi, quindi, anche se la domanda di abitazioni in Italia continua a tirare in misura pressochè costante. Ma che cosa accadrà a partire dai primi mesi del 1992 quando dovrebbero entrare in vigore le previste imposte sulla casa? I nuovi criteri fiscali, con l'introduzione dei contestatissimi nuovi estimi catastali, incideranno in misura non certo trascurabile sul capitale investito più che sul reddito presuntivo. In che misura questo nuovo criterio tenderà ad irrigidire il mercato producendo una riduzione degli scambi e, quindi, anche se è evidente che un ridimensionamento dei prezzi non può che essere auspicabile in un mercato che ancora una volta ha mostrato di soffrire spesso di spinte emotive incontrollate e di prezzi più artificiosi che reali.

* * *

Una notazione che riteniamo di particolare interesse in merito alla continua terziarizzazione delle aree centrali delle nostre maggiori città e dei più rappresentativi "centri storici" di cui disponiamo è nella constatazione, obiettivamente incontrovertibile, che la presenza del terziario costituisca di norma un importante incentivo al recupero ed alla ristrutturazione degli edifici più antichi: nei fabbricati in cui le attività commerciali, o terziarie in genere, non raggiungono una sufficiente presenza (ad esempio, in termini di percentuale di superficie complessivamente occupata) non si riesce a trovare incentivi o stimoli di alcun genere che possano sollecitarne il recupero; residenzialità di ceti poco abbienti e costi unitari eccezionalmente elevati per la ristrutturazione fisica e l'ammmodernamento tecnologico disincentivano qualunque intrapresa speculativa al riguardo.

Si verifica, invece, che la possibilità di utilizzare a destinazioni terziarie almeno una porzione di un antico edificio costituisce un incentivo di tutto rispetto (una "injection", come lo definiscono gli anglosassoni) che fa divenire possibile, ed anzi conveniente, il recupero del fabbricato e, quindi, la rivitalizzazione di interi ambiti dei centri storici. Ancora recentemente, in una ricerca pluridisciplinare a carattere nazionale, abbiamo dimostrato che una rigenerazione di gran parte dei Quartieri Spagnoli, a Napoli, può essere resa possibile - anche con un impegno di risorse pubbliche soltanto simbolico ed in funzione essenzialmente garantista - attraverso una misurata ed attenta introduzione del settore

terziario allo scopo di riequilibrare opportunamente le diverse e contemporanee funzioni che un quartiere urbano deve essere in grado di svolgere, creando nell'interno stesso dell'ambito le necessarie e diversificate occasioni di lavoro qualificato e garantendo, infine, il ritorno degli odierni abitanti a condizioni finanziarie sufficientemente accettabili.

* * *

L'indagine svolta di recente dai nostri allievi della Facoltà di Ingegneria, ha posto in evidenza che, anche quando sarà entrato in pieno esercizio il Nuovo Centro Direzionale di Napoli (attualmente in corso di costruzione in un'area marginale proiettata verso l'interno della regione Campania), il vecchio "centro direzionale e degli affari" continuerà a svolgere la sua importante funzione di "località centrale", almeno per il mercato costituito dalla stessa città di Napoli. In quest'ottica, tutti i quartieri limitrofi, costituiscono il naturale complemento ospitando tutte le attività mercantili e di servizio che non sono in grado di garantire una sufficiente redditività per unità di superficie occupata.

L'anzidetta indagine ha, tra l'altro, confermato che la città odierna deve riservare uno spazio sempre più ampio ed organizzato al settore terziario ed alle attività burocratiche, direzionali e culturali e che tale spazio per evidenti ragioni di economia non può essere disperso sul territorio bensì deve essere reperito nelle aree poste in posizione centrale rispetto ai quartieri della cintura ed all'intera area metropolitana.

Per i quartieri a ridosso dell'attuale "centro direzionale", si rileva evidente e spontanea la crescita del settore terziario e, perchè no, anche quaternario mentre diminuisce inevitabilmente la funzione residenziale, oltretutto svolta in condizioni di quasi assoluta inaccettabilità rispetto ai canoni abitativi attuali. Il fenomeno è, a nostro giudizio, inarrestabile ma analizzando attentamente i vantaggi che comporta sotto il profilo sociale, economico ed urbanistico in senso lato, appare evidente che l'introduzione di nuove e moderne funzioni per i vecchi quartieri al posto delle rigide e scadentissime monofunzionalità residenziali, non costituisce di certo l'abborrita jattura che il più acceso e miope conservatorismo pretende gli scorgervi.

Tra l'altro, è opportuno ricordare che il terziario è il settore produttivo che garantisce ancora grossi margini di occupazione a tutti i livelli e per tutte le specializzazioni ed, inoltre, consente un certo grado di

imprenditorialità che non può non essere giudicato interessante: il commercio, il turismo ed i servizi vanno oggi assumendo un ruolo del tutto nuovo ed di rilevante interesse tanto ai fini economici ed occupazionali quanto, ed è quello che più ci interessa nel presente caso, al fine di conferire nerbo e struttura vitale a qualsivoglia territorio urbanizzato.

Non va, peraltro, trascurato che il recupero dei centri storici trova un costante ed evidente ostacolo nell'eccezionale livello dei costi necessari per realizzare gli interventi, ed in particolare per rispettare, come è ovviamente imprescindibile, tutte le leggi ed i regolamenti contemporanei quale le normative antisismiche, l'eliminazione delle barriere architettoniche, ecc.

Come abbiamo avuto modo di constatare nell'anzidetta ricerca, il costo unitario della ristrutturazione edilizia degli antichi fabbricati nei Quartieri Spagnoli si presenta del tutto scoraggiante, sia per il privato che per l'ente pubblico (che non ha bisogno di margini di profitto ma che non può di certo impegnarsi in operazioni inaccettabilmente ed assurdamente onerose). Questo è, in sostanza, l'unico e solo motivo per cui il recupero, l'ammodernamento o la rivitalizzazione (o come altro si voglia definire) dei centri storici avviene dovunque in maniera stentata ed episodica. E soltanto laddove si riesce a risolvere questo ragguardevole ostacolo economico è, di norma, possibile anche procedere al recupero delle nostre memorie urbane più meritevoli di conservazione e valorizzazione. In questo senso, appunto, le ricerche che andiamo conducendo dimostrano che, per i quartieri centrali di più antica formazione, l'operazione può considerarsi possibile se si ricorre in larga misura al settore terziario nel suo complesso, ed al commercio al dettaglio, in particolare. Appare evidente, infatti, che soltanto il settore terziario è in grado di accettare i canoni locativi ed i prezzi di acquisto che emergono dalle operazioni di recupero urbano ed è appunto riservando al terziario le superficie inferiori degli edifici così ristrutturati che potrà garantirsi la conservazione di una pressochè uguale superficie ai piani superiori alla destinazione abitativa tradizionale. Laddove riesce a realizzarsi, quindi, una organica pedonalizzazione di tutte le strade del quartiere vengono agevolmente ad ubicarsi nei piani bassi degli edifici che meritano di essere conservati non solo ristoranti tipici, laboratori artigiani di qualità, attività di servizio, ecc. ma anche sedi di istituti di credito, agenzie assicurative e finanziarie, uffici di consulenza e, comunque, tutte le attività che non hanno la necessità di esercitare un richiamo diretto ed immediato sui passanti. In un contesto di tal genere, accettano, inoltre, di essere ivi ubicate tutte le

attività mercantili di elevato valore qualitativo (librerie ed antiquariato librario, case d'arte, strumenti musicali, numismatica, filatelia, hobbistica, fiori e piante, ecc.) che non hanno, di norma, la possibilità di allocarsi lungo le strade principali. Analogamente importante risulterà l'approvvigionamento di generi alimentari per i residenti anche con la previsione di alcuni mercati rionali in apposite aree coperte e la opportuna disciplina del commercio ambulante.

* * *

Parlando ancora dei problemi del traffico e della pedonalizzazione per la città di Napoli in cui il provvedimento delle "targhe alterne" non è motivato affatto, come in tutte le altre grandi città italiane, dall'entità dell'inquinamento atmosferico bensì soltanto dall'eccessivo numero degli automezzi circolanti, vale la pena di ricordare che nell'autunno scorso, per rispondere in qualche modo alle critiche ed ai dubbi in merito alla legittimità della circolazione a targhe alterne, l'amministrazione comunale predispose - non senza vivaci polemiche anche nel suo seno - un progetto di realizzazione di un'assai ampia isola pedonale, estesa all'intera città bassa e preclusa a tutti i mezzi privati durante le prime ore del mattino. Un progetto senza dubbio lodevole, soprattutto per l'obiettivo primario di evitare il parcheggio delle auto per la durata dell'intera giornata da parte di tutti gli occupati nelle attività e negli uffici pubblici e privati ubicati nel centro commerciale e direzionale della città. Un progetto che, comunque, già per questo solo motivo, sarebbe risultato assai poco gradito a larghe fasce tanto della popolazione residente quanto di quella quotidianamente fluttuante, costretta a raggiungere il centro degli affari e dei traffici commerciali senza l'auto privata. Una città intera da considerarsi a dir poco inaccessibile per la prima metà della giornata, quella in cui si concentrano la maggior parte dei traffici di persone e di cose, e questa soluzione così drastica - peraltro relativa ad un ambito urbano così vasto e complesso - non poteva che lasciar prevedere giudizi decisamente e pesantemente negativi.

Eppure, occorre dire invece che, a parte le solite critiche forzatamente e scopertamente strumentali certamente prevedibili ed ampiamente previste, si sono registrati numerosi e meditati approfondimenti intesi ad analizzare sotto tutte le angolazioni un provvedimento così imperioso e severo.

Prima fra tutti, mi sembra, e tra i più sofferti, il giudizio della

Camera di Commercio, naturale portavoce di una categoria di operatori che più di ogni altra avrebbe risentito sulla propria pelle il sacrificio ed il costo dell'eventuale esito negativo dell'esperimento: lungi dal respingere aprioristicamente l'iniziativa, questo giudizio - come numerosi altri espressi in questi ultimi mesi - mostra di comprendere che il concetto di "città" come luogo deputato ai traffici di tutti i generi, le qualità e le dimensioni è ormai largamente superato e non può più concepirsi nel centro cittadino l'addensarsi confuso e simultaneo di tutte le funzioni amministrative, direzionali e commerciali di cui un grande centro metropolitano non può fare a meno.

Mentre da un lato, infatti, persino la nostra legislazione - sempre in ritardo di almeno venti anni sull'evolversi delle realtà sociali ed economiche - ha scoperto l'esistenza delle "città metropolitane" e mentre gli urbanisti sono intenti a descriverci le città cablate del nostro futuro prossimo venturo, la crescente pedonalizzazione dei nostri centri storici e dei quartieri più interni delle nostre maggiori città va procedendo innanzi tutto attraverso una razionalizzazione delle funzioni con il decentramento e la rilocalizzazione in posizioni marginali di tutte quelle attività che, per svolgersi al meglio, hanno bisogno di spazio, come di quelle che generano volumi di traffico considerevoli oppure, ancora, di quelle che, essendo oggetto di una domanda specifica e precisa da parte del pubblico (come ministeri, uffici pubblici, ospedali specialistici, stadi sportivi, ecc.), non hanno alcuna necessità di essere ubicati in posizione centrale, ma soltanto l'esigenza di risultare sufficientemente accessibili tanto per i residenti delle aree interne che per quelli delle aree esterne.

Cambia sensibilmente, quindi, il concetto di centralità urbana e si può certamente comprendere come il "salotto buono" delle nostre città vada salvaguardato, valorizzato ed, in una parola, difeso dalle diurne aggressioni a costo di apprestare le difese come per resistere ad un accerchiamento, un assedio quotidiano che proviene dall'esterno ma che inevitabilmente trova i suoi più subdoli e pervicaci alleati negli stessi abitanti dell'area assediata.

Accettare, quindi, il principio che, almeno per le prime ore della giornata, la città resti chiusa al traffico privato significa che la parte più evoluta e preparata degli operatori commerciali locali ha compreso che, in un mondo in continua evoluzione, non sono soltanto le tecniche ed in modi della distribuzione al dettaglio che vanno aggiornandosi costantemente ma anche i luoghi fisici del commercio al dettaglio: analogamente a ciò che avvenne nei primi anni '50 per le forme di vendita del "cash and

carry" e dei "gross center", ci accorgiamo che ormai già da un pezzo non è più soltanto il cuore del grande centro urbano a rappresentare il luogo deputato ed esclusivo dove avviene l'incontro tra venditori e compratori delle categorie di beni di alto livello qualitativo.

Il rafforzamento dell'armatura distributiva nell'ambito di molte aree metropolitane appare comunque ancora modesto ed esitante in confronto alle espansioni sia del reddito spendibile che degli stessi consumi nella maggior parte dei centri urbani interni a tali aree. Il ritardo è stato, infatti, spesso favorito appunto dal cospicuo "effetto ombra" che la città capoluogo ancora provoca nei confronti di hinterland assai vasti e popolosi.

Ed è appunto in tale specifica direzione che riteniamo doveroso e necessario sottolineare l'esigenza di un'azione concorde ed incisiva:

- la razionalizzazione delle funzioni dei centri storici e dei quartieri più interni (allo scopo di favorire la pedonalizzazione di interi ambiti urbani);

- la pianificazione dello sviluppo del settore terziario nell'interno dell'area metropolitana.

Riteniamo necessario, cioè, che tanto le amministrazioni locali quanto le associazioni provinciali e comunali di categoria intraprendano una serie di azioni coordinate intese ad incentivare la crescita di un settore produttivo che attualmente ancora sovente presenta assetti squilibrati e precari e sensibili carenze dell'offerta in numerosi settori merceologici in rapporto alle esigenze delle popolazioni residenti e, nelle aree centrali del capoluogo, da penalizzanti condizioni di congestione e di disordine che spesso impediscono del tutto ulteriori sviluppi economici e produttivi.

Abstract

Historical city centres: between the tertiary sector and pedestrian zones

The property market in Italy seems to be undergoing - at a distance of one year from the Persian Gulf crisis - a pause for reflection with a marked slowdown in prices, or with limited increases in the country's major urban centres. Furthermore, one may ask what will happen from the spring of 1992 when the introduction of new fiscal criteria will begin to have an effect on the tangible net worth of properties rather than on

their presumed income.

However, if the property market is going through a downturn, the demand for urban centres continues to be brisk and lively. The constant expansion of the tertiary sector, which is still being registered both in historic city centres and in the suburbs, means that a measured and careful introduction of commercial and service activities in the older districts of the city would constitute an incentive of considerable practical importance for the economic recovery of historic city centres.

It would therefore seem necessary to make the best use of this efficient town planning tool if a firm intention exists to revitalize more complex or difficult urban areas.

While town planners describe the "computerized" cities of the near future, it now seems clear that the pedestrianization of historical city centres is today viewed with considerably less fear by commercial businesses and property owners. Instead a growing antipathy towards the motor car and the many problems this form of transport generates, more especially in historical city centres, can be felt. For the future, this will be a growing incentive to consider rational and correct pedestrianization as the only means of safeguarding the ancient "heart" of city centres for the benefit of all.

Résumé

Centres Historiques: entre tertiarisation et pietonisation

Le marché immobilier en Italie semble traverser - à un an de distance de la crise du Golfe Persique - une pause de réflexion avec des arrêts marqués des prix ou avec des augmentations très limitées dans tous les plus grands centres urbains de la Péninsule. Du reste, il y a lieu de se demander ce qu'il se passera à partir du printemps 1992, dès que l'introduction des nouveaux critères fiscaux grèvera sur la valeur patrimoniale des immeubles plus que sur leur revenu.

De toute manière, si le marché immobilier est en train de se replier, la demande de centralité urbaine continue d'être vive et intense. L'expansion constante du secteur tertiaire, qui s'enregistre encore tant à l'intérieur des centres historiques que dans les ceintures périphériques, permet en outre de constater qu'une introduction mesurée et attentive des activités commerciales et de service dans les quartiers de plus

ancienne formation constitue un encouragement d'importance pratique considérable pour l'aspect économique de la réhabilitation des centres historiques.

Il apparaît donc nécessaire d'utiliser au mieux cet outil efficace de planification de la ville si l'on entend vraiment procéder à la revitalisation des zones urbaines plus complexes et difficile.

Tandis que, d'un côté, l'on découvre les fonctions des "aires métropolitaines" et que de l'autre les urbanistes décrivent les futures villes câblées, il apparaît désormais évident que la piétonisation des centres historiques est aujourd'hui beaucoup moins redoutée des opérateurs commerciaux et des propriétaires d'immeubles. Au contraire, la répulsion croissante vis-à-vis des voitures et des problèmes que ces moyens de transport engendrent surtout dans les centres historiques, poussera toujours plus intensément à considérer pour l'avenir des piétonisations rationnelles et correctes comme étant le seul mode de sauvegarde, au bénéfice de tous, de "cœur" plus ancien de chaque ville.