

U. Sorbi*

Autorità, gentili Signore, cari colleghi, soci ed ospiti del nostro Centro, consentitemi anzitutto di ringraziare il Rettore Magnifico della Università degli Studi "Federico II" Prof. Fulvio Tessitore per la Sua autorevole, beneaugurante presenza e per i caldi, peraltro concettuosi e molto graditi saluti rivoltici.

Il tema in esame, di palese rilievo e significato pubblico e privato nonchè di perdurante attualità, interessa molteplici settori e bene si presta ad una accurata trattazione interdisciplinare.

In proposito mi sia consentito ricordare che si tratta di una caratteristica, questa dell'interdisciplinarietà, che ha contraddistinto, com'è ben noto ai soci, gran parte degli Incontri annuali del nostro Centro fin dai primi tenuti negli anni '70.

E' stato così possibile sollecitare l'attenzione e richiamare per l'appunto specifiche competenze sulle varie, collegate discipline arricchendo in tale modo i lavori degli Incontri con contributi di illustri docenti ed esperti soci o meno del Centro stesso.

Gli argomenti che verranno svolti avranno di certo una loro risonanza non solo a livello scientifico ma anche operativo, in particolare proprio in Campania e per la città di Napoli che attende in effetti ulteriori, concreti e intensi, interventi strutturali e risanatori, specie nelle zone che presentano situazioni difficili e spesso socialmente preoccupanti.

Riflettendo sul tema, e in particolare sopra alcuni interrogativi ad esso connessi, mi sono fatta la convinzione della opportunità, di suddividere l'area cosiddetta metropolitana, ai fini di un esame di ricerca e di impostazione valutativa, almeno in tre distinte zone, forse anche in numero maggiore di zone, grosso modo così identificabili:

- zona propriamente urbana, bene tipicizzata da molteplici aspetti;
- zona per così dire intermedia, ma non ancora veramente periferica, seppure talvolta con non pochi insediamenti non urbani;
- zona caratterizzata dalla presenza di prevalenti insediamenti agricoli di vario tipo e funzione, talvolta con terreni anche abbandonati.

* Presidente del Ce.S.E.T. - Prof. ordinario f.r. nell'Università degli Studi di Firenze.

Fino a qualche decennio fà, quando ancora non si era manifestato appieno il consistente "risucchio umano" o esodo rurale, per la seconda ma soprattutto per la terza citata zona problemi del genere tanto delicati e complessi erano pressoché inesistenti.

Di recente, si può dire da pochi lustri, a complicare le cose si sono presentate nuove circostanze, come il rapido sviluppo del terziario e poi del terziario avanzato; nuove spesso imprevedibili e quindi inattese esigenze sociali, familiari e dei singoli, oltre a quelle di natura consumistica; una diffusa, crescente presenza di forze di lavoro giunte da fuori i nostri confini per lo più in condizioni di vita piuttosto o del tutto disagiate; circostanze quelle citate che hanno messo via via in luce aspetti e problemi del momento e previsionali nuovi, spesso complessi e intrigati e quindi di difficile valutazione, per la cui soluzione non poche volte le ben note "regole" estimative non erano e non sono affatto di soddisfazione.

Ciascuna di queste tre zone, di varia dimensione e intensità anche umana, presenta per certo, come si è fatto cenno, numerosi, complicati problemi tecnici, economico- finanziari, per giunta talvolta mutevoli nel tempo.

E' fuori dubbio in ogni modo che esistono connessioni e interazioni tra le varie zone richiamate sopra, specie tra la seconda e la terza zona, che occorre conoscere, valutare per quanto possibile, adoperarsi perchè non si complichino e degenerino.

Si può rilevare, intanto, che in se stesso il problema della destinazione delle aree interessate e dei tipi dei servizi relativi si presenta per vari aspetti relativamente meno arduo nella prima zona: si tratta di scegliere, in buona sostanza, tipo di destinazione, di ristrutturazione, le modalità d'uso, più o meno gradite, bene accette, ma la base operativa c'è già quasi sempre (strade, piazze, edifici, ecc.).

Non altrettanto è avvenuto ed avviene purtroppo, come testimoniano le singole molteplici realtà che sono sotto gli occhi di tutti in ogni dove, nei terreni o spazi compresi nelle altre due zone. Si ha la chiara convinzione che qui, data anche la diffusa forte presenza di articolati e differenziati interessi di ogni tipo, si è proceduto quasi sempre trascurando o fingendo di non conoscere bene altre necessità, talvolta pur con la presenza di piani regolatori, dimostratisi spesso alquanto fragili e precari.

* * *

Passo ora a fare qualche ulteriore breve considerazione su alcuni problemi di queste zone, e in particolare della terza zona, quella periferica con insediamenti rurali.

Anzitutto un dato che, seppure grossolano, è egualmente significativo, ritengo. Da calcoli orientativi alquanto prudenti ovviamente, fatti sulla base delle superfici interessate dai principali centri (con 50.000 abitanti ed oltre) le periferie cosiddette para-urbane con consistenti insediamenti rurali di vario tipo potrebbero interessare all'attualità non meno di diversi milioni di ettari, in genere tra i migliori sotto il profilo produttivo, con alcune decine di milioni di abitanti (per fare un esempio, i cosiddetti "interland" di dieci grandi città come Napoli, Roma, Milano, Palermo, Bari, Bologna, Firenze, Torino, Catania, Cagliari interesserebbero da sole dai 300 ai 500.000 ettari e oltre).

Seppure risulta estremamente arduo e complicato compiere in merito ricerche anche per il relativamente continuo dinamismo fondiario e sociale delle zone interessate, si tratta di certo di un problema vasto e molto articolato che per vari motivi può nel tempo ulteriormente aggravarsi. Tra parentesi, su questo particolare tema vi sarebbe non poco da indagare e precisare sotto le diverse visuali il tema, per esempio, della struttura previsionale, e quindi funzionale e di valutazione estimativa. Ritengo che anche in questa sede qualcosa verrà richiamato in merito dagli illustri relatori economisti estimatori, agrari, ingegneri e architetti, e può darsi che il Centro trovi l'opportunità di ritornarvi sopra.

In effetti i problemi, con le varie implicazioni valutative e previsionali delle zone agricole peri-urbane, sono stati finora poco seguiti e si può dire pressochè del tutto trascurati. In parte questo fatto può trovare giustificazione nella palese mancanza di valide motivazioni fino a pochi lustri orsono, decenni al massimo, per quanto accennato più sopra.

Tali zone, in continua dilatazione territoriale, rappresentano adesso, inoltre, uno spazio per così dire delicato, a rischio, in quanto possono essere causa di "incidenti idrici" anche notevoli aggravando di molto così l'attuale degrado di vaste periferie.

In buona sostanza si prospettano innegabili possibilità di un loro più equilibrato utilizzo mediante una prudente (non esclusiva) valorizzazione agricola (intensiva, orticola, vivaistica, ecc.) e ambientale paesaggistica che, a mio parere, è tutta o quasi da pensare e preparare; utilizzo che, per renderlo valido, trae seco la necessità di affrontare e risolvere non pochi problemi; a cominciare, come si è detto prima, da quelli

piuttosto consistenti connessi con le norme urbanistiche e le rendite finanziarie molti dei quali com'è evidente, sono di natura strettamente estimativa (micro e macro-estimo).

Non indugio oltre in questa sede sul tema che dibattiamo oggi; dopo quanto accennato in precedenza mi sembra che una strategia adeguata per un sano e quindi sostenibile sviluppo delle aree metropolitane non può di certo continuare a trascurare di troppo, o considerare sbrigativamente solo come un aspetto "residuo" il divenire, la dinamica dei molti e spesso vasti territori ad "agricoltura periurbana". A differenza della fascia propriamente urbana delle aree metropolitane, in queste altre zone alle quali ci riferiamo emergono pure problemi economici oltreché sociali specifici di appropriata destinazione del territorio che è stato assai bene definito "tarlato", forse tra i più difficili in quanto riferiti ad una struttura fondiaria e umana pressoché in continuo divenire.

Consegue all'evidenza che pure sotto il profilo scientifico, di ricerca estimativa assieme a quella economica, c'è da augurarsi che si manifesti da parte di tutti un impegno maggiore, auspicio questo che ci permettiamo di fare e di rivolgere in particolare ai più giovani studiosi e colleghi.

* * *

Prima di terminare, consentitemi di ringraziare sentitamente, a nome del Comitato Scientifico come di tutti i soci, i colleghi Proff. Maurizio Grillenzoni, Riccardo Roscelli, Maurizio Merlo per avere accettato di coordinare da pari loro i lavori delle tre Sessioni; di reiterare un sentito, caldo grazie a nome di tutti al prof. Luigi Fusco Girard e collaboratori, in primis l'arch. dr.ssa Francesca Ferretti, l'arch. Fabiana Forte, l'arch. Francesca Bizzarro, l'arch. Maria Beatrice Montesano, l'ing. Mario Guarino e le studentesse Antonella Violano e Maria Cerreta per il generoso impegno profuso; per quanto hanno egregiamente organizzato e fatto, pur tra non poche del resto prevedibili difficoltà, perchè anche questo Incontro si mantenesse in linea con i precedenti: devo dire, me lo sia consentito, che ci sono pienamente riusciti. Grazie ancora vivissime.

Cedo di buon grado ora la parola al chiar.mo prof. Maurizio Grillenzoni.