

## Strategie di gestione e manutenzione.

### Teoria v/s prassi

### *Management strategies and building maintenance. Theory v/s practice*

L'esperienza acquisita dagli autori, con l'espletamento dell'incarico conferito da oltre 40 centri storici siciliani ad un dipartimento universitario di attuare studi preliminari per le linee guida finalizzate ai piani di riqualificazione, ha stimolato riflessioni sul tema della manutenzione, con riferimento al nodo, centrale, della fattibilità economica. A tal fine sono state indagate possibili soluzioni integrate, cercando di legare le indispensabili operazioni manutentive – regolamentate da criteri attuativi adatti – a strumenti economici dedicati o ad altre categorie di interventi che oggi vedono la luce di finanziamenti, sgravi fiscali o agevolazioni, in particolare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili e all'adeguamento energetico degli edifici.

*The experience gained by the authors with the completion of the assignment more than 40 towns in Sicily to a university department to carry out preliminary studies for the preparation of guidelines aimed at preparation of redevelopment plans has stimulated a series of reflections on issue of maintenance, with reference to the node, center, economic feasibility. For this purpose we have studied the possible integrated solutions to a problem can not be resolved otherwise, trying to tie the necessary maintenance operations - adjusted by appropriate means of implementation - to other categories of interventions that today see the light of loans, tax breaks or reductions in particular interventions slaughter of architectural barriers, to the exploitation of renewable energy sources and adaptation of buildings.*



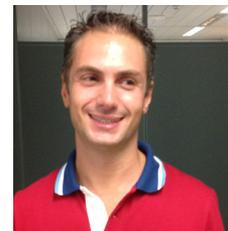
**Ornella Fiandaca**

E' Professore associato di Architettura tecnica presso la Facoltà di Ingegneria di Messina. Nella sua attività di ricerca si possono individuare le tematiche prevalenti: caratteristiche tipologiche degli edifici, deterioramento e conservazione dei materiali, innovazione tecnologica nel campo dei materiali, tecniche costruttive nell'edilizia storica.



**Raffaella Lione**

Ingegnere, Professore ordinario di Architettura Tecnica presso l'Università degli studi di Messina. Sia nell'ambito della ricerca che della pubblicistica ha privilegiato aspetti tecnico-costruttivi, tipologie edilizie e interventi sul costruito storico.



**Fabio Minutoli**

Dottore di Ricerca in "Ingegneria Edile: Progetto del Recupero" ed Assegnista di ricerca presso l'Università degli studi di Messina. Si è specializzato nello studio e nel superamento delle barriere architettoniche in relazione agli spazi costruiti e non, dedicandosi anche alle possibili integrazioni delle FER nell'edilizia storica e monumentale.

**Parole chiave:** manutenzione; strumenti di attuazione; finanziamenti; Sicilia

**Keywords:** building maintenance; means for implementing; funding; Sicily

## COSA FARE

Il dibattito sull'argomento è ormai ben più che maggiorenni e i primi, celebri, piani di riqualificazione del territorio attuati vedono i propri risultati già bisognosi di ritocchi (o lifting o veri e propri interventi di chirurgia plastica) eppure siamo ben lontani dall'aver esaurito gli aspetti teorici e ancor di più dall'aver trovato la soluzione a quello che appare il nodo centrale di tutta la questione: i costi e i modi di attuazione. In tal senso l'esperienza condotta in prima persona dagli autori può assumere un significato interessante e generalizzabile; avendo infatti abbandonato in partenza la speranza di produrre il "piano perfetto", sin dalle prime battute l'obiettivo è stato tarato su

tutt'altro fuoco e puntato sulla realizzabilità effettiva del piano stesso, interpretato come mezzo di manutenzione.

Ecco dunque che una immane mole di lavoro, connessa all'incarico conferito ad un dipartimento universitario forte di un gruppo di lavoro numeroso e motivato di aiutare oltre quaranta comuni siciliani, costituitisi in un GAL, a dotarsi di un così raffinato strumento, è divenuta l'occasione per indagare non più (o non soltanto) sui contenuti teorici ma sulla possibilità reale di "fare qualcosa" con finanziamenti ridottissimi per le fasi di indagine/studio/redazione e addirittura prefigurando finanziamenti dedicati quasi nulli per l'attuazione. In sostanza è divenuta l'occasione per scendere dal piedistallo,

nobile, della teoria e confrontarsi, pur senza dimenticare la correttezza metodologica, col terreno paludoso e infido della pratica, nel quale spesso succede di vedere annegare progetti ambiziosi. Si è quindi trattato di percorrere con determinazione la strada della *semplificazione*, cercando di sfrondare, di ridurre, di essenzializzare una materia di per sé enormemente, e giustamente, complessa. Alla luce di questa dichiarazione di intenti tutte le fasi sono state sottoposte ad una robusta "cura dimagrante", che - senza cedere all'appiattimento del tanto che si sarebbe voluto trattare - portasse invece alla esaltazione del poco a cui non si poteva rinunciare, avendo ben presente l'obiettivo della realizzabilità effettiva del piano stesso,

interpretato come mezzo di manutenzione (necessaria e urgente) di contesti costruiti giunti ormai al limite della sopravvivenza.

E dunque per ciascun comune abbiamo, a monte, abbandonato il sogno di una estensione di ampio respiro per privilegiare - concordandola con gli amministratori locali - la scelta ristretta di una strada, di un comparto, addirittura di un isolato o di una piazza, in cui applicare scientificamente il metodo di indagine: per ciascun comune, pochi sopralluoghi e un ridotto numero di schede di analisi, a fronte di un risultato comunque dignitoso e raggiunto in un tempo ragionevole. Analogamente, per i contenuti delle schede, è stata privilegiata la soluzione di semplificare le descrizioni, mini-

mizzare i dati, puntando l'attenzione da un lato sulle valenze comuni, sopravvissute, formali e materiche dei singoli edifici e dall'altro sugli "elementi di disturbo", col duplice risultato di evidenziare immediatamente sia i caratteri tecno-morfologici identitari in grado di connotare le singole realtà locali e quindi meritevoli di recupero, sia le principali cause del degrado complessivo dei centri presi in esame (in effetti, come è stato all'epoca verificato con simulazioni grafiche, già la sola eliminazione degli elementi di disturbo produce esiti positivi sul "decoro urbano").

Quasi immediata, a valle di questo lavoro rivelatosi tanto veloce quanto attendibile e tanto speditivo quanto accurato nella brevità delle

informazioni raccolte, la formulazione di "linee guida" semplici e pertanto applicabili, addirittura facilmente inseribili all'interno di regolamenti edilizi, senza l'ossessione dell'attuazione a tappeto ma in qualità di riferimento per tutti gli interventi manutentivi.

Come accennato, l'esperienza ha avuto il suo punto di origine nel 2004 con la stipula di un protocollo d'intesa tra il sopra menzionato GAL Castell'Umberto Nebrodi (Città del mare e Città della montagna) e l'allora Dipartimento di Scienze per l'Ingegneria e per l'Architettura dell'Università di Messina (oggi confluito nel Dipartimento di Ingegneria Civile, Informatica, Edile, Ambientale e Matematica Applicata), primo passo di un cammino durato qualche anno

che riteniamo abbia introdotto elementi di novità e di fattibilità nell'approccio alle tematiche della conservazione e del recupero.

In primo luogo, la stessa precisazione dell'obiettivo del protocollo, finalizzato agli studi preliminari per la formulazione di linee guida per la redazione dei "piani del colore, del decoro urbano e del paesaggio", ha recepito un diverso *modus operandi* che alla sola dizione "piani del colore" (all'epoca la più gettonata, diffusa, ma anche inflazionata) da un lato aggiungeva con la semplicità dell'espressione "decoro urbano" un richiamo molto esplicito alla necessità di sanare al più presto la piaga più grave dei centri storici considerati, cioè la perdita di dignità formale e materica in larga misura imputabile alla totale mancanza di manutenzione protrattasi impunemente per anni, dall'altro estendeva al territorio nel suo insieme la volontà di recupero e conservazione, valutando "bene" da tutelare, come le Carte del Restauro recitano da anni, non il singolo episodio emergente e nemmeno il singolo comparto ma piuttosto quell'insieme inscindibile che l'insediamento umano ha istituito tra spazi costruiti e *habitat* paesaggistico, tra panorama architettonico e panorama naturale.

Questa visione di ampio respiro trovava conferma nell'adozione, anche da parte della Regione Sicilia, della nuova espressione e nella tendenza che proprio in quegli anni prendeva piede a parlare di "piani di riqualificazione del territorio".

Ferma restando l'utilità del lavoro svolto nel suo insieme, e quindi in termini di organizzazione delle fasi e delle attività, di impostazione metodologica delle analisi e delle conclusioni, come è stato descritto in altri articoli<sup>1</sup>, in questa sede interessa maggiormente ricordarne i risultati legati alla individuazione dei principali problemi di disturbo del decoro e dei principali elementi tecno-morfologici caratterizzanti, tipici e peculiari questi ultimi, comuni e spesso identici tra loro gli altri, tanto da poter essere non soltanto riassunti in poche righe, ma prevedibili a priori anche nei paesi non visitati.

Di questi elementi di disturbo si riporta qui di seguito una breve sintesi, la cui lettura potrebbe anche "turbare" per la certezza che non sarebbe poi così difficile o complesso o costoso provvedere in merito.

**CANALIZZAZIONI, FRUTTI ED ELEMENTI COMPLEMENTARI DI IMPIANTI**, nel cui ambito rientrano una molteplicità di sottocasi:

- cavi elettrici e telefonici ormai in disuso, spesso parzialmente distaccati dai loro sostegni, come fili di (pesanti) ragnatele stracciate dal vento disegnano improbabili trame (va comunque sottolineato che molto spesso anche le canalizzazioni in esercizio sono disposte in maniera talmente casuale o addirittura assurda da apparire in abbandono);
- grappe, zanche, mensole, e sostegni metallici in genere, nella maggioranza dei casi ridotti a grumi di ruggine, la cui sola funzione

è quella di macchiare le facciate su cui insistono;

- portalampe spesso vuoti, altrettanto spesso rotti e comunque variamente assortiti per foggia, epoca, dimensioni e variamente localizzati;
- grondaie e pluviali forati, rotti, parzialmente distaccati, quindi incapaci di assolvere debitamente il loro ruolo (anzi, causa di ulteriori danni come macchie, dilavamenti, striature...), ai quali talvolta i componenti nuovi sono stati affiancati senza provvedere alla rimozione di quelli fuori uso e comunque, in molti casi, senza porsi alcun problema di integrazione formale nei prospetti;
- sportelli e sportellini di contatori vari, anche questi spesso in disuso o tali all'apparenza, dalle fogge a dai colori più disparati (ivi compresi quelli che forse non sono mai stati verniciati o che hanno perso qualsiasi traccia di finitura) e con le collocazioni più improbabili;
- tubazioni del gas, nuove, che, laddove sono esterne per legge, raramente risultano integrate nelle facciate in termini di posizionamento;
- componenti di condizionatori dell'aria, che con la loro presenza testimoniano del generalizzato desiderio di migliori condizioni di confort, con cui è oggi gioco-forza fare i conti negli interventi sul costruito storico, ma che al momento si presentano casualmente localizzati (o meglio, certamente collocati nel modo più comodo rispetto allo spazio interno

ma senza alcuna considerazione per l'esterno), quasi mai dotati di finiture congruenti, almeno per colore, con il resto della facciata e, spesso, già in cattivo stato di conservazione (tanto da far anche sorgere dubbi sulla loro efficienza o salubrità).

INSEGNE, CARTELLI, TARGHE, di cui nessuno vuole discutere – in astratto e in generale – la necessità, ma che di frequente sono inutili, ad esempio perché inerenti attività o prodotti che non esistono più (e in questi casi sono, magari, parzialmente staccati o cancellati), oppure che, seppure attuali, sono totalmente “spontanei”, visibilmente non regolamentati (purtroppo le difformità e le carenze riguardano talvolta anche le indicazioni della toponomastica stradale e i numeri civici).

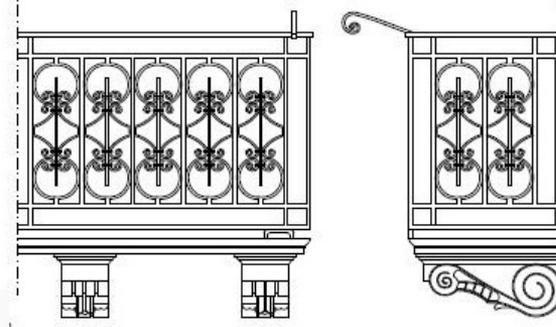
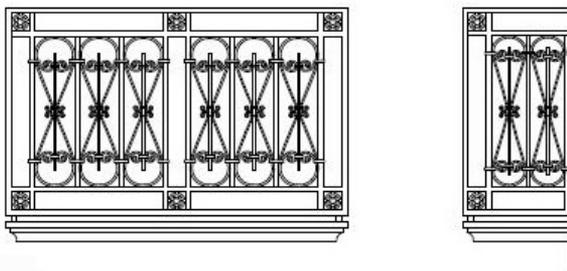
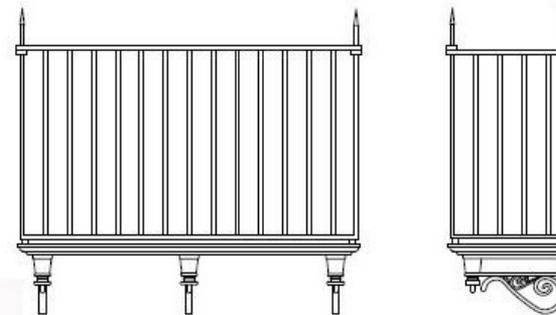
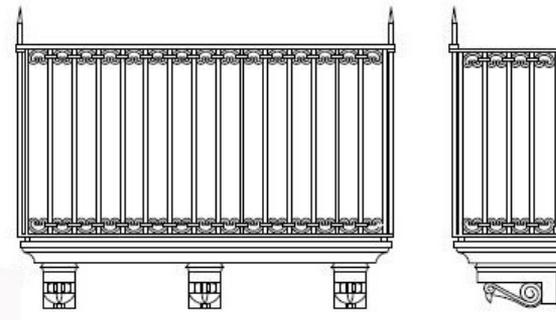
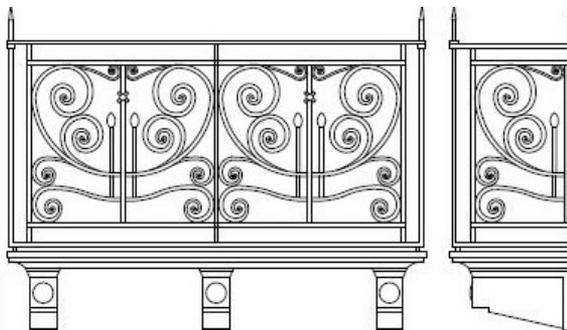
RETINE, RETICELLE, TELI, TELONI, di varie fogge, vari materiali e vari colori (con preferenza per il verde e il nero) che “avvolgono” molti balconi in precario stato di conservazione, per cui si presume con funzione di sicurezza, oppure ne riparano le piante verdi, oppure – e questa è una funzione legata a un presupposto culturale tipicamente meridionale, quello della presunta gelosia degli uomini del Sud, su cui sono stati versati fiumi d'inchiostro forse non del tutto immotivati – nasconderebbero alla vista di chi transita o sosta in strada le “fattezze” delle casalinghe intente a stendere i panni o ad accudire alle piante.

TENDE DA SOLE DEI TIPI PIÙ DISPARATI, realizzate con forme, materiali, fantasie, colori, dimensioni così varie da rendere evidente l'assenza di qualsiasi tentativo di regolamentazione.

VERANDE, VERANDINE E TIPICI LOCALI AGGIUNTIVI ricavati su balconi, sporti o logge, di cui non vogliamo certo qui discutere la liceità (sia perché non ci spetta, sia perché non necessariamente abusivi, sia perché questo aspetto potrebbe essere stato risolto tramite vari condoni), che si presentano tamponati con serramenti inadeguati e comunque incredibilmente assortiti.

GABINETTI PENSILI, caratteristiche superfetazioni che hanno segnato un primo “adeguamento igienico” delle abitazioni e che sono ancora presenti in numero superiore alle aspettative. Naturalmente si dovrebbero aggiungere anche i degradi e le patologie dovuti, oltre che ad alcuni degli elementi elencati, alla normale azione del tempo e alle caratteristiche intrinseche dei materiali, comunque aggravati dalla incoscienza con cui le necessità di manutenzione sono state ignorate, soprattutto laddove la destinazione residenziale ha reso più facile “dimenticare” la dignità degli organismi edilizi. L'entusiasmo per il lavoro svolto e per i risultati che sembravano raggiunti, tuttavia, si è ben presto arenato sulle secche della consapevolezza del pari peso assunto da due aspetti

“concorrenti” (in quanto agenti contemporaneamente e in quanto in conflitto tra loro): l'impossibilità di costringere gli utenti a costose – lo sono comunque anche quando le misure da attuare appaiono minimali – operazioni di manutenzione e l'inderogabilità di queste ultime, pena la perdita non soltanto della memoria ma della stessa esistenza dei nostri centri storici. L'obiettivo si è dunque spostato dal *cosa fare*, visto che più o meno compiutamente ciò era stato individuato, comprese le soluzioni tecniche conformi, al *come fare* in termini di costi sostenibili e possibili finanziamenti. Abbiamo dunque avviato una serie di riflessioni, che qui vogliamo riassumere, finalizzate a trovare soluzioni integrate per un problema altrimenti non affrontabile, cercando di legare le indispensabili operazioni manutentive – che ormai dovrebbero disporre degli strumenti attuativi adatti (e poco importa come li chiamiamo: piani del colore, del decoro urbano, di riqualificazione del territorio...) – ad altre categorie di interventi che oggi, in qualche modo, vedono la luce di finanziamenti, sgravi fiscali o agevolazioni significative, in particolare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (FER) e all'adeguamento energetico degli edifici. Resta aperto inoltre il filone dell'adeguamento antisismico, a tutt'oggi obbligatorio soltanto per alcune categorie di edifici pubblici e anch'esso tuttora carente di canali di finanziamento efficaci. Anche

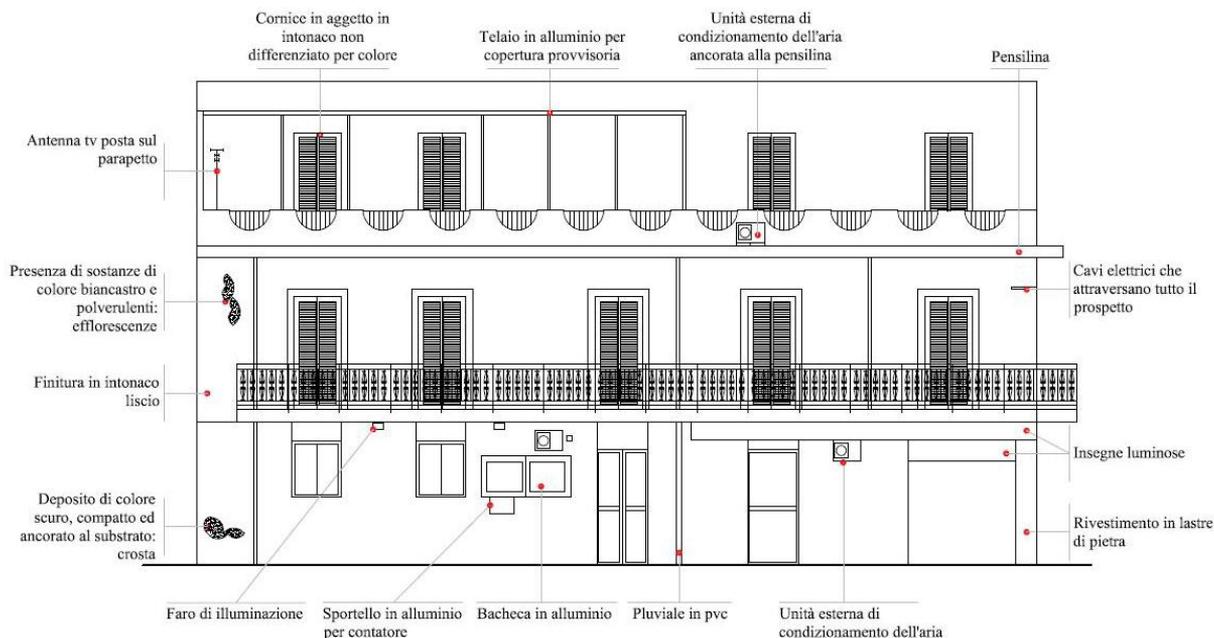


Nella pagina precedente:

Fig. 1 - L'individuazione degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti come primo passo per la definizione di soluzioni tecniche conformi: balconi e ringhiere di Raccuja (ME).

In questa pagina:

Fig. 2 - L'individuazione degli elementi di disturbo evidenziati graficamente nelle schede di analisi dei singoli edifici.



in questo ambito, comunque, laddove e quando dovessero migliorare le condizioni di fattibilità economica, appare indispensabile disporre, a monte, di strumenti in grado di coniugare le necessarie "correzioni antisismiche" con il dovuto "decoro architettonico", nel rispetto delle valenze storiche e materiche irrinunciabili.

### COME FARE

Avere svolto un'indagine conoscitiva attenta, che restituisse, insieme allo stato di fatto, le linee guida per le trasformazioni compati-

li con la gerarchia dei valori riconosciuti nel contesto territoriale dei comuni afferenti al GAL ha lasciato aperti due ordini di problemi, entrambi connessi alla regia con cui questa progettualità dovrebbe divenire concreto strumento di attuazione.

Un primo ostacolo lo si deve certamente individuare nella gestione economica degli interventi. Non è pensabile una conduzione con soli finanziamenti pubblici, a qualsiasi livello di pertinenza amministrativa, così come è difficile immaginare che i privati si facciano

carico delle scelte predisposte per ciascuno dei loro immobili.

Un secondo ostacolo riguarda la fase di attuazione e riscontro delle operazioni materiali che devono essere condivise dall'utenza/committenza e controllate dall'amministrazione/ente che ha promosso lo strumento operativo: quel discrimine fra libertà e tutela che può introdurre la giusta flessibilità delle diverse scelte. Per dare risposte, anche parziali, ai limiti individuati, si è avviato un confronto con procedure già sperimentate in altri contesti, strumenti in-



Nella pagina precedente:

Fig. 3 - Visualizzazione degli effetti positivi derivanti dall'applicazione dei criteri proposti - esempio relativo a Raccuja (ME).

novativi se pur settoriali, e quanto poteva contribuire nel delineare una strategia attuativa. Come immaginato, questa indagine preliminare ha intercettato alcune possibili soluzioni frammentariamente prefigurate dalle quali si è preso spunto per sistematizzarle e farle confluire verso finalità comuni. Alcuni strumenti normativi propositivi, diverse priorità prestazionali imposte come improrogabili, innumerevoli richieste di adeguamento settoriale creano uno scenario al quale è difficile rivolgersi senza soccombere. Si è prospettata pertanto una possibile riorganizzazione di idee pregresse, ampliate o diversamente orientate, per poter dimostrare la concreta fattibilità di uno strumento operativo, facendo convergere in esso

altre e diverse indicazioni da ritenersi naturalmente congruenti.

Diverse agevolazioni sono state previste all'interno di politiche economiche e finanziarie a livello nazionale per rispondere a esigenze di revisione energetica del patrimonio immobiliare storico o di adeguamento sismico o ancora, per l'edilizia monumentale, in aggiunta ai temi precedenti, di eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte occasioni per innescare processi virtuosi di recupero, che sfruttando un'ottica settoriale, guardano all'intero attuando quanto previsto dalle linee guida di un piano di riqualificazione già predisposto.

Tra le tematiche oggi in grado di coinvolgere gli utenti in azioni manutentive o migliorative sull'edificato, particolarmente attuali sono quelle legate ai problemi energetici, per i quali se da un lato possiamo rilevare l'aumento del numero di richieste, dall'altro non possiamo tacere di qualche disfunzione del meccanismo che negli anni, anziché semplificarsi, è divenuto via via più farraginoso, rischiando talvolta di ingolfarsi anziché riuscire – come auspicato – a sollecitare ulteriori interventi sul costruito. La prassi burocratica per l'inserimento sull'esistente di "piccoli impianti"<sup>2</sup> che sfruttano le energie rinnovabili è stata nel tempo semplificata, passando dall'autorizzazione edilizia alla comunicazione di edilizia libera (salvo i casi di impianti posti su edifici vincolati o su aree agricole cui il primo parere spetta agli organismi

competenti), mentre ancora oggi complesso è l'iter autorizzativo per i "grandi impianti"<sup>3</sup> soggetti all'Autorizzazione Unica e alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale. Il rilascio della prima implica la convocazione della Conferenza dei Servizi da parte della Regione di competenza, o della Provincia delegata dalla Regione stessa; Conferenza che produce tutte le autorizzazioni, i pareri ed i nulla osta necessari per procedere all'installazione dell'impianto fotovoltaico in un unico procedimento.

Gli impianti fotovoltaici entrati in esercizio dal 27 agosto 2012 in poi godranno del meccanismo di incentivazione normato dal Decreto Ministeriale n. 143 del 5 luglio 2012, detto, appunto V Conto energia, che a differenza del precedente decreto garantisce l'accesso automatico all'incentivazione solo per gli impianti fino a 12 Kw e per quelli fino a 50 Kw, qualora realizzati in sostituzione dell'eternit in copertura, riconoscendo per questi ultimi e per gli impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative un incentivo maggiore. Per gli impianti con potenza superiore ai limiti precedentemente indicati, invece, occorre essere iscritti ad un apposito Registro ed essere in graduatoria in posizione tale da rientrare nei *limiti massimi di costo indicativo cumulato annuo degli incentivi*. Si tratta di limiti semestrali "di spesa" che tengono conto del costo massimo che l'incentivazione degli impianti fotovoltaici deve avere sulle bollette elettriche

che. Il sistema, così concepito, non dà sicurezza di avere l'incentivazione, non soltanto per i grandi impianti, ma anche per quelli di dimensioni ridotte, essendo il limite di 12 Kw oggettivamente basso. A complicare ancora di più la situazione è la durata del V Conto energia: da una stima fatta i fondi si esauriranno probabilmente entro l'inizio del 2013, raggiungendo la cosiddetta *grid parity*, cioè il momento in cui l'energia elettrica prodotta dal fotovoltaico avrà lo stesso costo produttivo dell'energia da fonti tradizionali. Il meccanismo di incentivazione cesserà di applicarsi decorsi 30 giorni solari dalla data in cui si raggiungerà un costo indicativo cumulato degli incentivi di 6,7 miliardi di euro l'anno (comprensivo dei costi impegnati dagli impianti iscritti in posizione utile nei Registri).

L'altro ambito riguardante interventi sull'esistente finanziabili o incentivati è rappresentato dall'accessibilità degli spazi costruiti: per l'adeguamento lo Stato ha concesso già con la Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 contributi, erogati tramite la Regione, finalizzati all'adempimento di alcune specifiche tecniche del Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 negli edifici privati (porte d'ingresso, ascensori, rampe, infissi, zona bagno, ecc.); tali contributi<sup>4</sup>, estensibili in seguito anche agli adeguamenti degli edifici pubblici, coprivano solo in minima parte la spesa sostenuta dagli utenti. E' altrettanto noto che spesso tali contributi non sono stati erogati o lo sono stati solo parzialmente a causa di una

certa discontinuità nel finanziamento del relativo fondo; successivamente la Legge n. 350 del 24 dicembre 2003, all'articolo 3 comma 116, ha stanziato un finanziamento pari a 20 milioni di euro per il 2004, e ha stabilito quelli per gli anni successivi 2005 e 2006, con scarsi risultati. Occorre innanzitutto precisare che le domande di contributo, inerenti il finanziamento disposto dalla legge del 2004, possono riguardare solo interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche e sono concedibili in caso di immobili privati già esistenti ove risiedono disabili con menomazioni o limitazioni funzionali permanenti e su immobili adibiti a centri o istituti residenziali per l'assistenza ai disabili stessi. Le complicazioni imposte dalle normative non hanno più di tanto favorito l'uso di tali risorse se non in esempi sporadici e con risultati talvolta discutibili sotto il profilo tecnico-costruttivo e della qualità compositiva del prodotto.

La Regione Calabria, nella direzione tracciata, ha attivato, nell'ambito del POR Calabria FERS 2007/2013<sup>5</sup>, un meccanismo per la Selezione e il Finanziamento di Progetti per l'adeguamento sismico di edifici scolastici. La struttura del documento ripercorre, analogamente a quanto previsto dalla Legge Regionale siciliana n. 6 del 14 maggio 2009, i seguenti capisaldi:

- dotazione finanziaria per il raggiungimento degli obiettivi strategici pari a 9.000.000 euro
- azioni ammissibili a finanziamento
- spese ammissibili a finanziamento e limiti superiori

- termini e modalità per la presentazione della domanda di finanziamento
- documentazione richiesta.

Una minima applicazione, questa, di quanto la problematica sismica potrebbe e dovrebbe riguardare la prospettiva di un intervento complessivo offrendo adeguati stanziamenti per incrementare la sicurezza statica senza rinne-  
gare la qualità architettonica.

Quindi strumenti di finanziamento già sperimentati - individuati dagli acronimi FERS, FSE, PON, FAS, FEARS - che potrebbero convergere in un programma economico gestito da un'unica struttura preposta all'attuazione del o dei piani, sono stati invece disorganicamente attivati con risultati non sempre rispondenti alle aspettative e spesso inficiati da ridondanze o lacune, inadempienze amministrative e talvolta incapacità di ottemperare a tempistiche e prescrizioni stringenti.

Un programma strategico che ha tentato di sistematizzare quanto attribuito a diversi livelli istituzionali, a competenze plurime, per interventi disorganici, per imbrigliare tutte le iniziative in un quadro conoscitivo coerente con una visione unitaria per il destino di una città è BA2015 METROPOLI TERRA DI BARI redatto nel 2009 dallo Staff di Ricerca e Sviluppo, sotto l'egida di una dualità da ricomporre come si evince dal sottotitolo attribuito: CITTÀ STORICA, OPIFICIO COLLETTIVO: IL CUORE ANTICO DELLA CITTÀ FUTURA<sup>6</sup>.

In alternativa alle integrazioni sopra descritte

tra ambiti di intervento diversi, restano da valutare come modelli operativi, specie per gli aspetti finanziari, alcune iniziative direttamente rivolte a rendere economicamente possibili le operazioni di manutenzione.

Guardando proprio al panorama siciliano è apparso significativo un meccanismo di finanziamento regionale previsto ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale n. 6 del 14 maggio 2009 che recita: "1. *L'Assessorato regionale dei lavori pubblici, di concerto con la Ragioneria generale della Regione, è autorizzato a stipulare con gli istituti di credito convenzioni finalizzate alla stipula di contratti di mutuo ventennale con i proprietari di immobili situati nei centri storici o nelle zone omogenee classificate "A" nei piani regolatori generali dei comuni e con i proprietari di edifici classificati netto storico, per la manutenzione straordinaria, l'adeguamento alle norme vigenti e alle disposizioni antisismiche, il restauro, il ripristino funzionale degli stessi, o di porzioni di essi, per unità immobiliari da adibire ad uso residenziale per un importo massimo di 300 migliaia di euro, e comunque non superiore ad un importo massimo di 2.000 euro/mq, per ciascun soggetto richiedente e per ciascuna unità abitativa, ponendo a carico del bilancio regionale il 100% del costo degli interessi. I mutui di cui al presente comma possono coprire il 100% del costo degli interventi di restauro e di ripristino funzionale.*"

La concessione del mutuo ventennale con interessi coperti dall'amministrazione regionale ha

quale finalità la "valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici avente destinazione d'uso residenziale e, nel contempo, l'obiettivo di ridurre il degrado ambientale, di rallentare i processi di desertificazione urbana e di favorire l'economia locale (piccola imprenditoria, artigiani, ecc.)".

Per verificare la rispondenza delle richieste dei privati alla strategia gestionale prefigurata sono state individuate, nelle seguenti, le tipologie di intervento ammesse a finanziamento:

- a) interventi di restauro o risanamento conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni ad uso residenziale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) interventi di ripristino funzionale, rivolti al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- c) interventi di manutenzione straordinaria, rivolti alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed

integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

d) interventi per l'adeguamento alle norme vigenti e alle disposizioni antisismiche.

Le risorse previste dalla Regione Sicilia per attivare il meccanismo sotteso alla realizzazione degli interventi di recupero nei centri storici ai sensi di questa norma, dovevano essere 12 milioni e 500 mila euro per il 2011. L'ammissione al finanziamento era correlata alla partecipazione a un bando pubblico che stabiliva modalità e tempistica delle istanze da presentare con annessa documentazione capace di attestare il possesso dei requisiti previsti. Concretamente però la copertura finanziaria per le domande da presentate entro il 3 giugno 2011 è stato di soli 300.000 euro e nessun avviso pubblico è stato trovato per il 2012.

Esiste quindi uno strumento normativo che potrebbe risolvere il problema della gestione economica se solo si riuscisse a trovare, con cadenza da stabilire, una copertura finanziaria per gli interessi maturati dall'attivazione dei mutui ventennali e se si creasse un rapporto più stringente, magari correlato a uno piano di riqualificazione sviluppato in un determinato contesto storico, con le tipologie di intervento specifiche in esso previste.

Esperienze di questo tipo sono state attivate in diversi comuni, dando così contemporanea

risoluzione alla seconda tematica che abbiamo riscontrato come limite della efficacia del lavoro di analisi svolto in precedenza: stabilire in che modo uno strumento operativo può divenire pratica abituale di controllo e attuazione e avere una giusta flessibilità nella definizione degli interventi, per muoversi fra libertà individuale e valore collettivo. Questa seconda tematica è stata affrontata con lo stesso criterio concettuale adottato per dare risposte al problema della gestione economica.

Apparentemente uno strumento finanziario analogo a quelli già commentati potrebbe intendersi il *regolamento edilizio con contributo* approvato nel 2011 dall'amministrazione comunale del comprensorio Maiolati Spontini, Moie e Scisciano. Sono ammessi infatti ad un finanziamento comunale in conto capitale interventi di recupero delle facciate dell'edilizia residenziale. Quel che è stato interpretato come un più concreto strumento attuativo è, consentito forse da una conoscenza territoriale più dettagliata, l'individuazione degli interventi compresi, non genericamente posti, ma assunti da uno specifico lavoro di analisi.

Quindi sono state contemplate azioni di manutenzione ordinaria che si pongono quali obiettivi:

- *il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria)*
- *il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni),*

*delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere), delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e balconi);*

- *l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione del laterizio e della pietra, ringhiere in ferro) con esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico.*

*In particolare una somma a fondo perduto verrà concessa per opere correlate a:*

- *demolizione superfetazioni;*
- *ripristino del paramento murario a faccia vista*
- *rifacimento intonaco con tinteggiatura;*
- *rifacimento elementi decorativi;*
- *canali e pluviali;*
- *infissi;*
- *balconi;*
- *opere in ferro;*
- *cornicioni;*
- *canne fumarie su pareti verticali;*
- *sistemazione delle eventuali canalizzazioni dei servizi elettrici, telefonici e televisivi;*
- *sistemazione delle singole antenne private, tradizionali e paraboliche;*
- *contatori reti tecnologiche<sup>8</sup>.*

Punto focale è, sì, l'attribuzione di un contributo, ma non per un generico intervento di manutenzione ordinaria, bensì per quello che garantisca il rispetto di alcuni principi o linee guida, maturati dall'aver prima individuati i caratteri

peculiari dei centri storici coinvolti.

La richiesta di immagini di epoche anteriori, a corredo della documentazione che accompagna la presentazione dell'intervento da ammettere a finanziamento, introduce una volontà di conservazione o comunque di confronto storico che rinsalda la strategia di cercare soluzioni economiche a fronte di una sintesi fra esigenze del singolo e interesse collettivo.

Ulteriore supporto per una corretta definizione dell'intervento sono le "schede di dettaglio" previste dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico vigente del Comune di Maiolati Spontini. La graficizzazione di possibili soluzioni tecniche con finalità architettoniche, rende l'esito controllabile e consente al cittadino di comprendere in che modo agire, pur nella libertà di definire materiali e tecniche.

Per garantire la corretta conduzione della procedura sono previsti controlli periodici da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, e, a garanzia della concreta attuazione di quanto prospettato, il contributo viene interamente liquidato alla fine dei lavori che hanno un tempo limite di realizzazione pari a tre anni.

Questo orientamento sembra, sulla base principalmente di leggi regionali, essere stato accolto da un numero rilevante di comuni. Lo strumento che ha mostrato flessibilità nell'essere gestito e contenuti adeguati al recupero è parso un rivisitato piano del colore che a partire dall'analisi delle facciate ha finito per divenire fulcro di riqualificazione di valori percettivi,

tessuti urbani, qualità architettonica, relazioni interno esterno, aggressioni impiantistiche e molto altro.

Abbiamo assunto quale emblematico in tal senso il Piano del colore del comune di Prato<sup>9</sup>; ma si sarebbe potuto prendere ugualmente Salerno, Trieste, Asti, Bergamo Alta e molti dei più recenti riguardanti comuni più o meno piccoli. In Sicilia solo Ragusa sembrava avere accolto tale prospettiva con un Piano del colore, che poteva essere finanziato ai sensi della Legge Regionale n. 61 dell'11 aprile 1981, specificamente sancita per la salvaguardia e la tutela di questo patrimonio storico. Ma dello strumento, esaminato con la denominazione di "Piano di riqualificazione delle cortine edilizie" dalla commissione centri storici di Ragusa, nelle sedute del 5 e 6 maggio 2011, si è detto avesse solo "la sfumatura della propaganda elettorale"<sup>10</sup>. La critica è stata rivolta non alla fase di analisi, ritenuta qualitativamente elevata, quanto piuttosto a quella di progetto, altrimenti assai lacunosa.

Quel che, a Prato, ha reso questo strumento capace di innescare un processo di riqualificazione complessivo è la qualità delle indagini storico-architettoniche nonché di quelle tecnico costruttive che a una gerarchia di valenze da tutelare ha associato gradualità di interventi con le specifiche attuative storicamente ricercate in termini di tecniche e materiali.

Il recupero delle facciate degli edifici del Centro storico può essere attuato mediante interventi

di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo relativamente a: intonaci, elementi architettonici e decorativi, coloriture e tinteggiature.

Ma la reale operatività dell'intendimento è da ritrovarsi nel finanziamento che l'amministrazione comunale ha stanziato con cadenza periodica. Nel 2011 è stato pubblicato il bando "Colori della tradizione pratese per il decoro urbano nel Centro Storico" per consentire ai privati (proprietari) di accedere ai contributi economici. I fondi sono stati interamente assegnati per ammettere a finanziamento 29 domande di contributo sulle 40 presentate. Verificato il successo ottenuto dall'iniziativa l'amministrazione comunale ha mantenuto il capitolo di spesa stanziando 84.000 euro per il 2012. Ci sembra dunque di potere affermare che il problema non è tanto legato al *cosa fare* (corretti piani del colore, del decoro urbano, di riqualificazione territoriale o articoli equivalenti in regolamenti edilizi sono ormai esperienze acquisite), non lo è nemmeno al *come fare* (abbiamo visto che non difettano finanze), ma piuttosto mancano sia la capacità di gestione che correli il *cosa fare* al *come fare* senza disperdere in pastoie e lungaggini burocratiche i contributi economici sia la visione globale per un'applicazione veramente integrata.

## NOTE

[1] R. Lione (2006), *Piani del colore e del decoro urbano per la riqualificazione di circa 50 comuni della provincia di Messina*, in: *Intervenire sul patrimonio edilizio. Cultura e tecnica*, Il Congresso AR.TEC. Torino, 9-11 Novembre, vol. 1, p. 303-310, Torino, Celid.

[2] Si definiscono piccoli impianti quelli con potenza inferiore a 1 Mw, se installati su edifici, e quelli con potenza inferiore a 200 Kw, se installati a terra.

[3] Si definiscono grandi impianti quelli con potenza superiore a 1 Mw, se installati su edifici, e quelli con potenza superiore a 200 Kw, se installati a terra.

[4] La legge prevede la co-

pertura totale della spesa entro i 2582,29 €; qualora la spesa è compresa tra 2.582,29 € e 12.911,42 € il contributo è aumentato del 25% sulla spesa sostenuta che eccede i 12.911,42 €; qualora la spesa è compresa tra 12.911,42 € e 51.645,68 € il contributo è aumentato di un ulteriore 5% sulla cifra eccedente i 12.911,42 €.

[5] DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE E LAVORI PUBBLICI, POR CALABRIA FESR 2007/2013, Linea di Intervento 3.2.2.4, Azioni per l'adeguamento sismico di infrastrutture ed edifici pubblici. Avviso pubblico per la Selezione e il Finanziamento di Progetti per l'adeguamento sismico di edifici scolastici

[6] Staff di ricerca e Sviluppo

po, (a cura di) Relazione del piano strategico n. 5: Bari 2015 - Metropoli Terra di Bari, Città storica, opificio collettivo: Il cuore antico della città futura, Bari 2009.

[7] Obiettivi riportati nella Legge Regionale siciliana n. 6 del 14 maggio 2009.

[8] Ufficio Tecnico Comunale, Regolamento per i Contributi concessi dal comune di Maiolati Spontini per gli interventi di recupero delle facciate nei centri storici di Maiolati Spontini, Moie e Scisciano. (Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 3 novembre 2011)

[9] Dal 2003 è iniziata una nuova fase di gestione del Piano del Colore, questa volta esteso a tutta l'edilizia storica di Prato, ovvero agli

oltre 9.000 edifici classificati nel Piano Regolatore Generale vigente nella categoria del Risanamento Conservativo (RC); E' stato incluso nel Regolamento Edilizio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 1 aprile 2004, di cui costituisce l'Allegato F.

[10] Architetto Elena Azzone, membro della Commissione Centri Storici di Ragusa.

## BIBLIOGRAFIA

Meneghini, Daniele, Marinelli, Leonardo, Scarpellini, Paolo (1994), *Normative e metodologie per il corretto intervento conservativo delle superfici esterne degli edifici storici*, in Gelsomino, Luisella, *Recupero edilizio 9*, Alinea, Firenze, pp. 9-22.

Lione, Raffaella, Barilà, Giuliana (2006), *The ordinary and extraordinary maintenance of façades - from building regulations to specific active instruments*, in XXXIV IAHS World Congress Sustainable Housing Design - Emphasizing urban housing, 20-23 Settembre 2006, vol. 1, Luciano Editore, Napoli.

Lione, Raffaella (2006), *Piani del colore e del decoro urbano per la riqualificazione di*

*circa 50 comuni della provincia di Messina*, in *Intervenire sul patrimonio edilizio. Cultura e tecnica*, Il Congresso AR.TEC., Celid, Torino, vol. 1, pp. 303-310.

Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità - Regione Sicilia (2010), *Realizzazione di interventi degli edifici situati nei centri storici*, Avviso pubblico per contributo.

Comune di Agropoli, Provincia di Salerno, (2008), *Piano del colore, Mappa cromatica di uno spazio urbano, Relazione illustrativa dello stato di fatto e delle linee di intervento previste*, Salerno.

Dipartimento infrastrutturale e lavori pubblici, POR Calabria, FESR 2007/2013, Linea di Intervento 3.2.2.4, *Azioni per l'adeguamento*

*sismico di infrastrutture ed edifici pubblici*.

Comune di Maiolati Spontini, Provincia di Ancona, Ufficio Tecnico Comunale (2011), *Regolamento per i Contributi concessi dal comune di Maiolati Spontini per gli interventi di recupero delle facciate nei centri storici di Maiolati Spontini*, Moie e Scisciano.

Comune di Prato, Assessorato all'Urbanistica e al Attuazione del P.R.G. (2003), *Piano del Colore dell'edilizia storica*, Allegato F del Regolamento Edilizio, Prato Legge Regione Sicilia 14.05.2009, n. 6.

Comune di Bari, Staff di ricerca e Sviluppo, (a cura di), (2009), *Relazione del piano strategico n. 5: Bari 2015 - Metropoli Terra di Bari, Città storica, opificio collettivo: Il cuore antico della città futura,*

Bari.

Bocchieri, Maria Grazia (2011), *Colori e materiali come beni culturali*, in Ragusa Sottosopra, n. 1 del 04.02.2011.

Codello, Renata (1997), *Gli intonaci conoscenza e conservazione*, Alinea, Firenze.

Vescovo, Fabrizio (2005), *L'accessibilità come buona abitudine progettuale*, in Paesaggio urbano, Maggioli, Rimini, 1, pp 21-25.

Aste, Niccolò (2008), *Il fotovoltaico in architettura. L'integrazione dei sistemi per la generazione di elettricità solare*, Sistemi Editoriali, Napoli.

Crescenzo, Ennio (2009), *Integrazione fotovoltaica nel territorio*, Aracne, Roma.