

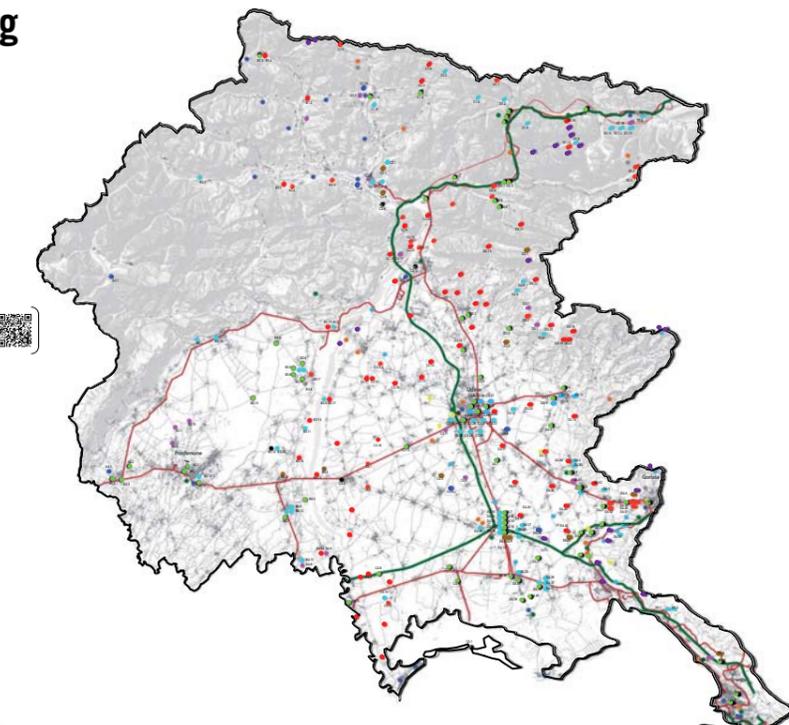
5 - scenario housing (o di riappropriazione)

© corde architetti

Può la riconversione del sistema militare dare una risposta all'emergenza casa in Friuli Venezia Giulia?

La mostra *Italia cerca casa/Housing Italy* organizzata da Francesco Garofalo per la Biennale 2008 di Venezia dava uno spaccato molto chiaro della situazione italiana in termini di prima abitazione, un problema che in questi 6 anni si è acuito. Il cuore della mostra era il video *Italia cerca casa*, che con grande efficacia trasmetteva la situazione d'emergenza che le giovani coppie italiane stanno vivendo: troppo ricche per accedere alle case sociali, troppo povere per accedere al libero mercato, se non accendendo mutui che paralizzano i loro redditi e la mobilità della loro famiglia per i prossimi 30 anni. L'immobilità della società italiana trova nel problema immobiliare una delle sue radici: se a 30 anni accendo un mutuo di 30 anni per avere una casa, come posso pensare di spostarmi in futuro? L'immobilità della casa si trasferisce alla vita, nascosta dal miraggio di una stabilità che ha il volto nascosto di un vincolo finanziario.

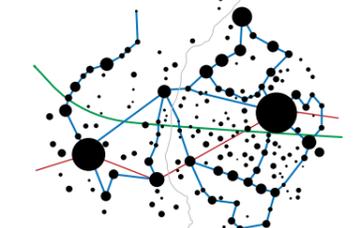
Il mercato della casa necessita di una profonda ristrutturazione, che riduca l'emergenza senza spostare il suo peso unicamente sulle spalle pubbliche. Gli



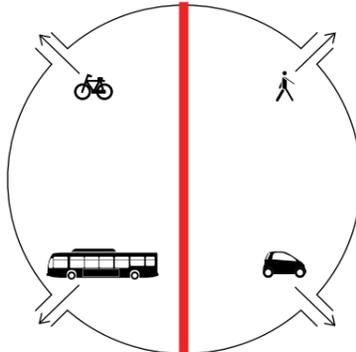
↑
Planimetria dei siti dismessi rapportati alle infrastrutture viarie

SUPERFICI DEI SITI MILITARI LUNGO LE INFRASTRUTTURE
ferrovia 69 siti | 5.286.580m²
autostrade 18 siti | 261.907m²
statali 9 siti | 406.700m²

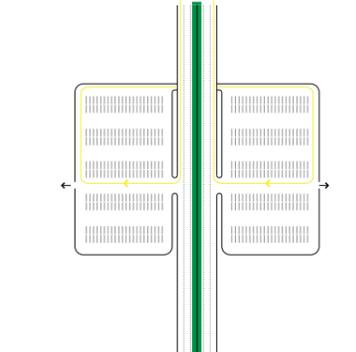
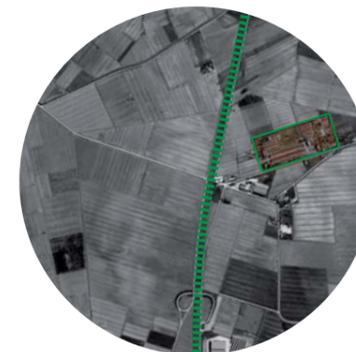
strumenti esistono, gli esempi nella sola Europa ci circondano, come descritto nella Guida all'edilizia privata sociale del Sole24ore. L'Italia non è ferma, il cammino è intrapreso, ma scontiamo decenni di marginalità del settore housing sociale che hanno creato remore e timori tanto nel settore pubblico che privato. In questa cornice la riconversione del sistema militare in FVG presenta tre caratteristiche che possono diventare un trampolino per il settore housing sociale: le aree sono molte e diffuse sul territorio, sono già di proprietà pubblica e, soprattutto, sono state cedute gratuitamente alle amministrazioni.



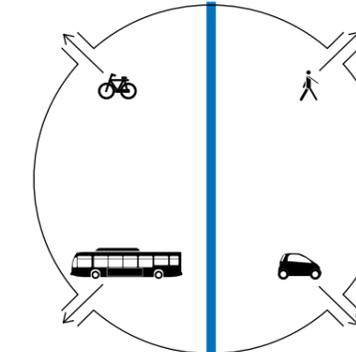
Lo scenario parte dal riconoscimento del carattere policentrico del territorio friulano, composto cioè non da grandi agglomerati urbani, ma da tanti piccoli e medi "satelliti" uniti tra loro da una diffusa rete infrastrutturale. Questo sistema rende pensabile la riattivazione dei siti militari a partire dalla loro localizzazione strategica, ovvero dalla loro prossimità alle principali infrastrutture di trasporto. Poter accedere velocemente a una strada statale, a un'autostrada o a una ferrovia rende pensabile vivere anche a diversi chilometri dal proprio luogo di lavoro, trasformando così siti posti in luoghi apparentemente marginali in occasioni per sperimentare nuovi modi di abitare. Non si tratta di vivere a 50km da una grande metropoli, dove, superata la barriera di accesso alla città, le distanze urbane e il traffico rendono comunque difficili gli spostamenti; il territorio friulano possiede le qualità per permettere a una persona di vivere tra le montagne lavorando però a Udine. In questo scenario le aree di lavoro sono due, da un lato i siti militari diffusi, di proprietà pubblica e ceduti senza oneri; dall'altro le infrastrutture, che devono essere implementate per essere maggiormente coerenti al modello policentrico. Gli attori in campo invece sono molteplici, ma il ruolo principale lo possono avere solo le amministrazioni pubbliche, nel momento in cui escono dalla logica ormai superata di trarre profitto immediato dal territorio, compreso quello oggetto di dismissione. In un contesto storico ed economico che ha fatto saltare le teoriche plusvalenze



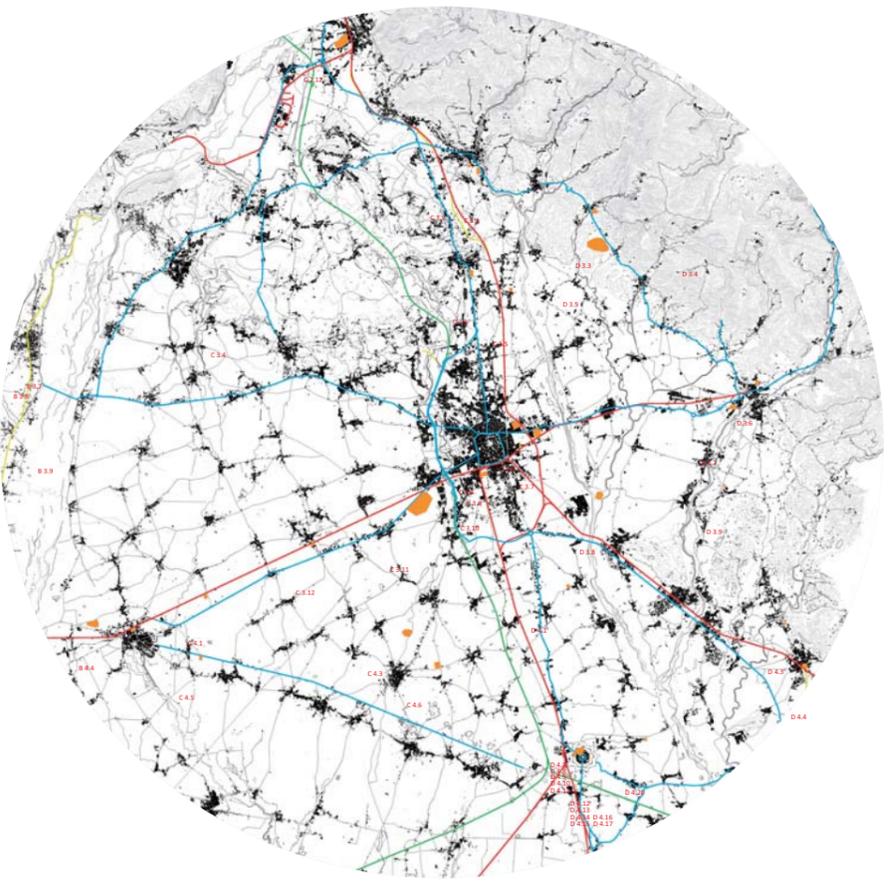
↑
La prossimità alle infrastrutture unite alla gratuità della cessione dei siti militari possono essere il punto di partenza per attivare un lungo processo di riconversione. Vivere a pochi passi dalla ferrovia, protetti dal rumore, fuori dalla città ma a queste facilmente connessi.



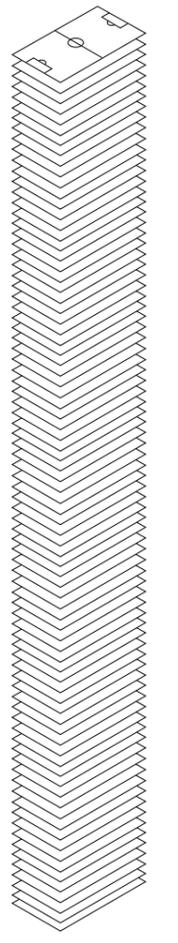
↑
Enclave militari che possono diventare enclave produttive, grazie all'installazione di parcheggi by-pass lungo le arterie autostradali.



↑
Vivere a pochi passi dalla statale, protetti dal rumore, fuori dalle città ma a queste facilmente connessi.



↑
Planimetria dei siti dismessi all'interno di un cerchio di 25km di raggio attorno a Udine.



IL CASO DI UDINE
cerchio Ø25km
42 siti militari per un totale di 3.113.725m²
16 siti militari in prossimità' delle infrastrutture principali per un totale di 675.990m² pari a:
82 CAMPI DA CALCIO

di gran parte del patrimonio immobiliare recente, pensare di poter trarre qualche vantaggio immediato dalla vendita, dall'affitto o dalla riconversione di un sito appare poco credibile; ancor più se si pensa che gran parte del patrimonio militare dismesso non ha quasi mai un valore di rilievo. Non trarre valore, ma costruire le condizioni per attivare processi di riconversione: questo deve essere l'obiettivo e il ruolo delle amministrazioni pubbliche. Permettere l'accesso ai siti, farli conoscere, dare la possibilità di occuparne gli spazi a canone zero con le più svariate attività, riunire chi sta cercando casa in cooperative o consorzi che possano da soli attivare un lento processo di riconversione, sostenuto dall'auto-costruzione, dall'auto-finanziamento o dal credito etico, accettare che il ritorno economico sia molto spostato in avanti nel tempo e si concretizzi in futuri possibili canoni di affitto, nell'acquisto delle aree e degli alloggi da parte degli inquilini, o nell'attivarsi di servizi per la comunità. In questo contesto di mutazione la figura dell'architetto deve a sua volta ripositionarsi, scoprendosi come la professione più adatta per estrarre valore da spazi, strutture e edifici il cui destino, allo stato attuale, appare solo quello della lenta scomparsa in un processo di rinaturalizzazione non controllato.

→
Un lungo processo di riconversione che convive con la memoria militare dei luoghi: dallo stato attuale di abbandono e desolazione, all'apertura del sito come presa di coscienza collettiva, sino a un lento processo di riappropriazione degli usi e degli spazi.

