Spedizione in Abbonamento Postale Gruppo IV/70

Anno 2° - n. 5/2 - Bimestrale - Marzo-Aprile 1987 - L. 3.500

bologna IN

Un'isola spagnola galleggia a Bologna

Moda: vestiamo alla «marinara»

Pratello: recupero con intelligenza

Turismo: Madeira a Bologna

Una nuova pelle per il Nettuno

Torna il «Baglioni» nel cuore della città

Franco Chiusoli, professionisti in cooperazione

Un'esemplare reinterpretazione nel centro storico ha riportato all'immagine originale un grande complesso abitativo di via del Pratello

«Recuperare», ma con intelligenza

Il recupero di un vecchio fabbricato che abbia caratteristiche specifiche relative a un'epoca ben precisa, deve sempre seguire tipologie culturali, che tendono a ricostruire la matrice originale. Come in questo esempio del Pratello.

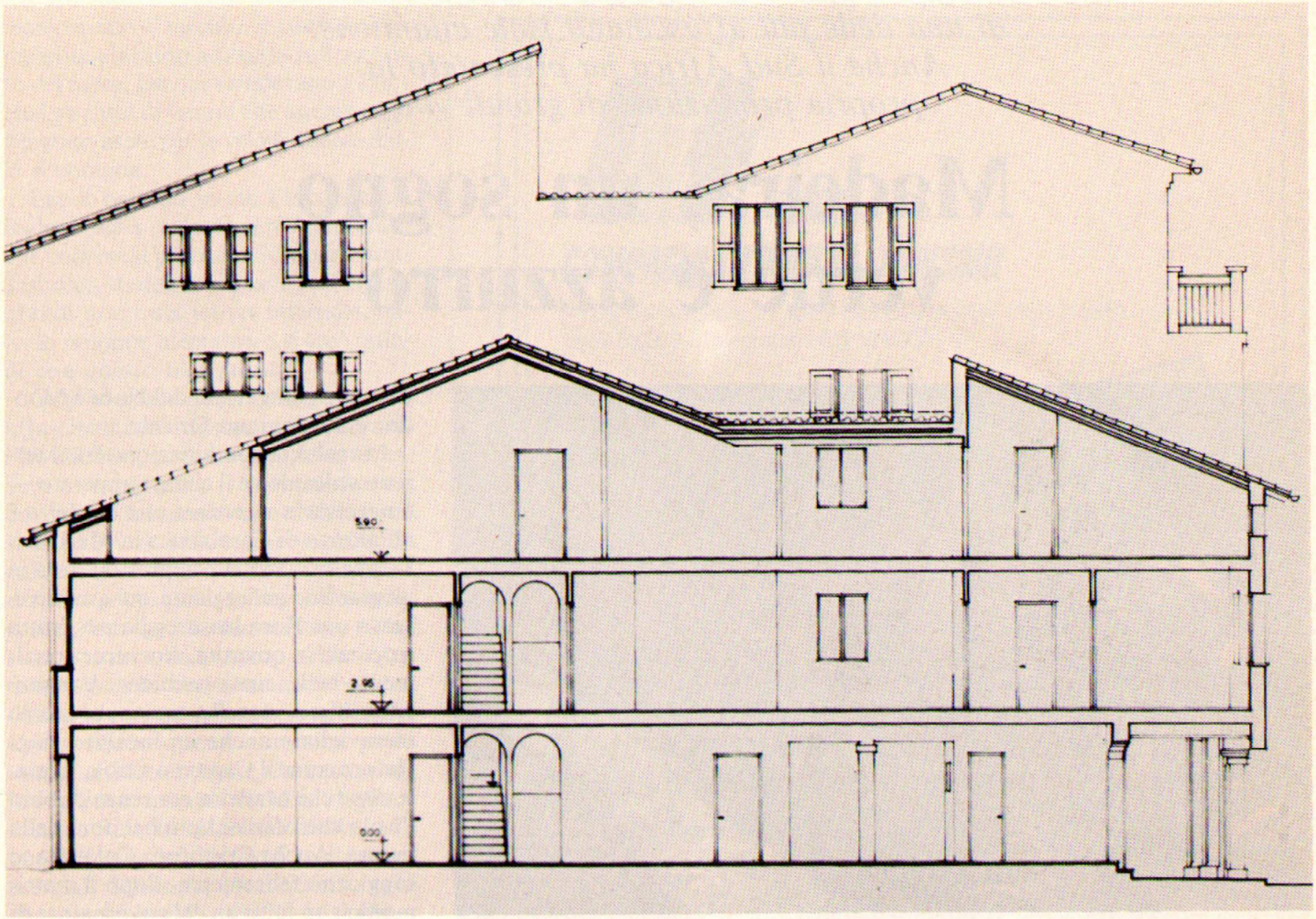
Piergiorgio Rocchi - Mario Ciammitti

Agli inizi degli anni '80 alcune persone di estrazione sociale diversa e provenienti dalle più disparate esperienze, accomunate dall'esigenza di risolvere il proprio «problema casa» cominciarono ad aggregarsi intorno all'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio intervenendo in proprio, fornendo sia prestazioni lavorative che anticipazioni finanziarie su alloggi il cui proprietario si sarebbe dovuto impegnare a cedere in affitto, scomputando opportunamente il lavoro prestato o il capitale anticipato dal canone d'affitto.

Su quest'idea, con forme e modalità diverse cominciarono a lavorare in molti, formando anche «Cooperative di abitazione e lavoro» (ricordiamo la coop «Malpighi», la «Chi non occupa preoccupa», la «Rinascimento urbano», la «Novabitat» solo per citarne alcune): ciò che mancava era l'oggetto dell'intervento, vale a dire gli alloggi.

La prima vera opportunità si creò quando le cooperative trovarono nel centro storico di Bologna alcuni immobili vuoti, di proprietà comunale, fortemente degradati e in stato di pressoché abbandono.

L'interlocutore privilegiato divenne allora l'ente pubblico che con notevole sensibilità, colse gli aspetti innovativi della proposta che le cooperative riunite in un coordinamento, formularono: il comune sarebbe intervenuto con fondi suoi per recuperare la struttura degli immobili «al grezzo» e le coope-



L'esperienze sul campo è tuttora in corso. I problemi sono stati tanti, tuttavia il bilancio non può che essere positivo: si è recuperato un patrimonio edilizio pubblico che con le note vicissitudini dei finanziamenti statali non sarebbe stato possibile recuperare, si è coinvolta un'utenza, bisognosa di abitazione a volte in maniera drammatica, attenta a tutte le problematiche della gestione del recupero edilizio, dal progetto fino al livello del cantiere.

In particolare è in via di ultimazione il cantiere più grande e significativo sotto molti punti di vista, cioè quello di via Pratello 54.

Le cooperative di autocostruzione presenti nel cantiere hanno fornito anche le prestazioni di rilievo dell'esistente, di progettazione e di direzione dei lavori del «prezzo» e delle finiture, introducendo importanti novità relative alla distribuzione planivolumetrica degli alloggi. Quindi sono stati eliminati i monolocali, ampliando in tal modo lo standard di un vano per persona tipico dell'edilizia residenziale pubblica, è stata reinterpretata in via sperimentale la normativa del centro storico, attraverso una attenta analisi degli edifici preesistenti si è giunti a una ricostruzione storica che permette di accorpare in alcuni punti i due lotti su cui si sviluppa l'intervento.

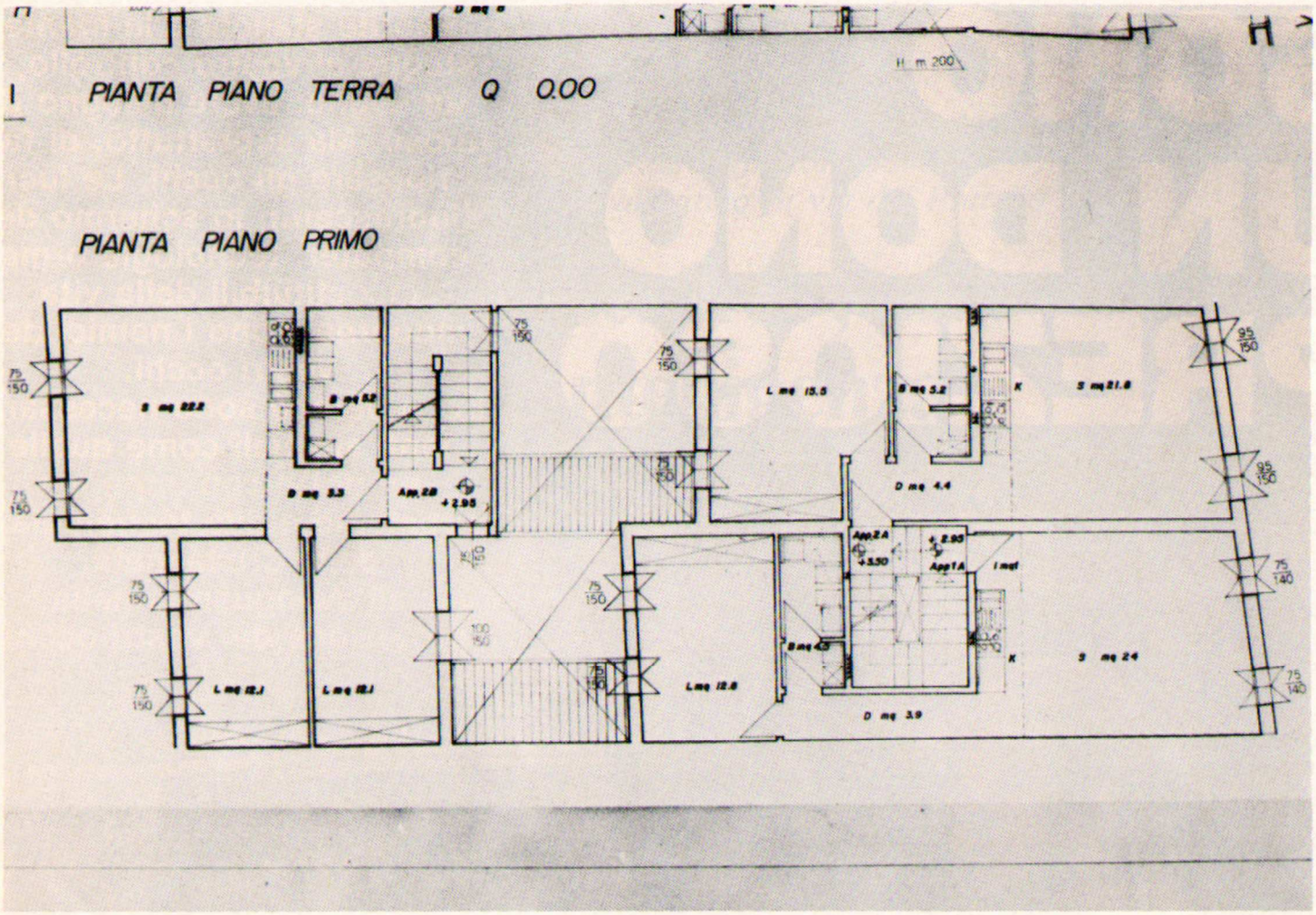
Infine sono state ricostruite nella posizione originaria le chiostrine ed i cortili interni e gli appartamenti sono stati progettati in modo da orientare i soggiorni verso le zone più luminose e le camere da letto verso quelle più silenziose.

Degno di rilievo è il risultato economico dell'operazione: sono stati sostituiti interamente gli edifici preesistenti apportando anche notevoli consolidamenti statici alle costruzioni adiacenti. In totale si tratta di mq 1200 di abitazioni, mq 60 di salette per uso collettivo a piano terra, mq 250 di cantine, mq 200 di corridoi, cortili, giardinetti, porticati.

Malgrado l'altissima incidenza dei costi di demolizione e di consolidamento, il costo complessivo a carico del comune si aggira attorno a 900 milioni.

Tale cifra verrà recuperata in forma di mensilità di affitto dai soci assegnatari, che curano in via diretta i lavori di finitura degli appartamenti (coop. CNOP) o la partecipazione finanziaria e la gestione del cantiere (coop Malpighi e Novabitat).

Abbiamo fiducia che, visti i risultati positivi sia per il comune che per le cooperative assegnatarie, tali esperimenti possano essere ripetuti e ampliati in futuro anche da altri enti, apportando quelle modifiche che l'esperienza dei cantieri già ultimati e la diversa situazione del mercato e della casa oggi suggeriscono.



rative di autocostruzione sarebbero intervenute su tutti i lavori di finitura degli alloggi con prestazione di lavoro o anticipazione finanziaria. Il patrimonio abitativo di proprietà comunale così recuperato (e valorizzato) sarebbe stato assegnato alle cooperative che avrebbero dato in affitto ai soci che avessero avuto determinati requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Il comune, nella persona degli allora assessori Bragaglia e Matulli, individuò in alcuni stabili di via Mirasole, di via Polese e di via del Pratello l'oggetto sul quale tentare questa vera e propria sperimentazione.

Oltre sessanta furono gli alloggi sui quali intervenire, per i quali fu emanato un apposito bando di assegnazione da parte del comune. Successivamente le stesse cooperative formularono per i propri soci idonei graduatorie di assegnazione.