

La rivincita del mercato

Negli anni '80 fummo convinti sostenitori della svolta con la quale il **piano programma** di Giuseppe Samonà (con De Carlo, Di Cristina e Sciarra) introdusse a Palermo la nuova cultura del recupero, abbandonando la logica secondo la quale il **risanamento** del centro storico poteva essere realizzato con profonde trasformazioni del tessuto antico, ricavando le risorse necessarie dalla rendita fondiaria di nuove aree edificabili, ottenute mediante la demolizione delle fabbriche più deboli e architettonicamente meno significative (quelle che furono poi impropriamente chiamate **catoj**) e mediante una profonda rifusione particellare.

I piani particolareggiati allegati al Piano Regolatore del '62, che salvavano quasi esclusivamente i palazzi e i monumenti, rispondevano a questa logica ed affidavano il risanamento all'imperante speculazione edilizia. Il passaggio poi negli anni '90 dal piano programma al Ppe (**Piano Particolareggiato Esecutivo**) di Benevolo e Cervellati ci vide nuovamente schierati a favore del nuovo strumento urbanistico e contro una ancora diffusa e dominante mentalità, scettica e contraria al salvataggio dell'edilizia povera; ma avvertimmo subito che il Ppe nasceva asfittico, privo com'era di un programma di attuazione economico-finanziario, senza alcuna previsione, né alcuna ipotesi, circa l'individuazione delle fonti economiche e il reperimento delle risorse necessarie all'operazione di recupero.

L'immediata illusione fu che la Regione intervenisse con provvedimenti eccezionali di sostegno all'iniziativa privata. Cosa che avvenne con la legge speciale n. 25 del '93, con la quale vennero stanziati 150 miliardi delle vecchie lire da destinare a contributi per singoli interventi di recupero, ma con esclusione dell'imprenditoria organizzata. Modesto sostegno **una tantum** a fronte di un colossale fabbisogno di alcune migliaia di miliardi richiesto dal recupero di un centro storico di così vaste dimensioni come quello palermitano, il cui patrimonio edilizio, per tre quarti distrutto o fortemente danneggiato dalla guerra e ulteriormente dissestato dal terremoto del '68, era rimasto esente per circa mezzo secolo da interventi pubblici e privati.

Il sostegno dei fondi regionali e le successive assai più modeste integrazioni sul bilancio comunale, con il parallelo intervento delle pubbliche istituzioni per il recupero di edifici monumentali, ebbero tuttavia l'effetto di mettere in moto un'inversione di tendenza all'iniziale esodo dei vecchi abitanti del centro storico, con un lento fenomeno di **riappropriazione** dell'antico patrimonio edilizio. A cui l'amministrazione della città ha partecipato con sporadici, disorganici e inadeguati interventi, come appare evidente a giudicare dal degrado o dall'assenza dei servizi in cui versano i quattro mandamenti. E ciò a quasi cinque lustri dall'entrata in vigore del PPE, la cui validità decennale è ormai decaduta.

Da qualche tempo, sulla scia della moda dell'antiquariato abitativo, un nuovo e imprevisto soggetto si è inserito nel recupero del centro storico: il **mercato**. Il libero mercato ha preso il sopravvento, anche sugli interventi di recupero assistiti da contributi pubblici. Con le sue leggi, con le sue dinamiche, con la sua forza dirompente, che abbatte gli ostacoli di fronte ai quali la pubblica amministrazione si è dimostrata impotente, come la complessità della proprietà immobiliare, organizzando attraverso singoli operatori o società immobiliari la riconversione di pezzi consistenti del patrimonio edilizio storico e attraendo gli investimenti della nuova borghesia.

Con buona pace di quanti si sono illusi che il recupero del centro storico potesse essere affidato ad un'operazione dirigista di prevalente intervento pubblico, temendo ed esorcizzando l'avvento del mercato e paventando la cosiddetta **speculazione**, in una città come Palermo in cui ancora riecheggiano le funeste cronache di mafia degli anni '60, è evidente che senza un diffuso investimento di risorse private il recupero del centro storico resterà per lungo tempo una chimera.

Poiché il **mercato** tende per sua natura a scardinare l'ordine costituito fatto di normative, di divieti, di regole, di regole intese a conseguire la qualità dei restauri e la tutela dei valori della storia e dell'architettura, piegandoli quanto più è possibile alla propria logica, si rende necessaria una nuova presa di coscienza da parte delle pubbliche istituzioni, cui compete un'azione regolatrice e un ruolo di sostegno, allertando e mobilitando le proprie strutture di sorveglianza e potenziando strategicamente gli interventi in edilizia sociale, nelle infrastrutture e nei servizi. Ma con assoluta priorità è necessario **l'aggiornamento del Ppe**, per adattarlo alle condizioni fisiche e giuridiche del patrimonio immobiliare, oggettivamente mutate rispetto al quadro di riferimento su cui si fondavano le previsioni del piano e per adeguarlo alla nuova realtà produttiva, ormai dominata dal mercato. Compito gravoso e impegnativo a cui ci auguriamo che le istituzioni culturali della città prestino attenzione attraverso un salutare dibattito e che la nuova amministrazione comunale ponga l'argomento ai primi punti del suo programma di governo.

Nino Vicari