«Ridurre ancora gli oneri che frenano il restyling»

Il presidente dell'Ordine degli architetti Roccheggiani

L'INTERVISTA

ANCONA «La città è piena di contenitori vuoti, che non contribuiscono a darle l'immagine che meriterebbe. Se non si fa qualcosa, se non ci si mette a tavolino per cercare soluzioni, il rischio è che in futuro sempre più scheletri invaderanno il cuore del capoluogo». Il monito è dell'architetto Sergio Roccheggiani, presidente dell'Ordine professionale della provincia di Ancona.

Cosa c'è da fare, nel concreto, per evitare che la città venga sommersa da questi mostri di cemento abbandonati a se stessi?

«Amministrazione, tecnici, costruttori e rappresentanti del sistema bancario dovrebbero confrontarsi e organizzarsi per affrontare il problema che, purtroppo, non può essere risolto solo dalla politica. E' necessaria una sinergia fra tutti gli attori per capire quale strada prendere. Di sicuro così non si può andare avanti: è uno scandalo che un città così bella offra ai turisti un biglietto da visita tremendo».

Come può intervenire il Comune?

«Ben poco, se non c'è un interesse concreto da parte degli operatori economici. In mano ha un solo strumento: abbassare ulteriormente o eliminare del tutto gli oneri suppletivi previsti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore. Fossi il sindaco, non ragionerei sempre in termini di costi-ricavi, ma di costi-benefici: esistono dei vantaggi indiretti, nel lungo termine, che la riqualificazione della città può produrre. Ma ripeto, la politica non basta a risolvere la questione».

Perché?

«Perché esiste un problema contingente di mercato dell'edilizia che negli ultimi anni ha stravolto tutto, rendendo non più sostenibili economicamente certe operazioni immobiliari. Un tempo le imprese erano disposte a farsi carico di oneri suppletivi, anche ingenti, perché il sistema, nel suo complesso, funzionava. Ma se ieri hai comprato a 10 un edificio che oggi vale 5, è difficile

Sergio Roccheggiani

che le banche non facciano quel passo indietro che tutti auspichiamo. Il fenomeno, comunque, riguarda tutte le città, non solo Ancona. Occorre riportare i costi a mercato per superare la crisi edilizia».

L'esempio lampante è il progetto avviato dall'impresa Santarelli per la realizzazione di appartamenti di lusso nell'area dell'ex ospedale Umberto I: da anni il cantiere è bloccato.

«C'è una variante in corso, la proprietà dovrà fare i suoi conti e capire se e come andare avanti. L'interesse c'è, ma è importante riportare gli alloggi ad una vendita che sia compatibile con il mercato. Anche perché le nuove trasformazioni sono fondamentali: c'è bisogno di investire nell'edilizia residenziale, nella tecnologia, nei progetti ecologici. Occorre entrare nell'ordine di idee che le vecchie case vanno incontro a usura, non sono più sicure e soprattutto inquinano. Ma il vero segreto è puntare sull'architettura».

«Rilanciare l'area della Fiera della Pesca darebbe nuove chance al rione degli Archi»

In che senso?

«Le città che nel mondo hanno avuto più sviluppo, sono quelle che hanno creduto nella qualità architettonica, che ha importanti risvolti sociali. Se ti riempi di immobili degradati, quelli diventano ricettacolo per malviventi e persone disagiate. La qualità sociale va di pari passo con gli investimenti nelle trasformazioni urbane. Il Riuso, cioè la rigenerazione urbana sostenibile, è un tema centrale in Europa. In Italia siamo molto indietro: servono finanziamenti statali e soprattutto la politica locale deve dialogare col Governo centrale. Altrimenti continueremo a parlare sempre e solo di asfalti e progettare minime operazioni immobiliari, che ad Ancona peraltro non si fanno da anni».

Un esempio?

«La zona dell'ex Fiera della Pesca. Ripensare quell'area significherebbe alzare l'asticella della qualità e l'effetto immediato potrebbe essere la crescita di un quartiere come gli Archi, che ha enormi potenzialità».

s.r.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Corriere Adriatico
5.03.2017