Cinquant’anni di mattone a L’Aquila: ecco quanto vale oggi

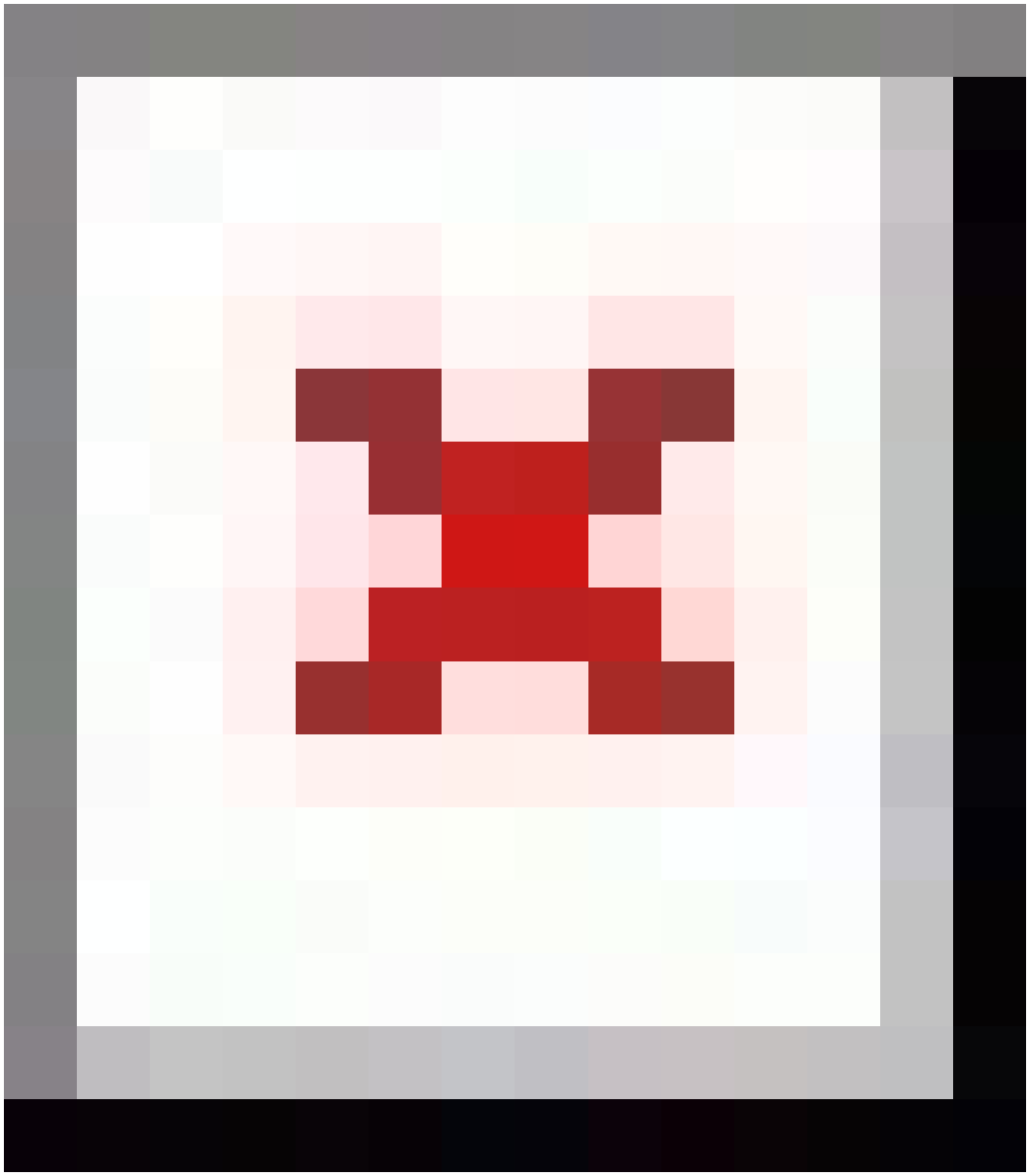
28 Luglio 2024



L’AQUILA – *“Noi della Sit – Siemens ci siamo trasformate e trasformando noi stesse trasformiamo tutta la città”.* Era l’aprile del 1973 e sull’Unità le parole di **Alfonsina Casamobile**, riportate dall’allora inviato *Walter Montanari*, raccontavano una pagina poi dimenticata di storia della città. In quel momento erano quasi 4300 gli operai della Sit-Siemens, l’80% donne. Avevano la faccia di chi sapeva dove andava il mondo anche se raramente erano uscite dai confini della conca aquilana. Cafone nel linguaggio dell’epoca, che *“si erano persino tenute l’orto in paese”* si ripeteva in città. Quelle donne furono però protagoniste di un cambiamento epocale che traumatizzò per decenni una città tradizionalmente accartocciata attorno ai quattro cantoni.

Non a caso, nei decenni successivi, la città preferirà raccontare l’epopea dei violenti fatti del ’71. Dimenticherà completamente, invece, quell’altra storia, ben più decisiva nelle vicende cittadine.

Quel 1973 era segnato da scioperi generali e arresti, centinaia tra le donne dello stabilimento. Diecimila, quindicimila, ventimila i partecipanti ai cortei che scuotevano la città. Invadevano il centro arrivando persino a San Domenico, davanti il carcere, per chiedere la scarcerazione delle colleghe arrestate durante l’ultima vertenza.



“La classe operaia”, scriveva Montanari, *“ha penetrato l’antica L’Aquila, donandole linfa nuova e idee, costumi e impegni sconosciuti”.* Dopo decenni di stasi la città si muoveva pur tra mille resistenze.

Emblema di quelle resistenze era la ***situazione abitativa***. I nuovi aquilani, attratti dall’industria e dai nuovi servizi, erano ancora costretti in abitazioni fatiscenti. A inizio anni ’70 c’erano persino 4mila abitazioni senza nemmeno il bagno. C’era bisogno di case ma, nel dopoguerra, i tentativi di varare nuovi strumenti urbanistici erano falliti tutti. Troppe le resistenze di certa città.

In quel 1973 il tappo esplose. Veniva varato il Programma di Fabbricazione, che la magistratura sequestrava immediatamente: una vicenda incredibile di cui si occupò anche la stampa nazionale. Nel 1975, dopo mille peripezie, arrivava anche il **nuovo piano regolatore**, il primo che contemplava tutto il territorio comunale e non solo il centro storico.

Viste le premesse della loro nascita, lo sviluppo di quei nuovi quartieri divenne particolarmente complicato: in periferia si poteva dormire ok, ma poco altro. Per vedere un ospedale nuovo si sarebbero dovuti attendere gli anni ’90. Le uniche licenze al “tutto dentro le mura” furono qualche centro commerciale che solo oggi, e con colpevole ritardo, viene affiancato da medie superfici di vendita, a volte con progetti anche di qualità, a servizio dei quartieri. Poco o nulla per il resto, praticamente i soli poli di Coppito e Roio dell’Università ad intramezzare una distesa di abitazioni senza “nemmeno una piazza” come raccontavano gli abitanti di Pettino tra gli anni ’80 e ’90.

Con i moderni quartieri periferici il centro finì per svuotarsi. Al tramonto della stagione del Polo elettronico però, il boom degli iscritti all’Università degli Studi dell’Aquila sembrava sul punto di farlo rinascere. A inizio del nuovo millennio furono loro, gli oltre 20mila studenti universitari dell’ateneo, a portare nuova linfa e idee.

Quindici anni dopo il sisma

Sommario
1. Quindici anni dopo il sisma
2. Quanto vale il mattone oggi?
3. L’Aquila: reinsediamento, spopolamento o gentrificazione?

Il 2009 ha sospeso tutto. Quindici anni dopo la città si trova a fare bilanci e a capire qual è questa volta quel futuro da agguantare. L’Aquila conta su un patrimonio edilizio completamente rinnovato, ma ancora pieno di buchi nella ricostruzione. C’è, inoltre, un caos urbanistico a cui non si riesce però a mettere mano e l’università ha perso migliaia di iscritti. Il dibattito è la spia dei problemi e si ripropongono vecchie formule di un centro onnivoro e catalizzatore di ogni risorsa ed energia della città. Per strapuntino ci sono gli impianti per lo sci a Campo Imperatore. Questa però è L’Aquila del 1920, non quella del futuro.

Anche il centro si è ristretto. Quell’asse centrale identificato dopo il sisma come centro del centro, è entrato non solo nelle norme ma anche nella testa di molti. E’ facile trovare gente che da Piazza San Pietro dice “vado in centro”, così come sembra normale considerare la villa, Fontesecco o la Banca d’Italia zone di periferia. Fu una scelta drastica quella dell’asse

centrale. Ha garantito una serie di vantaggi cumulativi a una sola strada del centro città: ha ridato vita al corso, ma ha impedito una ricostruzione equilibrata dentro le mura. La disconnessione con il territorio si è aggravata con il fallimento dei grandi progetti di riqualificazione pubblica che interessavano il perimetro delle mura.

Le criticità ora sono evidenti. A Palazzo Margherita, pochi giorni fa, è stato presentato il nuovo ufficio del piano. Per il Comune è tempo di varare lo strumento urbanistico con il quale si spera di offrire ordine e prospettive alla città, “farla più bella” spiega **Pierluigi Mantini**, che del nuovo ufficio è consulente.

“L’obiettivo è far crescere il valore al metro quadrato – ha detto in conferenza stampa il professor Mantini – in una città che già oggi è sufficientemente attrattiva e potrà esserlo di più con gli investimenti privati e pubblici che si stanno realizzando, ma che non può avere evidentemente una ***proprietà al metro quadro ricostruito al di sotto dei mille euro***. Non si tratta di porsi obiettivi di esclusione. Gli studenti devono avere le loro strutture agevolate e le persone che vengono devono trovare accoglienza. E’ ovvio però che la città e la sua proprietà immobiliare devono crescere di valore. Questo si fa se riordiniamo la città intorno alle sue identità, quella storica e naturale, facendo meno costruzioni ma con meno vincoli e molta più rigenerazione. L’edificazione nuova deve diventare un’eccezione, il riordino la nuova regola”.

Del resto quindici anni dopo il sisma, secondo l’Agenzia delle entrate, L’Aquila è la prima città in Italia nella relazione tra patrimonio abitativo esistente e popolazione insediata e gli effetti si vedono anche sul valore immobiliare.

Quanto vale il mattone oggi?

Proprio a luglio l’Omi, l’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, ha aggiornato la sua banca dati delle quotazioni immobiliari.

Nella prima periferia le cose vanno ancora bene, ma nonostante siano quartieri finalmente dotati di essenziali servizi come poste, farmacie, ecc, il prezzo al mq, ad esempio per un alloggio di tipo economico, si attesta tra i 900 e 1200 euro al metro quadro. Andando più in periferia le cose non migliorano.

La stragrande maggioranza delle compravendite riguarda ormai il centro dove i prezzi, invece, sono tornati a salire. Sull’asse centrale, **secondo l’Omi**, si viaggia tra **1400 – 2100 euro al metro quadro** per le abitazioni civili, e dai **1250 ai 1850** al mq per un alloggio economico. Il commerciale va da **1850 a 3200** e il terziario da **1700 a 2500** con valori della

locazione che vanno da 9 a 13,5 euro al mq per un ufficio, fino a oltre 20 euro al mq per i negozi.

L’Aquila centro tira, nonostante le criticità, la periferia sembra rientrare in quell’allarme lanciato da Mantini. Dopotutto, a livello demografico, la città ha sì assorbito il colpo del sisma che poteva essere esiziale, ma rimane faticosamente aggrappata intorno a 69mila abitanti che diventano però sempre più anziani con oltre 10 mila nuclei single anziani.

L’Aquila: reinsediamento, spopolamento o gentrificazione?

Il dibattito urbanistico riguarda oggi solo ed esclusivamente il centro, o meglio l’asse centrale. Il reinsediamento degli abitanti, una sfida difficile quanto la ricostruzione, è oggetto di polemiche furenti. C’è chi parla di un centro spopolato, chi di un centro gentrificato. Come noto i due termini non sono sinonimi e anzi sono praticamente in contrapposizione tra di loro. All’Aquila lo *spopolamento* del centro c’è stato decenni fa, per le ragioni note, e poi in quei pochi secondi la notte del 6 aprile.

La *gentrificazione* è il processo di insediamento di una popolazione più ricca al posto di una più popolare. In particolare è il meccanismo che porta a quel risultato. Di solito funziona così: un quartiere popolare ma con grandi problemi socio economici comincia a svuotarsi. Arriva una popolazione giovane e creativa in cerca di alloggi a basso costo che, una volta insediata, comincia a rivendicare riqualificazioni e investimenti. Proprio questi ultimi portano all’espulsione del resto della popolazione popolare. Di solito sono le pedonalizzazioni, ad esempio, se fatte senza offrire soluzioni alternative agli abitanti meno abbienti, uno degli elementi chiave del processo. Infine si insedia la nuova popolazione, più agiata, che ridensifica l’abitato degradato. Onestamente è difficile dire se in città sia in corso un processo del genere o uno di spopolamento.

Oggi a L’Aquila sono diverse migliaia gli abitanti del centro, residenti o dimoranti. A volte sembrano pochi, altre volte, a giudicare dalle condizioni di tante zone, sembra una sorta di miracolo. Come il reinsediamento di uffici pubblici, ormai sono quasi tutti tornati in centro, o delle attività commerciali. Tra quest’ultime c’è chi chiude e chi apre. Hanno fatto scalpore un paio di dolorose chiusure ultimamente, meno le aperture, ad esempio quella di Unicredit in Via Sallustio. Il bilancio complessivo però, anche nell’ultimo triennio, racconta di un saldo ampiamente positivo che, visti i tempi che corrono in tutti i centri storici, è difficile da inquadrare come un fallimento ma forse presto per essere considerato un successo.

L’anno prossimo saranno cinquant’anni dal piano regolatore del 1975. Quello nuovo si sta scrivendo. L’auspicio per L’Aquila è che la concomitanza dei due fattori possa essere l’occasione per un vasto dibattito democratico, rappresentativo di tutto il territorio e di alto livello, non determinato esclusivamente dall’inseguimento del rumore di sottofondo dei social.