

Vorrei salutare tutti i gentili presenti, sono Kornélia.Kissfazekas architetto, progettatore urbanistico, docente dell'Università al Politecnico di Budapest.

Siamo arrivati dall'Ungheria in due: con il prof. Arch. Gábor Loszmándi, direttore del Dipartimento di Progettazione urbana della Facoltà d'Architettura del Politecnico di Budapest.

Noi abbiamo pensato di dividere il nostro intervento per 2 parti. Io vorrei parlare delle esperienze della riabilitazione ungherese generalmente – ma concentrando sugli esempi di Budapest - poi il professor Loszmándi tratterà un argomento più concreto e molto importante: il sistema dei finanziamenti.

Mi permettete per cortesia di leggere la mia parte: non soltanto perché mi sento più sicura ma anche per risparmiare il tempo: posso concentrarmi meglio sull'argomento invece di cercare le parole giuste.

Preparandomi a questa relazione, mi sono posta una domanda: fino a che punto può essere interessante per Voi avere informazioni riguardanti la realtà nostra.

È risaputo, che lo sviluppo urbanistico sia spontaneo che programmato ha un certo meccanismo, che – ad eccezione di alcune piccole differenze - funziona dappertutto al simile modo. Però esistono inoltre elementi modificatori definiti dalle possibilità locali. Voi, vivendo più o meno tra le stesse condizioni sociali ed economiche sicuramente vi capite di mezza parole; ma può diventare difficile seguire la logica di un mondo come quello dei paesi dell'est; per. es. dell'Ungheria...

La situazione ungherese a 15 anni dal cosiddetto cambio di regime è ancora notevolmente marcata dall'eredità del periodo precedente. Comunque potrete avvertire elementi per voi del tutto strani ed estranei come alcuni altri ben conosciuti che saranno la dimostrazione del fatto che certi meccanismi dell'urbanizzazione sono indipendenti da ordinamenti politici e sociali.

Dato che il tempo stringe non ho la possibilità di darvi un profilo completo.

In Ungheria la riqualificazione urbana – nel senso completo – non ha grande passato. Ma le esperienze ungheresi potrebbero essere interessanti proprio per questo motivo, poiché negli ultimi 15-20 anni ogni città, ogni quartiere di Budapest ha cercato di inventare la propria strategia, il proprio metodo di rinnovazione urbana adatto ai suoi problemi. Così anche se le riabilitazioni generalmente simili, tutte hanno le loro specificità, con „accenti“ diversi e in un certo senso tutte funzionano come esperimenti.

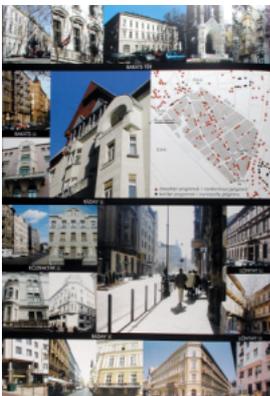
Non conoscendo ancora concretamente la situazione di Aversa ho cercato di trarre dai fenomeni ungheresi quelli che nonostante il fatto di essere tipici potrebbero servire anche come insegnamenti generali che valgono anche per il caso di Aversa cioè di parlare non soltanto di un esempio ma cercare più esempi interessanti scelti seguendo qualche punto di riferimento.

Questi punti di riferimento sono 3 elementi principali, quasi pilastri- secondo me- del successo di una riqualificazione di una zona urbana degradata. Visto che io sono architetto ho scelto 3 elementi che fanno la parte dell'ambiente costruito.

- La riabilitazione degli appartamenti,
- La riqualificazione degli spazi pubblici
- La riutilizzazione dei territori urbani – incuneati - che hanno perduto le loro funzioni originali

Obiettivi strategici del Concetto di Sviluppo di Bp

1. approfittare della situazione geopolitica
2. lo sviluppo del sistema del traffico urbano
3. miglioramento della qualità dell'ambiente costruito
4. miglioramento della qualità dell'ambiente naturale
5. società sostenibile
6. l'integrazione spaziale di Bp e della sua agglomerazione



Cioé se seguiamo/vediamo il metodo, le categorie determinate dagli Obiettivi Strategici del Concetto di Sviluppo di Budapest, si vede che io ho concentrato sul terzo obiettivo.

Il primo fra quegli elementi importanti é la scelta di una soluzione giusta per il patrimonio delle abitazioni esistenti.

Ben sappiamo che nei centri storici degradati la maggior parte degli edifici sono le abitazioni. Conosciamo le loro condizioni, la tendenza al cambiamento di loro abitanti etc.

Anche se i fondi dell'Unione europea non sostengono direttamente le ricostruzioni, il rinnovo degli edifici d'abitazione non c'è, non può essere una riqualificazione urbana con vero successo senza una strategia generale riguardante al futuro (le loro condizioni, le loro offerte di modo di vivere etc.) di quel patrimonio.

Parlando del degrado dei centri antichi non c'è tanta discordanza di pareri tra i vari analisti nella definizione della diagnosi del „morbo”. Ma c'è differenza nel definire il punto di partenza della spirale negativa, chi, da dove fa partire il processo del degrado, cosa tiene il motivo più importante: La poca forza dell'area in questione per mantenere la popolazione; lo stato disastroso degli edifici o la presenza di gruppi etnici e/o poveri. Ci troviamo di fronte al classico dilemma dell'uovo e la gallina: una zona viene distrutta perché abitata da gente povera, non esigente oppure ci abitano proprio perché sono gli unici ad accettare quel ambiente?

Prima di parlare concretamente degli esempi mi permettete di dirvi alcune parole del passato.

A Bp la maggior parte del patrimonio storico appartiene all'ottocento e all'inizio del novecento. Con l'arrivo del comunismo il 90 % degli appartamenti del centro vennero statalizzati, in conseguenza sono diventati di proprietà statale, condomini in affitto, in gestione comunale.

Durante il socialismo non hanno effettuato quasi nessun lavoro di ristrutturazione, così che lo stato di questi palazzi é diventato critico, é sono diventati superate la struttura e la composizione degli appartamenti e le condizioni di vita che possono offrire. Oggi un terzo del complesso ad uso civile maggiormente degradato si trova concentrato in alcuni distretti centrali.

Giá negli anni 70 emerse l'esigenza della riabilitazione. Ma questa gestione consideró la riabilitazione soltanto in forma concentrata di ricostruzione dei condomini, sinonimo di riparazioni strettamente necessarie, e niente di piú.

I distretti avevano già allora un ruolo promotore ma le decisioni e soprattutto i finanziamenti si svolgevano nell'ordine gerarchico della capitale centralizzata.

Così fino alla metà degli anni 80 si costruivano appartamenti nuovi – specialmente alle periferie - mentre l'idea della riabilitazione veniva trascurata portando pochi risultati fino a 1990.

A partire dalla fine degli anni 80 e soprattutto negli anni 90 si sono avvenuti dei cambiamenti fondamentali che erano legati naturalmente al cambiamento dell'atmosfera politica, della mentalità e poi piú concretamente al cambiamento del sistema politico. Come tale, la decentralizzazione dell'amministrazione della capitale, che rese possibile l'indipendenza dei vari distretti della città. Da quel momento la riabilitazione diventó un processo legato a zone con parecchia gente coinvolta.

I cambiamenti più importanti della capitale erano:

1. che si è formata una gerarchia di vari livelli di decisione:
2. e che rispetto alla situazione di prima nella realizzazione si presentano protagonisti e ruoli nuovi -

Torniamo qui – la gerarchia di vari livelli di decisione era la seguente:

- il governo - che ha la competenza sulle leggi (dell'edilizia, appalti statali etc.) e sulla politica dei finanziamenti,
- la capitale – che è il competente del concetto, strategia di riabilitazione, dichiarazione della misura dei finanziamenti, ha un ruolo diretto nelle imprese di riabilitazione dei distretti
- distretti - che hanno iniziative, finanziamenti, „proprie“ imprese di riabilitazione, competenza del regolamento locale,

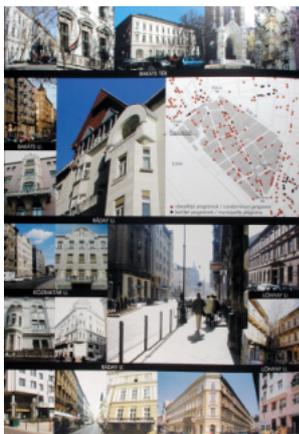
e che rispetto alla situazione di prima nella realizzazione si presentano protagonisti e ruoli nuovi:

I protagonisti e ruoli nuovi :

- società locali - per elaborazione delle strategie, organizzazione delle società ONLUS,
- banche – per i finanziamenti delle attività di costruzione o ristrutturazione, ruolo del titolare nelle imprese del distretto,
- Imprese private di costruzione – soprattutto nei casi di costruzioni nuove: fanno la ricerca di mercato, progettazione, marketing e spesso la costruzione stessa,
- Proprietari - che adesso sono differenti secondo la „nuova“ tipologia della proprietà (privati, comunali, condominiali o misti)

Il termine „riabilitazione“ viene usato sempre di più come rinnovamento della città, un cambiamento strutturale in vari senso.

I comuni però incontrarono subito il problema finanziario, e decisero di risolverlo vendendo gli appartamenti agli inquilini di prima a condizioni speciali, sperando di liberarsi dalla gestione dei palazzi, ed incassando subito. La gestione venne trasferita a società private. In questa maniera invece diventarono proprietari anche famiglie di basso reddito, le quali facevano fatica a mantenersi, e non potevano finanziare nemmeno i lavori più semplici di ristrutturazione. Questo processo dura ancora, ed ha porta al peggioramento dello stato dei condomini. Così, accanto allo sgombrò del ceto medio e alla migrazione della gente povera dalla campagna, in Ungheria anche la speciale privatizzazione degli appartamenti ha peggiorato la situazione.



Un cambiamento notevole nella mentalità pubblica e professionale fece partire negli anni 90 il processo di riabilitazione e di rinnovo delle città con la ristrutturazione delle aree abitative, ma si svilupparono dinamicamente anche i programmi riguardanti le istituzioni, zone industriali e le aree pubbliche. In conseguenza alla situazione del mercato in cambiamento che noi definiamo „del capitalismo selvaggio“ prese spazio un aspetto della riabilitazione che considerava le zone come valore immobiliare e si preferì come metodo la demolizione. Quest'aspetto è stato più volte criticato dagli esperti ungheresi.

Nacquero nuovi team di esperti di diverse mentalità e estrazione sociale, e in parecchi distretti si avviò il progetto della „riabilitazione prudente“. In realtà furono costretti di trovare la via di mezzo tra le due teorie. Da una parte è evidente che mantenere e ristrutturare del tutto i vecchi edifici costa molto di più come se venissero demoliti ed i terreni in maggior parte di gran valore fossero venduti. Abbiamo degli esempi di successo per quest'ultima strada di realizzazione a Budapest. Per es. il distretto 9. di Bp che si chiama Ferencváros (cioè Città di Francesco) cui alcune fotografie si vedono anche sulla nostra tavola di esposizione. Qui che hanno cominciato ad avviare un progetto-modello 15 anni fa era così praticamente la prima riabilitazione. Il rinnovamento di quella zona gestita con grande sovvenzione statale dura anche adesso, dimostrando ottimi risultati, nonostante i quali non mancano le critiche, soprattutto per il cambiamento della popolazione che accompagna la riabilitazione. Il risultato comunque è che intere zone cambiarono aspetto ed



intera popolazione, facendo spostare i problemi sociali nei distretti piú arretrati. Cioé nonostante che si riusciva a risolvere un problema in un certo distretto, quello si riproduceva al livello della capitale visto che quelli che volenti o nolenti se ne vanno portano con loro i vecchi problemi sociali da risolvere. L'altro aspetto non considerato prima é che la ricostruzione fatta con il metodo della demolizione completa non da possibilitá agli abitanti rimasti da adattarsi alle nuove condizioni. Il pegno del successo di questa riabilitazione é l'esistenza e l'attività di un ufficio di coordinamento tutto nuovo sul campo di riabilitazione ungherese.

Seguendo tale esempio, anche nell'altro, ottavo distretto che si trova proprio accanto a quello di prima hanno creato una societá simile in proprietá comune della capitale, del distretto e di una delle piú importanti banche statali. Questo distretto chiamato Józsefváros (Cittá di Giuseppe) ha 80 mila abitanti. É un distretto di glorioso passato, come potete ricordarlo dal libro o dal film di Ferenc Molnar, „I ragazzi della via Pál”, che ne fa rivivere la vera atmosfera.

L'area che il nostro secondo esempio portato- é denominata „Harlem budapestino”. É una zona degna d'attenzione anché perché nel Piano regolatore di Budapest é definito il futuro distretto modello. L'idea di una riabilitazione completa della zona ormai ha 20 anni. A partire dagli anni 90 é considerata l'area di crisi. In seguito a vari piani di vecchie idee, nel 1996 venne accettato il piano politico urbanistico, e due anni dopo la Strategia della Riabilitazione. Sono nati piú progetti ma per anni non osavano toccare il terreno problematico. Qui si deve fare per forza un programma-misto – non si possono lasciare fuori considerazione i fattori sociali.

La maggior parte degli appartamenti del distretto é monocale senza servizi o con un minimo di comoditá. Qui il numero degli appartamenti in proprietá del comune anche adesso é molto alto. É la zona dei rom, che possono essere inquilini o spesso occupanti abusivi di appartamenti. Negli ultimi anni c'è anche una presenza cinese. Nonostante tutto ciò, e il distretto della tolleranza, perché é tradizionalmente misto, ci vivono da sempre i piú poveri con gente appartenente al ceto medio-basso,cosí „storicamente” c'era la presenza di vari livelli sociali e economici.

La disoccupazione é altissima, ed é in aumento. Fino a poco tempo fa la zona era il centro della prostituzione. La grande parte del distretto sta per diventare una spece di ghetto che risulta la segregazione nell'interno della scuola. Ma allo stesso tempo qui si trova il liceo piú famoso della capitale, di un livello altissimo di istruzione, una scuola, la quale per l'ammissione sceglie i migliori studenti delle elementari.

Adattando alla complessitá e moltocoloritá dei problemi del distretto il piano di Józsefváros applica un sistema speciale, dividendo la zona in caratteristiche aree, specificandone la proporzione degli interventi sociologici e architettonici. Li hanno definiti con votazione. Rispettando queste caratteristiche e la struttura urbana in alcune zone optarono per la demolizione e la ricostruzione intensa, mentre in certe altre prevalse l'idea della riabilitazione sociale, ed il miglioramento del funzionamento delle istituzioni sociali.

Secondo il Piano si inizió con la ricostruzione del centro, il cosiddetto Belső Józsefváros, e dopo uno sviluppo lentissimo di 2-3 anni si decise di trasferire il finanziamento dell'area al capitale privato. Cosí le risorse del budget centrale possono essere diretti allo sviluppo di altre zone.

Il rinnovamento degli edifici comunali é un processo continuo. Sono in fase di ristrutturazione e riparazione gli edifici e si sta cercando di migliorarne il livello di comoditá. La situazione é particolarmente difficile lá dove sono giá stati privatizzati gli appartamenti, poiché in questo caso il tutto dipende dalle possibilitá economiche degli abitanti. Esistono finanziamenti statali per condomini, ma per averli serve una persona o un'organizzazione agile. A volte, proprio per trovare questa figura – rappresentante degli inquilini occorre



l'intervento del comune.

Nel territorio di crisi gli architetti hanno scelto una zona piú piccola, dove con un progetto-pilota volevano eseguire demolizioni in vasta misura. Questa é la zona definita importantissima per la struttura urbana, scelta per i piú grandi interventi architettonici. É il comune che vuole sistemare quest'area e trasferirla agli imprenditori vincitori del tender. Gli appartamenti saranno di proprietá privata, e sul territorio fuori alla zona del progetto-pilota si costruiranno condomini comunali da affittare. L'intenzione é di separare la gestione economica del Comune e il sistema sociale. É cosí perché pure qui c'è il problema della mentalitá dei comuni ungheresi : il dilemma é se devono seguire le vecchie tradizioni (comunista) di tipo comune assistenziale, o seguire una politica - nuova pure per loro - imprenditoriale. Venendo a mancare gli aiuti centralizzati, sono costretti a scegliere la nuova strategia.

Devo aggiungere che l'intervento che prevedeva la demolizione ha suscitato polemiche nell'ambito professionale. I precedenti piani proponevano una riabilitazione a passi lenti conservando gli edifici giá esistenti.

Questo piano cosí sensibile ai problemi sociali avrebbe richiesto un finanziamento centrale-statale notevole, che negli anni 80 non disponeva di fondi adeguati. Rimane poi la questione, se sia una supposizione reale pensare che gli abitanti poveri sarebbero stati in grado di gestire e mantenere veramente i palazzi ristrutturati, di conseguenza piú costosi e di un valore piú alto. Mancavano i fondi e soprattutto un programma sociale che doveva aiutare nella mentalitá e nelle tecniche la realizzazione del progetto. É importante il mantenimento dei valori architettonici ma la questione di base della realizzazione é che non ci siano delle contraddizioni etiche o economiche fra le funzioni e gli abitanti della zona. Vuol dire che devono essere in grado di apprezzare ed usare i condomini nuovi secondo il loro valore, finanziare il loro mantenimento piú o meno con propri mezzi, e fare in modo che non si ammortizzino di nuovo.

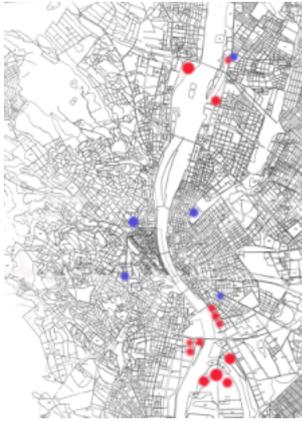
Per quanto riguarda l'esempio di Józsefváros penso che sia un programma di successo sia per l'intera societá, sia per gli abitanti della zona.

Gli scambi d'appartamento e i traslochi si avvengono in seguito a colloqui con ogni singola famiglia, cosa che richiede molto tempo e lavoro, ma crea il contatto diretto con la gente. Questo lavoro viene fatto dalla Rév8 con l'aiuto di numerosi sociologi. Un vantaggio importante di tale modello sta nell'intento di comunicare con gli inquilini, l'apertura sociale. É altresí importante l'adattamento di mentalitá degli abitanti, che non devono vivere questo processo come soggetti sofferenti, ma volendo possono aiutarlo. Dunque é particolarmente importante farli collaborare coscientemente nella trasformazione del loro ambiente. Potrebbe essere di grande aiuto un eventuale sondaggio di opinione pubblica per capire l'identitá e il quadro del futuro dell'ambiente e della popolazione.

L'accusa che il modello piú spesso incontra é che concentra troppe forze nella zona centrale, sperando in uno sviluppo spontaneo e di conseguenza delle altre aree.

II. Gli architetti credono molto nella forza trainante dell'aumento di valore della zona centrale, grazie alla risistemazione concentrata. Ci sono poi altre riserve sul migliorato livello della rete istituzionale.

In un certo territorio di crisi a Budapest si é giá sviluppato quest'idea, trasformando alcuni edifici industriali in centri di cultura, ottenendo un aumento del valore delle zone limitrofe. Se mi permettete vorrei parlare brevemente anche di questo pilastro molto importante di una riabilitazione. Le reinterpretazioni del ruolo dei terreni che hanno perduto le loro funzioni originarie, il fatto di trovare nuovi modi dell'utilizzazione adatte alle nuove esigenze dell'epoca e degli abitanti sono una delle piú grandi sfide attuali dei



professionisti dell'urbanistica. Nel caso di Bp. parlando dei territori con cambiamento di funzionalità come mezzi della metamorfosi della città possiamo pensare agli ex-stabilimenti industriali.

Il cambiamento del sistema politico ed economico ungherese ha portato con sé i fallimenti delle grandi fabbriche, aziende statali e spesso molto tradizionali e l'arrivo del capitale privato. Questi 2 processi avvenuti insieme hanno spinto un'enorme boom sul mercato immobiliare, cui base erano le fabbriche fallite, che hanno le posizioni tradizionali, molto spesso centrali con considerevole valore immobiliare. Questi terreni d'impresе incuneati molto spesso si trovavano in una posizione ottima del tessuto urbano.

Sulla mappa, che adesso potete vedere abbiamo segnalato ad ogni punto sul lungo Danubio dove si può aspettare prossimamente dei nuovi investimenti. Vediamo che si tratta delle parti considerevoli sia di Pest che di Buda. Ma ci sono gli esempi già realizzati che funzionano benissimo e che hanno dato una nuova interpretazione, nuova vita ad una zona aumentandone il valore.



Gli esempi presentati

Il Millen•lis - Centro culturale con un parco pubblico.

È stato costruito con grande sostegno statale (economico e morale) al posto dell'ex-Stabilimento dei Motori Ganz utilizzando anche alcune costruzioni industriali. Situata nei dintorni di un ganglio /ganlio/ di traffico urbano con un rapporto perfetto con i mezzi pubblici. Oggi • uno degli posti maggiormente preferiti dai giovani per i suoi concerti, esposizioni e per il suo parco „tematico”. Ha dato grande spinta nella reinterpretazione del ruolo della zona.



Trafo – Ex casa d'elevatore –cappannone situato in un punto centrale di Ferencváros. Secondo il progetto della riabilitazione del distretto era destinato alla demolizione. Poi fortunatamente è stato mantenuto in essere, riconoscendo il suo valore architettonico. Hanno ristrutturato senza grandi cambiamenti. Attualmente è un importante centro di cultura alternativa, avanguardia specialmente del ballo.



MEO – Funziona al posto di un ex fabbrica di cuoio.

Dopo il cambiamento del regime politico veniva privatizzata e poi, come tante altre aziende e fabbriche una volta statali – fallita. Il nuovo proprietario che è discendente della vecchia famiglia proprietaria ha creato una sala di esposizione che funziona anche come sala d'aste. Famoso e molto popolare come centro specializzato nell'organizzazione di esposizioni d'arte contemporanea. Ha dato una nuova prospettiva, nuova funzione a tutta la sua zona.



III. Il terzo punto fermo della riqualificazione di un tessuto urbano degradato è il rinnovo degli spazi pubblici. A Budapest ultimamente si è fatto un grande progresso in questo campo: parecchie zone pedonali recentemente realizzate hanno fatto nascere una nuova qualità urbana, che si sono adattate ad un nuovo modo di vivere e di usare la città. Hanno ricominciato a vivere le zone da lungo tempo sopite reintegrandosi così nella vita della città dei giorni d'oggi. Per finire vorrei presentarvi alcuni esempi ben riusciti.



A proposito dell'argomento potrei parlare ancora di molti aspetti: dai protagonisti della struttura comunale, agli elementi della gerarchia dei progetti, dalle cose da fare nel campo della sicurezza pubblica e delle loro eventuali conseguenze etc. Non avendo tempo per riprendere questi argomenti, Vi



ringrazio dell'attenzione e della pazienza.

