

GIAN GALEAZZO STENDARDI

**IL RIMODERNAMENTO  
DELLE ABITAZIONI ANTICHE (\*)**

(\*) Testo della relazione tenuta al Congresso dell'U.I.P.F.B. ad Helsinki (2-4 luglio 1974).



SOMMARIO: I. *Individuazione dei concetti fondamentali.* — II. *Ragioni di tale attività.* — III. *Individuazione dei problemi:* A) Problemi giuridici: 1. Problemi giuridici comuni a tutti gli immobili; 2. Problemi peculiari degli immobili storici; 3. Problemi peculiari di altri immobili. - B) Problemi tecnici: 1. Problemi comuni degli immobili antichi; 2. Problemi tipici degli immobili storici. - C) Problemi economici: 1. Il costo; 2. Il finanziamento; 3. L'ammortamento della spesa; 4. Il reddito. — IV. *Considerazioni generali.*

I. Il rimodernamento delle abitazioni antiche risponde a due esigenze: una di conservazione ed una di riqualificazione.

Per « rimodernamento » intendiamo tutte quelle attività che, pur mantenendo all'edificio i caratteri esteriori del tempo in cui fu edificato, ne mutano strutture interne ed applicazioni tecniche onde renderli costantemente idonei ad appagare le esigenze presenti di chi se ne avvale.

Nel concetto di « abitazione » ricompriamo qualunque tipo di edificio, anche se non destinato esclusivamente ad abitazione, cioè anche quegli edifici che assolvano in parte a funzioni di carattere pubblico ed in parte di carattere privato, siano esse rappresentative o meno, oltre che alla pura e semplice funzione di abitazione.

Nel concetto di « antiche » dobbiamo ricomprendere tutti gli edifici che abbiano un numero di anni superiore ad una determinata misura; si può discutere dell'entità di questa misura, ma potremmo considerare sufficientemente esatta quella di 50 anni, corrispondente a due generazioni.

Nel novero degli edifici antichi dobbiamo, poi, apportare un'ulteriore distinzione: quella fra immobili da considerarsi come « storici », ed immobili che sono semplicemente « antichi ».

Con il termine di « storici » non intendiamo riferirci in modo esclusivo agli immobili collegati ad eventi storici o nei

quali si siano verificati eventi di carattere storico, ma intendiamo ricomprendere anche quelli che hanno caratterizzato un determinato periodo di tempo, una fase della storia, un modo di essere della civiltà, un aspetto tipico della cultura di un popolo, di una nazione, di un continente.

Consegue da ciò che nel concetto di « storico » rientrano anche gli immobili che costituiscono vere e proprie opere d'arte, e che, contemporaneamente, pur essendo tali, vengono ancora oggi utilizzati ampiamente.

La categoria degli immobili « storici » presenta maggiori difficoltà per il suo rimodernamento e la sua riqualificazione, dato che è necessario mantenere il carattere tipico dell'immobile stesso, rispettare i valori artistici in esso contenuti, consentire la convivenza di tecniche e di esigenze contemporanee con gli elementi insostituibili di strutture architettoniche antiche, che non possono comunque essere modificate; la categoria degli immobili semplicemente antichi, presenta difficoltà minori rispetto alla prima, tanto per la sua manutenzione quanto per la sua riqualifica.

II. L'attività di rimodernamento degli antichi edifici, presenta una giustificazione logica da due punti di vista: quella del proprietario e quella della collettività.

a) Dal punto di vista del proprietario la giustificazione del rimodernamento si fonda sul fatto che egli non è solo proprietario, ma anche « gestore » del bene; come tale ha interesse alla migliore utilizzazione possibile del bene; preferisce affrontare una spesa, per riqualificare il bene, minore di quella che gli sarebbe necessaria per costruirlo *ex novo*; le difficoltà economiche, giuridiche e sociali necessarie per la riqualificazione del bene sono diverse, ma non maggiori di quelle che sarebbe necessario affrontare per costruirlo *ex novo*.

b) Dal punto di vista dell'interesse collettivo, la riqualificazione si giustifica con il fatto che la collettività ha interesse

più alla conservazione che alla distruzione dei beni, siano questi storici o puramente e semplicemente antichi; essa trova nel bene conservato e riqualificato uno strumento di calmiera del mercato dei beni; il costo della riqualificazione del bene, per la collettività, è minore di quello che sarebbe necessario per la produzione di un bene nuovo.

III. I problemi relativi alla riqualificazione degli immobili, cioè al loro rimodernamento, si possono suddividere in :

- A) giuridici;
- B) tecnici;
- C) economici.

Ognuna di queste categorie è da considerarsi sotto tre aspetti diversi : problemi comuni al rimodernamento di ogni tipo di immobile; problemi tipici degli immobili « storici »; problemi tipici degli immobili solo antichi.

*A) Problemi giuridici.*

1. Sono problemi giuridici comuni a tutti i tipi di immobili quelli che riguardano : a) il potere di decisione e di iniziativa; b) la coazione del proprietario; c) i vincoli generali sulla disponibilità; d) l'intervento pubblico per consentire l'esecuzione dei lavori; e) la sospensione del godimento del bene, da parte degli utenti, nel corso dell'esecuzione dei lavori.

2. Sono problemi giuridici peculiari degli immobili storici quelli che riguardano : a) il mantenimento delle forme architettoniche e della destinazione; b) il contemperamento delle esigenze di aggiornamento e di conservazione; c) la garanzia della conservazione di caratteri tipici, formali e di uso.

3. Sono problemi giuridici peculiari degli altri immobili quelli attinenti : a) ai rapporti di comproprietà e di condominio; b) alla trasformazione della struttura dell'abitato.

1. a) Sul potere di decisione e di iniziativa occorre osservare che tale potere può essere riconosciuto tanto al proprietario quanto alle Pubbliche Autorità.

Il riconoscimento di questo potere al proprietario non esce dal campo dell'applicazione delle norme generali in materia di proprietà; anche se l'esercizio di tale potere può incontrare ostacoli, limitazioni e difficoltà di ordine giuridico, il potere, in sè e per sè, rientra nell'ambito delle norme generali che disciplinano la proprietà.

Più complesso è il problema quando si consideri il potere di iniziativa e di decisione trasferito ai pubblici poteri. In questo caso la volontà del proprietario viene sostituita da un'altra volontà; nessun problema sorge se il proprietario è consenziente o indifferente; il problema nasce, invece, quando il proprietario sia contrario.

La soluzione del contrasto si ha con la sostituzione della volontà dei pubblici poteri a quella del proprietario, in forza del principio generale secondo cui è legittimo sovrapporre alla volontà del titolare di un bene, destinato a soddisfare le esigenze della collettività, la volontà operativa di questa collettività, cioè la volontà dei pubblici poteri.

I modi con cui la volontà pubblica si può realizzare sono limitati e si possono ridurre a tre categorie: a) l'esproprio definitivo del bene; b) l'espropriazione per compiere lavori, salvo restituzione, poi, del bene al proprietario precedente, contro il pagamento del maggiore valore acquisito dal bene; c) l'ingiunzione al proprietario di compiere le opere ritenute necessarie e le relative sanzioni in caso di inerzia, consistenti nel veder compiere le opere direttamente dal pubblico potere, ricevendo l'addebito del costo dei lavori stessi.

b) In sostanza i sistemi mediante i quali si realizza la volontà dei pubblici poteri in contrasto con quella del proprietario rientrano tutti in un unico schema: è tolto il potere dispositivo al soggetto titolare per sostituirlo, in tutto od in parte, col

potere dispositivo dell'Amministrazione; questa ablazione può essere o parziale e temporanea, o totale e definitiva.

L'ipotesi di un'ablazione parziale, o temporanea, implica la restituzione del bene all'originario proprietario, ma implica, contemporaneamente, l'addebito del costo dell'opera di intervento al proprietario stesso. Ciò dà luogo ad un'ulteriore difficoltà consistente nell'individuare quella situazione di equilibrio in cui il proprietario originario non debba vedersi accollato dall'autorità un onere economico eccessivo, o al di fuori delle sue possibilità, o, addirittura, in contrasto con le sue reali esigenze. Una delle soluzioni tipiche per risolvere questa difficoltà consiste nell'acquisto del bene, già trasformato, da parte della Pubblica Amministrazione, ad un prezzo che corrisponda al reale ed effettivo valore del bene, nel caso che l'originario proprietario non possa o non voglia restituire il prezzo delle opere di rimodernamento.

In realtà la soluzione di questo problema non può essere considerata limitatamente al caso particolare; essa rientra nel più ampio tema di rapporti fra diritti del singolo e diritti della collettività. L'equilibrio fra le due esigenze opposte (quella del singolo e quella della collettività) si raggiunge solo tenendo presenti due principi: *a*) non è necessario arrecare danni al singolo per ottenere benefici per la collettività; *b*) il sacrificio del singolo a vantaggio della collettività si compie nel momento in cui il singolo viene privato del suo bene, senza che ciò debba avere come ineluttabile conseguenza un ulteriore sacrificio nel momento in cui il proprietario deve ricevere il contro valore del bene perduto.

Consegue da ciò che sono accettabili tutti i sistemi che consentono ai pubblici poteri di ottenere la disponibilità di un bene pagandone il reale prezzo, mentre sono da respingere tutti quei sistemi che conducono ad un pagamento di un prezzo non reale, ma convenzionale: d'altro canto sono preferibili quei sistemi in cui si addivenga ad una temporanea sospensione del rapporto di proprietà fra soggetto privato e bene, con successiva restaurazione del medesimo rapporto, salvo l'addebito al proprietario del

costo dell'intervento di pubblici poteri, intervento che assumerebbe, così, la forma sostanziale di un finanziamento anticipato.

c) I vincoli generali sulla disponibilità del bene sono quelli che sorgono da regole di carattere generale che limitano la possibilità del proprietario di disporre del proprio bene. Esempi di tali vincoli sono i blocchi delle locazioni; le disposizioni urbanistiche che impongono od escludono particolari impieghi di un bene in una certa zona; le norme igienico-sanitarie che prescrivono o vietano determinate opere; le disposizioni che vietano i trasferimenti di determinati beni.

Tutti questi vincoli, in realtà, altro non sono che « compressioni » particolari del diritto di proprietà aventi come effetto quello di rendere più difficili le operazioni necessarie per il rimodernamento degli immobili; le ragioni per cui tali disposizioni sono state emanate sono indifferenti ai fini del nostro studio: ciò che rileva è che queste regole, limitando il potere di iniziativa e la libertà di esecuzione del proprietario, creano ulteriori ostacoli all'opera di rimodernamento degli edifici. Tali limitazioni possono condurre all'adozione di soluzioni tecniche ed economiche « obbligate » nel momento del rimodernamento.

d) Le autorizzazioni ai lavori, intese come provvedimenti permissivi della pubblica Autorità, sono condizioni il cui verificarsi è necessario perchè divenga possibile la realizzazione delle opere. Tali autorizzazioni sono subordinate al rispetto delle prescrizioni generali di carattere urbanistico, igienico, sanitario, tecnico, sì che la realizzazione del rimodernamento è, in definitiva, condizionata da queste ultime prescrizioni, che costituiscono altrettante limitazioni alla libera disponibilità del bene. D'altro canto si ritiene che l'interesse collettivo esiga che le opere di rimodernamento si svolgano in modo tale da appagare anche detto interesse, o, almeno, da non violarlo, sì che non si può negare la logica di tali prescrizioni generali.

Ancora una volta la soluzione del problema si trova nel raggiungimento di un punto di equilibrio fra le due opposte esi-

genze: nè il pubblico interesse deve divenire strumento paralizzante la sostanziale opera di rinnovamento, nè questa deve tramutarsi in un danno per la collettività.

Una volta che regole generali consentano il raggiungimento di questo punto di equilibrio, i provvedimenti di autorizzazione ai lavori saranno soltanto attività di controllo sulla corrispondenza delle iniziative alle prescrizioni. Il potere di rilasciare tali autorizzazioni ed il diritto di ottenerle possono essere concepiti come diritto del singolo ed obblighi delle autorità, ovvero come mere facoltà delle autorità, e puri « interessi » del singolo. Dall'applicazione dell'uno o dell'altro di questi principi deriverà una più o meno intensa tutela delle aspettative del singolo proprietario, e, conseguentemente, una maggiore o minore possibilità di azione del proprietario stesso.

e) L'esecuzione dei lavori di rimodernamento dà luogo ad un ulteriore problema: quello della sospensione del godimento del bene durante l'esecuzione dei lavori. Se l'immobile è utilizzato da altri che non sia il proprietario, ad es., in forza di un rapporto di locazione, l'esecuzione dei lavori condurrà ad una temporanea indisponibilità del bene per l'utente.

Le soluzioni di questo problema sono limitate. O il fatto dell'esecuzione dei lavori conduce *ex lege* o *ex contractu* alla risoluzione del rapporto, restituendo al proprietario la piena disponibilità del bene; o conduce solo alla temporanea sospensione del rapporto stesso, e, in questo caso, la ripresa della utilizzazione potrà essere vincolata all'assunzione di nuove obbligazioni da parte dell'originario utente (ad es.: aumento del canone); ovvero detta ripresa può essere vincolata al mantenimento delle obbligazioni preesistenti, divenendo, così, un puro e semplice ulteriore onere per il proprietario.

Tanto nel caso che l'esecuzione dei lavori conduca alla risoluzione del rapporto, quanto nel caso, invece, che conduca alla sua sola sospensione, potrà sussistere il problema dell'indennizzo dell'utente per tale risoluzione o sospensione; questo indennizzo

potrà consistere o in un puro e semplice risarcimento monetario del danno, ovvero nella sostituzione del bene di cui cessa l'utilizzazione con altro bene di egual natura e valore. La scelta fra l'una e l'altra soluzione può essere lasciata al legislatore, od alla libera volontà delle parti; essa potrà costituire un elemento determinante per incoraggiare o scoraggiare l'attività di rimodernamento.

2. a) La necessità, tipica per gli immobili « storici », del mantenimento delle forme e della destinazione originarie dà luogo ad alcune considerazioni.

La natura « storica » di un immobile impone che l'opera di rimodernamento ne rispetti le forme caratteristiche preesistenti. Ciò non solo genera una limitazione ulteriore alla libera disponibilità del bene; non solo dà luogo a problemi tecnici ed economici particolari; ma genera anche problemi giuridici particolari: a chi spetti il potere di determinare la natura « storica » dell'immobile; il controllo sulle opere da eseguire; le sanzioni nel caso di violazione di tale obbligo.

La natura « storica » di un immobile può essere stabilita mediante la predeterminazione di un concetto generale che operi una discriminazione automatica (individuazione di zone, di età, di stili, etc.) ovvero mediante provvedimenti di individuazione presi singolarmente, caso per caso, da soggetti legittimati a farlo (autorità pubbliche o soggetti privati qualificati). Il primo dei due metodi dà luogo ad una maggiore probabilità di errore, ma fornisce una maggiore certezza ed una minore possibilità di controversie; il secondo diminuisce le probabilità di errore, ma dà luogo a maggiori possibilità di abusi e di controversie.

Una volta determinata l'appartenenza del bene alla categoria di quelli « storici », consegue la necessità del controllo sulle opere di rimodernamento per assicurarne la rispondenza alla necessità di mantenere i caratteri tipici. L'individuazione di questi caratteri può essere fatta, come già detto, od automaticamente, o caso per caso; il sistema più semplice consiste nell'applicazione

dell'obbligo al mantenimento delle forme preesistenti. Il controllo potrà essere o preventivo o successivo, o, congiuntamente, di tipo preventivo e successivo; potrà essere effettuato dai pubblici poteri o da soggetti qualificati, legittimati a compierlo.

Il mantenimento della destinazione può essere invece, preteso od escluso con maggior libertà; non è ricollegato in modo essenziale alla natura « storica » del bene; può essere necessario o contrario al rimodernamento del bene. Da ciò deriva l'inopportunità di imporlo con rigide regole che conducano all'adozione di un sistema « aprioristico », mentre vi è l'opportunità che il mutamento di destinazione sia consentito o universalmente, ovvero, in base a regole predeterminate, caso per caso.

La necessità di verificare il rispetto della natura « storica » del bene, al fine della conservazione delle forme tipiche e della destinazione, dà luogo al problema delle sanzioni in caso di inosservanza di tale rispetto. Le sanzioni possono consistere in: pene detentive, pene pecuniarie, obbligo di ripristinare quanto mutato, là dove sia possibile. Tutto ciò dà luogo a difficoltà di accertamento ed alla creazione di complessi sistemi per l'irrogazione e l'esecuzione delle sanzioni.

b) Anche il contemperamento delle due esigenze, della ricostruzione e della conservazione, dà luogo ad ulteriori problemi giuridici, strettamente comuni, peraltro, con i precedenti. Una volta accertata la natura « storica » del bene, è possibile che la disciplina relativa al suo rimodernamento contenga la determinazione delle opere di rimodernamento compatibili con la natura stessa. Anche questa determinazione può avvenire in modo automatico, ovvero caso per caso. La soluzione più logica usata consiste nel verificare quali opere siano compatibili con la natura del bene in base a regole predeterminate. Il mancato rispetto di tale compatibilità può dar luogo o a strumenti punitivi, od a sanzioni riparatorie. Al fine di consentire il contemperamento in questione valgono, in genere, particolarmente, le soluzioni che la tecnica può offrire; si tratterà, in ogni caso, di adottare due prin-

cipi generali: impedire il tramutamento della natura del bene, ed evitare che tale natura divenga un ostacolo insormontabile al rimodernamento.

A ciò si aggiunga che l'affidare la soluzione al giudizio di un organo *ad hoc* sul caso singolo dà luogo inevitabilmente alla creazione artificiosa di ostacoli, e remore, mediante le quali si può realizzare una forma di abuso di potere.

c) Le garanzie per la conservazione dei caratteri tipici, formali e di uso, dei beni storici, possono consistere in un controllo preventivo sulle opere da eseguire ed in un controllo successivo sulle opere eseguite; ambedue i controlli possono essere accompagnati da sanzioni. Per il controllo preventivo si tratterà della sanzione consistente nel divieto di intervento, almeno nei modi prospettati; per il controllo successivo si tratterà di sanzioni punitive o di ripristino. I sistemi sopradescritti di accertamento della natura del bene; di verifica dell'aderenza delle opere alle prescrizioni; di sanzioni nel caso di violazione della natura del bene e delle prescrizioni relative, sono, sostanzialmente, strumenti di garanzia per la salvaguardia dei detti caratteri tipici, formali e di uso.

3. a) Alcune situazioni nei rapporti fra proprietari e beni si verificano raramente per i beni « storici », mentre si possono verificare molto più di frequente per i beni semplicemente « antichi ». Intendiamo parlare delle situazioni di comproprietà e di condominio.

Queste situazioni danno luogo a problemi particolari attinenti al potere di iniziativa e di decisione, nonché al correlativo obbligo di spesa. Situazioni in cui alcuni comproprietari siano favorevoli al rimodernamento, mentre altri sono contrari, possono condurre ad uno stato di paralisi, dannoso tanto per i proprietari che per la collettività.

Le soluzioni possibili sono limitate. Esse possono consistere nella sottoposizione coatta della volontà della minoranza a quella

della maggioranza; nella sostituzione d'autorità dei pubblici poteri ai dissenzienti; nella conversione coattiva della proprietà dei dissenzienti sulla cosa con la proprietà su un controvalore corrispondente, ad opera di coloro che intendono procedere al risanamento, o ad opera dei pubblici poteri. In ogni caso la soluzione si rintraccia in una delle forme di sostituzione della volontà del soggetto titolare del potere di disposizione, sostituzione che, come già abbiamo visto, può essere temporanea, limitata, definitiva, assoluta.

Sarà, però, necessario, per rendere possibile il rimodernamento del bene, che gli strumenti giuridici ricolleghino alla volontà della maggioranza un effetto determinante, restringendo l'effetto della volontà della minoranza contraria. Tale restrizione dovrà dar luogo ad un compenso risarcitorio per la minoranza così limitata, ma dovrà essere operativa, in modo da rendere giuridicamente possibile il rinnovamento. Anche là dove si adotti la forma della trasformazione della quota di condominio in titoli di credito, onde poter applicare, poi, le norme sulle maggioranze societarie, il problema rimarrà, sia pure facilitato nella sua soluzione, consentendo ai dissenzienti di non partecipare agli oneri relativi, ma perdendo il bene, e di partecipare, successivamente, ai predetti oneri, riacquistando la titolarità del bene. In altre parole: in ogni caso la volontà della maggioranza che desidera compiere le opere di rinnovamento sarà determinante; la minoranza dissenziente dovrà essere tutelata e risarcita nel modo più ampio ed esauriente possibile.

b) Altro problema che si prospetta per gli immobili « antichi », ma non per quelli « storici », è la compatibilità della loro permanenza con nuove prescrizioni urbanistiche che ne prevedano e ne impongano la scomparsa.

Occorre ricordare che le opere di rimodernamento possono essere necessarie per certi immobili, anche se destinati a scomparire, per renderli utilizzabili sino al momento della loro scomparsa. La stessa collettività può avere interesse a che un immobile

sussista rimodernato sino al momento della sua definitiva soppressione, in modo da fornire un servizio qualificato. Sembra, quindi, errato, adottare, in modo aprioristico, il divieto di opere di rimodernamento negli immobili destinati ad essere soppressi per effetto della trasformazione delle strutture urbanistiche. Una soluzione può essere data dalla limitazione, nel tempo, dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, sia stabilendo l'obbligo della loro esecuzione entro breve tempo dal momento della loro entrata in vigore, sia stabilendo la loro caducazione definitiva dopo trascorso un certo periodo di tempo senza che siano state attuate. In tal modo l'esecuzione dei lavori di rimodernamento sarà ricollegata alla previsione della loro durata nel tempo, durata, appunto, così prevedibile.

Altra soluzione può consistere nell'adozione di un sistema di autorizzazioni, rilasciate caso per caso, in relazione alla situazione di obiettiva necessità di conservare determinati immobili sia pure per un tempo limitato, escludendo dal calcolo del loro valore, ai fini dell'indennizzo in caso di esproprio, il costo delle opere di rimodernamento, costo il cui ammortamento sarà, così, integralmente, a rischio e pericolo dell'operatore. Anche per questo problema, comunque, la soluzione dovrà essere fondata sul principio secondo cui il vantaggio collettivo non deve essere ricercato attraverso il danno del singolo.

### *B) Problemi tecnici.*

I problemi tecnici del rimodernamento degli immobili si possono suddividere in: problemi particolari dei singoli edifici; problemi generali comuni a tutte le opere di rimodernamento. Questi ultimi, a loro volta, si ripartiscono in problemi specifici degli edifici « storici »; problemi generali per qualsiasi edificio.

1. In questa sede, ovviamente, prenderemo in esame solo alcuni problemi generali comuni che possono presentarsi in qualsiasi opera di rimodernamento. Essi riguardano: *a*) le strutture portanti; *b*) i volumi; *c*) i materiali.

a) Le strutture portanti risultano adeguate od inadeguate rispetto alle innovazioni necessarie per rimodernare un edificio. Si veda ad es. ciò che si può verificare nel caso di installazione di un ascensore in edificio che ne era privo; nel caso della creazione di nuovi vani; nel caso di installazione di nuovi impianti di riscaldamento, etc.. La inadeguatezza delle strutture portanti conduce, di necessità, o al loro rafforzamento od al loro rifacimento, ma ambedue le soluzioni possono implicare un rifacimento totale di tutte o di parte di tali strutture. Questo rifacimento può condurre ad escludere che ci si trovi in presenza di opere di rimodernamento, perchè dà luogo ad una vera e propria ricostruzione dell'edificio, anche se mascherata con la ripetizione delle forme esteriori preesistenti.

In tal caso non si potrà più parlare di « rimodernamento » nel senso già indicato, ma di vera e propria costruzione *ex novo*, con tutti i problemi giuridici ed economici che tale attività comporta. Il passaggio dal rimodernamento alla costruzione *ex novo* si verificherà in relazione al totale o parziale rifacimento delle strutture portanti, rimanendosi sempre nel campo del rimodernamento quando le strutture vengano semplicemente rinforzate.

b) Per ciò che riguarda i volumi, mentre una distribuzione diversa dei volumi preesistenti è connaturata con il concetto di rimodernamento, deve ritenersi invece estraneo a tale concetto l'aumento o la riduzione del volume globale preesistente.

La soluzione dei problemi tecnici può imporre aumenti (o anche riduzioni) nel volume globale dell'edificio da rinnovare, ma in questo caso non si potrà logicamente parlare di rimodernamento, bensì si dovrà parlare di rifacimento, dato che il risultato del lavoro sarà un edificio costituente una entità diversa da quella preesistente.

La distribuzione del volume preesistente in modo diverso, invece, sebbene possa dar luogo alla trasformazione della forma esteriore dell'edificio, in realtà ne mantiene intatta l'entità, dato

che rimane identico l'aspetto essenziale costituito dalla « quantità di spazio » occupata.

c) L'impiego di materiali nuovi rispetto a quelli preesistenti dà luogo a problemi di « compatibilità » di tali materiali, intesa in senso tecnico e non estetico; a difficoltà di inserimento ed appagamento di esigenze che vengono esaudite integralmente dai nuovi materiali, facendo venir meno alcune delle funzioni che precedentemente erano assolte da strutture create proprio in relazione al tipo di materiale che si poteva impiegare. L'uso del metallo, o della plastica, ad esempio, può condurre a rendere minore (o maggiore) il carico, rendendo, così, inutili determinate strutture destinate a reggere carichi non più esistenti o maggiori di quelli realizzati. In tal modo soluzioni architettoniche precedenti, create per risolvere problemi di resistenza, divengono inutili, e, quindi, eliminabili per i loro scopi principali, mentre possono mantenere la loro necessità per scopi accessori o secondari. Si darà, così, luogo al problema della eliminazione o del mantenimento di tali soluzioni architettoniche non più essenziali, ma pur sempre utilizzabili.

2. Gli immobili « storici » danno luogo a problemi del tutto peculiari.

Essi riguardano: *a*) la necessità del mantenimento dell'aspetto caratteristico; *b*) l'asportazione ed il reinserimento di elementi qualificanti; *c*) l'uso di materiali particolari; *d*) la compatibilità delle innovazioni.

*a*) La necessità di mantenere l'aspetto esteriore caratteristico dell'edificio da un lato crea limitazioni alle opere di rinnovamento, dall'altro impone l'impiego di soluzioni che non sarebbero giustificate dalla pura logica del rimodernamento.

L'edificio « storico » deve mantenere i suoi caratteri tipici. Ciò può implicare l'impossibilità di adottare determinate soluzioni (ad es.: la riduzione di volume di locali quando ciò richieda la modificazione della forma delle finestre). In altri casi può

implicare l'adozione di forme, compatibili con i caratteri dell'edificio, aventi solo funzione di « mascheratura ». Ciò dà luogo ad un caso di « falso », dato che le strutture create *ex novo* appartengono allo « stile » dell'edificio, ma non al tempo della sua erezione; in ogni caso non dovranno modificarne l'aspetto originario.

Sussiste la possibilità che si rendano necessari lavori di rifacimento di parti originariamente esistenti, andate distrutte per effetto del tempo; anche in questo caso avremo un « falso » sostanziale, sebbene formalmente tale non sia. In ogni caso il mantenimento della forma e dei caratteri originari sarà essenziale; il rimodernamento dovrà riguardare strutture, impianti, servizi, materiali necessari per rendere l'uso dell'edificio compatibile con le esigenze degli utenti contemporanei, sempre salvando le forme originarie.

b) I lavori di rimodernamento possono richiedere la rimozione temporanea di elementi qualificanti (ad es.: affreschi, decorazioni, statue, soffitti) ed il loro successivo reinserimento. Come già visto parlando dei materiali, la funzione originaria di questi elementi qualificanti può venir meno a cagione dell'uso dei materiali o soluzioni tecniche nuovi, restando, però, la loro funzione qualificatrice di uno stile o di un'epoca. In tal caso dovranno essere reinseriti, rispettando l'originaria loro funzione caratterizzatrice. Un camino può non servire più per riscaldare, ma « qualifica » un locale; il rimodernamento in un edificio « storico » non conduce alla eliminazione del camino, ma deve mantenerlo, attribuendogli l'identica precedente funzione di elemento « qualificante » nell'ambito del locale « nuovo » ricavato da quello precedente. Questa necessità può creare problemi di rapporti, fra spazi pieni e vuoti, diversi da quelli precedenti; problemi di collocazione di aperture, di dislivelli fra locali e locali, etc. In tali casi occorre ricordare che il carattere originario dell'edificio rimodernato ha la prevalenza sul rimodernamento dell'edificio medesimo.

c) L'impiego di materiali nel rimodernamento di edifici « storici » dà luogo a problemi particolari. Si tratta, in sostanza, della scelta fra: uso di materiali antichi in sostituzione di quelli antichi non più utilizzabili; uso di materiali moderni dello stesso tipo; uso di materiali moderni diversi, mascherati come se fossero materiali antichi di quel tipo. Ad es.: un soffitto a cassettoni di legno, può essere rifatto usando legno della stessa epoca, preso altrove; legno nuovo, lavorato nello stile dell'epoca; altro materiale, mascherato da legno antico.

Le due ultime soluzioni daranno luogo a « falsi », solo la prima sarà una soluzione « autentica ». Ma quando ciò non sia possibile o conveniente, si creerà un tipico « falso » più o meno rilevante a seconda che si usi un materiale identico a quello già usato, od un materiale non usato originariamente.

È evidente che per determinare opere di rimodernamento (ad es. impianti igienici e sanitari, termosifone, ascensore, etc.) il solo fatto della sostituzione degli impianti precedenti, o la introduzione di impianti nuovi darà luogo necessariamente a falsi sostanziali anche nell'uso dei materiali. Il problema assume, invece, un rilievo particolare quando si tratterà di rimodernare parti dell'edificio già preesistenti, trasformandole o semplicemente rifacendole. Stanze, scale, porte, soffitti, pavimenti, finestre potranno essere trasformati o rifatti con « falsi » od « autentici »; il problema del costo inciderà certo sulle scelte, così come quello dell'esistenza o meno dei materiali « autentici », ma in ogni caso si dovrà mantenere il carattere esteriore tipico dell'edificio, evitando che il rimodernamento snaturi l'edificio stesso. Le soluzioni da adottare, saranno, quindi, in ordine di preferenza: materiali dell'epoca; materiali contemporanei dello stesso tipo di quelli dell'epoca; materiali diversi mascherati come se fossero quelli tipici dell'epoca.

d) Altro problema caratteristico nel rimodernamento degli edifici « storici » è dato dalla « compatibilità » di determinate soluzioni contemporanee con le forme tipiche dell'immobile. L'uso

di una vetrata a saracinesca può non essere compatibile con una finestra di stile gotico o rinascimentale; un telaio di alluminio può non essere compatibile con una facciata Liberty, etc. Ci troviamo nuovamente di fronte al problema del conflitto fra soluzioni tecniche moderne da adottarsi in funzione del rinnovamento e caratteri tipici dell'edifici « storico » da rimodernare. Anche in questo caso dovrà prevalere il carattere storico tipico dell'edificio, limitando od escludendo l'uso di determinate soluzioni tecniche indubbiamente moderne, efficienti e funzionali.

### *C) Problemi economici.*

I problemi economici del rimodernamento degli edifici sono eguali per qualsiasi tipo di edificio. Essi riguardano: 1) il costo; 2) il finanziamento; 3) l'ammortamento della spesa; 4) il reddito.

1) I costi del rimodernamento sono determinati: *a)* dal tipo dell'edificio da rimodernare; *b)* dall'entità dei lavori necessari; *c)* dai materiali e dalle tecniche impiegati; *d)* dalla richiesta del mercato di costruzioni nuove e di costruzioni rimodernate; *e)* dal costo del denaro.

*a)* la maggiore o minore vetustà dell'edificio implica un numero maggiore o minore di opere di rimodernamento. Il carattere « storico » o semplicemente « antico » dell'edificio, implica non solo un numero maggiore o minore di lavori da compiere, ma anche la necessità di opere più o meno complesse e di soluzioni più o meno difficili. Tutto ciò, ovviamente, incide sul costo, e, in definitiva, sulla « convenienza » dell'attività di rimodernamento.

*b)* L'entità dei lavori è determinata sia dalla condizione obiettiva dell'edificio, sia dall'intenzione, cioè dello scopo prefissori dal rimodernatore.

Motivazioni soggettive di ogni genere possono condurre a determinare l'entità di alcun lavori, ma altri lavori saranno imposti dall'oggettivo stato di consistenza dell'edificio bisognoso, in

sé per sé, di particolari opere per potere essere rimodernato. Anche sotto questo profilo, quindi, una parte del costo, almeno, sarà determinata da fattori oggettivi.

c) La necessità di impiegare particolari materiali, macchine, impianti, la possibilità di usare elementi prefabbricati, la necessità di adottare tecniche speciali più o meno complesse e difficili, condurrà egualmente a determinare la misura del costo. Le motivazioni soggettive possono incidere anche in questo caso attraverso la scelta dei mezzi da impiegare, solo là dove tale scelta non sia condizionata dalle esigenze obiettive del lavoro da compiere.

d) Incide, poi, sul costo, la richiesta del mercato. Se intensa è la richiesta di edifici rimodernati, il costo sarà superiore a quello che sarà necessario nel caso di un largo mercato di edifici nuovi, o di scarsa richiesta di edifici rimodernati. Anche la mancanza di mano d'opera qualificata per tali lavori, imputabili ad una intensa richiesta di lavori di rimodernamento, inciderà sul costo dei lavori stessi.

Il costo, quindi, sarà un elemento determinato per lo più da elementi oggettivi, dove l'incidenza delle motivazioni del rimodernatore avrà un margine di manovra limitato.

Un ultimo elemento che contribuisce al costo del rimodernamento è il c.d. « costo del denaro ». La necessità di rivolgersi al credito, e, quindi, di pagare interessi, incide sul costo dei lavori. Tale incidenza sarà pressoché minima o eguale a zero nel caso che il proprietario finanzi i lavori ricorrendo al risparmio proprio o utilizzando contributi a fondo perduto; sarà sempre maggiore a seconda del tasso di interesse che dovrà pagare per ottenere denaro in prestito.

2) Il finanziamento dei lavori può avvenire in modo diretto o indiretto. Abbiamo finanziamento diretto quando il proprietario ricorrerà al risparmio proprio ed all'altrui, ovvero potrà godere di sovvenzioni a fondo perduto; abbiamo finanziamento indiretto quando il proprietario potrà godere di riduzioni di costi attraverso benefici fiscali.

Il ricorso al risparmio, come già detto, è comunque, lo strumento fondamentale. Se il proprietario si avvarrà del risparmio proprio, il finanziamento non presenterà alcun problema; i problemi sorgono nel momento in cui il proprietario dovrà impiegare il risparmio altrui attraverso il ricorso al credito.

Questo ricorso al credito può assumere forme diverse; anticipazioni fatte da finanziatori; dilazioni di pagamento consentite dai fornitori; anticipazioni di reddito fatte dai futuri acquirenti o conduttori.

Le anticipazioni fatte dai finanziatori possono essere a lungo o a breve termine, nelle più diverse forme (sconto cambiali, aperture di credito, mutui ipotecari, etc.).

Ciò che è caratteristico di questo tipo di finanziamento è il fatto che i soggetti che hanno disponibilità finanziarie anticipano, nelle forme e con le garanzie più diverse, al proprietario, i denari necessari per le opere di rimodernamento. La scelta fra i vari tipi di finanziamento dipende da molteplici fattori; le possibilità concrete esistenti; la politica economica fatta dallo Stato; il credito di cui gode il proprietario; l'esistenza di Istituti finanziari dediti a tali tipi di finanziamento.

Una diversa forma di finanziamento mediante il ricorso al credito è realizzata quando i fornitori accettano pagamenti molto dilazionati, accollandosi, così, almeno in parte, l'onere degli interessi passivi sulle somme necessarie per effettuare i lavori stessi.

Questa forma può essere o meno combinata con le altre, si tratterà, comunque, di ricorso ad una forma di credito a breve termine.

Un diverso modo di finanziamento si ha quando il proprietario può godere, ad es., per disposizione di legge, di contributi dati dallo Stato o da enti particolari, a fondo perduto. In tal caso l'operatore si troverà in una condizione di favore, perché non ricorrerà né al risparmio proprio, né a quello altrui; tale ipotesi si può verificare quando lo Stato si accollì in tutto o in parte lo onere del pagamento degli interessi, ovvero conceda direttamente con-

tribuzioni a fondo perduto, per incrementare l'attività di ricostruzione.

Questo tipo di concessione può essere fatta dallo Stato o in funzione di particolari immobili che lo stesso ritiene meritevoli di essere rimodernati, ovvero, in generale, per incrementare la attività di produzione edilizia.

Altro strumento di finanziamento, come già detto, è lo sgravio fiscale; la riduzione delle imposte (sugli immobili, sui materiali da costruzione, sui trasferimenti, e, in genere, di tutte le imposte connesse all'attività edificatoria) costituisce, in realtà, solo un sistema di contributi a fondo perduto dati in modo indiretto.

Le legislazioni dei vari Paesi adottano talvolta l'una o l'altra forma di finanziamento per l'attività di rimodernamento edilizio; peraltro rientra nella possibilità degli Istituti erogatori del credito, la concessione di crediti particolarmente agevolati per questo tipo di funzione.

Non è quindi necessario strettamente dipendere dai pubblici poteri per il finanziamento, dato che questo può avvenire anche al di fuori delle decisioni statali.

Sarà il mercato dei capitali a stabilire automaticamente il limite al di sopra del quale un finanziamento per rimodernamento degli edifici non sarà più possibile senza l'intervento ausiliario dei pubblici poteri.

3) Il problema dell'ammortamento della spesa è strettamente collegato a due fattori: l'entità della spesa sopportata, (cioè il costo dei lavori) ed il reddito dell'immobile rimodernato (cioè il canone di affitto).

Sull'entità della spesa abbiamo detto quanto ci sembrava opportuno; del reddito dell'immobile ricostruito diremo più avanti.

È da tener presente, però, che l'ammortamento del costo è tanto più facile, e meno incide sul canone di affitto, quanto più a lungo è possibile utilizzare l'edificio rimodernato. Ciò dipende da un lato dalle possibilità urbanistiche di mantenere l'edificio

nella disponibilità del proprietario, e, dall'altro, dal verificarsi più o meno rapido di nuove esigenze e di nuove aspettative nella categoria degli utenti.

È chiaro che una maggiore velocità nell'evolversi dei costumi, delle abitudini e, quindi, delle esigenze degli utenti, conduce ad un più rapido invecchiamento dell'edificio e, conseguentemente, ad una nuova necessità di ulteriore rimodernamento.

Il perfezionamento della tecnica, la scoperta di nuove soluzioni meno costose, la richiesta di strumenti sempre più perfezionati da parte degli utenti, conducono ad una diminuzione dei tempi di ammortamento.

Peraltro dobbiamo considerare che la vita di un edificio rimodernato può essere ancora ritenuta corrispondente alla durata di una generazione (circa 25 anni), si che l'ammortamento potrà essere anche calcolato sulla base media di questo periodo di tempo.

Concorre a tale individuazione il fatto che la durata delle esenzioni fiscali si aggira in genere su un periodo di tempo all'incirca corrispondente.

La maggiore spesa necessaria per dotare di strumenti più moderni e di uso comune, l'immobile rimodernato può essere ulteriormente meglio ammortizzata quando tale spesa possa essere distribuita su un numero di utenti maggiore rispetto a quello originario.

Ove si tenga presente la tendenza attuale dell'urbanistica di molti Paesi, tendente ad impedire l'aumento di volume delle costruzioni già esistenti, si dovrà concludere che questa distribuzione dei costi su un maggior numero di unità immobiliari sarà possibile soltanto attraverso l'adozione di tutte quelle soluzioni tecniche che consentano la creazione di un maggior numero di vani entro un volume preesistente non alterabile.

D'altro canto a queste soluzioni osta spesso la concezione dei pubblici poteri e degli urbanisti che aspirano a non far aumentare il numero delle persone residenti in una certa zona per non dover affrontare l'onere di maggiori opere di urbanizzazione, proprio

in relazione all'incremento degli abitanti. Il problema dell'ammortamento, quindi, si presenta come particolarmente rigido, essendo vincolato da un lato dal costo delle opere di rimodernamento, e, dall'altro, dalla durata media della vita delle nuove opere introdotte, appunto, in sede di rimodernamento.

4) Il reddito dell'immobile rimodernato dovrebbe dipendere sostanzialmente da un solo fattore: la richiesta degli immobili da parte dei potenziali utenti.

Questo fattore base, però, è alterato dall'intervento di un fattore eterogeneo, cioè dall'intervento dei pubblici poteri che, con forme e strumenti diversi, in pratica, mirano a bloccare il reddito degli immobili stessi, vincolandolo alla misura esistente in un determinato periodo di tempo.

Tale intervento si realizza mediante il ricorso al blocco delle locazioni, o dell'equo canone, od ai prezzi controllati; tutti strumenti mediante i quali si limita o si riduce, talvolta fino a farlo scomparire, il reddito dell'immobile.

Questo fenomeno, peraltro, non è tipico degli immobili rimodernati, ma è comune a qualsiasi tipo di immobile.

I pubblici poteri ritengono che sia cosa opportuna costringere una parte della collettività ad accollarsi almeno parzialmente il costo del mantenimento di un'altra parte della collettività mediante l'imposizione dei c.d. « prezzi politici », primo esempio dei quali è il blocco dei canoni degli alloggi.

In questo stato di cose la maggiore o minore redditività di un immobile rimodernato, rispetto ad un immobile di nuova costruzione, è strettamente collegata alla disciplina particolare che un singolo Stato può avere introdotto per gli immobili rimodernati.

È indubbio che sarebbe interesse della collettività, proprio per ottenere il mantenimento in vita di un patrimonio immobiliare già esistente, rendere realizzabile l'investimento in opere di rimodernamento, consentendo, quindi, al capitale investito di ottenere la necessaria remunerazione; è altresì un dato di esperienza

concreta il fatto che la collettività (e, per essa, gli organi che la governano) non tiene affatto conto di questo aspetto del problema, limitandosi a sostenere le pretese degli utenti, ed ignorando completamente i diritti dei proprietari.

In una situazione di mercato libero il reddito degli immobili rimodernati potrebbe essere superiore a quello degli immobili di nuova costruzione; ciò costituirebbe una riprova della fondatezza dei moventi che possono spingere il singolo a compiere opere di rimodernamento, e la collettività a non opporsi ad esse.

Ma questa concezione indubbiamente si verifica in ben pochi Paesi; in generale colui che procederà ad un rimodernamento di un immobile deve tener conto del fatto che il reddito presunto è limitato da disposizioni vincolistiche vigenti, o può essere messo in dubbio dal sopravvenire di altre disposizioni parimenti vincolistiche.

Rimane, però, una considerazione di fondo; il mantenimento in vita efficiente di un immobile di antica costruzione costituisce uno degli strumenti necessari per garantire un valore costante all'immobile stesso, cioè per ancorare il proprio risparmio ad un valore reale; in tal caso si può calcolare che una parte del reddito non percepito a cagione delle disposizioni vincolistiche venga recuperato attraverso il costante aumento di valore dell'immobile stesso.

D'altro canto la degradazione, dovuta al decorso del tempo, dell'immobile originario, costituisce una ulteriore perdita di capitale e di reddito del proprietario, sì che la redditività pure dell'immobile (con esclusione dell'aspetto della rivalutazione del capitale) non deve essere il solo elemento da tener presente dal proprietario nella sua decisione di rimodernamento.

IV. Quanto è stato detto sino ad ora ha avuto per oggetto tutti gli aspetti tipici del rimodernamento di un immobile.

Occorre, ora, in sede di conclusioni, spendere qualche parola sulla convenienza dell'operazione.

Abbiamo già visto come il costo per il rimodernamento di un edificio possa essere inferiore a quello necessario per la costruzione di un edificio identico nuovo, come l'investimento in opere di ricostruzione possa essere necessario per mantenere inalterato il capitale in valore reale e per permetterne l'incremento; come l'attività di rimodernamento possa concorrere alla soluzione dei problemi relativi agli alloggi.

A tutto ciò occorre aggiungere qualche altra considerazione: secondo la legislazione di molti Paesi gli ostacoli da superare per dar luogo ad un rimodernamento degli edifici sono inferiori a quelli che si dovrebbero affrontare per la costruzione di edifici nuovi.

Laddove non esistono problemi di insediamento di persone, in relazione alle opere di urbanizzazione, ovvero laddove si considera prevalente l'interesse all'insediamento di persone rispetto ad altri interessi, l'attività di rimodernamento degli immobili può trovare una ulteriore giustificazione non solo nell'interesse dei privati, ma anche nell'interesse pubblico. Non può parlarsi di interesse, ma addirittura, di necessità, sotto il profilo pubblico e privato, quando, poi, si tratta di opere di rimodernamento degli immobili c.d. « storici ».

Ma anche laddove i costi, le difficoltà burocratiche, i redditi, i sistemi di finanziamento per il rimodernamento degli edifici antichi siano eguali a quelli esistenti per la costruzione di edifici nuovi, sussiste sempre un interesse particolare alle opere di rimodernamento degli edifici antichi.

Non si può dimenticare che un edificio antico è anche la testimonianza di un certo tipo di civiltà, di un modo di vivere, di una concezione del mondo; che la sua scomparsa priva l'umanità di un particolare valore; che se tale scomparsa può essere necessaria per dar luogo ad una migliore utilizzazione di spazio, quando ciò non sia necessario, il suo mantenimento è determinante per assicurare una continuità di visione e di realizzazione di un particolare modo di vita.

Sotto questo punto di vista il rimodernamento degli antichi edifici dovrebbe essere in ogni maniera aiutato, non ostacolato, rendendo possibile conservare un patrimonio insostituibile, senza che la conservazione dell'opera degli avi divenga una maledizione, invece che un motivo di profonda e sentita soddisfazione.