

Sommario

Aperture

Urbanistica eventi
Francesco Sbeti, p. 3

I progetti delle Fondazioni bancarie per le città

a cura di *Sandra Vecchiatti,*
Valentina Cosmi, p. 5

Le fondazioni di origine bancaria
per lo sviluppo territoriale
Antonio Rigon, Francesco Sbeti, p. 6

Due progetti per la città di Alessandria
Gianfranco Pittatore, p. 8

Palazzo Santa Margherita:
grande cantiere per la cultura
Studio Cuppini e Associati p. 10

Il primo Centro Ricerche in Medicina
Rigenerativa d'Europa
ZPZ Partners, p. 11

Progetto di restauro di "Porta Grande"
in Foggia
Cinzia Nardelli, Marilena Dembech, p. 12

San Cristoforo alla Certosa:
restituzione di una storia
Arianna Zucchi, p. 14

Restauro dell'ex chiesa di San Domenico
in Fano
Mario Luigi Severini, p. 16

Restauro del complesso monumentale della
Chiesa dei Servi in Lucca
Elizabeth Franchini, Maurizio Silva, p. 17

Nuova sede della Fondazione Cassa
di Risparmio della Spezia
Roberto Tartarini, p. 19

Il recupero dell'area dell'Anfiteatro a Spoleto
Giuliano Macchia, p. 20

Fondazione Cariverona per Verona Sud
Nico Bolla, p. 22

Teate. Il disegno di una città
Carlo Mezzetti, Pasquale Tunzi, p. 24

Rappresentazione e riscoperta dell'identità
di Cesena
Davide Trevisani,
Donato Ricciotti Angelillo, p. 26

A margine della X Biennale Architettura di Venezia

a cura di *Michela Morante, p. 27*

Impressioni di settembre
(ovvero, che Biennale è mai questa?)
Mosè Ricci, p. 29

Ma serve l'architettura?
Giorgio Piccinato, p. 31

Ambizioni e ambiguità della Biennale
di architettura
Marcello Balbo, p. 33

Piani e politiche urbane

PERIFERIE IN EUROPA

Zone urbane sensibili in Francia
Manuela Ricci, p. 37

Olanda: il caso di Zuidwijk a Rotterdam
Valeria Di Palma, p. 38

Dalla Spagna proposte e modi di intervento
per le periferie
Laura Forgiare, p. 42

POLITICHE ABITATIVE IN ITALIA

Prospettive delle politiche abitative
Rosario Manzo, p. 57

Le misure di risposta al fabbisogno abitativo
Stefano Novello, p. 60

Fondi immobiliari per l'housing sociale e la
riqualificazione urbana
Barbara Rigamonti, p. 63

Ambiente e territorio

ESPERIENZE DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA
a cura di *Andrea Filpa, p. 67*

La Provincia di Prato
Daniele Mazzetta, p. 67

L'iniziativa della Regione Abruzzo
Andrea Chietini, Raffaella Molinari, p. 69

Il paesaggio negato
Giancarlo Poli, Patrizia Mantovani, p. 70

una finestra su: Mosca

a cura di *Marco Cremaschi, p. 73*

Il "miglio d'oro" di Ostozhenka
Fabiola Fratini, p. 73

Tre domande a Olga Vendina
Fabiola Fratini, p. 75

In rassegna: le nuove ineguaglianze
Natasa Avljias, p. 76

Opinioni e confronti

Le fattorie sociali, un nuovo strumento di
welfare nel paesaggio extraurbano
Biancamaria Rizzo, p. 78

Lotta all'egemonia della rendita
Alessandro Cavalieri, p. 80

Residenze Universitarie e periferie
Olimpia Niglio, p. 83

Eventi

PREMIO "IL NETTUNO D'ORO"

Bologna come laboratorio dell'urbanistica
di Campos Venuti
Patrizia Gabellini, p. 86

Il pragmatismo operativo e la tensione ideale
Giuseppe Campos Venuti, p. 88

Governo e gestione dei processi urbani
Gianfranco Buttarelli, Augusto Ruggia, p. 90

Atessa: per la rinascita di un centro storico
Giulia Agusto, p. 92

Assurb

6° Premio europeo di Pianificazione urbana e
regionale Ceu
Enrico Fontanari, p. 93

Libri ed altro, p. 94

Urbanpromo

Le finalità e il target di Urbanpromo, p. 43

Urbanpromo 2006: le novità e gli obiettivi
Mila Sichera, p. 50

Grandi infrastrutture e strategie locali di
governo del territorio
Franco Migliorini, Marco Pompilio, p. 52

Urban Center: una casa di vetro per le
politiche urbane
Bruno Monardo, p. 53

Collana di monografie sulle attività di pianificazione

Direttore Massimo Olivieri

TITOLI PUBBLICATI DAL 1995

Il progetto preliminare del Prg di Reggio Emilia
Bonifica, riconversione, valorizzazione dei fiumi
Lambro, Seveso, Olona

La pianificazione territoriale e urbanistica nella
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
(esaurito)

Pianificazione d'area vasta.
Paesaggi storici e nuove reti di città del Veneto
(esaurito)

La proposta dell'Inu per la riforma urbanistica a
partire dalla formazione della Legge del 1942

Prospettive perequative per un nuovo regime
immobiliare

Strumenti e pianificazione nell'esperienza
regionale abruzzese (esaurito)

La pianificazione urbanistica come strumento di
politica industriale. La variante del Prg di Porto
Marghera (esaurito)

Consorzio del Iodigiano. Trent'anni di
pianificazione territoriale

Studi per il Pit delle Marche

Il tempo e la città fra natura e storia.
Atlante di progetti sui tempi (esaurito)

Programma di riqualificazione della darsena di
Ravenna

Pip Regione Valle d'Aosta

Programma di riqualificazione della fascia
ferroviaria del Comune di Modena

Il Prg di Piacenza

G. Mascino e Ancona

Piano dei tempi della città di Pesaro

Ppc della Provincia di Pesaro - Urbino

Pit della Regione Marche

Variante al Prg di Belluno

Ptp della Provincia di Venezia

Ptc della Provincia di Rimini

Ptc della Provincia di Macerata

Regione Veneto. Piani d'area vasta:
Tonezza - Fiorentini, Quadrante Europa,
Auronzo - Misurina, Fontane Bianche

Variante al Prg di Cremona

Preliminare al Prg di Vicenza

Pianificazione comunale in Toscana

Regione Veneto. Piani di area vasta: Delta del Po

Ptc della Provincia di Siena

La pianificazione del sistema delle aree protette del
Comune di Roma.

SERIE ARCHIVIO 1999 - 2003

Il piano strutturale di Cesena

Il Prit Emilia Romagna 1998-2010

Riqualificazione della strada statale Marechiese in
Provincia di Rimini

Cesena: Prg e tutele ambientali

I parchi di riordino delle attività economiche nella
provincia di Rimini

Aree di protezione ambientale nella provincia di
Rimini

TITOLI RECENTI

N. 38 - 2003 (a cura di E. Rampiconi)

Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia
di Terni

Pagine 144, illustrazioni b/n e colori, € 25,00

N. 39 - 2003 (a cura di M. Fantin)

Variante al Piano regolatore per i centri storici
del Comune di Vittorio Veneto

Pagine 124, illustrazioni b/n e colori, € 21,00

N. 40 - 2004 (a cura di S. Bolletti e G. F. Di Pietro)

Il piano territoriale di coordinamento della provincia
di Arezzo

Pagine 184, illustrazioni b/n e colori, € 35,00

N. 41 - 2004 (a cura di A. Bortoli e R. Manzo)

Provincia di Venezia. La pianificazione territoriale
e urbanistica per la sicurezza del territorio

Pagine 160, illustrazioni b/n e colori, € 30,00

N. 42 - 2004 (a cura della Segreteria regionale al
territorio) Regione Veneto, provincia di Treviso.

Piano d'area vasta. Montello

Pagine 124, illustrazioni b/n e colori, € 25,00

N. 43 - 2004 (a cura di F. Balletti e R. Bobbio)

Il Piano territoriale della Regione Liguria
Pagine 184, illustrazioni b/n e colori, € 30,00

N. 44 - 2004 (a cura di M. Olivieri)

Regione Umbria. Vulnerabilità urbana e prevenzione
urbanistica degli effetti del sisma: Nocera Umbra

Pagine 196, illustrazioni b/n e colori, € 30,00

N. 45 - 2004

Il piano territoriale di coordinamento della Provincia
di Pistoia

Pagine 136, illustrazioni b/n e colori, € 30,00

N. 46 - 2006

Milano verso il piano

Pagine 170, illustrazioni b/n e colori, € 40,00

Per informazioni e preventivi di spesa:

INU Edizioni Srl

Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma

Tel 06 681.955.62 - 681.343.41 Fax 06/682.147.73

e-mail: inuprom@inuedizioni.it

inued@inuedizioni.it

sconto del 20% sul prezzo di copertina per i lettori di
Urbanistica Informazioni

NOME COGNOME VIA/PIAZZA

CAP CITTÀ PR TELEFONO E-MAIL

Prego inviare i Quaderni n Serie Archivio n Per un totale di Euro

Detraendo lo sconto del 20% l'importo è pari ad Euro

Ho effettuato versamento anticipato scegliendo la seguente modalità di pagamento:

☐ c.c.p. 16286007 intestato a "INU Edizioni Srl, Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma"

☐ Cartasi ☐ Visa ☐ Mastercard n. scadenza

☐ contrassegno al postino

Prego emettere fattura: numero partita Iva

Data Firma

INU Edizioni Srl attesta che i dati da Lei forniti verranno trattati, secondo le disposizioni della L. 196/2003, ai fini dell'evasione dell'ordine delle
riviste da Lei sottoscritto, per l'invio delle riviste stesse e la fatturazione. I dati verranno copiati su supporto informatico e conservati nei rispettivi
archivi cartaceo e informatico. Saranno aggiornati secondo Sue espresse richieste e/o verifiche da parte della Casa editrice. I dati da Lei forniti
potranno essere altresì utilizzati da INU Edizioni per la promozione di altri prodotti editoriali e per l'invio di newsletter solo dietro Sua espressa
autorizzazione. A tal fine La preghiamo di barrare l'opzione da Lei prescelta:

☐ sì, Vi autorizzo ad inviarmi informazioni di carattere promozionale e newsletter

☐ no, non inviatemi materiale pubblicitario e newsletter

Firma

Urbanistica Eventi

Francesco Sbetti

L'uscita di questo numero coincide con tre importanti appuntamenti che Urbanistica Informazioni intende accompagnare offrendo ai lettori altrettanti approfondimenti. Gli appuntamenti sono: la X Biennale di Architettura che chiude il 19 novembre; la terza edizione di UrbanPromo, l'evento annuale dell'INU di marketing urbano e territoriale che si terrà a Venezia dal 7 all'11 novembre; il seminario promosso dall'INU con le Regioni a Firenze il 17 novembre sulla "Legge di Principi per il Governo del Territorio".

Si tratta di importanti occasioni per riflettere sullo stato delle città, dei territori, degli attori coinvolti nei processi di trasformazione e degli strumenti tecnici che gli operatori pubblici e privati dispongono.

L'incrocio di questi eventi mette in evidenza come sul piano delle trasformazioni urbane e territoriali siano ormai attivi sempre più soggetti con vecchi e nuovi progetti che portano anche ad un ridisegno dei ruoli, primo fra tutti quello tra pubblico e privato, ma anche fra Enti. Particolarmente interessante nel panorama degli operatori risul-

ta la nuova e significativa (anche in termini di peso economico) presenza delle Fondazioni di origine bancaria, che stanno assumendo una funzione, non solo di sostegno agli enti locali attraverso l'attività di *granting*, ma anche di veri e propri soggetti della trasformazione territoriale attraverso gli interventi promossi direttamente.

La rassegna UrbanPromo, con la sua ricca dotazione di convegni e seminari si qualifica sempre di più come l'occasione per gli operatori privati di "incontrare" le pubbliche amministrazioni e con queste verificare la fattibilità e la sostenibilità dei progetti. Se altri appuntamenti italiani ed europei di marketing urbano intendono presentarsi come la *vetrina delle occasioni* per l'investimento immobiliare, leggendo il programma di UrbanPromo emerge un diverso approccio che, marcandone il legame con l'Istituto Nazionale di Urbanistica, possiamo definire come *un tavolo di riflessione sulle opportunità* di trasformazione territoriale.

La "Biennale della città" ha fatto discutere molto e molti hanno rifiutato l'approccio *sociologico* del

curatore che avrebbe mortificato il tradizionale appuntamento *architettonico*, anche se, a chiusura dei battenti, si può ritenere che comunque questa edizione abbia imposto a tutti (progetti, progettisti e amministratori) la necessità di relazionarsi con i temi della crescita, della mobilità e della sostenibilità ambientale. Questioni che appartengono non solo alle macro metropoli, ma a tutte le nostre grandi e piccole città.

Chiudendo questa agenda di appuntamenti mi sembra importante mettere in evidenza, e in relazione con le altre due iniziative, il tema della riforma urbanistica che caratterizzerà il convegno di Firenze. Si ritiene infatti ormai ineludibile e indispensabile una legge che incida profondamente nella pianificazione e nella gestione della città e del territorio, una legge di principi capace di superare l'ormai obsoleta legge del 1942, che, come ha sostenuto nelle conclusioni al seminario di Roma il presidente Federico Oliva, riguardi competenze e responsabilità della pianificazione oltre a forma e contenuti dei piani.

RAPPORTO DAL TERRITORIO 2005

Istituto nazionale di urbanistica



Monitoraggio dell'attività di pianificazione in Italia

Volume nazionale

Pagine 262, illustrazioni a colori

€ 36 □ *acquista*

Volumi regionali

Emilia-Romagna, € 8 □ *acquista*

Lazio, in lavorazione

Piemonte, € 10 □ *acquista*

Umbria, € 9 in lavorazione □ *prenota*



ACQUISTI E PRENOTAZIONI - Sconto riservato ai soci INU: 20%

NOME _____ COGNOME _____

INDIRIZZO _____ CAP _____ CITTÀ _____ PR _____

TELEFONO _____ E-MAIL _____ P.IVA _____

Modalità di pagamento prescelta:

- ☐ c.c.p. n. 16286007 intestato a "INU Edizioni Srl, Piazza Farnese 44 - 00186 Roma"
- ☐ contrassegno al postino
- ☐ bonifico bancario IBAN IT95F050400337500000010739V
- ☐ contanti presso la sede di INU Edizioni
- ☐ prego emettere fattura

INFORMATIVA AI SENSI DEL DECRETO LEGGE N. 196/2003

INU EDIZIONI attesta che i dati da Lei forniti verranno trattati ai fini della registrazione del Suo ordine di acquisto del volume nazionale del Rapporto 2005 e per l'invio della pubblicazione. I dati verranno ricopiati su supporto informatico e conservati nei rispettivi archivi cartaceo e informatico. Saranno aggiornati secondo Sue espresse richieste e/o verifiche della Casa editrice. I dati da Lei forniti potranno altresì essere utilizzati da INU Edizioni per la promozione di altri prodotti editoriali e per l'invio di newsletter solo dietro Sua espressa autorizzazione. A tal fine La preghiamo di barrare l'opzione da Lei prescelta:

- ☐ Sì, vi autorizzo ad inviarmi informazioni di carattere promozionale e newsletter
- ☐ No, non inviatemi materiale pubblicitario e newsletter

Data _____

Firma _____

INU EDIZIONI SRL, PIAZZA FARNESE 44 - 00186 ROMA
TEL. 06/68195562-68134341, FAX 06/68214773 MAILTO inuprom@inuedizioni.it

I progetti delle Fondazioni bancarie per le città

a cura di Sandra Vecchietti e Valentina Cosmi

Le Fondazioni di origine bancaria sono organismi no profit che, con l'introduzione della legge 461/1998, hanno sostanzialmente modificato sia le modalità che i propri settori di intervento. Nel loro operare si è in particolare assistito ad una progressiva riduzione dei finanziamenti a pioggia a favore di una sempre maggiore concentrazione degli investimenti verso la realizzazione di complessivi ed articolati progetti. Gli ambiti che la legge individua quali principali destinatari dei loro investimenti riguarda alcuni settori ritenuti rilevanti: ricerca scientifica, istruzione, arte, conservazione e valorizzazione dei beni e delle attività culturali e ambientali, sanità e assistenza alle categorie sociali deboli, con una maggiore possibilità rispetto al passato di intervenire sugli immobili. Ciò ha consentito alle Fondazioni di estendere il campo d'azione nel restauro, nell'architettura, nell'urbanistica, nel sociale, assumendo un ruolo di rilievo nello sviluppo locale e diventando spesso protagoniste delle trasformazioni delle nostre città. Questa sezione, che accoglie parte dei casi presenti a Urbanpromo 2006, è esemplificativa di questo nuovo ruolo e diverso modo di operare delle Fondazioni rispetto al passato.

Negli ultimi anni le Fondazioni bancarie hanno dimostrato un interesse sempre maggiore nel settore immobiliare tramite l'acquisizione e il restauro di complessi monumentali o la realizzazione di nuovi edifici destinati ad accogliere funzioni pubbliche, di servizio e abitative. I contributi raccolti in questa sezione, restituiscono un quadro significativo dell'operato delle Fondazioni bancarie per le città che spazia dalla dimensione architettonica alla scala urbana. Tra i progetti architettonici, assumono particolare rilevanza gli interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione di edifici storici. Le Fondazioni Banca del Monte di Foggia e Carife hanno sostenuto le spese per il restauro di due importanti monumenti cittadini; le Fondazioni Cassa di Risparmio di Modena e Banco del Monte di Lucca hanno finanziato interventi in cui al recupero di un edificio storico si affianca la rifunzionalizzazione degli spazi interni a usi sociali, culturali o ricreativi. Il contributo economico è, in genere, concesso dalle Fondazioni in seguito all'individuazione di progetti meritevoli di immediata realizzabilità. In un secondo gruppo di casi il recupero del patrimonio storico si affianca al contestuale aumento patrimoniale delle Fondazioni. È l'esempio della Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria e della Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia che hanno scelto di acquistare un edificio storico della città da adibire alla loro nuova sede, destinando però una parte degli spazi a nuovo luogo di aggregazione per le comunità locali. La Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, infine, restituisce alla città l'edificio stori-

co acquisito e integralmente recuperato a museo. Infine, un nuovo edificio destinato ad accogliere un Centro di ricerca di medicina rigenerativa è il progetto promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena dove l'innovazione non si limita alle funzioni da insediare ma si estende al progetto architettonico. La maggiore presenza delle Fondazioni nel mercato immobiliare si esprime anche nei progetti di social housing che alcune di esse, come la Fondazione della Cassa di Risparmio di Alessandria, hanno recentemente avviato. Il problema della casa, che si manifesta soprattutto nella difficoltà di reperire alloggi in affitto, trova in questi progetti un tentativo di risposta: l'affitto versato dall'inquilino si configura infatti come un canone inferiore rispetto ai valori di mercato ma anche come rata di un mutuo. Alla scala urbana si collocano invece: l'intervento della Fondazione CariVerona, parte attiva nella trasformazione di Verona sud, con una partecipazione diretta ed esclusiva nella realizzazione del Polo Culturale e una compartecipazione nella realizzazione del Polo Finanziario; gli studi promossi dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Spoleto propedeutici alla realizzazione del progetto d'intervento dell'area dell'Anfiteatro romano; il sostegno della Fondazione Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti al progetto di valorizzazione dell'antica Teate attraverso una analisi preliminare delle stratificazioni storiche del suo tessuto urbano; infine la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena sostenitrice di un progetto di rilievo e archiviazione dei prospetti che costituiscono la scena urbana del centro storico.

Le fondazioni di origine bancaria per lo sviluppo territoriale

Antonio Rigon*, Francesco Sbeti

L'interesse di sondare l'impegno delle Fondazioni di origine bancaria per gli interventi immobiliari nell'ambito dei progetti per lo sviluppo locale deriva da una passata tradizione delle banche all'investimento immobiliare e in particolare nel comparto dell'edilizia abitativa, ma soprattutto dalla possibilità di un investimento non solo strumentale in edilizia offerto dalla promulgazione di uno specifico decreto, il Dl n. 143 del 24 giugno 2003, poi convertito dalla legge n. 212/03, che ha introdotto la possibilità di investire una quota (non superiore al 10%) del patrimonio delle Fondazioni, in immobili non strumentali

La definizione generale di "fondazione" che la normativa civilistica accetta in tutti gli ordinamenti è rappresentata dalla semplice espressione un "patrimonio per uno scopo". Si intende così una figura giuridica nella quale il patrimonio si separa dal suo naturale titolare per divenire autonomo soggetto giuridico indirizzato a un fine, lasciategli dall'antico proprietario come unica ragione di vita. Pertanto le Fondazioni si sviluppano obbligatoriamente sia nell'individuazione operativa dello scopo, sia nella gestione del patrimonio indirizzata al raggiungimento dello scopo.

Il primo punto parte dalla codificazione dello statuto, inteso come espressione della volontà del fondatore, articolandosi

nelle concrete politiche di attuazione definite dagli amministratori, chiamati *pro tempore* ad attuare lo statuto stesso.

Il secondo punto è lasciato agli amministratori. Questi possono operare attraverso le due uniche politiche esistenti nel mondo finanziario: l'utilizzo del patrimonio oppure l'utilizzo delle rendite.

Nella Fondazione convivono quindi due soggetti differenti: una azienda di produzione (molto simile a una società finanziaria di investimento) che produce reddito e una azienda di erogazione (assai simile ad un ente pubblico) che distribuisce risorse. La prima effettua la manutenzione e la conservazione dei suoi cespiti produttivi cercando di massimizzare e di stabilizzare il profitto conseguito, ma nello stesso tempo aprendo e gestendo iniziative di investimento di capitale coerenti con gli scopi di intervento della Fondazione stessa. La seconda effettua le erogazioni cercando di massimizzare (ma anche in questo caso di stabilizzare) il benessere sociale derivato.

Le *fondazioni di origine bancaria* previste dalla legge 218/1990 e definite più di recente dalla legge 461/1998, sono caratterizzate da un patrimonio costituito inizialmente dal capitale sociale dell'impresa bancaria, trasformata volontariamente in società per azioni, indirizzato al duplice scopo di: a) utilità sociale; b) promozione dello sviluppo economico.

Inoltre, sempre la stessa norma del 1998 ha determinato i "settori ammessi" nei quali deve prioritariamente essere indirizzata l'attività della fondazione.

Nel corso del 2001, con l'introduzione dell'art. 11 della legge n. 448, volta a ridefinire l'insieme dei settori ammessi, il

legislatore ha ulteriormente ampliato il campo di attività delle fondazioni, modificando l'elenco dei settori ammessi secondo quella legge e le successive modifiche².

Questi settori ammessi sono il luogo privilegiato di intervento per le scelte patrimoniali e per quelle operative delle Fondazioni bancarie. Su entrambe queste politiche incombono però dei vincoli, ancora ripetuti nella più recente normativa rappresentata dal decreto del 18 maggio 2004 n. 150:

- conservazione patrimoniale che implica sia diversificazione per ridurre i rischi, sia redditività per assicurare il reintegro del patrimonio stesso;

- concentrazione per almeno metà delle disponibilità per quanto riguarda le scelte di erogazione. Inoltre, il Decreto Legislativo n. 143 del 24 giugno 2003, in tema di diversificazione del patrimonio delle fondazioni, ha introdotto la possibilità di investire una quota non superiore al 10% in immobili non strumentali.

In base ai bilanci relativi al 2004, il patrimonio delle 88 Fondazioni presenti in Italia ammonta a oltre 41 miliardi di euro. La presenza delle Fondazioni si concentra nell'attività *granting* ma non mancano casi di diretta realizzazione (7% degli importi erogati). È inoltre significativo l'utilizzo di imprese strumentali appositamente costituite per l'intervento in specifici settori (9,5%).

Relativamente ai settori di intervento, la quota prevalente degli importi nel 2004 è stata destinata al settore Arte, attività e beni culturali, con una spesa complessiva di 408,1 milioni di euro, pari al 32,2% del totale erogato. Il settore Volontariato e

Tab. 1 - Consistenza delle erogazioni delle Fondazioni di origine bancaria (2004)

FONDAZIONI	Investimenti immobiliari	Totale erogazioni	Totale interventi erogativi	Erogazione media per intervento	Rapporto investimento immobiliare sulle erogazioni
Grandi (patrimonio netto superiore a 750 milioni di euro)	245.886.289	840.398.373	8.629	97.392,3	29,3
Medio Grandi (patrimonio netto fra 250 e 750 milioni di euro)	32.194.601	168.832.014	4.152	40.662,8	21,1
Medio piccoli (patrimonio netto inferiore a 250 milioni)	31.425.406	137.343.058	8.563	15.994,2	26,5
Totale	309.506.296	1.146.573.445	21.344	34.072,7	26,0

Fonte: indagine Fondazione di Venezia

Tab. 2 - Consistenza degli investimenti immobiliari delle Fondazioni di origine bancaria (2004)

FONDAZIONI	Investimenti immobiliari	Numero interventi	investimento medio per intervento
Grandi (patrimonio netto superiore a 750 milioni di euro)	245.886.289	1.297	189.580,8
Medio Grandi (patrimonio netto fra 250 e 750 milioni di euro)	32.194.601	237	135.842,2
Medio piccoli (patrimonio netto inferiore a 250 milioni)	31.425.406	434	72.544,5
Totale	309.506.296	1.968	157.299,4

Fonte: indagine Fondazione di Venezia

beneficenza segue con 167,3 milioni di euro pari al 13,2% degli importi erogati. L'Educazione, istruzione e formazione assorbe 150 milioni di euro, pari all'11,8% delle somme erogate. Quindi nella graduatoria troviamo il settore Salute pubblica con 145,6 milioni di euro e 11,5% di incidenza. Seguono l'Assistenza sociale, con 135,5 milioni di euro erogati (10,7% delle erogazioni totali) e Ricerca destinataria di 131,2 milioni di euro (10,3% del totale importi). Al settimo posto è collocato il settore Sviluppo locale che ha ottenuto circa 78,5 milioni di euro, pari al 6,2% delle erogazioni. Con uno stacco notevole seguono gli altri settori. Tra questi si segnalano i settori Protezione e qualità ambientale, che raccoglie 21,7 milioni di euro, lo Sport e Ricreazione con 15,7 milioni di euro e il settore Famiglia e valori connessi, al primo anno di rilevazione come autonomo settore, a cui sono stati destinati 10,6 milioni di euro.

La consistenza del patrimonio immobiliare delle Fondazioni misurata sul patrimo-

nio netto risulta pari all'11% e questa risulta distribuita per il 73,9% in immobili strumentali all'attività e per il 26,1% in non strumentali. Le Fondazioni nel 2004 hanno sviluppato erogazioni per un valore pari a oltre 1.146 milioni di Euro con una media di circa 35.000 Euro ad intervento e investimenti immobiliari per un valore superiore a 300 milioni di Euro (pari al 26% del totale delle erogazioni) con un valore medio ad intervento pari a circa 150.000 Euro.

La consistenza delle erogazioni che annualmente le Fondazioni di origine bancaria destinano ai diversi settori in cui sono impegnate fanno di questo soggetto un attore sempre più importante nello sviluppo locale anche dal punto di vista territoriale ed edilizio. Processo questo rafforzato dalla specifica possibilità di intervenire anche direttamente e quindi non solo nella forma dell'erogazione nel settore immobiliare.

Sul ruolo delle Fondazioni come attori dello sviluppo locale molto si è discusso

in ambito finanziario negli scorsi anni, anche in relazione alla necessità di trovare risorse per realizzare le grandi infrastrutture, ma poca attenzione vi è stata da parte degli urbanisti e in qualche misura anche da parte degli enti locali che troppo spesso vedono questi soggetti come un interlocutore per sostenere tanti piccoli interventi (restauri, scuole, sociale) senza una strategia.

L'attenzione posta da parte di alcune fondazioni al social housing (tra queste la Fondazione CARIPLO e la Fondazione CR di Bologna) e alcuni grandi interventi immobiliari legati a programmi integrati come la Fondazione Cassa Marca di Treviso hanno messo al centro questo attore che sicuramente non può sostituirsi ai Comuni nei processi di promozione dello sviluppo locale, così come non può assumere la funzione degli operatori privati, ma può rappresentare un soggetto nuovo nel quadro delle politiche finalizzate alla qualità urbana.

*Fondazione di Venezia.

Note

1. Ricerca scientifica; Istruzione; Arte; Conservazione e valorizzazione dei beni e delle attività culturali; conservazione e valorizzazione dei beni ambientali; sanità; assistenza alle categorie sociali deboli; altri fini determinati dallo Statuto, postergati ai precedenti.
2. Famiglia e valori connessi; Crescita e formazione giovanile; Educazione, istruzione e formazione; Volontariato, filantropia e beneficenza; Religione e sviluppo spirituale; Assistenza agli anziani; Diritti civili; Prevenzione della criminalità; Sicurezza alimentare e agricoltura di qualità; Sviluppo locale ed edilizia popolare locale; Protezione dei consumatori; Protezione civile; Salute pubblica, medicina preventiva e riabilitativa; Attività sportiva; Prevenzione e recupero delle tossicodipendenze; Patologie e disturbi psichici e mentali; Ricerca scientifica e tecnologia; Protezione e qualità ambientale; Arte, attività e beni culturali; . Realizzazione lavori pubblici o di pubblica utilità (ex art.7, legge 1.8.2002, n.166).

Due progetti per la città di Alessandria

Gianfranco Pittatore*

Due iniziative molto diverse sono state intraprese dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria: da un lato il restauro e la rifunzionalizzazione di un palazzo storico nel centro città, dall'altro un intervento di housing sociale

Il recupero dello storico Palazzo del Governatore

Tra i progetti maggiormente qualificanti, previsti dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria nel contesto del recupero urbanistico, occupa un posto di deciso rilievo l'intervento di ristrutturazione e di rifunzionalizzazione riguardante l'acquisto del complesso immobiliare, originariamente denominato Palatium Vetus, risalente agli albori della città.

Il Palazzo dei Governatori – successiva denominazione assunta dall'immobile – venne edificato, infatti, all'epoca della fondazione di Alessandria (XII secolo) e fronteggiò per secoli, sull'antica Platea Maior, la Cattedrale di San Pietro. Dopo aver ospitato la prima sede del Comune (Palatium Vetus), divenne dimora del Podestà, del Capitano del Popolo e del Pretorio. A partire dal '500 ospitò i Governatori della città, dapprima spagnoli e poi sabaudi. Ai primi dell'800 furono apportate, influenzate dalla presenza francese, rilevanti modificazioni architettoniche, mentre mutava anche la destinazione del palazzo divenuto sede del Governatorato militare. Nel 1856 il Comune cedette il complesso allo

Stato. Dopo aver ospitato per diversi decenni il locale Distretto Militare, a cui ha fatto seguito un prolungato periodo di inutilizzo, la struttura venne ceduta ai privati nel 2002. Oltre ad importanti testimonianze architettoniche, prevalentemente riferite ai secoli XV e XVI, l'edificio ricorda anche un significativo evento risorgimentale: la sottoscrizione nazionale per dotare le fortificazioni cittadine di 100 nuovi cannoni.

L'intervento programmato dalla Fondazione, in parallelo con il finanziamento degli scavi nell'area archeologica occupata dall'antica Cattedrale, demolita in epoca napoleonica, si inserisce in una strategia di rilancio della zona centrale urbana e si pone due fondamentali obiettivi.

In primo luogo, la valorizzazione del più antico complesso immobiliare e certamente uno dei più prestigiosi della città, da tempo in stato di abbandono. Compito al quale la Fondazione attende in sintonia con la propria *mission* di Ente che si propone, tra gli altri scopi, anche quello della conservazione e della tutela del patrimonio storico ed architettonico locale.

In secondo luogo, la realizzazione di una struttura che, oltre ad ospitare la sede della Fondazione e della società strumentale, appositamente costituita per perseguire un risultato di più incisiva operatività istituzionale attraverso iniziative di largo respiro in grado di contribuire allo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, offra anche una fruibilità pubblica, da assicurare con l'allestimento di appositi

spazi. In quest'ottica la progettazione ha previsto che oltre il 50% dei circa 3.000 mq utili sia destinato ad utilizzo pubblico. Già all'ingresso, si può percepire il senso della maestosità della corteo destinata, secondo le ipotesi formulate, a diventare giardino aperto ai cittadini. Ampi spazi saranno destinati ad ospitare mostre temporanee o permanenti, finalizzate ad arricchire le offerte sul piano culturale ed artistico. Salendo l'ampio scalone monumentale si accede al piano nobile che accoglierà gli uffici della Fondazione e della società strumentale. Anche in questa area del fabbricato non mancheranno, sempre nell'ottica della fruibilità pubblica, spazi per esposizioni, per la biblioteca, per le collezioni artistiche della Fondazione e per un'ampia sala adatta ad ospitare 150/200 persone in occasione di convegni, riunioni, meeting che la città intenderà organizzare in un ambiente idoneo e confortevole. Sul piano della progettazione dell'intervento edilizio è stata prestata la massima attenzione per pervenire, con la collaborazione delle competenti Soprintendenze Regionali, ad individuare le soluzioni ottimali per riportare al suo antico splendore un immobile che è giunto sino a noi da un passato lontano ed in condizioni degradate. Il recupero del complesso dovrebbe trovare completamente entro il 2008.

Housing sociale: la proposta della Fondazione

L'aumento dei canoni di locazione e di vendita degli alloggi ha portato, negli ultimi anni, all'acuirsi di un problema



a forte impatto sociale: il reperimento di un'abitazione per alcune fasce deboli della popolazione. Giovani, anziani, immigrati stranieri, studenti, padri divorziati, donne sole, famiglie mono-reddito e disabili incontrano grandi difficoltà sia nell'ottenimento di un alloggio a un canone adatto alle proprie capacità di spesa sia nella concessione di un credito per l'acquisto di una casa.

La necessità di dare una risposta alle fasce deboli della popolazione e di garantire loro l'accesso abitativo sta spingendo sempre più i soggetti che hanno a cuore lo sviluppo del territorio verso soluzioni di housing sociale. L'housing sociale nasce nell'area anglosassone per andare incontro ai costi sociali della modernizzazione, sul presupposto che l'attenzione da prestare ai processi di competitività nell'ambito produttivo non vada disgiunta da quella che deve essere rivolta ai bisogni primari della popolazione coinvolta nelle nuove dinamiche economiche. Dagli anni '90 a oggi, i cambiamenti intervenuti hanno tuttavia compromesso questo equilibrio, determinando la crisi del *welfare* di stato e, quindi, facendo nascere l'esigenza di una decisa attivazione finalizzata a trovare idonee soluzioni. Soluzioni che non potranno trascurare la necessità di creare poli residenziali che, da un lato,

rispondano a caratteristiche di un buon livello di qualità architettonica e urbana; dall'altro, tengano in considerazione il concetto di utenza ampliata, così da evitare l'insorgenza di condizioni di isolamento.

Partendo da questa analisi, nel quadro del proprio ruolo istituzionale, la Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria e il Comune di Alessandria, avvalendosi dell'esperienza e del know how specifico del Gruppo Norman, società attiva nella gestione di patrimoni immobiliari conto terzi, hanno avviato una verifica della realtà socio-economica del territorio locale, da cui è emersa una situazione di bisogno delle fasce a basso reddito. In risposta a questa esigenza, è stato elaborato un progetto di housing sociale e identificata una concreta soluzione al problema, tenendo in forte considerazione il target di riferimento, l'individuazione degli immobili suscettibili d'una idonea valorizzazione e la definizione degli strumenti finanziari più adatti a garantire redditività e funzionalità dei patrimoni.

Da qui, l'ipotesi di creare un soggetto operativo, quale società strumentale della Fondazione, cui parteciperà il Comune di Alessandria unitamente al Gruppo Norman, con l'obiettivo di realizzare abitazioni da offrire alle fasce più deboli del mercato della locazione

presenti anche nella città di Alessandria. La novità consiste nella capacità di trasformare, anche se nel lungo periodo, gli inquilini in proprietari dell'appartamento, in quanto l'affitto versato dal conduttore non è solo un canone sensibilmente contenuto rispetto ai valori espressi dal mercato, ma una rata di mutuo, senza esigenza di anticipo, che non va mai a fondo perso ma si trasforma, dopo ogni versamento, in un *mattone* della futura proprietà dell'inquilino.

La realizzazione degli immobili residenziali, che prenderà avvio a breve, prevede l'iniziale costruzione di un primo insediamento di dimensioni contenute (circa 5.000 metri quadrati), con la possibilità di estendere, in presenza di una favorevole esito dell'iniziativa, anche in aree degli altri Comuni Centri zona della provincia di Alessandria, ulteriori analoghi progetti.

La scelta di fondo che guida il progetto è la certezza di poter operare su un problema sociale rilevante unendo le competenze e le vocazioni di soggetti diversi, rendendo possibile un'operazione immobiliare a margine contenuto, che tuttavia garantisce un ritorno sull'investimento e identifica una soluzione ad una esigenza che richiede ormai interventi urgenti.

**Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria.*

Recupero e sperimentazione per la città di Modena

L'attività della Fondazione Cassa di Risparmio di Modena spazia dal recupero del patrimonio storico alla ricerca scientifica. Il primo caso illustrato riguarda il restauro di un edificio monumentale, il secondo la sede per la sperimentazione sulle cellule staminali adulte

Palazzo Santa Margherita: grande cantiere per la cultura

*Studio Cuppini e Associati**

Edificio di grande qualità architettonica e storica, di importante valore nella sua collocazione urbanistica, Palazzo S. Margherita rappresenta, dopo il Palazzo Ducale, la testimonianza più significativa, nel centro storico cittadino, del Ducato Estense e di quel nucleo di edifici pubblici attorno a cui si sono svolti i grandi eventi, sociali e culturali, della Modena pre-unitaria.

Progettato in stile neoclassico dall'arch. Francesco Vandelli, incorporando anche la chiesa e il convento di S. Margherita, il Palazzo risale al 1830 e dal 1874 ospita il Patronato per i Figli del popolo, che ne è tuttora proprietario. Nel 1982 il Comune di Modena avviò una riflessione su come riqualificare il monumento e nel 1985 fu dato incarico di redigere un progetto generale di restauro che potesse, per stralci successivi, accogliere alcune fra le più qualificate istituzioni culturali del Comune.

Il progetto generale partì dalla lettura degli spazi presenti all'interno del complesso monumentale, individuando il sistema di percorrenze orizzontali e verticali ancora riconoscibili pur nelle manipolazioni perpetrate nel tempo; si sono così individuate e riproposte le percorrenze conventuali dei chiostri e dei corridoi interni cercando di leggere in maniera filologica le preesistenze. Lo sforzo maggiore è stato quello di cogliere i messaggi che il manufatto trasmetteva, coordinarli, vagliarli e, successivamente, selezionare i contenuti confrontandosi con tutte le forze culturali del territorio. Il recupero del Palazzo Santa Margherita è iniziato nel 1987 e già nel 1989 veniva inaugurata l'ala del Palazzo destinata al Liceo Musicale; nel 1992 trovava collocazione all'interno dell'edificio la Biblioteca "A. Delfini"; nel 1997 si insediava la Galleria Civica. A quindici anni dall'inizio del restauro si iniziano i lavori di completamento del progetto che restituisce a questo edificio il ruolo di polo cittadino delle arti e della cultura; al 2002 sono infatti rimasti esclusi dai lavori precedenti alcuni ambienti al primo piano e la quasi totalità del secondo piano e del sottotetto, già interessati precedentemente dal consolidamento strutturale. Con un ultimo conclusivo stralcio, finanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena e in parte dal Comune di Modena e interamente gestito dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, sono stati realizzati l'ampliamento degli spazi della Galleria Civica, l'istituzione del Museo della Figurina e una significativa trasforma-

zione della Biblioteca Civica "Antonio Delfini", configurando così il complesso di Santa Margherita come un Palazzo della Cultura.

Per la Biblioteca, che conta 15.000 iscritti, 700 frequentatori al giorno e quasi 180.000 libri prestati all'anno, si è realizzata una "piazza" di accoglienza e una nuova sala di lettura, collegata a quella esistente e dotata di un soppalco perimetrale, incrementando gli spazi a disposizione del pubblico di circa 700 mq, con nuovi scaffali, postazioni multimediali, fonoteca, cinema. Un'altra necessità della biblioteca era quella di avere spazi idonei ad archiviare un numero crescente di volumi e sistemi intelligenti per il loro rapido reperimento. È stato realizzato un sistema di archiviazione meccanizzato, la "torre libraria", in grado di archiviare fino a 55.000 libri. La Galleria Civica è stata incrementata di altri 670 mq di cui 520 adibiti a nuove sale espositive e laboratori. Il secondo piano del palazzo accoglie quasi 5000 disegni di alcuni tra i maggiori rappresentanti dell'arte italiana del Novecento e oltre 3000 fotografie d'autore. Sempre al secondo piano troverà spazio il Museo della Figurina, (il cui allestimento, in fase di esecuzione, è finanziato da Fondazione Cassa di Risparmio di Modena e Comune di Modena), che, con il suo patrimonio di oltre 500.000 pezzi stampati a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, è una delle collezioni più rilevanti del settore a livello internazionale.

Tutto il secondo piano si verrà così a caratterizzare come centro di conservazione, ricerca, promozione di attività



Palazzo Santa Margherita a Modena, Facciata

strettamente collegate, divenendo un polo museale unico nel suo genere. La progettazione e la direzione artistica, e per gli ultimi anche generale, sin dai suoi inizi fino all'allestimento degli arredi e degli spazi museali, è stata curata da Giampiero Cuppini, Stefano Piazzini e Luigi Tundo con studio in Bologna.

**Lo Studio Cuppini e Associati di Bologna è progettista dell'intervento.*

Il primo Centro Ricerche in Medicina Rigenerativa d'Europa

*ZPZ Partners**

È in via di costruzione a Modena, nel quartiere universitario, un Centro Ricerche in Medicina Rigenerativa all'avanguardia a livello europeo.

Una struttura innovativa, al cui interno si svolgeranno attività di ricerca e didattica su cellule staminali adulte e si produrranno in laboratorio lembi di tessuto destinati ad applicazioni cliniche. Costituirà un punto di riferimento per i pazienti che, dopo un trapianto di cornea, necessitano del trapianto di cellule staminali per recuperare la capacità visiva, per la terapia genica di malattie genetiche dell'epidermide e degli occhi e per il trattamento di diverse patologie cutanee.

Promosso da Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e Fondazione Banca degli Occhi del Veneto, il Centro sarà diretto dal professor Michele De Luca, ordinario di Biochimica presso la facoltà di

Bioscienze e Biotecnologie dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, direttore scientifico della Fondazione Banca degli Occhi del Veneto.

La Fondazione Cassa di Risparmio di Modena interviene in modo significativo per il progetto, sia per quanto riguarda i costi di realizzazione delle opere strutturali e architettoniche, sia per quelli dell'impiantistica generale e speciale.

Ad aggiudicarsi il progetto è stato il team ZPZ Partners - Michele Zini, Claudia Zoboli, Mattia Parmigiani e Romina Zucchi. Il coordinamento è stato assegnato all'architetto Gioia Bertocchi della Fondazione Cassa di Risparmio di Modena.

Il Centro di Medicina Rigenerativa prevede ambienti completamente sterili, spesso senza luce naturale e contatto con l'aria esterna, procedure avanzate di sicurezza e sterilità, impianti e attrezzature ad alta tecnologia: 17 unità di trattamento aria, due gruppi frigoriferi molto potenti, una cabina elettrica e molte altre dotazioni specifiche.

Il progetto della sede si caratterizza per l'aspetto esterno a "pattern", generato da formule matematiche che regolano la morfogenesi delle pelli animali, in empatia con il tipo di attività che la struttura ospita. L'edificio è un parallelepipedo con base 40x25 metri, alto 13,50 metri, diviso su tre livelli, ognuno con superficie pari a 1.000 mq. Al piano terra sono collocate attività di gestione e ricerca, magazzini e locali tecnici. Al primo piano, dedicato alla ricerca di base, sono collocati il laboratorio di biochimica, biologia cellulare e biologia molecolare. Al secondo piano prevalgono i laboratori di colture cellulari.

Esternamente l'architettura appare come



Centro ricerche in medicina rigenerativa a Modena, Plastico

una spugna colorata di azzurro e verde - come il cielo e i pioppi che circondano lo stabile - mimetizzata nel paesaggio naturale e urbano. Una "pelle" che vuole rispondere a due esigenze: da un lato, evocare l'attività che viene ospitata e, dall'altro, risolvere un'esigenza di flessibilità e trasformabilità dell'edificio durante la progettazione e l'uso, usando una matrice che può indifferentemente ospitare una finestra, una griglia o un pannello. Macchine e tecnologia sono celate da un'immagine organica, morbida, di tecnologia dolce.

"La forza del progetto - sintetizza Michele Zini, ZPZ Partners - sta nella soft tech, nelle soft qualities (colori, materiali, luci, ombreggiature): la pelle dell'edificio è stata pensata come una corteccia di un albero, un corallo, una superficie vibrante. Un rischio possibile era quello di farne un cinema multisala: non doveva essere né pop, né industrial, quindi si è scelto di procedere con un pattern irregolare e colori capaci di smaterializzare la massa".

La facciata è composta da moduli verticali predisposti per assorbire differenze di misura a formare un pattern modulare con un decoro a rilievo, a pelle di giraffa, che individua aree di forma poligonale poste su un piano più arretrato di circa 5 cm. I pannelli sono elementi prefabbricati e alleggeriti, rivestiti da uno strato di polistirene omogeneo su tutta la superficie e da un decoro a rilievo sempre in polistirene; un cappotto di intonaco rinforzato con fibre di vetro riveste tutta la facciata.

Il cantiere è stato aperto nella primavera del 2006; la consegna dell'opera è prevista entro la primavera/estate del 2007.

**ZPZ Partners di Modena è progettista dell'intervento.*

Progetto di restauro di “Porta Grande” in Foggia

Cinzia Nardelli, Marilena Dembech*

La Fondazione Banca del Monte “Domenico Siniscalco Ceci” di Foggia ha intrapreso una serie di iniziative dirette al recupero e alla valorizzazione delle architetture rappresentative del centro storico della città, in particolare dell'antica via Arpi

Il presente intervento progettuale si pone in questa ottica proponendo il restauro conservativo di “Porta Grande”, un importante diaframma architettonico a chiusura della via Arpi, tra la città antica e la moderna espansione orientata verso il Gargano. La necessità di intervenire su tale struttura in termini di conservazione scaturisce dallo stato di degrado in cui la stessa versa, degrado da imputare sia alla presenza di problematiche di origine tecnica che all'assenza di interventi manutentivi. Cause che hanno indotto il decadimento dell'immagine di un'opera che per rilevanza storica e collocazione urbanistica è considerata da sempre emblema di accesso alla città.

L'edificio

“Porta Grande” è attualmente l'unica Porta di accesso al nucleo antico della città, inserita tra due edifici di autorevole istituzione: il Museo Civico cittadino ed il Conservatorio musicale. Di chiaro stile neoclassico presenta tre fornici e due livelli in alzato, ha incorporato parte della struttura originaria e risulta il frutto di varie sistemazioni

successive. Il monumento si sviluppa su di un fronte di circa venti metri e risulta costituito come segue: Il fornice centrale carrabile, conserva la struttura originaria in pietra, presenta interessanti caratteristiche strutturali individuate nell'uso della pietra a vista, posta in opera con blocchi squadriati, e nell' articolato sistema di volte. In questo fornice, sono evidenti gli alloggi dei cardini che permettevano il movimento del portone originale e una lapide, datata 1583, apposta sull'arco interno sulla quale è trascritta la preziosa epigrafe originaria del palazzo federiciano, andato completamente perduto nella memoria. I fornici laterali pedonali, di più recente realizzazione (anno 1955) hanno uno sviluppo longitudinale e sono chiusi da volte a botte interrotte da un arco centrale lievemente aggettante dal paramento murario, le superfici sono intonacate e la parte inferiore è rivestita da un basamento realizzato con lastre di marmo di Carrara a tessitura orizzontale.

Il prospetto esterno, prospiciente via della Repubblica, presenta chiari elementi decorativi di stile neoclassico identificabili nel finto bugnato al piano terreno, nelle colonne binate sormontate da capitelli ionici a sostegno della evidente trabeazione, nella cornice terminale a dentelli e nei timpani triangolari a coronamento delle finestre.

Il prospetto che guarda piazza Nigri si presenta più sobrio, caratterizzato da un paramento murario lineare reso simmetrico dalla presenza dei fornici e

dall'apertura al piano primo di tre finestre con balcone. In corrispondenza del balcone centrale è presente un prezioso stemma cittadino che ricorda la precedente destinazione dell'edificio a Palazzo Comunale.

La storia

Le prime notizie di “Porta grande”, risalgono al 1150 circa, quando Roberto il Guiscardo fece innalzare le mura intorno al borgo medievale. La città subì numerose sventure che sconvolsero il suo assetto urbanistico tra queste vi fu l'abbattimento delle fortificazioni della città, avvenuto nel 1230 ad opera di Federico II, come riportato nel “Quaternum excadenciarum Capitanatae”, (capo saldo della documentazione della vita e della società foggiana in età sveva) ed il devastante sisma del 1731 che distrusse quasi completamente la città. Da questo evento scaturì la necessità di ricostruzione che segnò il passaggio della crescita urbana, da uno schema di città chiusa a quello di città aperta verso il territorio circostante. L'edificazione dei quartieri che nacquero lungo le vie di comunicazione ed i tratturi che si irraggiarono dalle principali porte cittadine, ancora esistenti, caratterizzarono l'ampliamento urbano definito “espansione settecentesca”. Per l'intero secolo XIX, tecnici ed amministratori svolsero un'azione altamente qualificante per lo sviluppo della città, tanto che nel 1839 fu approvato un piano di sviluppo urbanistico che vide la valente opera dell'ingegnere Luigi Oberty, a cui è attribuita anche la

Foggia - Piano delle Fosse - Antica Porta



Vedute della "Porta Grande" in Foggia

costruzione della sovrastruttura decorativa della Porta Arpana.

Negli anni tra il 1940 ed il 1945, a seguito del secondo conflitto mondiale, la città fu nuovamente distrutta quasi integralmente. Nell'immediato dopoguerra partì una cospicua azione di ricostruzione; fu in questi anni, precisamente nel 1955, che "Porta Grande" venne restaurata e modificata nell'aspetto attuale. Ai lati del fornice centrale vennero realizzati due fornici laterali con l'intento di separare la funzione pedonale da quella carrabile della primitiva porta.

Da allora Porta Grande non è stata più sottoposta ad alcun intervento di restauro.

Il restauro

Porta Grande è l'esempio di come gli edifici storici si ammalorino per cause da riferire al moderno sviluppo urbano. La sua collocazione originaria divideva il piccolo nucleo cittadino dalla campagna, oggi è invece luogo di transito e di sosta (per la presenza di un semaforo posto al suo interno) di un flusso interminabile di autovetture e mezzi pesanti che da via Arpi confluiscono verso le autostrade, il Gargano e la nuova viabilità urbana.

Appaiono pertanto evidenti i segni di degrado dovuti alle continue emissioni reflue dei gas di scarico prodotte dai veicoli. Tali emissioni hanno provocato la formazione di particolato atmosferico che arricchito di residui carboniosi ha causato l'annerimento delle pareti e

dell'intradosso del fornice centrale.

A questa forma di degrado si associa la capacità delle fondazioni in materiale permeabile e fortemente assorbente di trasportare dal basso verso l'alto umidità e sali generando efflorescenze saline, alveolizzazione del materiale lapideo, perdita di scialbature di colore, rigonfiamenti e distacco fra intonaco e supporto murario, sviluppo di macro e microflora ed infestazioni di biodeteriogeni.

L'intervento di maggiore rilievo riguarda la pulitura del paramento murario, sia della pietra a vista che delle pareti intonacate, pertanto, il carattere deontologico dell'operazione di restauro ha avuto valore di criterio selettivo nella scelta dei materiali e dei metodi d'intervento.

In questa prospettiva la pulitura dei materiali lapidei si è presentata come operazione delicata, che ha richiesto un'analisi accurata delle superfici da trattare al fine di individuare i processi chimici che hanno innescato il degrado.

Oltre le cause di restauro

L'attenta osservazione della struttura architettonica ha posto in evidenza quanto la crescita tecnologica abbia preso il sopravvento anche sull'elemento storico - artistico, facendo dimenticare che il termine "monumentum" risale all'epoca romana ad indicare "documento storico riconosciuto di interesse comune".

La moderna cultura storica ha riaffer-

mato con forza il carattere permanente e universale di tale concetto, tanto che in esso è riposto il valore di testimonianza storica di ogni opera d'arte.

Episodi come la collocazione inidonea dei quadri tecnici, la segnaletica stradale che si interpone tra il monumento e l'osservatore, i semafori che impongono la sosta delle autovetture nelle immediate adiacenze di opere d'arte, i cavi elettrici non sempre disciplinati, comportano oggi un'emergenza al pari dello stato di degrado dell'opera stessa. Dette sovrastrutture tecnologiche, pertanto, non consentono la piena fruizione dell'opera distogliendone l'attenzione dalla lettura e dal suo godimento con il conseguente depauperamento del patrimonio storico - artistico.

**Progettisti.*

San Cristoforo alla Certosa: restituzione di una storia

Arianna Zucchi*

Il recupero di un'antica chiesa è uno degli impegni presi dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ferrara per restituire alla città un edificio di culto e il suo contenuto artistico

A 62 anni dal terribile bombardamento subito da Ferrara nel 1944, dopo anni di intenso restauro, la chiesa di San Cristoforo alla Certosa verrà riaperta al culto.

La riconsacrazione del Tempio progettato da Biagio Rossetti alla fine del Quattrocento, è prevista per il dicembre di quest'anno. Così, l'architettura di San Cristoforo ricomparirà nella sua elegante, raffinata scansione, per il momento solo in parte adorna dell'immenso patrimonio di opere d'arte che la pietà popolare vi aveva accumulato nel corso dei secoli.

Intanto, 15 laboratori di restauro continueranno a lavorare a pieno ritmo sulle centinaia di tavole, tele, arredi, cori lignei, paramenti che facevano di San Cristoforo un meraviglioso museo sacro.

La loro ricollocazione è prevista nell'arco del 2007. Fatto davvero eccezionale, torneranno in San Cristoforo anche i celebri Bastianino allontanati dal Tempio e dalla città nel corso delle campagne napoleoniche.

A dicembre 2007, la riapertura completa di San Cristoforo interamente ritrovato: un gioiello che confermerà appieno il rango di Ferrara come Città Patrimonio dell'Umanità.

L'immenso sforzo scientifico, oltre che economico, richiesto da questa impresa

colossale ha unito il Comune e la Fondazione Cassa di Risparmio di Ferrara a tutte le migliori forze cittadine. «Recuperando San Cristoforo, Ferrara e la cultura recuperano», è la convinzione del Sindaco Gaetano Sateriale e del Presidente della Fondazione Sergio Lenzi «non solo un gioiello d'architettura e di arte ma una testimonianza importante della storia italiana.»

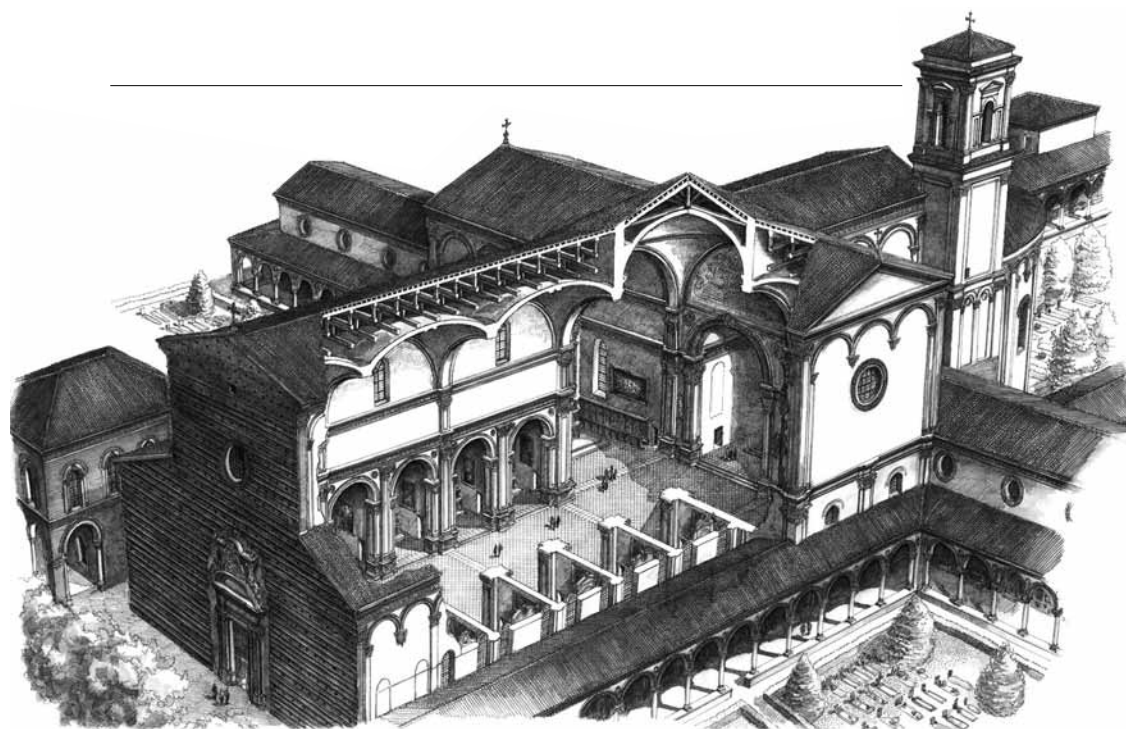
Il 2 dicembre 2006 verrà finalmente restituito alla città di Ferrara il Tempio di San Cristoforo alla Certosa, monumento fra i più significativi del patrimonio storico e artistico ferrarese. Un raro esempio di cooperazione tra pubblico e privato ha permesso di avviare un progetto complesso e strutturato, articolato in due fasi: la prima, tesa a recuperare dal punto di vista architettonico l'originario splendore della chiesa; la seconda, rivolta agli arredi, alle suppellettili e alle opere d'arte. La ricchezza di tale patrimonio ha richiesto un programma di interventi che si estenderà fino al prossimo anno e che prevede una prima parziale ricollocazione per il prossimo dicembre, quando la chiesa verrà restituita al culto ed alla fruizione dei cittadini e dei visitatori. L'allestimento terminerà nel settembre 2007.

Iniziato nel febbraio 2004, il restauro architettonico (finanziato dallo Stato, dalla Regione Emilia-Romagna e dal Comune di Ferrara e realizzato sotto la tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini) ha migliorato la fruibilità e le

condizioni di conservazione dell'intero edificio, mentre accurate ricerche hanno guidato la metodologia d'intervento relativa al restauro dell'apparato ornamentale, costituito da cornicioni in cotto, da stucchi, da elementi lapidei e affreschi. Precise analisi stratigrafiche hanno consentito, inoltre, di riscoprire l'originaria tinteggiatura a calce verde olivigno delle pareti che amalgama il complesso decorativo con la struttura architettonica. Qui, fra l'altro, verrà collocato il nuovo altare realizzato dall'Officina Rivadossi di Brescia secondo i precetti liturgici sanciti dal Concilio Vaticano II.

Parallelamente a questo intervento, ha preso corpo il progetto di restauro e ricollocazione delle opere pittoriche e degli arredi storici, un lavoro di raro impegno per la quantità e qualità degli oggetti interessati. Si è trattato infatti di catalogare, studiare, restaurare e ricollocare complessivamente circa 130 quadri, tre cori lignei, il ciborio con annesso altare, 14 ancone con le relative pale, tre crocifissi, gli arredi lignei della sagrestia e, inoltre, numerosi inginocchiatoi e mobili di varie tipologie liturgiche e funzionali.

Questo monumentale lavoro di recupero ha da subito trovato il generoso sostegno economico della Fondazione Cassa di Risparmio di Ferrara, da sempre impegnata nella valorizzazione del patrimonio cittadino, che ha affiancato il Comune di Ferrara al fine di sanare una ferita aperta per troppo tempo e di restituire la chiesa al culto, in accordo con le necessità liturgiche indicate dall'Arcidiocesi di Ferrara-Comacchio.



In collaborazione con la Soprintendenza per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico di Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena, Ravenna e Rimini, questo imponente lavoro è scandito da un programma che prevede per il 2 dicembre 2006 una prima apertura al pubblico, con un allestimento parziale, ma già significativo. In questa occasione il tempio potrà mostrare il Ciborio monumentale intagliato nel 1597 da Marcantonio Maldrato su disegno di Nicolò Donati; l'ancona absidale con pala del Bastianino e raffigurante il Santo a cui è dedicata la chiesa; i cori dei transetti realizzati agli inizi del Settecento; le ancone delle cappelle laterali con pale di Nicolò Roselli narranti gli episodi salienti della vita di Cristo. Nel settembre del 2007 verrà compiuto il passo successivo quando, dopo una chiusura di appena due mesi necessaria per consentire i lavori di collocazione, torneranno nella loro originaria sede, oltre a tutte le rimanenti tele, soprattutto le due gigantesche ancone dei transetti realizzate dalla bottega di Ercole Aviatì che torneranno ad ospitare, per generosa concessione della Soprintendenza di Brera (sotto la cui tutela pervennero a seguito delle soppressioni napoleoniche), le due pale del Bastianino raffiguranti l'*Ascensione di Cristo* e il *Giudizio Universale*.

Il recupero del Tempio di San Cristoforo si configura così come una grande restituzione alla città di uno dei

capitoli più importanti della storia di Ferrara. Fu Borso d'Este a promuovere nel 1452 la costruzione del monastero lontano dal centro abitato, come imponeva la regola dell'ordine certosino, anche se il suo isolamento fu però breve e, con il compiersi dell'Addizione Erculeo, il complesso venne racchiuso nella cerchia delle mura estensi.

Nel 1498, accanto alla primitiva chiesa, fu avviata la costruzione del nuovo e attuale tempio. La grandiosità delle proporzioni, che si sposa con la plasticità dell'architettura modulata dalla luce, ha suggerito l'attribuzione del progetto a Biagio Rossetti.

Alla fine del Settecento, a seguito delle soppressioni napoleoniche, i monaci persero il possesso del convento e della chiesa. Da quel momento la Certosa divenne caserma militare, e i dipinti che ornavano la chiesa e il monastero vennero collocati nella locale Pinacoteca o in altre collezioni civiche e private.

Acquisita dal Comune di Ferrara, la chiesa venne riaperta al culto nel 1813, mentre l'area adiacente fu adibita a cimitero pubblico su progetto del marchese Ferdinando Canonici. Le trasformazioni furono rilevanti, e interessarono l'abbattimento dell'antica chiesa e di parte del chiostro, mentre in seguito fu costruita l'ala sinistra del portico curvilineo, che segna in modo così caratteristico la piazza antistante.

I bombardamenti del secondo conflitto mondiale distrussero parzialmente l'ab-

side, il coro, il lato destro della chiesa e il campanile; nel dopoguerra seguirono vari interventi di manutenzione e, a partire dagli anni Settanta la chiesa fu nuovamente aperta al culto, pur convivendo con la funzione di magazzino per i materiali smontati e ricoverati dietro paratie lignee.

Nel giugno del 2003 il Comune di Ferrara e la Fondazione Carife hanno dato finalmente corpo all'istanza di restituire alla città San Cristoforo pienamente funzionante, e dotata di tutti gli arredi sacri presenti nella chiesa prima dei tragici eventi bellici.

L'inaugurazione del 2 dicembre del 2006 rappresenta così il primo coronamento di questo percorso di recupero. Dopo anni di oblio San Cristoforo riacquista ora, accanto alla sua originaria funzione sacra, anche l'importante ruolo culturale di monumento fra i più significativi e preziosi del patrimonio storico ed artistico ferrarese.

**Fondazione Cassa di Risparmio di Ferrara.*

Restauro dell'ex chiesa di San Domenico in Fano

Mario Luigi Severini*

La Fondazione Cassa di Risparmio di Fano è attiva nel recupero del patrimonio storico architettonico della città che vede nell'ex chiesa di San Domenico un esempio di rifunzionalizzazione a scopo culturale

Tra i programmi di acquisto per il restauro e la valorizzazione di beni immobili, monumentali e architettonici presenti sul territorio di riferimento, la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano ha riservato un posto rilevante alla Chiesa di San Domenico al centro della città, da molto tempo non utilizzata per cerimonie religiose e in progressivo quanto irreversibile degrado. La Fondazione ha acquistato l'edificio nel 2006 provvedendo subito alla sua riqualificazione e recupero attraverso un'imponente opera che coinvolge attività edili, di restauro, di dotazione di servizi ed impianti tecnologici: il tutto per rendere il monumento idoneo ad ospitare un museo di arte religiosa con esposizione di importanti pale di altare e tele realizzate nel '500 - '600 proprio per la Chiesa in parola. Una consolidata opinione tuttora viva nella tradizione della città connette l'origine della Chiesa al 1216, anno in cui San Domenico che stava dirigendosi a Roma per ricevere dal Papa l'approvazione dell'Ordine dei Predicatori da lui fondato, passò per Fano. La popolazione fanese concesse al Santo per uso dei suoi frati alcune case intorno alle quali venne iniziata la costruzione della Chiesa. Non si trattava ancora della grande chiesa della attuale

estensione di circa 1000 metri quadrati, bensì di un modesto oratorio, che in seguito venne demolito per costruire al suo posto il tempio più grande. Verso la fine del 1300 la Chiesa fu realizzata su stile gotico mantenuto tale sino al 1703: nel 1298 vi fu sepolto Jacopo del Cassero fanese protagonista del Canto V del Purgatorio di Dante (*"ti priego, se mai vedi quel paese/ che siede tra Romagna e quel di Carlo,/ che tu mi sie di tuoi prieghi cortese/ in Fano, si che ben per me si adori/ pur ch'i' possa purgar le gravi offese./ Quindi fu'io; ma li profondi fori/ ond'uscì 'l sangue in sul quale io sedea, / fatti mi fuoro in grembo a li Antenori,/ là dov'io più sicur essere credea"*).

Nel 1485 vennero aggiunti all'edificio un campanile e una Cappella dedicata alla Madonna del Rosario. Ma la vera ristrutturazione della Chiesa duecentesca con le sue pitture, le sue finestre, i suoi altari, i suoi sarcofagi, si ebbe nel 1701. Per il gusto dell'epoca che privilegiava lo sfarzo e la grandiosità, sembrava troppo spoglia e povera per cui i frati domenicani raccolsero fondi per ridurre il Tempio "in forma più vaga e moderna". Nel 1707 i lavori diretti dall'arch. fanese Francesco Gasparoli vennero condotti a termine tra l'entusiasmo della popolazione. Praticamente la configurazione della Chiesa ha retto da allora sino ai tempi moderni.

Il risultato di questa opera è pertanto un unico edificio che contiene a sua volta tre monumenti architettonici: la chiesa medioevale, gli altari tardo-barocchi, l'innovazione di gusto classicheggiante del Gasparoli, per non parlare degli

affreschi trecenteschi e quattrocenteschi a suo tempo ricoperti, purtroppo, dagli apparati del Gasparoli stesso, ma in parte riemersi e in parte ancora da riscoprire. È di questi giorni un importante ritrovamento dietro un altare barocco di un bellissimo affresco suddiviso in quadri di chiaro intento didascalico per insegnare ai fedeli gli episodi della Bibbia attraverso un metodo "a immagini" che ricorda gli attuali disegni a fumetti. Ma nell'affresco, che narra episodi della vita di San Giovanni Battista, c'è la mano di un grande maestro che con una eleganza ed una espressività uniche coniuga l'efficacia rappresentativa del Medioevo con la bellezza dei canoni stilistici del Rinascimento. Non a caso è stato fatto il nome di Lorenzo Salimbeni, dello stesso pittore cioè che a Urbino ha affrescato l'oratorio di San Giovanni, comunque un vero capolavoro.

Le traversie di San Domenico nel tempo si sono concluse nel momento in cui le truppe tedesche in ritirata nell'ultimo conflitto mondiale fecero saltare la torre campanaria della chiesa insieme con tutti gli altri campanili della città. Nella rovina furono trascinate anche le strutture murarie delle antiche cappelle di levante e parte del presbiterio piegando anche le capriate dal loro piano verticale verso la facciata.

La vasta opera di ricostruzione e recupero avviata dalla Fondazione prima della scorsa estate ridarà splendore e giusto prestigio all'importante monumento religioso di Fano.

**Segretario Generale della Fondazione Cassa di Risparmio di Fano.*

Restauro del complesso monumentale della Chiesa dei Servi in Lucca

Elizabeth Franchini* e Maurizio Silva**

Il recupero del complesso monumentale di Santa Maria dei Servi da parte della Fondazione Banca del Monte di Lucca ha prodotto interessanti ricadute nella specializzazione delle imprese locali

La Fondazione Banca del Monte di Lucca sin dall'inizio ha cercato di raggiungere l'obiettivo di recuperare al futuro il patrimonio storico e artistico della provincia di Lucca. Rientra in questo ambito il recupero del complesso monumentale di S. Maria dei Servi, situato nel centro storico di Lucca. Gli interventi ad oggi eseguiti sono stati volti al restauro, consolidamento e recupero funzionale dell'edificio sacro nella sua interezza.

Le scelte operative e le tecniche di intervento, hanno seguito una filosofia di approccio globale al problema, coniugando le esigenze della proprietà, le richieste della competente Soprintendenza con gli scopi statuari della Fondazione, seguendo una logica di massimizzazione della resa del notevole contributo deliberato al riguardo. È stata data, fin dall'inizio, precisa istruzione al progettista arch. Silva di operare per ottenere il massimo risultato tecnico possibile, tenendo contemporaneamente d'occhio alcuni aspetti che garantissero come l'intervento non fosse fine a sé stesso o un mero restauro monumentale. L'approccio ha seguito alcune direttrici guida ritenute fondamentali.

- A interventi terminati l'edificio dovrà poter ospitare attività legate ad eventi

culturali e di spettacolo. A tal fine è stata siglata una scrittura privata con l'Ente proprietario che, a grandi linee, traccia un futuro utilizzo del bene e garantisce il recupero della struttura alla vita culturale cittadina;

- Nell'esecuzione degli interventi si è ritenuto opportuno di operare in modo tale da migliorare ed approfondire ulteriormente i rapporti tra la Fondazione e tutti gli altri Enti, pubblici e privati, cointeressati all'intervento;

- La gestione delle risorse economiche è stata eseguita secondo una logica di massima oculatezza, fatto che ad oggi, come più oltre specificato, ha consentito di poter avere sostanziali risparmi su alcuni preventivi e un aumento degli interventi rispetto ai programmi iniziali.

Al fine di una miglior comprensione generale, è opportuno dare una sommaria descrizione tecnica di quanto ad oggi eseguito e di quanto ancora è in previsione.

Le fasi, ad oggi terminate, sono tre:

1. Quella iniziale è stata di carattere edilizio, tesa al consolidamento strutturale dei sistemi di copertura della chiesa assicurando finalmente il ripristino delle parti crollate e un'adeguata impermeabilizzazione degli ambienti sottostanti, devastati da anni di infiltrazioni e degradati fino ad un livello che ha nel tempo comportato una ordinanza di chiusura per inagibilità dei locali. Gli interventi hanno riguardato tutta la porzione di monumento (l'altare, il transetto, la zona di sacrestia e la Cappella del Civitali).

2. La successiva ha interessato gli interni, in particolare ha riguardato il braccio del transetto situati sul lato Nord della chiesa e la Cappella, attualmente dedicata al SS Sacramento e richiamata nell'accezione popolare alla presenza del meraviglioso altare eseguito da N. Civitali e della scultura lignea raffigurante l'Annunciata eseguita da Matteo Civitali. In questo caso gli interventi sono stati di restauro delle decorazioni, degli stucchi, degli altari, dei quadri e degli arredi presenti in questa parte dell'edificio. Nel corso dell'esecuzione dell'intervento, è stato concordemente deciso di effettuare una sostanziale variante, imposta dalla presenza del decorato in finto marmo presente sulle murature d'ambito del transetto che, seguendo le indicazioni della dott.ssa Filieri della Soprintendenza di Lucca e Massa Carrara, è stato giustamente recuperato attraverso un delicato intervento di decolorazione delle imbiancature sovrapposte e di ritocco pittorico successivo. In contemporanea, è iniziata la realizzazione degli impianti elettrici e di riscaldamento, in modo da assicurare l'immediata conclusione di questa porzione di intervento, sempre in un'ottica di completamento successivo già impostato ad integrazione di quanto eseguito. Sono state impiegate tecniche particolari ed innovative per il restauro delle decorazioni parietali. Al termine di questa fase, si è tenuta un'inaugurazione e un'apertura che ha visto un notevole successo di presenze ed interesse della comunità locale. Parimenti, il restauro della statua



lignea del Civitali ha consentito un'apprizzata presenza di tale opera nel novero dell'esposizione di maggior richiamo effettuata durante la celebrazione del cinquecentenario riguardante lo scultore lucchese.

3. I lavori appena ultimati hanno riguardato le zone d'altare, del coro e del transetto lato Sud, recuperate nelle decorazioni, negli arredi, nei monumenti presenti, nei quadri di notevole dimensione e nelle vetrate che impreziosiscono l'edificio. Inoltre, è stato portato avanti l'adeguamento degli impianti per consentire una piena fruizione della struttura nella sua porzione restaurata. Sono state recuperate le straordinarie cromie e l'eleganza delle decorazioni eliminando i vari strati di colore che da secoli le coprivano. Tutti gli interventi effettuati hanno consentito una formazione di professionalità, soprattutto locali, nel campo del restauro, creando un patrimonio di specialisti in questo campo che rimangono un punto di riferimento per i futuri interventi del settore. Aspetti sottolineati ed aumentati di valore dall'età medio-bassa dei partecipanti ai lavori.

Oltre a ciò, questa occasione è stata anche fondamentale per lo studio della storia e dell'architettura di questo

monumento, della sua collocazione urbanistica nel centro storico e nel contesto storico, ad oggi inspiegabilmente tralasciato dalla trattatistica di settore. Nel corso degli interventi l'interesse è stato tale, che l'evoluzione storica del monumento è divenuto oggetto di studio per una tesi di laurea; base certa su cui poggiare le ricerche per eventuali pubblicazioni che leghino gli attuali interventi alla storia del monumento ed alla sua evoluzione. Contemporaneamente all'esecuzione del restauro, sono state invitate a visitare il cantiere le scuole e gli istituti artistici interessati ad osservare da vicino l'esecuzione di lavori tanto particolari.

In ultima analisi, attraverso l'impostazione inizialmente data, si è cercato di garantire la miglior visibilità degli interventi, portando anche al di fuori del mero ambito edilizio i risultati e le interazioni possibili di un grande restauro di monumento storico posto nel cuore della città, ricercando per quanto possibile una futura "redditività" culturale, per un recupero che non deve essere fine a sé stesso.

La Fondazione quindi, nonostante l'incremento dei costi e della durata dei lavori, ha confermato l'intenzione di restituire questo edificio unico nel suo

genere al suo antico splendore e renderlo fruibile e a disposizione della comunità locale.

A breve inizieranno gli interventi nella navata centrale dove è già emersa chiaramente la decorazione finto marmo e saranno eseguiti i restauri degli altari e degli arredi, completando di pari passo l'adeguamento degli impianti.

Il soffitto ligneo, interamente decorato, sarà oggetto di saggi e analisi al fine di valutarne l'integrità e lo stato di conservazione; medesimo studio riguarderà l'organo settecentesco, uno dei migliori di Lucca.

**Referente per la Fondazione Banca del Monte di Lucca.*

***Architetto responsabile degli interventi, progettazione e direzione lavori.*

Progettazione e coordinamento sicurezza, arch. V.Martinelli e arch. G.Ragghianti, luccastudio.com; Direzione tecnica dei restauri, dott.ssa M.T.Filieri, Direttore Musei Nazionali di Lucca e dott.ssa A. d'Aniello, Direttore Laboratorio di Restauro; Progettazione impianti e strutture, Studio Technè srl; Opere edili, Impresa Edile Celoni Giuliano di Celoni Pietro; Impianti elettrici, CO.GE.PI. srl; Restauro decorazioni e monumenti, CO.RE.M.A. sas di G.Donnaloia e C.; Restauro tele e dipinti, M.Bonino, con la collaborazione di E.Salotti e Lo Studiolo; Restauro statua lignea, Artemisia Restauri di L.Lancioti; Restauro apparati lignei, Adolfo Belluomini; Vetrate, Giovanni Lucchesi.

Nuova sede della Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia

Roberto Tartarini*

Nell'ottocentesco edificio restaurato dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia trovano spazio la nuova sede della Fondazione e sale a disposizione della comunità locale

L'edificio ove ha attualmente sede la Fondazione della Cassa di Risparmio della Spezia è il risultato di un intervento di ristrutturazione e restauro conclusosi nel 2005 e curato dallo studio Roberto & Cristina Tartarini architetti associati. L'edificio costruito a metà ottocento come sede di un prestigioso albergo aveva ospitato negli anni di maggior splendore i reali di Casa Savoia, Garibaldi nonché una serie di importanti viaggiatori che avevano soggiornato nel golfo.

Ubicato, in quel tempo, sul mare divenne parametro urbanistico di riferimento nello sviluppo urbano ottocentesco e mantenne posizione predominante nella via più rappresentativa della città. All'inizio degli anni venti del novecento venne acquisito da un importante istituto bancario nazionale che lo trasformò completamente eliminando all'interno ogni traccia della struttura originale e manomettendo esternamente i caratteri dell'edificio. Alla fine dell'anno duemila fu acquistato dalla Fondazione della Cassa di Risparmio della Spezia e dalla Cassa di Risparmio della Spezia e subito dopo iniziarono le opere di ristrutturazione. L'intervento ha cercato, per quanto possibile, di recuperare i caratteri originali del manufatto e dopo un'accurata ricerca storica è stato possibile rico-

struire, grazie ad immagini del tempo, la sembianza originaria del palazzo. Esternamente sono stati ripresi i particolari costruttivi ed i colori originali ed è stato ricostruito il volume del tempio neoclassico demolito negli anni trenta del novecento che caratterizzava l'immobile e coronava il belvedere sulla copertura. All'interno gli spazi, oggetto nel tempo di pesanti e radicali trasformazioni, sono stati rimodulati alle nuove esigenze tenendo però conto della loro originale distribuzione. A questo scopo è stato riposizionato il vano scala e sono stati ricreati i saloni originali frazionati nelle varie trasformazioni. Sono stati eliminati i controsoffitti e l'impiantistica invasiva degli anni sessanta riportando in luce ove ancora erano presenti le volte ed i soffitti originali. Durante le opere di ristrutturazione sono tornati alla luce alcuni dipinti ottocenteschi sui soffitti di alcuni locali. L'opera di restauro è stata particolarmente laboriosa ma il risultato ottenuto è stato più che soddisfacente e ha ridato la sensazione di quello che era il carattere dell'edificio originale. Gli altri interventi, ove non era possibile recuperare i caratteri originali sono stati realizzati con un linguaggio contemporaneo che ha distinto nettamente gli interventi di restauro da quelli di ristrutturazione.

Attualmente all'interno dell'edificio trovano sede alcuni uffici della Cassa di Risparmio della Spezia oltre agli uffici della Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia. Ai vari piani, inoltre, esistono sale dedicate dalla Fondazione allo sviluppo della propria attività e



Particolare scala interna

anche messe a disposizione delle associazioni che ne fanno richiesta. I locali del piano terra sono stati progettati per consentirne un uso polivalente e vengono utilizzati per lo svolgimento di concerti, mostre, convegni e dibattiti. Essendo l'attività della Fondazione orientata anche alla rivalutazione della cultura e del territorio locale il recupero del palazzo ha creato un nuovo polo di aggregazione per la comunità e ha consentito di rivitalizzare una parte della città che nel tempo aveva perso la propria attrattiva.

*Progettista.

Il recupero dell'area dell'Anfiteatro a Spoleto

Giuliano Macchia*

La Fondazione Cassa di Risparmio di Spoleto è tra i soggetti finanziatori del "rilievo critico" finalizzato al consolidamento, restauro e riuso dell'area dell'Anfiteatro come "quartiere universitario"

Ricompreso tra la cerchia muraria più antica (IV – V sec. a.C.n.) e quella trecentesca, il complesso che, a Spoleto, viene di solito individuato con i toponimi "area dell'Anfiteatro", "ex caserma Severo Minervio" o, in modo più sbrigativo e dispregiativo, "Kashba", fino a poco tempo fa, era proprietà del Demanio dello Stato Ramo Difesa Esercito, che lo aveva requisito, poco dopo l'Unità d'Italia, agli Ordini religiosi (Agostiniane Lateranensi e Clarisse), che da secoli lo abitavano, per adibirlo a Caserma, Uffici del Genio, Convitto per gli orfani dei militari, magazzini, ecc.

Una delle leggi emanate dopo i movimenti tellurici che, a partire dal 1997, hanno colpito l'Umbria ha permesso al Comune di reclamarne il possesso ai militari e cominciare a programmarne il recupero.

Questo settore urbano (quasi tre ettari di estensione ed oltre centocinquanta-mila metri cubi di edificato), al suo interno, racchiude le chiese dei SS. Stefano e Tommaso (detta comunemente S. Maria della Stella), di S. Gregorio prete e di S. Gregorio Minore o "de griptis" o "de caberniis", i monasteri delle Agostiniane Lateranensi e delle Clarisse, quattro chiostri di varie epoche, i fabbricati costruiti dal

Demanio Militare, vecchie strade intercluse, ampi spazi oggi inselvaticati ma di rilevante interesse archeologico, oltre ai resti, imponenti, dell'Anfiteatro, opera romana forse del II sec. d. C.. Una sorta, quindi, di straordinario palinsesto, su cui sono scritte pagine di storia sociale, economica e religiosa, sempre sottratto (a causa delle passate destinazioni d'uso: monasteri di clausura prima e caserma dopo) ad ogni possibilità di studio, attento e sistematico. Gli avvenimenti di oltre millesettecento anni, che iniziarono con la costruzione del grandioso impianto "ludico", in cui gli agiografi medievali inscenarono le narrazioni dei supplizi e delle torture di quasi tutti i santi locali, proseguirono con l'occupazione del luogo da parte di Totila che, nel 545, lo trasformò in fortificazione, continuarono con la costruzione della prima chiesa dedicata a S. Gregorio martire (documentata già nel 1115) che qui era stato ucciso e "fiorirono" fino quasi alla metà dell'Ottocento con la costruzione ed i continui rinnovamenti dei due Monasteri e dell'Ospedale della Stella e, dopo aver superato le spoliazioni dovute alla necessità di reperire materiali lapidei per la costruzione della Rocca Albornoziana, trovarono poi più di centotrenta anni di "oblio" ed "avvilimento" funzionale con la riduzione dell'intero edificato a caserma e peggio.

L'intervento della Fondazione

La Fondazione Cassa di Risparmio di Spoleto d'accordo con il Comune, nel settore "Arte, Attività e Beni Culturali",

ripartendole in più annualità, ha stanziato le somme occorrenti per consentire la predisposizione del "rilievo critico" della intera area dell'Anfiteatro Romano, strumento conoscitivo – sintesi di studi e ricerche interdisciplinari specialistiche – indispensabile e propeudeutico ad ogni progetto di intervento. Operazione, avviata nel 1997 ed ormai completata, ha visto impegnate varie professionalità che hanno analizzato la zona e l'edificato storico, che su di essa sorge, sotto l'aspetto dimensionale, archeologico, architettonico, tipomorfologico, artistico, archivistico, geologico e strutturale.

A distanza di circa un trentennio, la Fondazione dava così continuità ad uno studio finanziato dalla Cassa all'inizio degli anni '70: "Un contributo di studio per il recupero del patrimonio edilizio storico – artistico esistente sull'Area dell'Anfiteatro Romano di Spoleto" inteso già allora a promuovere il recupero di questa parte della città antica.

Lo stato di conoscenza oggi raggiunto ha consentito di mettere a punto un progetto architettonico preliminare per il riuso dell'intera zona oltre che un "Progetto di demolizione delle superfetazioni accertate", in cui, basandosi sui risultati del "rilievo critico", si sono schedate dettagliatamente tutte le strutture senza valore documentario ed incongrue rispetto agli assetti originari, motivando, caso per caso, la scelta di procedere al loro abbattimento ed al recupero dei materiali reimpiegabili. Utilizzando parte dei fondi messi a disposizione dalla Regione dell'Umbria a

seguito degli eventi sismici, questo l'intervento, in avanzato stato di esecuzione, consente ormai di "godere" appieno delle qualità spaziali dei vari ambienti fino ad oggi ipotizzate e ricostruite solo sulla carta e di approfondire ancora di più alcuni aspetti di conoscenza rimasti sospesi.

Obiettivi e finalità

La città ha da anni individuato nel trionfo "Turismo - Ambiente - Cultura" il proprio obiettivo.

In questa prospettiva, va tralasciata la decisione di destinare l'intera area "dell'Anfiteatro" a "quartiere universitario", definizione in cui appare evidente la volontà di utilizzarla per spazi destinati all'alta formazione professionale integrata nei campi del "restauro" (Spoleto, trenta anni fa, era già sede di specifici corsi professionali in materia) e della "sonologia" (la città, da sessanta anni ospita l'attività del Teatro Lirico Sperimentale e, da quasi cinquanta, gli eventi del Festival dei Due Mondi) e quella di renderla (finalmente) parte "viva" della città.

Al suo interno troveranno posto: aule tradizionali e speciali, laboratori, servizi, spazi residenziali (per studenti e docenti) e commerciali, percorsi archeologici, aree a verde, piazze, percorsi alternativi, ecc.

Uniti in sistema ed in una città a breve (due - tre anni) completamente liberata dalle autovetture e resa percorribile senza sforzo ("Mobilità alternativa per Spoleto città aperta all'uomo ovvero Spoleto città senza auto"): Rocca Albornoiana (con, al suo interno, il Centro di Diagnostica per i Beni Culturali, la scuola Europea di Restauro del Libro Antico, il "Museo del Ducato", un teatro nel Cortile delle Armi, ecc.), Palazzo Collicola ("Centro del sistema museale cittadino", Galleria Comunale d'Arte Contemporanea, spazi espositivi, biblioteca specializzata, ecc.), Palazzo Mauri (biblioteca pubblica), ex Ospedale di San Matteo (Archivio di Stato e spazi di studio e ricerca), Palazzi del Municipio, dell'ex Seminario, Leti-Sansi, Racani-Arroni, ecc. e l'area di cui si parla, lasciano immaginare un centro quasi totalmente destinato alla cultura, intesa come



Ripresa aerea della metà degli anni '50.

Al di sopra della cinta urbana del sec. XIII, è ben leggibile, sulla sinistra, l'ellisse dell'Anfiteatro Romano. Il retino evidenzia l'area oggetto di studio in rapporto alla parte bassa della città.

"industria" (compatibile e "non inquinante").

Così, mentre per l'area dell'Anfiteatro si andrà avanti con ulteriori studi, i necessari approfondimenti progettuali ed infine gli appalti ed i lavori, nella città saranno finalmente giunti a compimento i numerosissimi interventi di restauro e di riuso di svariati edifici sia pubblici che privati (oggi ancora in atto) e sarà anche arrivata a termine la realizzazione della cosiddetta "mobilità alternativa" per il centro antico.

Definizione sintetica e vagamente criptica, con cui ci si riferisce ad un insieme di opere che (da qui a due/tre anni) porteranno alla pedonalizzazione della Spoleto dentro le mura.

Da tre grandi parcheggi pubblici a ridosso delle mura dipartiranno (integrandosi tra di loro) percorsi di penetrazione che, in parte meccanizzati (scale e tappeti mobili, ascensori ed altro) ed in parte pedonali (sotterranei e/o di superficie), permetteranno di raggiungere qualsiasi meta in pochi minuti e con un tragitto (in piano o in discesa) al massimo di duecento metri.

In una città, profondamente modificata nella sua "spazio - temporalità" con la eliminazione della fatica per superare i notevoli dislivelli che la caratterizzano, assumeranno più rilevanza i tratti orizzontali lungo le curve di livello che consentiranno di usufruire degli edifici dedicati alla cultura (musei, gallerie, teatri, aule, biblioteche, centri studi e convegni, ecc.) come parti di un unico sistema organizzato in modo razionale, economico e complementare.

**Architetto, membro del Gruppo Redazionale del rilievo critico.*

Fondazione CariVerona per Verona Sud

Nico Bolla*

La Fondazione CariVerona è tra i soggetti impegnati nella trasformazione di una vasta area urbana attraverso due progetti di rilevanza strategica

Ormai da decenni con *Verona Sud* non si denota genericamente la *parte meridionale della città*, ma un'area urbana ben precisa: quella delimitata a nord dalla linea ferroviaria Milano-Venezia, a sud dall'autostrada A4, ad est ed ovest rispettivamente dai consolidati abitati di Tomba - Borgo Roma e Santa Lucia - Golosine.

Si tratta di un'area la cui storia è piuttosto singolare.

Sebbene *puntata* da una direttrice urbana forte, inventata da Sanmicheli mezzo millennio fa e conclusa da una delle sue porte più eleganti, rimase praticamente inedita fino al Novecento; la stessa suddetta porta (Nuova), diversamente dalle altre (Palio e San Zeno) che si aprivano su direttrici territoriali consolidate da secoli, si apriva praticamente sulla campagna. Si configurò in questo modo una vasta area libera (oltre 200 ettari), già connessa anche in senso architettonico alla città *storica* e che apparve immediatamente come il più opportuno luogo per *grandi funzioni urbane* non appena una simile esigenza iniziò ad essere sentita: il che non accadde prima di qualche decennio fa.

Negli anni Trenta del Novecento furono realizzati il Mercato Ortofrutticolo, i Magazzini Generali (con l'allora avanzatissima stazione frigorifera) e la

nuova stazione ferroviaria (con un importante scalo merci); e subito dopo la guerra vi si trasferì la Fiera dei Cavalli che di lì iniziò il suo sviluppo e la sua diversificazione.

Poi, tra gli anni Cinquanta e Sessanta l'area fu occupata dal primo consistente insediamento industriale diffuso del *boom economico*, che si concluse con la connessione al sistema autostradale lombardo-veneto.

L'urbanizzazione d'anteguerra fu sostanzialmente dovuta a poche *grandi opere*, quella del dopoguerra a molti piccoli interventi; le une e gli altri conobbero negli anni successivi una veloce obsolescenza, che è ormai definitiva per magazzini e mercato, già rilocalizzati altrove.

Essa appare anche interessante in modo irreversibile gli impianti industriali e lo scalo merci ferroviario, le cui funzioni sono già in larga misura trasferite (al Quadrante Europa).

È invece ancora aperta la questione del quartiere fiera, sulla quale si confrontano pareri e progetti diversi.

Così la vasta e preziosa area che dopo la prima guerra mondiale apparve disponibile per la modernizzazione della città perché libera, oggi lo è di nuovo perché *liberabile* (e/o *ristrutturabile*, e si può immaginare che su questo il dibattito sia particolarmente intenso). La misura dell'area è tale che qualunque sua trasformazione inevitabilmente non conclude i suoi effetti entro i suoi confini, ma ne proietta di importanti sulla città e sull'*hinterland*.

Del resto sempre meno le trasformazioni delle città (ed anche delle *aree vaste*) si controllano, come un tempo, attraverso regole di diversificazione dei regimi dei suoli, consistenti essenzialmente in *perimetrazioni* e *norme*.

Sempre di più si controllano invece attraverso *progetti di rilevanza urbana*, cioè progetti *disegnati* capaci non solo



di trasformare il luogo in cui si collocano (il che è ovvio e pone semmai solo un problema di qualità architettonica), ma anche di indurre trasformazioni in un ambito più vasto.

Se tutto questo è vero, allora non sbaglia chi ritiene che lo sviluppo di Verona è prevalentemente a Verona Sud e che una qualunque *strategia per Verona* non possa prescindere da Verona Sud, perchè qualunque progetto a Verona Sud assume inevitabilmente i caratteri di un *progetto di rilevanza urbana*.

Non ha quindi sbagliato la Fondazione CariVerona nel voler essere protagonista della trasformazione.

Lo sta facendo, muovendosi in tre direzioni simultanee.

La prima direzione è la partecipazione al progetto: è ovvio che chi profonderà nelle trasformazioni risorse materiali piuttosto ingenti abbia anche il diritto ed il dovere di intervenire nelle scelte funzionali e forse perfino in quelle urbanistiche, architettoniche, figurative.

Sulle scelte funzionali, che sono in fin dei conti quelle veramente strategiche, l'influenza della Fondazione è stata decisiva: il *Polo della Finanza* ed il *Polo Culturale*, di cui si dirà tra poco, determineranno, nel loro effetto congiunto, una nuova e più incisiva rilevanza di Verona sia nel sistema della *megalopoli padana* che nelle sue relazioni internazionali.

Più esigua è finora l'influenza della Fondazione sulle scelte di progettazione urbana ed architettonica, che è completa sulle parti in cui il suo intervento è diretto ed esclusivo (come il *Polo Culturale*), ma più debole su quelle in cui il suo intervento è in partecipazione (come il *Polo della Finanza*) oppure è lontano dalle sue finalità istituzionali, come nelle progettazioni urbanistiche, ancora di competenza degli enti locali territoriali.

D'altronde si è visto come la *tecnica* della progettazione urbanistica sia in fase di mutazione, dalle *norme* al *disegno*: in un simile processo nuovi soggetti possono assumere competenze prima ad essi precluse, mentre il ruolo degli enti locali sarà sempre più di coordinamento e sempre meno dirigitista.

La stessa evoluzione legislativa va in questa direzione, pur nelle diverse specificità regionali, nelle diverse sensibilità, nei diversi livelli culturali e scientifici.

Partendo da queste considerazioni già allo scorso Urbanpromo 2005 si pose con una certa forza la questione della autonomia progettuale delle fondazioni di origine bancaria e pare opportuno che su questo l'elaborazione ed il confronto proseguano.

Anche perchè è facile immaginare che crescerà l'importanza degli interventi immobiliari diretti, finalmente non più intralciati da incertezze legislative.

La seconda direzione è la promozione e la realizzazione del *Polo della Finanza*, per il quale è stata costituita la *Polo Finanziario spa*, partecipata alla pari da Fondazione CariVerona, Banco Popolare di Verona e Novara e Cattolica Assicurazioni.

Il *Polo Finanziario* va soprattutto inteso come lo strumento per armonizzare la struttura produttiva locale, se necessario promuovendo i necessari ammodernamenti, al quadro determinato dalla globalizzazione dei mercati e dall'istituzione della moneta unica europea.

La terza direzione è la realizzazione del *Polo Culturale*, che è di totale competenza della Fondazione CariVerona, rientrando nelle sue consolidate attività istituzionali.

Iniziative culturali di qualunque tipo e di qualunque livello, fino ai massimi, potranno trovare spazi adeguati in parte in seguito a nuove costruzioni ed in maggior parte attraverso recuperi delle vecchie strutture dei magazzini. Tra queste emerge ovviamente il potente edificio della stazione frigorifera, che la tradizione popolare, pur non ignorando Palladio, chiama lo stesso *la rotonda*.

È un edificio di grande forza figurativa ed il solo fatto di metterlo a disposizione della città e del territorio lo renderà anche un potente fattore di ordine della forma urbana.

In sintesi, gli interventi descritti determinano in maniera decisiva lo sviluppo nel tempo breve e medio della città in quanto:

- riequilibrano rispetto al centro storico ed alla città esistente, configuran-

dosi come una vera e propria *seconda centralità*;

- configurano e facilitano un rapporto territoriale con quella parte di hinterland che appare più suscettibile di sviluppo, introducendo anche elementi di razionalità nelle *relazioni di area vasta*;

- ricadono sul sistema della circolazione e della mobilità sia di scala urbana che territoriale;

- in generale sono capaci di suscitare investimenti indotti ed interventi ulteriori sia di iniziativa pubblica che privata, innescando il coinvolgimento di altri soggetti.

Per quanto appaia un trito luogo comune il ricordarlo, Verona è pur sempre un *crocevia*, oggi tra il *Corridoio 1* ed il *Corridoio 5*.

Da questa condizione sono derivate le trasformazioni di Verona Sud, dalla spianata dei tempi della città militare, agli impianti della movimentazione materiale di merci deperibili, alla rete esuberante e disordinata degli scambi materiali del miracolo economico, fino all'odierno movimento immateriale della ricchezza e della cultura.

**Architetto componente del Consiglio Generale della Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona.*

Teate. Il disegno di una città

Carlo Mezzetti*, Pasquale Tunzi**

La Fondazione Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti finanzia un progetto per la valorizzazione dell'antica capitale abruzzese, attraverso la visualizzazione spaziale della città e dei suoi edifici

“Rappresentare e disegnare una città significa intessere una fitta trama di relazioni tra le diverse parti che la costituiscono e tra gli elementi che inverano la realtà delle singole parti, senza rinunciare – nella incalzante progressione di riduzione – ai connotati della loro riconoscibilità.

In tal senso rappresentare vuol dire intuire una classificazione che restituisca il ponderato equilibrio dell'immagine della città, consegnataci dalla storia”.

Con questo presupposto si apriva un articolato programma di lavoro intorno al quale si univano le competenze e gli interessi di tre enti locali: la Fondazione Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, il Dipartimento di Scienze, Storia dell'Architettura, Restauro e Rappresentazione, (Facoltà di Architettura) per i rilievi mensori, e dal Dipartimento di Scienze dell'antichità (Facoltà di Lettere) per le indagini storiche, e la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Chieti.

L'intento comune era volto a comprendere i precipui caratteri morfologici dell'antica città di Chieti e, quindi, non soltanto osservare, analizzare e documentare a grande scala un patrimonio storico di considerevole entità, quanto sviluppare delle considerazioni mirate

alla valorizzazione della coralità ambientale attraverso un gruppo di emergenze che fanno da *key point* nella struttura urbana. Sono proprio queste, infatti, a permettere di ricucire un tessuto edilizio la cui connotazione morfologica, ricca di aree verdi aperte su ampi panorami, esercita un certo ascendente sul visitatore, in particolare se percepite da lontano: i campanili, le torri e le cupole rapiscono ancora l'occhio quando si percorrono talune strade extraurbane.

Chieti si estende sul crinale di tre colli contigui (a quota m 330 s.l.m.), orientati trasversalmente al mare Adriatico, dal quale dista appena 18 chilometri, e “gode temperie di clima, piacevolezza d'aria, e di sito, e fertilità di terreno,

col corso del fiume *Aterno*, ò *Pescara al piè*”, come affermava Giovan Battista Pacichelli nel 1703. Lungo questo fiume corre l'antica via Tiburtina-Valeria che, legando le due sponde della penisola, ha permesso alla città di ricoprire ruoli sempre importanti nella regione Abruzzo.

L'iconografia storica la ritrae come il luogo ecclesiastico per eccellenza, dove quasi tutti gli ordini religiosi ebbero una sede, dove nell'840 si celebrò un sinodo episcopale e nel 1097 ospitò Papa Urbani II. In realtà si contano diciannove chiese storiche (senza considerarne altre sette distrutte), di cui molte provviste di scuole, *hospitales* e conventi oggi dismessi, e due considerevoli sedi arcivescovili, nonché il



Seminario Regionale Pontificio preposto alla formazione dei prelati per la Santa Sede.

Ma le sue lontane origini preromane, testimoniate da numerosi reperti, e la notevole stratificazione architettonica succedutasi nel corso dei secoli, la pongono tra le città più ricche, interessanti e poco conosciute d'Italia. Così annovera importanti resti romani, come il teatro, l'anfiteatro, le terme, i tempietti, le cisterne, per citarne alcuni, e poi tre torri e tre portali medioevali ancora intatti, due porte urbane, pochi edifici rinascimentali e molte dimore e chiese settecentesche, bei interventi realizzati nell'Ottocento, come il Teatro dell'Opera, le sedi bancarie, il tribunale, la pescheria, il cimitero, altri palazzi che delimitano il corso e le principali vie, e infine, nel nuovo secolo, gli edifici eclettici e quelli del ventennio fascista quali la Camera di Commercio, la Provincia, le Poste, la singolare sede dell'ONB. Grazie al sostegno della Fondazione Carichi, il programma di 'rilievo integrato', coordinato da Carlo Mezzetti, ha preso il via nell'ottobre 2003 affrontando tre aspetti fondamentali condivisi: *gli archivi* (cartografico, fotografico, grafico-bibliografico), *il rilievo* (tridimensionale dell'intera città, e la pianta tipologica con i relativi fronti della 'spina centrale'), *la morfologia delle emergenze* (archeologiche e architettoniche).

Obiettivo primario e concreto dell'intero lavoro è quello di dare una visualizzazione spaziale della città e dei suoi edifici, un modo più attuale di comunicare la complessità architettonica. Così l'atto preliminare ha investito il recupero delle passate raffigurazioni prodotte su Chieti, dal quale è emersa una discreta quantità di mappe storiche a fronte della mancanza di una carta aggiornata, che potesse servire di base per il piano di lavoro di rilevamento. Pertanto, è stato necessario realizzare una aerofotogrammetria, con relativa restituzione in scala 1:1.000, sulla quale si è potuto definire l'ambito d'intervento circoscritto al centro storico. La nuova cartografia dotata di numerose informazioni ha permesso, inoltre, di poter elaborare una rappresentazione tridimensionale di tutta la città e di

parte del territorio contermini, scegliendo una visualizzazione assonometrica, nell'evidente capacità di governarne tutte le parti senza alterazioni visive. Tale 'veduta' consente una lettura puntuale della città, con i suoi isolati, l'individuazione dei percorsi, la configurazione delle piazze e degli slarghi, per apprezzare l'articolazione dei volumi storici nella relazione spaziale con il proprio contesto.

Il modello 3D della città ha supportato le elaborazioni tematiche relative alle stratificazioni storiche, a partire dal periodo romano, passando attraverso i periodi medioevale, rinascimentale, barocco, ottocentesco, per giungere all'età contemporanea. Tale elaborazione si è giovata dell'identificazione per epoche e genere, delle emergenze architettoniche (archeologiche, civili e religiose). In tal modo si sono potute limitare le operazioni di rilevamento all'asse portante del nucleo storico, alle piazze contermini e a quelle architetture di particolare rilievo ricadenti sulle principali vie.

Ci siamo pertanto interessati, nello specifico, del corso Marrucino (lungo circa m 670), ossia, delle due cortine che creano i fronti e sotto i quali insistono le relative piante degli edifici. La bidimensionalità del disegno, esplicata nell'adeguata definizione del dettaglio, nelle caratteristiche funzionali e metriche di ciascuna entità architettonica, – al fine di dare un giusto riconoscimento alle relazioni strutturali e formali che necessariamente coesistono nel rapporto esistente tra pianta a prospetto.

Infine, l'aspetto morfologico delle singole emergenze archeologiche e architettoniche, nel processo di catalogazione e di rappresentazione, è stato affrontato attraverso un'operazione di sintesi che ha facilitato gli approfondimenti conoscitivi con schede disegnate dove sono organizzati, con uno schema unificato, i riferimenti aerofotogrammetrici, la relativa posizione di 'veduta' tridimensionale, le piante, i prospetti e le sezioni che definiscono i valori dimensionali, i dettagli analizzati da giochi geometrici, porzioni di assonometrie con cui si descrivono le peculiari caratteristiche compositive e costruttive dei singoli organismi.

Il tutto forma un Atlante composto da 130 tavole in formato A2, a più colori, di cui 26 tavole sono relative ai fotogrammi aerei corredati di rispettive restituzioni, 10 tavole riguardano gli aspetti storici, 10 tavole i disegni urbani, 25 tavole le fotografie, e 40 tavole le emergenze architettoniche.

L'uso strumentale delle tecnologie informatiche, con restituzioni Wireframe e rendering, hanno garantito la duplice opportunità di avere un'alta qualità del prodotto grafico e di estendere l'analisi, in un lavoro aperto, via via modificabile e integrabile, al fine di configurare un'indagine sulla città, sull'insieme delle sue parti, che si offra come servizio Alle Amministrazioni e a quanti sono interessati alla sua trasformazione e conservazione.

**Professore Ordinario di Disegno*

***Professore Associato di Disegno presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli studi "G. d'Annunzio" di Chieti e Pescara.*

Rappresenazione e riscoperta dell'identità di Cesena

Davide Trevisani* e Donato Ricciotti Angelillo**

La Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena è tra i sostenitori di un progetto di rilievo, analisi e schedatura del sistema dei prospetti che costituiscono la scena urbana del centro storico

Il crescente interesse per il recupero del tessuto edilizio storico si è concretizzato, in ambito nazionale ed europeo, con la sperimentazione di diverse tecniche di analisi e rappresentazione finalizzata alla conoscenza e alla pianificazione urbana. L'esigenza di qualità dell'ambiente costruito e di una maggiore corrispondenza alle esigenze della nuova società contemporanea, hanno restituito all'architettura (non solo nelle culture occidentali consolidate ma anche nelle problematiche realtà dei paesi in via di sviluppo) il fondamentale compito di assicurare identità ai luoghi dell'abitare. Il "diritto alla bellezza" è un elemento essenziale del "diritto alla città", indipendente dalla classe sociale di appartenenza).

L'estetica della città, inoltre, non è solo un fattore di identità culturale, ma anche economico; la città è diventata una risorsa a cui attingere attraverso strategie mirate di marketing urbano e percorsi metodologici che permettano di orientare i progetti di recupero attraverso una "riqualificazione immateriale" ed una "materiale", proponendo una valorizzazione ed un miglioramento dell'esistente.

Il caso di Cesena mostra come la collaborazione tra diverse realtà (Fondazione della Cassa di Risparmio di Cesena Amministrazione Pubblica e Università) possa portare a progetti e realizzazioni

importanti. Il progetto di ricerca denominato "Coloriamo Cesena" coinvolge direttamente la Fondazione e la Facoltà di Architettura "Aldo Rossi" ed ha come obiettivo il rilievo, l'analisi e la schedatura del sistema dei fronti che costituiscono la *Scena Urbana* del Centro Storico della città. Il fine è quello di fornire uno strumento di conoscenza dell'insieme di una scena altrimenti non percepibile come elemento unitario e fornire un indirizzo per interventi di manutenzione delle facciate degli edifici. L'indagine è volta a raccogliere e sistematizzare, attraverso l'impiego dei mezzi informatici per la gestione e l'interrogazione di un database, non solo i dati quantitativi, ma anche gli aspetti qualitativi che connotano l'architettura degli spazi urbani. L'utilizzo di consolidate tecniche di rilievo strumentale consente di assicurare una precisione ed una accuratezza del rilievo che tutelano la scientificità dell'operazione. Il lavoro si compone di tre tipi di elaborati:

1. Base di dati informatizzata delle schede di rilevamento dei singoli edifici: composta da oltre 2000 schede di rilevamento, relative agli edifici ricadenti nell'area oggetto di studio ed articolata in più campi descrittivo-documentali contenenti le informazioni grafiche, numeriche ed alfanumeriche, relative al singolo edificio e alle parti che lo compongono;
2. Schede di rilevamento del sistema delle facciate degli isolati: tali schede raccolgono, di ogni fronte stradale oggetto di studio, la "mosaicatura" delle foto raddrizzate e la restituzione vettoriale dei prospetti;
3. Panoramiche VR dei nodi urbani più significativi: con l'impiego della tecnica

del cosiddetto QuickTime VR si realizza, per i nodi urbani più significativi, delle immagini panoramiche virtualmente esplorabili senza itinerari prestabiliti. Questo progetto non è altro che un punto di partenza, "il campo base" di ogni percorso progettuale finalizzato alla riqualificazione dell'ambiente costruito, come quello che porterà al recupero del Porticato su Corso Garibaldi e Piazza Guidazzi (pavimentazione e illuminazione) e alla valorizzazione di emergenze architettoniche attraverso un nuovo sistema di illuminazione pubblica notturna.

Significativi sono i progetti già realizzati a Cesena (la Cattedrale, il Teatro Alessandro Bonci e il Palazzo del Capitano) e Sarsina (la Cattedrale). In questi interventi è stata data molta importanza alla scelta del colore della luce e all'effetto che essa crea sulle superfici murarie, cercando di ottenere un tipo di illuminazione naturale, vicina a quella diurna, ma di intensità minore. La luce è lo strumento che fa emergere l'edificio dal tessuto urbano, illuminando completamente l'intero complesso e la torre civica per quanto riguarda il Palazzo del Capitano e l'intera piazza antistante, oltre la facciata, per il teatro Bonci, con due livelli di luminosità, una per i giorni ordinari e una per quelli in cui il teatro è in funzione.

L'emergere di un edificio dal tessuto costruito ne esalta la presenza ed il significato semantico, sollecitando il senso di identità ed appartenenza.

*Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena.

**Architetto, è progettista.

A margine della X Biennale Architettura di Venezia

a cura di Michela Morante*

Architettura & società, un nodo carico di implicazioni teoriche, ricco di incertezze, ma (si credeva) acquisito; invece, la scelta del tema per la X Biennale ha creato un piccolo caso tanto in patria quanto nel paese ospite, e le reazioni all'incarico di una figura come Ricky Burdett a curatore della X Biennale, in luogo del critico abituale, sono state piuttosto fredde; a partire da Gregotti che non ha esitato a definire «inquietante» il tema megalopolitano, in quanto potenzialmente anti-architettonico¹.

Nell'approccio di questa mostra serpeggia in effetti molta geografia relazionale, l'attenzione ai luoghi come vengono esperiti e riplasmati dai costrutti mentali di singoli e gruppi.

L'allestimento è stato creato con sequenze cinematografiche, profili sonori, scene di vita di strada, e non solo perché l'oggetto pulsante della metropoli rifugge le vecchie forme di rappresentazione statica del progetto di architettura: dietro a questa centralità assoluta dell'*esperienza* urbana c'è un'idea del *planning* in cui la tecnica arretra davanti all'osservazione partecipata e un atteggiamento culturale tipicamente anglosassone improntato alla *governance*. Non per questo, però, si possono attribuire al curatore posizioni estreme, da grado zero del pensiero urbanistico contemporaneo, che rifiuti ogni ordine costruito come inevitabilmente calato dall'alto. Un indizio sta nel fatto che per citare un teorico italiano di riferimento in tema di «architettura & società» Burdett abbia pensato ad Aldo Rossi e non a De Carlo, benché molto vicino al dibattito urbanistico inglese. Ecco il punto di questa Biennale: *rossianamente* crede in una «forma che porti avanti la realtà». Ma tale assunto suona molto diversamente dalla prospettiva culturale inglese o da un'angolatura nostrana, e a seconda di dove venga posto l'accento sui due termini della questione – sulle morfologie urbane o su quelle sociali. In una tradizione culturale come quella italiana architettura e urbanistica continuano ad essere considerate discipline *naturalmente* gemelle, impostazione che continua a pesare non poco anche sulla didattica universitaria. Prima dell'aggiornamento forzato alle varie forme di accompagnamento sociale della trasformazione urbana, poche voci isolate (quelle di chi era convinto che il discorso sulla città non potesse limitarsi alla

sua spazialità) hanno denunciato l'inerzia dei paradigmi professionali². Gli stessi spezzoni di riforma legislativa, a livello regionale e nazionale, hanno puntato negli ultimi due decenni a sistemi di pianificazione più maturi, di governo urbano via politiche, con interazione circolare e debolmente formalizzata fra regole strategie progetti³. Attualmente la dimensione del progetto urbano, riformulato con una forte componente socioeconomica e strategica, appare in Italia culturalmente dominante e anche il successo di iniziative come *UrbanPromo* lo conferma.

Proprio mentre da noi gli interventi di riqualificazione incentrati sulla pura dimensione fisica, cominciano ad essere guardati come «un terreno meno complesso» e «poco europeo» rispetto a politiche integrate di rigenerazione e di sviluppo locale⁴, nella pianificazione strategica degli stati comunitari emerge una nuova domanda di obiettivi di organizzazione spaziale⁵. Ma la nostra tradizione è altra, come ci ricorda Burdett illustrando la svolta anti-*sprawl* nella politica urbana londinese: «Densificazione e prossimità sono i grandi temi della cultura urbana italiana» e San Gimignano (pericolosamente de-storicizzata) viene riproposta come immagine-guida da contrapporre alle dinamiche estensive nelle città del resto del mondo.

A differenza del nostro, invece, quello inglese è un sistema di pianificazione da sempre centrato su documenti non formali, privi di indicazioni di dettaglio e parametri dimensionali, almeno fino a più recenti strumenti di *design guidance*. L'esercizio professionale non ha cono-

sciuto forme di protezionismo e il ricorso alla figura dell'architetto è stato a lungo eventuale e facoltativo, per un calcolo di tipo *value-for-money* della committenza. Nella compagine amministrativa locale le professionalità progettuali si erano fatte addirittura rare e solo molto recentemente si è creato spazio per figure di *advisor* illustri, provenienti dal mondo dell'architettura internazionale. È insomma un fatto storicamente nuovo che nell'agenda politica inglese i temi della qualità morfologica dell'ambiente costruito rivestano tanto spazio. Tutta l'azione pubblica è stata rivolta ad invertire il *suburban dream* polarizzando le comunità, per trasformare le condizioni di vita in complessi commerciali-residenziali degli anni '60 largamente insoddisfacenti. A metà degli anni '90, con la ripresa economica, il governo laburista ha investito sulla qualificazione dei progetti urbani, selezionando *best practices* ad uso delle amministrazioni locali. La «design-led regeneration», tutta rifondata sulla *design excellence*, è stata il fulcro d'attività dell'allora ministero inglese per l'Ambiente (DoE), poi dell'*Urban Task Force* e della politica del sindaco di Londra: per far fronte a previsioni abitative ventennali con un modello di città compatte e tra loro interconnesse. C'è dunque un equivoco di fondo in questa Biennale e riguarda il diverso peso della cultura d'intervento sulla città fisica, rispettivamente, nel contesto italiano e in quello inglese – rispetto a questa profonda diversità culturale ne va misurato il grado di novità. È un nodo cui sono connessi, per chi scrive, altri aspetti della rassegna che disorientano e risultano fatalmente ambigui. Innanzitutto, a dispetto dell'apertura terzomondista e della lente puntata sulla dimensione sociologica e regionale, l'impostazione della mostra risulta non solo europeista ma, come suggerisce anche Ricci nel suo contributo, marcatamente «londocentrica». L'idea dichiarata è che i contesti megalopolitani vadano studiati come microcosmi-termometro dei cambiamenti sociali più generali; l'implicito (anche questo non esattamente nuovo) è che le metropoli siano la migliore palestra di sperimentazione architettonica. Ma misurarci progettualmente con la dimensione abnorme, di crescita o di declino insediativo, tralasciando i paesaggi sub-

urbani del diffuso, i centri commerciali, le città-dormitorio, ci aiuta davvero a capire come rendere vitali, civili e democratiche le città contemporanee?⁶ L'obiettivo del *Cities Programme* tenuto da Burdett in una scuola tipo la Bocconi italiana, è stato essenzialmente la ricerca sui fattori di successo degli interventi per vie diverse dalla pianificazione di parte pubblica classica; secondo una filosofia di rigenerazione urbana che attinge alla buona architettura, meglio se firmata e d'autore, che ripaga anzitutto chi la promuove. A Londra l'offerta residenziale è stata polarizzata sui *brownfield sites*, luogo privilegiato del progetto complesso, dell'intersezione pubblico/privato. Le grandi operazioni di ristrutturazione inarrivabili dagli enti locali si auspica possano riprodurre effetti sensibili sulla vita delle grandi comunità. La ricetta continuamente riproposta da Burdett, insomma, è quella (non propriamente confermata da una storia di successi dell'urbanistica moderna) che la densificazione sposata ad un sufficiente mix funzionale sia il modello urbano vincente. Persino Purini, che in passato ha teorizzato «l'essenza comunitaria e relazionale della città», il ruolo del progetto d'architettura come «nuova natura» e «intermediazione» nel costruito⁷, ha proposto con un *masterplan* di fondazione chiaramente formalistico un'azione di contrasto al diffuso in una delle regioni più ricche del Paese. E in tutte le occasioni pubbliche per promuovere questa Biennale che fatalmente ha incontrato come suo *partner* la Risanamento Spa di Zunino, abbiamo assistito ad un vero e proprio peana della densità. Anche le conferenze internazionali *Urban Age* hanno riproposto la griglia e il modello spaziale della *Green Manhattan*, facendo assurgere la città-simbolo della congestione a campione del risparmio energetico, oltre che della vita in comunità. Ma l'equazione tra concentrazione e razionalità/qualità urbana appare un po' sbrigativa e difficile da conciliare con l'andamento dei fenomeni globali⁸. Impossibile non pensare con scetticismo all'ondata mondiale di grattacieli post-11/9, alla magniloquenza verticalista delle metropoli asiatiche, alla gara per lo skyline più commerciabile, da Londra a Milano. Certamente *Urban Age* Burdett ha donato visibilità ad una «famiglia» di ammi-

nistratori locali che opera in condizioni estreme di degrado abitativo e sociale, dove il campo di manovra si restringe drammaticamente alle infrastrutture di base, alle azioni per arginare la marea montante della città informale e incidere *a latere* sui tassi di criminalità giovanile. È meritorio l'aver voluto includere in una rassegna d'architettura internazionale con ovvie esigenze di *glamour* piccoli gesti ordinari di riqualificazione, come palestre di quartiere e piste ciclabili non facili da spettacolarizzare. Tutto ciò detto: è davvero credibile che la cultura della densità sopra richiamata sia disponibile ad imparare da politiche urbane fatte sostanzialmente della materia del coraggio e dell'immaginazione⁹? Fra i casi di studio di *Urban Age* c'è anche la densificazione promossa nel 2000 sui quartieri centrali di Città del Messico, con tutti i noti epifenomeni collaterali – l'impennata generale dei prezzi delle case e la parallela proliferazione delle *gated communities* ai margini dell'area metropolitana¹⁰. La lezione ricavabile dalle città dei Paesi in via di sviluppo e le esperienze di trasformazione nelle metropoli di antico regime sono davvero reciprocamente intercambiabili? Le riflessioni di Balbo e Piccinato in questo numero della rivista adombrano una risposta a dir poco dubitativa.

*Redazione Veneto di Urbanistica Informazioni.

Note

1 Vittorio Gregotti, Come cambia la metropoli, "Il Corriere della Sera", 13 settembre 2005.

2 P.L. Crosta, Quale collaborazione pubblico/privato nei progetti urbani: la città o la costruzione della città al centro della politica urbanistica?, in Id. La politica del piano, Milano 1995.

3 L. Mazza, Trasformazioni del piano, Angeli, Milano 1997.

4 Cfr. i contributi di M. Cremaschi e C. Tedesco in "Archivio di studi urbani e regionali" 75, 2002.

5 P. Healey, The Treatment of Space and Place in the New Strategic Spatial Planning Europe, "International Journal of Urban and Regional Research", vol. 28/1, March 2004, pp. 45-67.

6 Tesi analoga ha sostenuto a suo tempo S. Boeri nella recensione a S. M. L. XL ("Casabella" 634, 1996).

7 F. Purini, Le nuove qualità del progetto urbano, in F. Moschini, G. Neri Dal progetto, scritti teorici di F. Purini, Kappa 1992.

8 Cfr. Cremaschi su Un mondo di città di Piccinato, www.planum.net/showspace/main/m-bookreview-piccinato.htm

9 H. Knoflacher, P. Rode, Travelling less, living better, who pays? New York Conference February 2005, Reflection paper, p. 8, www.urban-age.net

10 Case Studies: Recent Urban Interventions in Mexico City, in Mexico City Growth at the Limit?, Urban Age Conference February 2006, MC Newspaper, www.urban-age.net

Impressioni di settembre (ovvero, che Biennale è mai questa?)

Mosè Ricci*

Scrivere della Biennale prima di vederla sapendo di essere letto da gente che ormai l'ha già vista è una trappola dove mi sono infilato quasi inconsapevole e spero di venirne fuori senza troppi danni. Parlerò dei documenti disponibili e sull'onda delle poche impressioni maturate fin qui dal ciclo delle presentazioni, sperando che non siano tutte confermate dai fatti a settembre

Prima impressione: si tratta di una Biennale confusa. Dove la confusione non è necessariamente un elemento negativo, ma in qualche caso rappresenta il tema stesso dell'esposizione. Il punto è che non si capisce bene il senso della proposta culturale della manifestazione di quest'anno e perché sia stata articolata su più iniziative in parallelo. Insomma, qual è il concetto che dà senso alla mostra? Dovrebbe essere quello espresso dalla sezione centrale sulle *metacittà* curata da Richard Burdett, ma in che cosa consiste il rapporto tra questa sezione e quelle curate da Claudio D'Amato sulle *Città di Pietra* (che sembra l'esatto contrario delle *città di gente* proposte da Burdett), da Franco Purini sulla sua Città di Fondazione e da Rinio Bruttomesso sulle città d'acqua? E' dunque la città il filo di Arianna che consente ai visitatori di orientarsi e che tiene insieme il "pacchetto" dell'offerta culturale della Biennale 2006? Probabilmente è così, ma la città è una

cornice piuttosto generica per inquadrare un programma così pieno di manifestazioni culturali diverse come quello di quest'anno e forse si poteva provare a mettere più a fuoco il significato complessivo della proposta. Sembra quasi che, per qualche motivo, il Consiglio della Biennale abbia voluto, per questa edizione, articolare un discorso sulla città e bilanciare la proposta affidando la trattazione a curatori diversi, come se il senso della mostra si potesse definire meglio aumentando il numero dei responsabili culturali. La storia dimostra che di solito è vero il contrario. D'altra parte, è certo che a fronte della sostanziale evanescenza del tema generale il quadro composito dei curatori restituisce un'immagine molto chiara della geografia dei poteri interna all'attuale Consiglio.

Seconda impressione: è la Biennale dei curatori in vetrina. In questo è una mostra innovativa. Fino ad ora le passate edizioni della rassegna veneziana potrebbero essere sostanzialmente divise in *biennali-manifesto*, quelle che interpretano una posizione teorica precisa e talvolta provocatoria del curatore (come quelle di Rossi, di Portoghesi e di Fuksas ad esempio), o in *biennali-fiera*, che presentano lo stato dell'arte - o il *saie* delle forme - della progettazione architettonica e urbana nel mondo (le ultime due erano così concepite). In tutti i casi è chiaro il gioco delle parti. I curatori propongono un'ipotesi critica, tassonomica o di ricerca. Gli architetti selezionati la interpretano attraverso i lavori esposti. Il pubblico ne

discute e valuta il livello della sperimentazione proposta, le tesi e le figure emergenti. In altri termini, nelle rassegne come la Biennale, chi cura la sezione generale ha di solito il compito di scegliere i giganti (le figure e le idee) sulle cui spalle far salire gli spettatori per offrire nuovi punti di vista sull'architettura, sul paesaggio e sulla città. Questa volta sembra che i curatori facciano i giganti, cioè che in fondo presentino sé stessi. Non c'è niente di male in tutto questo, solo che verificare la validità della nuova formula diventa una delle questioni più interessanti dell'edizione 2006, sia per i critici che per i visitatori. La sezione sulle città oltre cinque milioni di abitanti di Burdett è il frutto dei cicli di incontri *Urban Age* e in fondo sembra proporre il modello Londra (dove Burdett è *advisor* del Sindaco per le questioni urbanistiche), come ipotesi di lavoro sulle forme dell'architettura e della società nella nuova era delle città mondo. Una città che riesce a crescere di un milione di abitanti in pochi anni senza spendere le sue superfici, senza estendere la città all'infinito e, al contrario, attivando un processo di rigenerazione che, ad esempio, trasforma e acquisisce all'uso pubblico quasi tutte le aree lungo il Tamigi. Burdett porta in mostra insieme alle nuove forme delle città globali, i contesti dei fenomeni e quelli delle politiche e, in definitiva, la sua stessa figura di gestore dei processi, allo stesso tempo eminenza non grigia e autore del progetto di trasformazione fisica e immateriale della città. La stessa cosa vale anche

per le altre sezioni dove i curatori presentano il proprio progetto, o la propria ricerca. Franco Purini, che ha la responsabilità del Padiglione Italiano (un'altra novità di questa edizione), affronta da curatore-autore il tema della città del futuro: *Italia/y/2026*.

Invito a Vema, e coinvolge una schiera di più giovani progettisti, allievi e seguaci, nella descrizione di una città di fondazione da realizzare tra Verona e Mantova nel 2026. Nei prolegomeni della rassegna però, lo stesso Purini non sembra concedere grande spazio a questi nuovi giovani dell'architettura italiana e non ne cita nemmeno uno nella mezza pagina che il "Giornale dell'Architettura" (luglio-agosto 2006) dedica alla presentazione della sua mostra a Venezia. Claudio D'Amato riesce a portare in Biennale la sua tesi sulla specificità dell'architettura di pietra e sulle sue qualità identitarie. Si tratta dell'ipotesi di ricerca su cui lo stesso D'Amato ha fondato e conduce scientificamente la scuola di Bari. Rinio Bruttomesso cura a Palermo, altra novità (?!), la sezione delle città-porto sull'onda del successo del suo progetto sui *waterfronts* internazionali presentato alla scorsa Biennale. La stessa DARC, infine, rinuncia a promuovere i giovani architetti italiani come aveva fatto nelle passate edizioni della rassegna e fa mostra di se stessa e del suo *cantiere d'autore* (?!) del MAXXI (il Museo delle Arti del XXI secolo in costruzione a Roma con progetto Hadid) nel padiglione allestito da Italo Rota e Mario Lupano. Speriamo che almeno questo sia un piccolo cammeo dell'intelligenza dei curatori.

Terza impressione: è una Biennale *riformista*. Riformismo, come è noto, è un termine di origine religiosa: i *riformisti* erano quei pensatori che pur non separandosi dal cattolicesimo, volevano modernizzarlo. Se la città è il tema generale di questa Biennale, le mostre che articolano il tema non ne mettono in discussione l'idea. La tesi che attraversa le diverse sezioni è resa esplicita da Burdett quando afferma che la mostra sulle metacittà intende verificare il passaggio epocale in cui la popolazione del mondo diventa urbana. Con Guido Martinotti, egli fissa una nuova



soglia (oltre 5 milioni di abitanti) per definire la dimensione urbana nel nuovo millennio. Dietro l'idea della soglia, c'è il progetto di impedire o almeno di fermare la diffusione. L'immagine delle casette sparse da mettere, spostare o portare via che invadono il padiglione Olandese alla Biennale del 1996, il territorio che diventa città e il paesaggio come categoria olistica, unica dimensione progettuale possibile per inseguire il cambiamento, sono molto lontani da questa concezione. La nuova condizione molecolare dei contesti insediativi, quella che Aldo Bonomi chiama *la città infinita* per intendersi, non viene considerata fertile dai curatori di questa Biennale. Franco Purini presenta esplicitamente *Vema* come un antidoto contro la città diffusa. La città di pietra di D'Amato e la città di mare di Bruttomesso sono programmaticamente estranee a questo discorso. E, sempre per Burdett, non sono tanto i contesti insediativi diffusi o la dimensione fluida dell'abitare, ma le città più grandi quelle che propongono ai progettisti le nuove questioni teoriche e i nuovi materiali urbani.

La sua rassegna sembra ruotare intorno a tre preoccupazioni principali. La prima è far capire, attraverso la mostra, che le nuove città sono generate da processi sociali che prendono forma nello spazio, più che da progetti che ne stabiliscono la forma in sé. La seconda è quella di acuire la consapevolezza di questa nuova dimensione dell'intervento sulla città tra progetti-

sti, amministratori e *policy makers*. E riguarda la necessità di aggiornare le forme del progetto urbano contemporaneo: se nuovi materiali per il progetto della città sono atipici come le infrastrutture, la gestione dei flussi, gli strumenti di interazione sociale che permettono ai cittadini di plasmare in qualche modo i loro spazi di vita, le politiche di *governance* sono spesso più incisive dei progetti spaziali per definire la qualità urbana. La terza preoccupazione del curatore è quella di dare impulso a una nuova cultura urbana adeguata alla nuova dimensione sociale e fisica delle città. A Venezia Burdett ha invitato, nella sezione *learning from cities* coordinata da Francesco Garofalo, 11 scuole di architettura straniere e 11 scuole italiane a confrontarsi con la contemporaneità dei contesti urbani delle *metacittà* in continuo mutamento. Si tratta di una specie di workshop che avrà luogo negli spazi della Biennale durante tutto il periodo della Mostra. L'unica regola è quella di non poter fare progetti nelle città di provenienza. Nelle premesse sembra una delle manifestazioni più interessanti di questa Biennale. Che siano ancora una volta gli studenti e le scuole (che già da tempo hanno metabolizzato le preoccupazioni di Burdett) i giganti su cui arrampicarsi per vedere la città con occhi nuovi e diversi?

* Architetto e urbanista, professore di Urbanistica alla Facoltà di Architettura di Pescara.

Ma serve l'architettura?

Giorgio Piccinato*

L'architettura può forse solo migliorare l'ambiente di chi gode già del benessere economico e sociale. I grandi interventi incidono sul tessuto urbano di una metropoli europea, difficilmente a Caracas o al Cairo. Ma nella sfida di modi di vita più soddisfacenti troviamo anche le loro potenzialità

È ormai nozione comune che l'organizzazione degli spazi urbani e territoriali ha radici che vanno ben al di là delle storie locali. Le città si svuotano o crescono, si diffondono sul territorio o cercano in sé stesse nuovi spazi, perdono o aumentano la loro capacità di attrazione, per logiche e motivazioni che vengono da lontano, per la delocalizzazione dei centri produttivi, per la trasformazione degli stili di vita, per nuovi e antichi bisogni in risposta alle offerte del mercato, per la diffusione di reti di telecomunicazione e di trasporto a costi sempre minori. Ci siamo stupiti di fronte all'esplosione delle metropoli asiatiche, che paiono aver saltato ogni tappa intermedia, ignorato i ritmi storici della crescita, adottando di colpo le tecnologie più avanzate, rappresentandoci un futuro che eravamo abituati a vedere associato alle grandi metropoli dell'Occidente, a New York, Londra (ma anche Tokyo). Da Shanghai, Kuala Lumpur, Singapore ci vengono immagini di una urbanità sempre più estrema, tali da confondersi con quelle dei cartoon metropo-

litani, così che viene da chiedersi a chi appartenga la primogenitura. La ovvia risposta è che siamo tutti dentro lo stesso paniere e che il mondo fisico non è che la traduzione materiale di un sistema che trova sempre minori ostacoli alla sua pervasività. Anche in America, al Nord e al Sud, alcune metropoli sono cresciute a dismisura, pur se poche -New York, San Paolo- possono entrare nel novero di quelle world cities la cui analisi ha smosso così profondamente la cultura della città nell'ultimo decennio. Ma se queste appaiono come icone della contemporaneità ve ne sono molte altre che, paragonabili per dimensioni e tassi di crescita, portano in primo piano l'altra faccia della medaglia, quella della fatica di uscire dal sottosviluppo, dalla presenza non trascurabile di disagio, illegalità e violenza, come in Africa e in America Latina. Questa sembra essere la scelta della Biennale di architettura, prendere in considerazione le grandi agglomerazioni urbane -oltre la soglia dei cinque milioni di abitanti- interessate da alti ritmi di espansione. Città tuttavia assai diverse, per caratteristiche economiche, sociali e culturali, ma simili nell'esprimere i movimenti profondi che interessano il mondo. Tali movimenti si manifestano però secondo modalità diverse che debbono essere identificate, se si vogliono anche perseguire obiettivi di trasformazione mirata, attraverso un "manifesto" che affronti il rapporto tra forma della società e forma dell'architettura. Si tratta però di un rapporto nel quale il

peso di una componente varia notevolmente rispetto all'altro, sia pure in modi diversi. Se grandi, significativi interventi possono agire in profondità nel tessuto urbano di una metropoli europea e sulla qualità della vita dei suoi cittadini, non è pensabile che lo stesso accada a Caracas o al Cairo. In queste città, dove pure spesso è alta la qualità di episodi architettonici, ben più notevole è l'incidenza di una forma sociale fortemente polarizzata, nella quale illegalità e povertà limitano drasticamente le conseguenze possibili di interventi nella organizzazione dello spazio. A Shanghai, Pechino, Seoul, e ancor più a Singapore e Hong Kong i grandi progetti -spesso realizzati dai più famosi architetti- sono in primo luogo strumenti di marketing, destinati ad attrarre i centri direzionali delle maggiori imprese transnazionali, vetrine di quella efficienza tecnologica che è fra i motori dell'economia globale. Sono anche città che puntano ad una estensione dei servizi -e tra questi il trasporto pubblico e le reti di telecomunicazione- e delle istituzioni scolastiche di eccellenza, con l'obiettivo di costituire le risorse in grado di sostenere e trarre vantaggio dallo sviluppo innescato dai grandi progetti. Questa è l'immagine che trionfa, quella dei nuovi scintillanti aeroporti, degli alberghi di lusso, dei grattacieli sempre più alti. È l'immagine della società della competizione, che riempie i rotocalchi a far da (finto) contraltare ai villaggi turistici di sogno, la scena dei serial televisivi hollywoodiani e, non nascondiamoc-



lo, anche delle riviste di architettura. Queste immagini hanno trovato presto repliche più o meno accurate in una quantità di quelle che un recente numero di Newsweek chiama “second cities”, città caratterizzate da un forte sviluppo demografico indotto da uno sviluppo legato ai settori della conoscenza, dell’informatica, dei servizi ad alta tecnologia. Non solo le città globali dunque, ma anche quelle che, nel quadro della globalizzazione, offrono migliori condizioni ambientali, grazie anche ad una ridotta dimensione, allo stesso livello di efficienza. È il cosiddetto “risorgimento urbano”, che sembra riproporre le città come luogo privilegiato del vivere, contro i fantasmi del declino e dell’abbandono. Qui l’architettura si propone come strumento di riscatto, tende a gonfiarsi, a proporre ri-densificazioni, nel tentativo di esprimere un ritorno del nuovo in città invecchiate. I fronti del porto e le aree industriali dismesse sono la scena dove si verifica di preferenza la grande palingenesi. Anche noi, vecchi europei, vogliamo far vedere di non essere poi così sorpassati. Anzi, reclamiamo la bellezza come diritto, l’architettura come necessità, il recupero dell’eredità storica come marchio di qualità.

Dopo la città giardino e la città diffusa, ecco la “resurgent city”, ultimo modello retorico della letteratura sulla città, che Peter Marcuse provocativamente chiama “resurgent gentrification”. Perché è facile accorgersi che tale risorgimento, peraltro con una forte connotazione immobiliare, riguarda solo alcuni segmenti della società urbana, in primo luogo quelli

che si vogliono chiamare “creativi”, mentre lasciano scoperte fasce non irrilevanti di scontenti, marginali, non integrati, destinati a turbare l’ordine urbano esistente. Per questi si è coniato il termine di “insurgent city”, e ne abbiamo sperimentato forme estreme con gli attentati di Londra ad opera di cittadini britannici, con la rivolta delle banlieus francesi o anche con la pervicace resistenza della napoletana Scampia. Fortunatamente abbiamo pronte più consolanti immagini, come la città accogliente o quella sostenibile, per mettere d’accordo urbanisti e amministratori, dove peraltro l’architettura non ha grande rilievo.

Ci rendiamo conto allora che il modello della città divisa, che vede da una parte lo scintillio della società dei consumi, degli shopping mall di ultima generazione, dei palazzi per uffici dagli infissi d’oro, dei centri di svago disegnati dai grandi architetti e dall’altra quella di coloro che di quella società sono soltanto la manovalanza, che abitano in tuguri che si disfano ad ogni acquazzone o anche in fatiscenti quartieri di edilizia pubblica, che registrano i più alti tassi di droga e stupri, che vivono in situazione perenne di insicurezza sociale e individuale, in condizioni ambientali sempre più degradate non appartiene soltanto all’India o al Brasile ma, sia pure in forme meno clamorose, caratterizza, con poche eccezioni, l’intero mondo urbanizzato. La paura fa parte ormai organicamente della condizione urbana. È un elemento che pesa sul mercato immobiliare, sugli stili di vita degli abitanti, ricchi e poveri, di Caracas, San Paolo, Johannesburg,

New York. Si annida ormai in tanti centri storici, popolati da “stranieri” non sufficientemente integrati, si allarga a villettopoli, dove cresce il ricorso alle armi a domicilio. La paura sostiene il proliferare delle “gated cities”, quartieri sempre più grandi controllati da polizie private, inaccessibili ai non invitati, negazione dell’idea stessa di città. Qui il potere dell’architettura è ridotto a zero, il suo ruolo è solo quello di abbellire il recinto.

Dobbiamo tuttavia tener anche conto del fatto che, quali che siano i caratteri non evitabili legati alla omogeneizzazione di domande, desideri e bisogni legati alla globalizzazione, ogni città per quanto trasformata e ogni società per quanto mescolata conservano segni, stimate del proprio percorso nel tempo. Ciò che troppo spesso gli architetti dello star system tendono ad ignorare, impegnati ad inseguire un sogno di personale griffe ovunque riconoscibile. Il sospetto che l’architettura possa solo migliorare l’ambiente di chi gode già del privilegio del benessere economico e sociale è forte, ma la sfida di aggiungere spessore a modi di vita sentiti come non sufficientemente soddisfacenti ne rivela anche le potenzialità, come dimostra ad abundantiam Tate Modern. Un manifesto per l’architettura dovrà essere un manifesto civile, che si proponga un dialogo con la società, senza necessariamente sposarne una interpretazione unidimensionale, per una volta.

Se può servire.

*RomaTre.

Ambizioni e ambiguità della Biennale di architettura

Marcello Balbo*

Nelle città del Sud del mondo i grandi progetti architettonici riguardano esclusivamente le élites sociali e hanno portato una maggiore frammentazione dello spazio urbano. Una Biennale così impostata rischia di sviare l'attenzione dai nodi veri

Un bravo a Richard Burdett che intende dedicare una parte della Biennale alle grandi città che punteggiano il nostro mondo. Una scelta che finalmente dilata l'orizzonte di questa manifestazione, fatto ancor più importante in un periodo in cui invece gli orizzonti della cultura vanno preoccupantemente restringendosi, all'università per esempio.

Un bravo perché la scelta non avrebbe potuto essere più tempestiva, visto che proprio quest'anno per la prima volta la popolazione del pianeta è diventata in maggioranza urbana. Un passaggio che alcuni definiscono epocale e che è avvenuto prima di tutto per la spinta all'urbanizzazione dei paesi del Sud del mondo. Infatti, tra le grandi città molte, moltissime, sono nei paesi in sviluppo di cui quelle presentate alla Biennale - Bogotá, Caracas, Città del Messico e San Paolo in America Latina, Johannesburg e il Cairo, Mumbai e Istanbul - costituiscono solo un - buon - campione.

Infine un bravo perché è una scelta coraggiosa. Si tratta in realtà di un tema non semplice da *mettere in mostra*, che è quello che la Biennale è tenuta a fare essendo appunto una

rassegna di architettura. Una scelta difficile di per sé, dato che nel Sud del mondo, anche nelle grandi città, di interventi da *mostrare* non ce ne sono poi tanti: certo a Città del Messico o a Johannesburg si costruisce, ma in generale secondo uno stile internazionale che si ritrova un po' dappertutto e su cui non vale particolarmente la pena soffermarsi. Ma è poi ancor più difficile dato che - di nuovo molto giustamente - Burdett vuole raccontare non solo il costruito delle città selezionate, ma le loro condizioni di vita, riconducendo "la struttura fisica delle città - gli edifici, gli spazi e le strade - e i progettisti - architetti, urbanisti e designer - alle dimensioni culturali ed economiche dell'esistenza urbana, sociale, culturale". Insomma, una Biennale che va al di là delle forme dell'architettura, per interrogarsi e interrogare sulle relazioni tra i processi della trasformazione sociale e quelli della trasformazione dello spazio, tra i caratteri dell'urbanistica e dell'architettura e le forme della società che le ospitano.

Detto questo, qualche perplessità l'impostazione di questa Biennale me la suscita. Non poche e non piccole. Partiamo dagli elementi concettuali su cui si muove Burdett per costruire la mostra, come si possono desumere da *Urban Age* e dal programma sul futuro delle città da lui diretto alla London School of Economics. I temi sono quelli dell'occupazione e dei luoghi del lavoro, della mobilità e i trasporti, della sfera pubblica e degli spazi urbani, della casa e dello spazio collettivo

al fine di indagare le relazioni tra trasformazioni materiali della città e processi economici, sociali e politici che ne stanno alla base. Temi tutti, come è evidente, centrali per il futuro della città: investimenti e dunque opportunità di lavoro, identità sociale e architetture prive di specificità, neutrali, globalizzate, o ancora la questione di come il sistema dei trasporti e le forme della mobilità incidono sui modi di vivere la città, quella della segmentazione residenziale e della frammentazione dello spazio urbano.

Il dubbio profondo è che abbia senso prospettare l'idea che questi temi abbiano la stessa importanza a Londra e a Lagos, che se queste sono priorità a New York lo siano anche a Johannesburg, che ciò che sta avvenendo a Shanghai abbia qualcosa a che vedere con le trasformazioni di Città del Messico, o a Berlino. Siamo sicuri che le questioni centrali per l'equità e l'efficienza delle città del Sud del mondo si possano *mettere in mostra* come si mostrano Canary Wharf, il progetto per Ground Zero o anche quello della ristrutturazione della Fiera a Milano?

Se proviamo a mettere ordine in alcune delle priorità che a me sembra Caracas, il Cairo o Mumbai abbiano di fronte, allora il dubbio diventa inquietudine, forse anche irritazione, perché la Biennale rischia di sviare l'attenzione dai nodi veri e quindi di aggiungere guasti a quelli che urbanisti e architetti hanno prodotto e continuano a produrre in queste città.

Due questioni, tra le molte, moltissime



altre. Mumbai (come Lagos o Dacca o tante altre) cresce ogni anno di circa mezzo milione di abitanti, il che significa, per dare un'idea, di una Bologna più una Ferrara; Bogotá e Joannesburg solo di una Ferrara. Una Bologna e una Ferrara fatta quasi tutta di poveri, di gente che in larga parte non sa come arrivare a domani. Ogni anno, tutti gli anni da molti anni a questa parte e per molti anni a venire. Burdett questo lo sa benissimo e anche ce lo ricorda. Quello che però omette di segnalare è che per far fronte a questa crescita, nella maggior parte dei casi a disposizione dei governi c'è qualche euro l'anno per persona che, tolto quello che serve a far funzionare la città che c'è già, lascia pochi spiccioli per fare gli investimenti che sarebbero necessari. Dove va bene, come a Città del Messico o a San Paolo, l'ordine è di qualche euro. Certo, è impressionante il cambiamento avvenuto a Bogotá grazie a *Transmilenio*, il sistema di trasporto collettivo che, insieme a una serie di altri interventi sullo spazio pubblico, ha migliorato significativamente la qualità urbana nella capitale colombiana. Bravissimi i quattro sindaci che si sono susseguiti nel tempo e che per ormai quindici anni hanno tenuto fermo questo obiettivo. Però sono poche le città che come Bogotá, insie-

me a questa continuità politica, possono contare su una Compagnia dell'Elettricità da mettere in vendita per finanziare la quantità di investimenti pubblici che sono stati realizzati in questi anni.

A differenza di Burdett, io non penso affatto che "per architetti, urbanisti o i sindaci il problema sia quello di come pianificare le infrastrutture e lo sviluppo senza ostacolare la crescita e promuovendo allo stesso tempo i benefici economici e sociali della prossimità e della complessità in sistemi urbani compatti". Il problema, no, non il problema, il fatto è che le grandi città (ma non solo) del Sud del mondo crescono, come popolazione, attività, estensione, a velocità altre da quelle che hanno conosciuto Londra, New York o Milano quando ancora crescevano, con capacità istituzionali e tecniche spesso modeste. Per questo obiettivi e risultati non possono che essere altri da quelli che si propongono a Londra, New York o Milano. Seconda considerazione. Le città del Sud del mondo, in misura diversa ma comunque sempre rilevante, vengono fatte – intendo materialmente – dagli abitanti. I numeri sono approssimati e approssimativi, ma si calcola che il numero di persone che oggi ha come sola alternativa un alloggio in uno *slum* è di un miliardo, un terzo della

popolazione urbana del pianeta e che, ovviamente, quasi tutto questo miliardo sta in città dei paesi in sviluppo. Da qui al 2020, se tutto va bene, saranno diventate un miliardo e mezzo, altrimenti ben di più. Tutta gente che lavora e sempre più lavorerà facendo i mestieri improbabili, mal pagati e precari dell'informale, dove sempre più persone sono sospinte dalla globalizzazione e dalla competizione tra città.

In questo scenario davvero non capisco come si possa sostenere che a Città del Messico "gli alloggi dei quartieri poveri sono sovraffollati o mancano di aria e di luce perché non si seguono adeguati principi di progettazione", e non perché la gente non ha abbastanza soldi per permettersi alternative migliori. Come se gli abitanti di Città del Messico fossero incapaci o tonti, o entrambe le cose.

Davvero non capisco come si possa pensare che l'architettura abbia un ruolo significativo rispetto alle questioni cruciali che le città del Sud hanno di fronte, come una maggiore equità sociale e un più efficiente funzionamento, per riuscire in qualche modo a competere.

Sulla questione dell'inclusione sociale il Brasile di Lula ha seguito una politica chiara. L'inclusione sociale, il diritto alla città si garantiscono da un lato



fornendo condizioni di vita decenti, cioè prima di tutto servizi igienici e acqua potabile, se necessario sovvenzionandoli per garantirli anche a chi non può “comprarli”, a costo di scontrarsi con la Banca Mondiale e con le sue politiche liberiste; dall’altro promuovendo una effettiva partecipazione alle scelte. Il bilancio partecipativo o le due *Conferências Nacionais das Cidades*, con la partecipazione di istituzioni, associazioni, movimenti, non sono facili da *mostrare*, ma sono stati il motore della politica urbana nel Brasile di Lula.

Burdett ha probabilmente ragione quando afferma che con l’incremento dei valori fondiari e immobiliari che hanno prodotto a Londra, New York o Berlino, i grandi progetti sono andati a beneficio di tutta la città e non solo dei privati che li hanno promossi e realizzati. Anche se per gli abitanti di Bilbao il Guggenheim significa più tasse da pagare per un bel numero di anni e se, per poter dire che l’operazione ha davvero funzionato, occorrerebbe valutare quali altre alternative di allocazione delle risorse erano possibili. Ma quando si parla di città del Sud del mondo, la cautela deve essere molto ma molto maggiore. Meccanismi di distribuzione della rendita a Mumbai, Johannesburg o Città del Messico o non ci sono, o se ci sono

nella maggior parte dei casi sono fortemente distorti, cioè non vanno affatto a beneficio della popolazione povera e delle parti di città dove questa vive.

C’è da chiedersi dunque quale “servizio” la Biennale in realtà fa alle grandi città del Sud del mondo attraverso il messaggio che manda, come si usa dire, al grande pubblico. Io credo quanto meno discutibile. Nelle città del Sud del mondo i grandi progetti architettonici e urbani, dove esistono, riguardano esclusivamente le élites urbane, quelle della globalizzazione. Operazioni come Lima Faria a San Paolo, Sandton a Johannesburg o Lomas de Santa Fé a Città del Messico non hanno fatto altro che frammentare ulteriormente lo spazio urbano, approfondendo la polarizzazione e l’esclusione sociale. La grandissima maggioranza degli abitanti di queste città continua a lottare per avere riconosciuto il proprio diritto a restare dove da anni si è costruita una casa per quanto precaria (la regolarizzazione fondiaria), per avere l’acqua potabile almeno qualche ora al giorno possibilmente a prezzi accessibili, per disporre di una latrina per famiglia, per un lavoro meno precario.

Per questo trovo quanto meno preoccupante l’idea di un “manifesto per le città del ventunesimo secolo”, che

suggerisce possibili scenari comuni tra le città del Sud e del Nord. Un’idea profondamente errata perché oscura le differenze e delinea percorsi simili, (ri)prospettando per il progetto di architettura e per il disegno urbano un ruolo che la realtà delle cose, nelle città del Sud, da tempo ha mostrato non essere proponibile.

**Direttore del Master in “Pianificazione urbana e territoriale nei Paesi in via di sviluppo”, IUAV.*



ABITARE E ANZIANI

L'Associazione Nazionale AeA Abitare e Anziani

L'Associazione AeA, Abitare e Anziani, è stata costituita nel 1998 tra le Organizzazioni degli anziani (AUSER e ADA) promosse dai Sindacati Pensionati SPI-CGIL e UILP e le Associazioni Nazionali delle Cooperative di abitazione (ANCAb) e dei Servizi sociali (ANCST) aderenti a Legacoop, con l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative degli anziani, soprattutto in quella fase della loro vita in cui cominciano a manifestarsi i processi di fragilità fisica e cognitiva.

In questi anni di attività, AeA ha sviluppato la propria iniziativa a diversi livelli, finalizzandola a:

- promuovere ed approfondire la **conoscenza del contesto anziani**, in primo luogo attraverso la diffusione della propria rivista **AeAInforma**, che è oggi al suo quarto anno di attività, e che ospita interessanti inchieste ed esperienze svolte in campo nazionale e internazionale sulle tematiche abitative per la terza età e sulle principali sperimentazioni in corso (una delle più recenti, pubblicata nell'ultimo numero 3-4/2003, riguarda il centro storico di Genova);
- favorire lo **studio di soluzioni progettuali, tecnologiche e di sostegno socio-assistenziale innovative**, finalizzate a prevenire il fenomeno di sanitarizzazione dei processi di invecchiamento. In questa direzione, un importante contributo è stato offerto in occasione della partecipazione alla definizione degli indirizzi tecnico-sperimentali del recente Bando Ministeriale sugli "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", attualmente in corso di valutazione, e nella promozione di un **Concorso di Architettura per la Terza Età**, in collaborazione con il CNA, Consiglio Nazionale degli Architetti, che ha avuto due sedi di sperimentazione, Pesaro e Foggia, anch'esso attualmente nella fase di selezione delle proposte;
- sviluppare **forme di partnerariato attivo con soggetti pubblici e privati**, altre associazioni ed enti istituzionali e di ricerca, interessati a promuovere iniziative specifiche finalizzate a qualificare l'offerta nel settore abitativo per la terza età e sperimentare nuove aree d'intervento. Tra le più recenti iniziative, AeA ha dato la propria adesione ad un **Accordo di programma volontario sulla domotica e sui servizi telematici**, stipulato con l'ITEA di Trento, l'Istituto Trentino per l'edilizia abitativa, finalizzato alla realizzazione e diffusione, all'interno degli alloggi, di sistemi tecnologici e domotici che consentano l'erogazione di servizi telematici, e la possibilità contestuale di perseguire il massimo comfort abitativo, in termini di sicurezza, servizi e qualità della vita, in favore soprattutto dell'utenza più debole.



per informazioni:

AeA, via Nizza, 154 – 00198 ROMA
Tel. : 06-8440771 Fax. : 06-84407777
e-mail: aea@uni.net www.uni.net/aea

Periferie in Europa

Zone urbane sensibili in Francia

Manuela Ricci*

Nel 2003, il governo francese ha promulgato una legge, cosiddetta Borloo (dal nome del Ministro proponente), che ha profondamente modificato la politica *de la ville* nel paese, per quanto riguarda in particolare le Zus¹ (Zone urbane sensibili).

Tre principali elementi del provvedimento sono da evidenziare, in particolare:

- la fiducia riposta in rilevanti operazioni di demolizione e ricostruzione per risolvere i problemi delle periferie più degradate dal punto di vista fisico e sociale;

- la creazione di uno "sportello unico" (*guichet unique*) per concentrare i canali finanziari, connessa alla formazione di una nuova agenzia, l'Anru (*Agence nationale pour la rénovation urbaine*), alla quale viene affidato il compito di valutare, e approvare, le richieste di finanziamento da parte delle amministrazioni per i programmi di demolizione e ricostruzione e che è, inoltre, deputata a firmare le convenzioni per l'attuazione dei programmi insieme agli altri soggetti cofinanziatori;

- la creazione di un "Osservatorio nazionale delle Zus", finalizzato a monitorare l'evoluzione delle disuguaglianze sociali e dei differenziali di sviluppo in alcune Zus, seguire l'attuazione delle politiche pubbliche condotte in loro favore, misurare le azioni specifiche messe in opera e valutarne gli effetti

in rapporto agli obiettivi e a indicatori di risultato contenuti nella legge stessa (allegato 1).

La tabella 1 riportata evidenzia il significativo lavoro che è stato attivato nel corso di 3 anni, tra elaborazione di programmi e relativi investimenti.

Ma, a fronte di queste quantità e dei non irrilevanti problemi che i programmi di demolizione e ricostruzione comportano² (tra i primi la questione del rialloggiamento), molti sostengono che questo nuovo strumento, di fatto, incontra notevoli difficoltà a raggiungere il suo obiettivo di creare mixité sociale nei quartieri e ridurre il differenziale di sviluppo tra le Zus e le altre realtà territoriali del paese.

Le critiche che vengono rivolte a questo sistema d'intervento si attestano essenzialmente su due punti:

- l'esiguità del volume delle risorse destinate alle azioni di accompagnamento sociale rispetto a quelle destinate alle azioni materiali della demolizione e ricostruzione;

- l'assenza di una sostanziale integrazione, non solo tra i canali finanziari destinati all'accompagnamento sociale e le misure "fisiche", ma anche tra i diversi canali dell'accompagnamento sociale;

- il notevole peso delle "espulsioni" delle fasce di popolazione debole dai

quartieri per favorire la mixité sociale attraverso l'ingresso nelle nuove realizzazioni di figure sociali appartenenti a classi di reddito più elevato (soprattutto nelle aree in cui è possibile valorizzare la rendita fondiaria, per le particolari condizioni di centralità e/o di accessibilità).

Anche a seguito delle recenti manifestazioni che hanno scosso alcune periferie francesi, il Ministro Borloo ha dichiarato che sono necessari "mezzi potenti" per realizzare le pari opportunità sul territorio, impedendo la concentrazione negli stessi luoghi di condizioni di difficoltà e precarietà. E' stata dunque approvata una nuova legge, la legge *Egalité des chances* (pari opportunità). In questo contesto, il governo francese ha lanciato, attraverso la Div (Délégation interministerielle à la ville), un nuovo strumento contrattuale per la politica *de la ville* e specificamente per le Zus. Si tratta dei "Contratti urbani di coesione sociale"³ tra Stato e comuni (che dovrebbe essere attivi dal 1 gennaio 2007) che, tra l'altro, contemplano accanto all'Anru, l'istituzione di una nuova agenzia, l'*Agence nationale de cohésion sociale*. All'Anru è riservato, quindi, le *bâti* (il costruito), mentre all'altra agenzia l'*humain* (l'umano). In questo quadro la Div mantiene il suo ruolo di pilastro della politica della

Tabella 1	Numero	Abitanti coinvolti nelle Zus	Meuro
Convenzioni firmate	116	1.400.000	13.100
Progetti approvati	184	2.300.000	21.500
Progetti da approvare	248	2.770.000	27.700

Fonte: Anru maggio 2006

città, essendo investita anche di un nuovo ruolo di programmazione, di valutazione e di coordinamento tra gli obiettivi urbani e quelli sociali. I contratti, che avranno durata triennale e saranno rinnovabili, successivamente alla loro valutazione, costituiranno il *quadro contrattuale unico* per la messa in opera degli interventi dello Stato in favore dei territori che versano in stato di maggiore difficoltà.

Essi saranno elaborati dai comuni, o raggruppamenti di comuni, e dallo Stato, in partenariato con i dipartimenti e le regioni che li sosterranno per la messa in opera di un *progetto locale di coesione sociale complementare ai progetti di rinnovo urbano*.

La coesione sociale in favore dei quartieri in difficoltà costituisce anche un obiettivo per i "servizi territoriali" dello Stato: sei prefetti delegati alle pari opportunità sono stati nominati e stanno per essere attribuiti anche i ruoli di vice prefetto. I sindaci potranno così avere un interlocutore unico in seno ai servizi dello Stato. Viene riconfermato il *carattere interministeriale della politica della città* e viene oltretutto rafforzato sotto l'autorità del delegato interministeriale alla città.

Viene inoltre riconosciuto un ruolo importante alle associazioni nelle loro attività a livello locale, come accompagnamento e sostegno agli attori locali. Infine, circostanza non poco rilevante, prende importanza l'*attività di valutazione* che sarà sistematizzata appoggiandosi all'osservatorio nazionale delle Zus, previsto dalla legge Borloo.

L'intervento dello Stato in favore dei quartieri in difficoltà e dei loro abitanti sarà concentrato su cinque assi prioritari:

- accesso al lavoro e sviluppo economico;
- miglioramento dell'habitat e del quadro di vita;
- riuscita educativa (nella scuola) e pari opportunità;
- cittadinanza e prevenzione della delinquenza;
- accesso alla salute.

Tra le azioni previste da questi nuovi contratti, alcune rivestono particolare importanza: la dinamizzazione delle attività commerciali di prossimità, congiuntamente allo sviluppo dell'artigianato e dei servizi; il sostegno allo sviluppo della micro-finanza (prestiti a disoccupati che desiderano creare una loro attività); lo sviluppo delle scuole di seconda *chance* (possibilità di acquisire un diploma per i giovani tra i 16 e i 25 anni che hanno abbandonato il sistema educativo senza aver acquisito un diploma); l'attivazione di percorsi di animazione e sport.

In tale contesto, non manca l'attenzione al *bâti*. Il programma di rinnovo urbano della legge Borloo (Pnru) viene prolungato fino al 2013, con richiesta contestuale all'Anru di stabilire una "carta della qualità" per i progetti finanziati che permetta di fissare criteri in materia di qualità urbana, di attenzione alla mobilità dei portatori di handicap e allo sviluppo durevole (lotta contro l'emissione di gas a effetto serra) nonché alla sicurezza. L'incremento degli investimenti dedicati al sociale potrebbe forse rispondere alle critiche che si sono attestate sulla scarsità di fondi destinati alle azioni di accompagnamento sociale rispetto alle azioni "fisiche": il budget 2006 del governo francese vede crescere fortemente, rispetto all'anno precedente, le dotazioni di solidarietà urbana e di coesione sociale (Dsucs) destinate ai comuni che hanno una Zus nel loro territorio, in alcuni dei quali il tasso si attesta fino al 465% (Beuvrages).

Sarà da valutare, circostanza sulla quale la stessa Div ha messo l'accento, se si riuscirà effettivamente a realizzare l'obiettivo di complementarità e integrazione programmato tra demolizione e coesione.

* Università Roma Tre.

Note

1. Le Zus, create dall'art. 42 della legge *d'Orientation pour l'aménagement du territoire et le développement territorial* del 4 febbraio 1995, si ispirano al principio di zonizzazione di cui alla legge *d'Orientation pour la ville* del luglio 1991. La loro lista figura nel decreto applicativo della legge "Patto nazionale di rilancio della città" del 26 novembre 1996. Le Zus costituiscono i territori prioritari della politica *de la ville*. Nel 2004, erano più di 751, insistevano su circa 800 comuni, in seno a 200 agglomerazioni. Nel 1999 le Zus della Francia metropolitana raggiungevano circa 4,5 milioni di abitanti.

2. Vedi Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Comune di Roma, *Demolire e ricostruire in Europa: casi a confronto*, Officina edizioni, In corso di pubblicazione.

3. Questi contratti succedono di fatto ai *contrat de ville*.

4. I dipartimenti corrispondono alle nostre province.

Olanda: il caso di Zuidwijk a Rotterdam

Valeria Di Palma*

L'Olanda ha maturato una consistente esperienza nel campo della riqualificazione urbana delle periferie. Già negli anni ottanta il Governo Olandese¹ in collaborazione con le *Corporaties*² ha aperto il dibattito sul degrado delle periferie nate nel periodo post bellico ed ha avviato programmi di riqualificazione per migliorare la qualità dello *stock* abitativo esistente.

Nel 2000, il Governo Olandese ha introdotto una nuova politica (*Urban Regeneration Investment Budget*³) volta alla riqualificazione delle aree urbane già insediate, prevedendo anche la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici ed incentivando il miglioramento degli spazi pubblici, la realizzazione di parchi ed aree verdi e la promozione di nuove attività locali. Questa politica destina un totale di quasi 5 miliardi di euro alla rigenerazione urbana da investire nel periodo 2000-2010. In questo periodo le *Corporaties* hanno previsto, per tutto il territorio nazionale, una riqualificazione urbana suddivisa in diverse azioni basate sullo stato dello *stock* abitativo e indirizzata rispettivamente⁴:

- alla demolizione di 293.000 abitazioni che interessano per lo più edifici costruiti dal '45 al '70;
- alla costruzione di 285.000 nuovi abitazioni;
- alla manutenzioni straordinaria di 761.000 abitazioni;
- alla vendita di circa 538.000 abitazioni a canone sociale. Oltre a questo programma a lungo termine destinato alla rigenerazione urbana, il governo promuove le iniziative locali su questi temi assegnando annualmente finanziamenti a progetti innovativi. Lo strumento utilizzato è l'*Urban Regeneration Innovation Programme* che ha l'obiettivo di incentivare la ricerca, con il presupposto che soluzioni standard non possono produrre un buon processo di rigenerazione urbana.

Tra le aree metropolitane che utilizzano i fondi di questi programmi, è Rotterdam che li ha utilizzati per proseguire il recupero dei quartieri più periferici (*quarto anello*⁵) già avviato negli anni Settanta.

Una prima sperimentazione di una politica innovativa aveva preso corpo a partire dal 1990; in quella fase sono già individuabili alcuni punti concreti dei programmi di riqualificazione che verranno definiti in seguito:

- l'inserimento del *quarto anello* tra le aree di intervento indicate nel Piano pluriennale per il rinnovo urbano (*Stadsvernieuwing en stedelijk beheer* 1988-1992);

- la volontà del Comune di privilegiare il rinnovo degli alloggi e di limitare a pochi casi sporadici gli interventi di demolizione e ricostruzione;

- la finalizzazione degli interventi al rafforzamento della struttura già presente, mediante investimenti mirati in un'ottica di lungo periodo.

Su queste basi la nuova politica avviata a livello governativo è riuscita a far compiere un salto di qualità agli interventi di miglioramento che, nonostante la notevole ampiezza (oltre 5.500 alloggi interessati), rimanevano comunque vincolati ad una logica circoscritta e settoriale.

Il quartiere di Zuidwijk è uno dei quattro distretti⁶ costruiti fra il 1945 e il 1965 che negli anni Ottanta ha avviato la riqualificazione del suo patrimonio edilizio e la sta attualmente proseguendo con il sostegno finanziario del Governo. Situato nella periferia sud di Rotterdam, esso è stato reso più accessibile grazie al potenziamento di alcune infrastrutture comprese nel Piano Kop van Zuid, in particolare con la costruzione dell'*Erasmus Bridge*.

Zuidwijk ancora oggi ha un impianto di concezione rigidamente funzionalista: è articolato in otto aree (Horsten, Kamper, Steinen, Lo's, Burgen, Mare's/Rode's e Vooorden, Hoeken e Velden), separate tra loro dalla viabilità principale e da aree verdi, e dispone di una strada commerciale oltre ad altri spazi per la distribuzione concentrati lungo l'arteria di grande traffico (*Slinge*) che attraversa il quartiere in direzione Est-Ovest (Fig. 1).

Prima della ricostruzione, Zuidwijk era prevalentemente di proprietà pubblica (83%) e solo alcuni edifici lungo la *Slinge* erano di proprietà privata (17%).

Il 43% dell'edificato consisteva in stecche di quattro piani con ingresso al piano terra senza ascensore; il 13% in appartamenti distribuiti a ballatoio; il 16% in mini appartamenti destinati a *single*; il 28% in case unifamiliari.

I motivi che hanno indotto l'amministrazione di Rotterdam e le *Corporaties* ad intervenire con un radicale programma di riqualificazione, possono essere individuati nella necessità di affrontare il problema delle strutture fisiche degli edifici, non più in regola con gli standard edilizi, di ovviare alla presenza di molte abitazioni sfitte, e di risolvere i problemi di natura sociale che rendevano il quartiere sempre meno sicuro. Obiettivo principale del programma di riabilitazione urbana è l'adeguamento del quartiere ai moderni standard abitativi, sia attraverso il miglioramento dell'ambiente residenziale (interventi di manutenzione straordinaria e di demolizione e ricostruzione), sia mediante il rafforzamento dell'attrattiva del luogo, conferendo una qualità più elevata anche alle attrezzature necessarie ad una piena vivibilità del quartiere con interventi radicali di sostituzione edilizia.

La prima azione del programma è il trasferimento delle famiglie e delle attività commerciali interessate dagli interventi di demolizione, e, con il contributo di un apposito attore individuato nella *Corporatie Vestia Groep*⁷, rivitalizza la struttura sociale promuovendone la *mixité*, per rendere il quartiere più sicuro e vivibile.

Il Municipio e le organizzazioni dei residenti (Boz) hanno preso atto delle opportunità derivanti dalla sostituzione costituendo gruppi di lavoro tra i

diversi soggetti coinvolti (Municipalità di Rotterdam, *Corporatie Vestia Groep*, associazioni di quartiere e piccoli proprietari), che sono arrivati ad un accordo in virtù del quale la maggior parte del quartiere sarebbe stato sostituito, mentre solo una piccola parte dello *stock* abitativo esistente sarebbe stata recuperata.

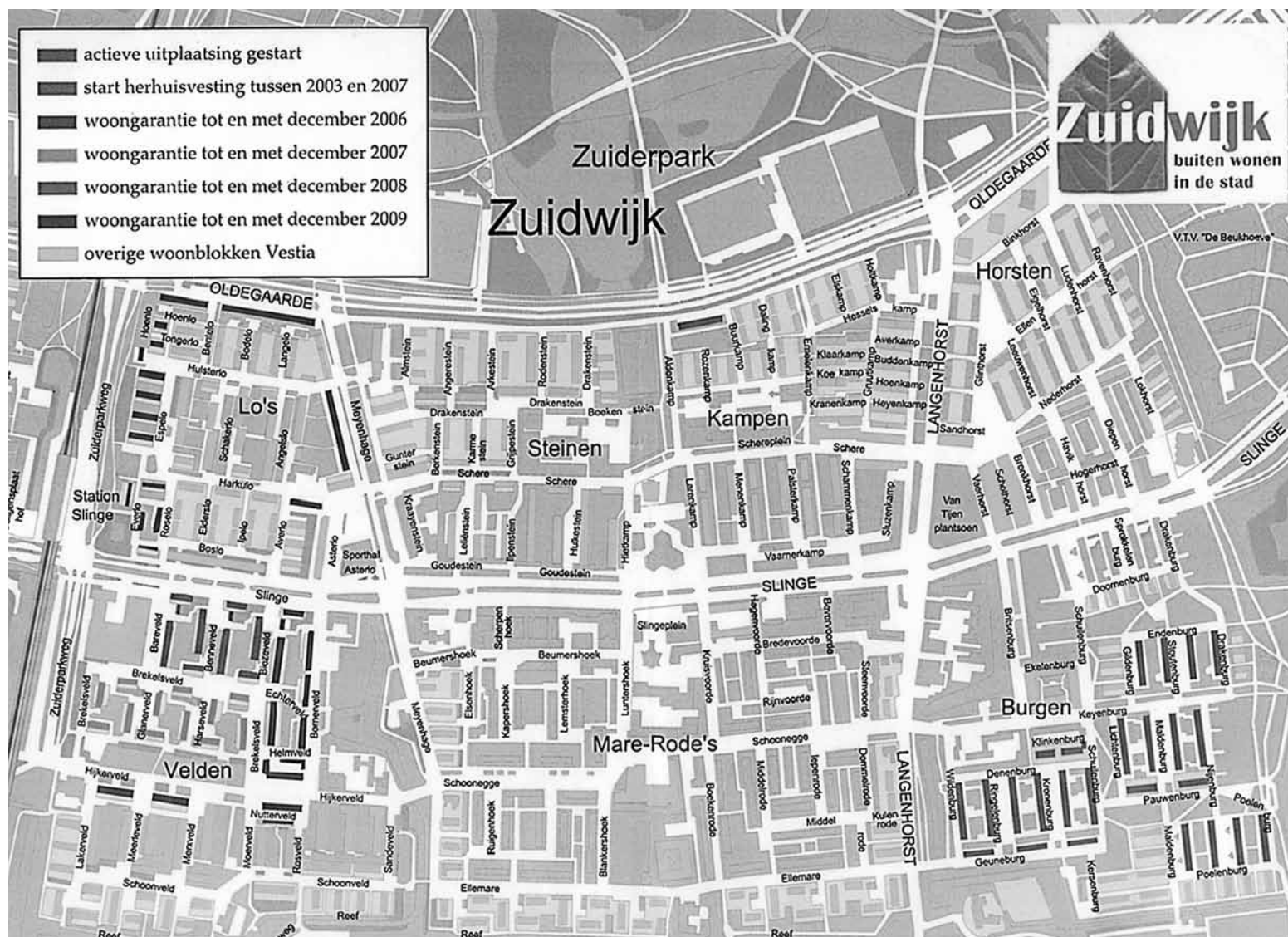
La prima area di demolizione è stata Horsten, costituita da case unifamiliari e da alcuni blocchi residenziali (1.770 alloggi) che non raggiungevano gli standard edilizi. La realizzazione di nuovi edifici era la condizione necessaria per attrarre nel quartiere nuovi residenti; infatti la vendita dei nuovi alloggi ha finanziato la riqualificazione delle abitazioni a canone sociale. Sia i blocchi residenziali che le case unifamiliari sono stati sostituiti con tipologie a schiera; i nuovi alloggi sono stati venduti dalla *Corporatie* a prezzi di mercato, di poco inferiori a quelli medi dell'area centrale.

A partire dal 2000 una seconda fase di ristrutturazione ha preso forma all'interno di un programma integrato di sviluppo distrettuale, la cui caratteristica fondamentale è costituita dalla cooperazione tra i diversi soggetti coinvolti nella ristrutturazione del quartiere: il Municipio di Rotterdam, il dipartimento Obr (*Rotterdam City Corporation*), responsabile per lo sviluppo fisico ed economico di tutta la Città e la *Corporatie* che agisce nel quartiere. L'obiettivo centrale non è solo quello di riqualificare lo *stock* abitativo ma, anche quello di garantire una gestione efficiente dei processi di mobilità collegati alla realizzazione degli interventi di demolizione.

Due in particolare sono state le misure che hanno contribuito al successo del programma: il rialloggiamento delle famiglie e la partecipazione-

Tabella 2	totale alloggi		proprietà		Affitto	
	2003	2014	2003	2014	2003	2014
appartamenti	6733	5898	316	816	6417	5082
case a schiera	1170	1661	279	798	891	863
totale	7903	7559	595	1614	7308	5945

Fonte: Vestia Groep masterplan vernieuwing Zuidwijk 2005



comunicazione. Quanto alla prima la nuova distribuzione delle famiglie è stata programmata in base al piano di riqualificazione dell'intera area, elaborato da Vestia in accordo con le organizzazioni di quartiere (Boz), che è stato studiato per conservare l'identità storico-culturale originaria e favorire il radicamento della popolazione. In particolare, il programma individua le porzioni di patrimonio interessate dagli interventi di riqualificazione che sono articolate per anno in riferimento al *masterplan*⁸ e alla data di ultimazione dei lavori. Ne consegue che gli alloggi messi a disposizione per il trasferimento non sono case parcheggio, ma appartamenti precedentemente ristrutturati da dare in affitto ai locatari a canone sociale.

Per quanto riguarda invece il coinvolgimento dei residenti nelle operazioni di riqualificazione, il programma assegna una notevole importanza alle misure relative alla comunicazione-partecipazione. Oltre a contribuire alla realizzazione del progetto per la riqualificazione, gli abitanti hanno la possibilità di consultare il programma e conoscere le varie fasi previste sia per la demolizione e ricostruzione, sia per la ristrutturazione, nell'*infopoint* che Vestia ha insediato nel quartiere. In conclusione si può affermare che il programma di riqualificazione, arrivato ormai a metà del suo svolgimento, ha finora registrato un sostanziale equilibrio tra interventi residenziali e infrastrutturali; questo anche attraverso la sensibile riduzione del numero delle unità abitative e la differente

composizione tipologica dello *stock* abitativo, vedi tab. 2.

Tra gli esiti positivi di questa esperienza è possibile individuare senza dubbio l'innalzamento dei valori immobiliari di un patrimonio abitativo finora fuori mercato, e la sperimentazione di pratiche partecipative in grado di esaltare il grado di coesione sociale.

Inoltre il clima positivo che ha circondato l'iniziativa ha fatto sì che la scala urbanistica dell'intervento aumentasse in corso d'opera, trasformando quella che era stata pensata come un'operazione circoscritta di riqualificazione in un disegno più ambizioso di trasformazione di un'intera parte di città.

⁸Dottoranda presso "Ludovico Quaroni" dell'Università di Roma "La Sapienza".

Note

1. Storicamente, il sistema abitativo olandese si fonda su una significativa presenza dello Stato nel settore abitativo e su un ruolo forte nelle politiche dei suoli, in grado di svincolare i programmi di edilizia pubblica dai condizionamenti esercitati dalla proprietà fondiaria.

La ristrutturazione nei Paesi bassi investe circa 6,7 milioni di abitazioni di cui il 35% sono a carattere sociale e l'11% sono di proprietà privata e il 54% sono in proprietà.

2. Le *Corporaties* sono associazioni abitative senza fine di lucro, nel territorio olandese sono presenti 527 *independent housing associations* che controllano il 36% dell'edilizia sociale e sono destinatarie di contributi da parte dello Stato ed esentate dal carico fiscale. La loro forma giuridica è quella di "associazioni" o "fondazioni".

3. Per maggiori approfondimenti: sito ufficiale WROM (*Ministerie van Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*).

4. André Ouwehand Convegno "Demolire e ricostruire in Europa, programmi a confronto" Roma, 10 giugno 2005.

5. Fanno parte del quarto anello Zuidwijk, Pendrecht, Overschie e Hoogvliet.

6. I Consigli Distrettuali sono organi di decentramento amministrativo, eletti indipendentemente dal Consiglio Comunale. Hanno autonomia amministrativa e progettuale e sono fortemente indirizzati alla costruzione e implementazione di progetti in cui i cittadini e imprese locali sono parte attiva.

7. Il soggetto responsabile delle operazioni di riqualificazione è Vestia Groep, composta da 12 *Corporaties* (tra le quali STZ e Estrade) e 5 compagnie specializzate. Vestia opera in 36 municipalità, soprattutto del South-Holland, il suo giro di affari solo per la parte degli affitti è di 292 milioni di euro l'anno. All'interno del quartiere di Zuidwijk Vestia si occupa della demolizione, della ricostruzione, della vendita degli alloggi e del rialloggiamento degli abitanti.

Inoltre provvede alla raccolta degli affitti a canone sociale. Vestia è presente nel quartiere con un ufficio aperto al pubblico, oltre ad agire come agenzia immobiliare, si occupa di assistenza sociale e sanitaria.

8. Vedi Vestia Groep masterplan vernieuwing Zuidwijk 2005.

Università di Roma "La Sapienza"
Facoltà di Architettura "Ludovico Quaroni"

Fondazione per il
centro studi "città di Orvieto"

Master di secondo livello

ACT - Valorizzazione e gestione dei centri storici minori Ambiente Cultura Territorio, azioni integrate

Il tema Il master si concentra sull'elaborazione di programmi integrati volti alla valorizzazione e gestione dei centri storici minori e dei relativi contesti ambientali e paesaggistici, in un quadro di pianificazione strategica e di attenzione alla fattibilità/sostenibilità degli interventi.

L'organizzazione e la sede Il master, che ha inizio a maggio 2007 e termina ad aprile 2008, è organizzato in 11 settimane residenziali, una settimana al mese (escluso agosto) nella città di Orvieto. La sede è a fianco del Duomo.

L'attenzione al mercato del lavoro L'attenzione che il master ha sempre posto alla formazione di figure professionali idonee alle richieste del mercato e l'attenzione all'individuazione di stage opportuni è stata "premiata", in questi anni, dal proseguimento - a conclusione del ciclo - di numerosi rapporti tra stagisti ed enti sotto forma di contratto

I costi Il costo del Master è di 3.500 euro. Vengono assegnate alcune borse di studio a copertura parziale del costo di iscrizione. Inoltre, la permanenza a Orvieto è facilitata dall'attivazione di convenzioni con alcune strutture locali.

Per ulteriori informazioni consulta il sito: <http://w3.uniroma1.it/arcorvieto>

Dalla Spagna proposte e modi di intervento per le periferie

Laura Forgione*

Dopo gli avvenimenti dell'estate scorsa nelle *banlieues* francesi, teatro di violente rivolte, anche in Italia si è tornato a discutere di periferie. Il dibattito, su quanto è avvenuto o può accadere nelle periferie italiane, ha due aspetti positivi. Da un lato torna a vertere intorno a problemi reali; dall'altro porta a valutare ed a confrontare politiche e iniziative promosse in altri paesi europei. Il confronto tra le esperienze di altri paesi, quali la Francia, l'Inghilterra, la Spagna o l'Olanda, può essere utile in quanto, pur a fronte di fondamentali diversità connesse alla cultura, al carattere e alla struttura delle istituzioni, consente di definire nodi, problemi, fattori di successo e di insuccesso e fornisce utili suggerimenti per le politiche da proporre nel nostro paese, senza ovviamente pensare di poter trasferire meccanicamente dei modelli.

Una consolidata esperienza sui temi del recupero dei quartieri e del diritto alla casa ci viene offerta dalla Spagna, dove la riqualificazione delle periferie, pubbliche e private, rientra a pieno nel quadro strategico degli interventi pubblici nazionali e regionali caratterizzandosi come "*funzionalizzazione e rimodellazione*", tanto in termini di interventi fisici, quanto in termini di modalità di gestione dei singoli interventi. Dagli anni '80 le amministrazioni pubbliche, infatti, hanno avviato la sperimentazione di programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana per fronteggiare diversi tipi di problematiche: da quelle più puntuali, mirate alla sola realizzazione di servizi e di attrezzature senza spingersi su interventi di riqualificazione complessiva inclusiva del patrimonio abitativo; a quelle socialmente più complesse dove il grave processo di degrado fisico degli edifici e degli spazi aperti, unitamente a fattori di criticità sociale, ha prodotto fenomeni di esclusione. Rientrano in questo contesto tre tipi di interventi:

- la *rehabilitación* (riabilitazione senza

demolizione), che interessa soprattutto i centri storici, come nel caso della *Ciutat Vella*, a Barcellona;

- la *remodelación* (demolizione e ricostruzione); che interessa quartieri residenziali degli anni '50 e '60 con carenze strutturali e con problemi funzionali e sociali; questi interventi hanno avuto inizio nei primi anni '90, con il "*Programma di ristrutturazione dei quartieri*"; sono programmi di iniziativa pubblica che implicano l'accordo tra diverse amministrazioni: inizialmente, tra il Ministero delle Opere Pubbliche (*Ministerio de Obras Públicas*), la Regione (*Generalitat*) ed il Comune; oggi, tra la *Generalitat* ed il Comune. Per la loro attuazione non esiste una

formula standardizzata: i meccanismi si specificano per ciascun quartiere in funzione della diversità degli operatori pubblici, dell'area, delle abitazioni, delle diverse possibilità di accordi tra le amministrazioni e del grado di coinvolgimento dei residenti. Al momento sono interessati dal programma 16 quartieri e circa 8.000 abitazioni in tutta la Catalogna; di questi, 7 quartieri (4.000 abitazioni circa) si trovano nel Comune di Barcellona ed altri 3 (3.500 abitazioni circa) nell'area metropolitana. Rientrano in questo tipo di programmi gli interventi di riqualificazione nei quartieri *Turó della Peira*² e *Trinitat Nova*³ a Barcellona;

- i *piani di riforma integrale*, che agiscono sul tessuto sociale e sugli *standard* urbanistici, intervenendo nello specifico sullo spazio pubblico e sulla riqualificazione degli spazi collettivi - installazione di ascensori, miglioramento di parti comuni dell'edificio,



Programma di ristrutturazione dei quartieri, Barcellona Fonte-Generalitat di Catalunya)

urbanpromo2006

città trasformazioni investimenti



evento di marketing urbano e territoriale – 3a edizione

Venezia, 7 – 11 novembre 2006 presso l'Istituto Veneto di Scienze Lettere ed Arti

Sede di Palazzo Franchetti, campo Santo Stefano 2945 – Venezia

Le finalità e il target di Urbanpromo

L'INU, Istituto Nazionale di Urbanistica, e URBIT, sua società operativa, organizzano Urbanpromo, evento di marketing urbano e territoriale. Giunto alla terza edizione, Urbanpromo si prefigge di diffondere la cultura della fattibilità dei progetti entro una cornice di sostenibilità. A tal fine presenta opportunità di investimento e progetti in via di definizione, soprattutto in Italia ma con crescente interesse verso la dimensione internazionale.

I suoi protagonisti sono i Comuni e gli altri enti che detengono i

poteri di pianificazione, i proprietari di immobili da trasformare pubblici e privati, i promotori immobiliari, i progettisti, gli investitori, le istituzioni finanziarie, le imprese di costruzioni, gli istituti di ricerca, i gestori di attrezzature e di infrastrutture. Urbanpromo è il luogo in cui si esaltano le potenzialità operative di un virtuoso partenariato pubblico privato.

La peculiarità di Urbanpromo è la ricerca dell'innovazione, perseguita su tutti i fronti della riqualificazione urbana e della infrastrutturazione dei territori: pianificazione strategica, strumenti urbanistici, concorsi di progettazione, gestione dei progetti di investimento, monitoraggio e valutazione, risparmio energetico, social housing, rivitalizzazione dei centri storici, individuazione e valorizzazione di nuovi soggetti.

Nella mostra saranno esposti duecento progetti. Quaranta saranno i convegni e seminari. Il dossier pubblicato e distribuito dalla rivista "Edilizia e Territorio" farà conoscere i protagonisti ed i progetti di Urbanpromo. Il programma aggiornato della manifestazione è pubblicato nel sito: www.urbanpromo.it



L'articolazione dell'evento

Urbanpromo si articola in quattro momenti:

- cinque giornate di convegni, incontri, colloqui, presentazioni di casi
- la mostra dei progetti e delle opportunità di investimento
- un dossier, a grande diffusione, con schede redazionali dei progetti di Enti, Società e Associazioni
- il sito web

I convegni e gli incontri

Nelle cinque giornate di Urbanpromo si concentrano numerosi convegni organizzati dall'INU e da altre Associazioni e Istituti di ricerca, seminari di presentazione di casi, colloqui, dibattiti su temi di rilevante attualità, confronti sui risultati di studi e ricerche.

Il programma dei convegni è definito d'intesa con gli interessati a partecipare all'evento. Autonome iniziative sono organizzate, in appositi spazi, dagli Enti e Società presenti ad Urbanpromo.

L'esposizione

I principali progetti per le città italiane, le opportunità di investimento che si stanno aprendo, le esperienze di spicco nella trasformazione urbana e nello sviluppo locale, sono esposti in una mostra formata da pannelli e plastici. Nella mostra sono evidenziate alcune specifiche sezioni: le iniziative delle Fondazioni

bancarie, i progetti correlati al Corridoio 5, i Contratti di Quartiere, le Società di trasformazione urbana, il Comune di Venezia, il "sistema Milano".

Il dossier

Urbanpromo è organizzato in collaborazione con la rivista specializzata Edilizia e Territorio (gruppo Il Sole 24 Ore). Tale collaborazione si concretizza nella pubblicazione di un dossier a grande diffusione.

Pubblicato in occasione delle giornate di Urbanpromo e diffuso a 20.000 abbonati, il dossier fa conoscere i progetti e le competenze degli Enti e delle Società partecipanti a Urbanpromo. Attraverso sintetiche schede redazionali sono offerte informazioni e forniti riferimenti ad un vasto target di potenziali interessati.

Il sitoweb

Nel sito web www.urbanpromo.it sono riversate le schede degli Enti e Società pubblicate nel dossier, la rassegna stampa ed altri materiali utili per la partecipazione.

Le schede dei progetti, Enti, Società e associazioni partecipanti a Urbanpromo 2006 si aggiungono a quelli delle edizioni 2005 e 2004.

Nel sito web di Urbanpromo, anno dopo anno, si sta formando un importante archivio, consultabile con grande facilità, sui progetti, gli investimenti, gli attori della trasformazione urbana in Italia.

Organizzazione e informazioni generali

Urbanpromo2005 è promosso dall'INU, Istituto Nazionale di Urbanistica, Piazza Farnese 44, 00186 Roma – tel. 06 68 80 11 90 – 06 68 80 96 71 – fax 06 68 21 47 73 – www.inu.it

Urbanpromo2005 è organizzato da **URBIT**, Urbanistica Italiana Srl, Piazza Farnese 44, 00186 Roma – tel. 06 68 19 29 47 – fax 06 68 21 47 73 – info@urbit.it – www.urbanpromo.it

Comitato Tecnico di URBIT per Urbanpromo:

Stefano Stanghellini (presidente di Urbit), Manuela Ricci (direttore di Urbit), Gastone Ave, Agostino Cappelli, Emilio Erario, Fabio Fiocco, Massimo Giuliani, Sauro Moglie, Simone Ombuen, Marco Pompilio, Iginio Rossi, Francesco Sbeti, Stefano Storchi, Michele Talia.

Ufficio stampa:

Mila Sichera e Valentina Cosmi.

Progettazione grafica e allestimento

Hstudio Venezia – www.hstudio.it

Rete dei referenti territoriali:

Abruzzo e Molise: Andrea Properzi – Alto Adige: Carlo Bassetti – Basilicata: Rosanna Argento – Calabria: Celestina Fazio – Campania: Claudia Trillo – Emilia-Romagna: Luciano Vecchi – Friuli Venezia Giulia: Massimo Fadel – Lazio: Manuela Ricci – Liguria e Lombardia: Marco Pompilio – Marche: Sauro Moglie – Piemonte e Valle d'Aosta: Marco Pompilio – Puglia: Carmelo Torre – Sardegna: Sebastiano Bitti – Sicilia: Maria Donatella Borsellino – Toscana: Luisa Garassino – Trentino: Maurizio Tomazzoni – Umbria: Alessandro Bracchini – Veneto: Lorenzo Ranzato.

Collaboratori:

Elisa Alfonsi, Alessandra Carta, Elena Marcat, Francesca Minelli, Marianna Nociforo, Valeria Ruaro.

Per informazioni:

URBIT, Urbanistica Italiana Srl
Piazza Farnese 44, 00186 Roma
tel. 06 68 19 29 47 – fax 06 68 21 47 73 – info@urbit.it

urbanpromo2006

Fondazioni di origine bancaria che espongono iniziative e progetti

Fondazione Banca del Monte "Domenico Siniscalco Ceci" di Foggia, Fondazione Banca del Monte di Lucca, Fondazione Cassamarca, Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, Fondazione Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, Fondazione Cassa di Risparmio di Ferra-

ra, Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Fondazione Cassa di Risparmio di Spoleto, Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste, Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona, Fondazione Cassa di Risparmio di Vignola, Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna



Le partnership per l'edizione 2006

Urbanpromo 2006 gode del patrocinio del Comune di Venezia e dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani.

Collaborano all'organizzazione dell'evento e sono presenti, con iniziative concertate con l'INU, numerose associazioni, fra cui in primo luogo l'Ance, che fin dall'inizio ha recato un convinto sostegno.

Organizzano proprie iniziative nell'ambito di Urbanpromo anche: Aici Giovani, Assimpredil-Ance, Associazione Città del Vino, Assoimmobiliare, Asstra con Actv e Vela, Assurb, Astur, Audis, Centro Città d'Acqua, Confe-
dilia, Fimaa Milano, Rur-Censis, Sidt, Siev; Agenzia del Demanio, Came-

ra di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Venezia, Comune di Venezia, Dipartimento Urbanistica IUAV, Dottorato Tecnologia Architettura Università Ferrara IUAV Cesena, Fondazione di Venezia con patrocinio Acri, Indis-Unioncamere, Provincia di Venezia; Osmi Borsa Immobiliare, Nomisma, Scenari Immobiliari.

La terza edizione di Urbanpromo si avvale, come nelle precedenti edizioni, della collaborazione della rivista "Edilizia e Territorio" (gruppo Il Sole 24 Ore).

I convegni e seminari*

*Avvertenza importante. Urbanistica Informazioni va in stampa quando il programma è ancora provvisorio. Il programma definitivo potrà quindi contenere alcuni cambiamenti. Al lettore che intende partecipare ad Urbanpromo si raccomanda di prendere visione del programma definitivo, pubblicato nel sito: www.urbanpromo.it

Martedì 7 novembre, mattina e pomeriggio

INU – URBIT

Grandi Infrastrutture e strategie locali di governo del territorio: il caso del corridoio 5 e degli altri corridoi europei

Curatori Franco Migliorini e Marco Pompilio

Il convegno di apertura di Urbanpromo 2006 sarà dedicato ad un approfondimento sulla collaborazione tra iniziative di trasformazione del territorio e programmazione delle infrastrutture con riferimento in particolare al caso del Corridoio V, e agli altri corridoi infrastrutturali di rilevanza europea. Il programma propone di esplorare ed individuare assieme ai partecipanti le possibili interazioni tra il corridoio e le progettualità in corso presso i diversi enti e attori territoriali. Interverranno al dibattito rappresentanti del Ministero delle Infrastrutture, delle Regioni interessate (Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli), dell'Unione Europea.

Martedì 7 novembre, mattina e pomeriggio

ANCI, INU

Urbanistica e immigrazione

Martedì 7 novembre, mattina

AICI GIOVANI

Le professioni immobiliari

Martedì 7 novembre, pomeriggio

ANCI, URBIT

Il monitoraggio delle politiche sul territorio

Curatore Stefano Storchi

Nel convegno organizzato dall'ANCI sono definite e messe a confronto modalità di osservazione e valutazione delle ricadute territoriali, economiche e sociali prodotte dalle politiche urbanistiche.

Sono presentate le esperienze di: Comune di Genova, Comune di Napoli, Comune di Parma, Comune di Pesaro, ANCI.

Martedì 7 novembre, pomeriggio

NOMISMA

L'informazione economica sui mercati immobiliari

Mercoledì 8 novembre, mattina e pomeriggio

URBIT

Progetti e casi correlati con il Corridoio 5 e gli altri corridoi europei

Curatore Marco Pompilio

Sessione dedicata alla presentazione di progetti e casi correlati con il Corridoio V, da parte di Enti Locali e Società. Quali strategie stanno sviluppando enti ed operatori sulla base delle aspettative generate dall'infrastruttura? Le presentazioni sono organizzate con la collaborazione di regioni, province e comuni.

urbanpromo2006

Mercoledì 8 novembre, mattina e pomeriggio

SIEV – DU IUAV

I codici delle valutazioni immobiliari

Coordinamento di Sergio Mattia

Il convegno prende in esame i più autorevoli Codici delle Valutazioni prodotti in ambito internazionale e le più recenti analoghe iniziative in ambito nazionale. Lo scopo è quello di approfondire i loro contenuti teorici e metodologici, e di verificare le interdipendenze con la manualistica utilizzata in Italia in ambito accademico e professionale.

Mercoledì 8 novembre, mattina e pomeriggio

UNIVERSITÀ FAF, IUAV, CESENA

Architettura_Energia: la costruzione dal particolare alla città

A cura del XXI ciclo del Dottorato di Ricerca in Tecnologia dell'Architettura
L'analisi della questione energetica viene sviluppata attraverso il ruolo dell'architetto nell'agire alle varie scale del costruito: a partire dalla scelta e gestione di materiali, componenti e sistemi del costruito, si relazionerà poi sulla città come accentratrice delle problematiche e degli interventi di risparmio energetico, sui settori dei trasporti e dei servizi integrati. Per riallacciarsi ai temi di scala globale trattati all'inizio della giornata, si concluderà con una riflessione sui cambiamenti climatici all'interno delle aree urbane e con una tavola rotonda per dibattere i temi di particolare interesse emersi dagli interventi precedenti.

Mercoledì 8 novembre, mattina

DU IUAV, DIP. ITACA ROMA, REGIONI

Un bilancio della politica dei contratti di quartiere I e II

Organizzato dal Dipartimento di Urbanistica dell'Università Iuav di Venezia con il Dipartimento Itaca dell'Università "La Sapienza" di Roma e il Coordinamento Nazionale delle Regioni.

L'iniziativa intende fare un bilancio dell'esperienza dei Contratti di Quartiere I e II ed inoltre si prefigge di discutere, anche con la presenza di rappresentanti del Governo, della politica di rilancio dell'edilizia residenziale e del rinnovo urbano.

Mercoledì 8 novembre, mattina

COMUNE DI VENEZIA

Le opportunità di investimento offerte dalla città di Venezia

Curatore Roberto Turiddu Pugliese

In una fase in cui le maggiori città italiane fanno a gara per promuoversi come sistemi urbani dinamici, capaci di generare sviluppo, anche Venezia intende giocare le proprie carte presentando, in questa occasione, agli operatori del settore Real Estate il proprio progetto di sviluppo di medio lungo termine e alcuni dei più significativi interventi di trasformazione urbana di prossima realizzazione nel territorio comunale.

Mercoledì 8 novembre, pomeriggio

COMUNE DI VENEZIA, IVE, INU VENETO

Le nuove politiche per la casa e il social housing: metodi ed

esperienze

Curatori Ezio Micelli e Francesco Sbeti

L'obiettivo dell'incontro è di presentare alla comunità di professionisti, amministratori e imprese i principali progetti di housing sociale che rispondono in modo innovativo alla domanda abitativa. Sono note le ragioni di una stagione di disagio per ciò che attiene l'accesso alla proprietà e all'affitto delle abitazioni: aumento dei valori patrimoniali e reddituali, nuove povertà, domanda legata all'immigrazione. Meno conosciute invece sono le strategie e gli strumenti operativi che le amministrazioni intendono promuovere per la realizzazione di politiche abitative innovative. Di qui l'esigenza di presentare diverse esperienze e di porle a confronto per mettere a fuoco le possibili linee di azione in particolare a disposizione degli enti locali.

Giovedì 9 novembre, mattina

OSMI BORSA IMMOBILIARE, CCIAA DI MILANO

Qualità dell'abitare e perequazione urbanistica. Dalla prescrizione alla strategia di sviluppo.

Giovedì 9 novembre, mattina

ASSTRA, ACTV, VELA

I soldi per la mobilità urbana: alla ricerca di nuove idee

Giovedì 9 novembre, mattina

FONDAZIONE CENSIS-RUR

Strategie per il territorio. Nuova cultura della programmazione o retorica del piano?

Curatori Giuseppe Roma e Stefano Sampaolo

Il workshop promosso da Censis e Rur intende fare il punto sulle esperienze in corso in Italia che a vario livello si richiamano alla pianificazione strategica, per verificare la loro reale capacità di veicolare una nuova cultura dello sviluppo. A fronte del grande interesse suscitato dalle prime esperienze, negli ultimi anni il proliferare di questi strumenti sembra evidenziare il rischio di un uso a volte puramente retorico del termine, mentre si avverte da più parti la necessità di superare l'autoreferenzialità delle riflessioni sul futuro dei contesti locali, inserendole in quadri di coerenza a scala di area vasta e regionale.

Giovedì 9 novembre, mattina

INDIS, UNIONCAMERE, ANCI

Ricucire le trame. Il ruolo del commercio nelle trasformazioni delle città

Curatore Iginio Rossi

Obiettivo del convegno è la definizione del ruolo del commercio nell'ambito delle trasformazioni urbane attraverso la realizzazione di formule diversificate e insediamenti multipolari. I risultati dell'Osservatorio sugli interventi di rivitalizzazione commerciale dei centri storici e delle aree urbane, che è stato recentemente avviato dall'INDIS Unioncamere attraverso l'Istituto Guglielmo Tagliacarne,



urbanprom2006

consentono di tracciare un quadro utile alla definizione di politiche e strumenti alle varie scale indirizzato in particolare ai comuni associati all'ANCI.

Giovedì 9 novembre, pomeriggio

AUDIS

Dopo le Olimpiadi: il riuso dei grandi impianti

Coordinamento AUDIS

Il seminario dell'Associazione Aree Urbane Dismesse affronta il tema dei grandi progetti di ristrutturazione urbana che per la loro realizzazione passano attraverso due fasi di pianificazione: la prima, temporanea, destinata alla realizzazione di un grande evento (olimpiadi, mondiali di calcio, expo universali, città capitali della cultura, ecc.); la seconda, definitiva, destinata a fornire strutture e infrastrutture permanenti alla città. Approfondendo la recente esperienza vissuta nel nostro paese il tema mette a confronto tre grandi città europee che hanno organizzato i Giochi olimpici: Torino 2006, Atene 2004 e Barcellona 1992.

Giovedì 9 novembre, pomeriggio

ASSOCIAZIONE CITTÀ DEL VINO

Il Prg delle città del vino

Giovedì 9 novembre, pomeriggio

AGENZIA DEL DEMANIO

Patrimoni immobiliari pubblici, la loro funzione per il rilancio dell'economia e per la coesione sociale del paese

Coordinamento: Agenzia del demanio – Direzione coordinamento staff - Ufficio studi

Il convegno si pone l'obiettivo di attivare un dibattito ampio sul tema della valorizzazione e dell'ottimizzazione degli usi e delle funzioni dei patrimoni immobiliari pubblici, in particolare di quello di proprietà dello Stato e su come si possano mettere a fattor comune le proprietà immobiliari dei diversi soggetti istituzionali per fornire un supporto alle politiche di competitività e di coesione territoriale, anche in riferimento alla prossima attivazione dei Fondi strutturali per il periodo 2007-2013. Parteciperanno al dibattito i rappresentanti dell'Agenzia del demanio, di Istituti di ricerca, di comuni di medie e grandi dimensioni, del mondo economico e finanziario.

Giovedì 9 novembre, pomeriggio

URBIT CON GLI URBAN CENTER

Urban Center: una casa di vetro per le politiche urbane

Curatore Bruno Monardo

L'evoluzione degli Urban Centers, seguendo gli sviluppi già consolidati da alcuni decenni a partire dalle prime sperimentazioni in Usa e successivamente in Europa, ha messo in evidenza come il ruolo di queste strutture si concretizzi in un centro organizzatore di dibattiti su politiche, piani, programmi e progetti, aperto ai diversi gradi di discussione. Sono stati invitati a presentare la propria esperienza Urban Center di città italiane (fra cui Milano, Napoli, Torino, Pesaro, Verona) e di altre città europee.

Venerdì 10 novembre, mattina e pomeriggio

DU IUAV, SIDT

Trasporto marittimo, porti, intermodalità ferroviaria

Curatore Agostino Cappelli

Il settore trasporti del Dipartimento di Urbanistica dell'Università IUAV di Venezia organizza un seminario sullo sviluppo del trasporto marittimo mediterraneo nell'ultimo quinquennio. In questo panorama, che ha generato analisi a volte esageratamente ottimistiche, non sono ancora compiutamente definite le migliori politiche per lo sviluppo della portualità in Italia, dei servizi (logistici ed intermodali) e delle strutture necessarie per più importanti volumi di traffico. Su questi temi si propone agli esperti ed operatori del settore (pubblico e privato) di svolgere una nuova riflessione per delineare le linee di indirizzo e gli obiettivi da perseguire nell'ambito di strutture, servizi ed eventuali investimenti infrastrutturali che debbono essere garantiti.

Venerdì 10 novembre, mattina

SCENARI IMMOBILIARI

Vincenti e perdenti: le condizioni perché un progetto sia di successo

A cura di Mario Breglia

Entro il 2010 dovrebbero aver vita (sulla base della documentazione disponibile) quasi 200 progetti immobiliari ed urbanistici di grande dimensione in Italia, per un valore di oltre 40 miliardi di euro. In apertura del convegno Scenari Immobiliari presenterà un Rapporto sui grandi progetti e il loro potenziale impatto sui mercati di riferimento. Nel dibattito si confronteranno urbanisti, investitori, promotori immobiliari ed esperti sulle motivazioni di successo o meno di un progetto. Si affronteranno le problematiche relative alle condizioni di mercato, alla bellezza dei progetti, al rapporto con le pubbliche amministrazioni. Un focus particolare sulla nuova situazione fiscale che modifica, anche in modo significativo, la realizzabilità di molte iniziative.

Venerdì 10 novembre, mattina

ASSURB

La professione di urbanista/valutatore

Venerdì 10 novembre, mattina

PROVINCIA DI VENEZIA

Il progetto "MONITOR 2006" per la pianificazione territoriale e la promozione economica

Il Progetto MONITOR – promosso e coordinato dalla Provincia di Venezia – d'intesa con il Comune di Venezia e Unindustria Venezia, concretizza il metodo partecipato e concertato per la formazione del piano provinciale. Con "MONITOR 2006" si conferma il comune interesse alla realizzazione di un progetto che ha come obiettivo il monitoraggio e la divulgazione di dati e informazioni sulle aree per insediamenti economici, sulle loro caratteristiche e sulla loro disponibilità.



urbanprom2006

PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), lo stato di avanzamento

L'iniziativa della Provincia di Venezia fa parte del processo di formazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, informato ad una scelta di governance, di partecipazione e di innovazione nel loro significato più ampio. La Provincia di Venezia, con la presentazione al pubblico del Documento Preliminare, avvenuta circa un anno fa, ha inaugurato una intensa fase di concertazione confronto, consultazione e informazione relativamente al processo di formazione del piano (e dell'integrato processo di VAS) di cui si accinge a trarre gli esiti.

Venerdì 10 novembre, mattina

ASTUR, FONDAZIONE ASTENGO

Le Società di Trasformazione Urbana: proposte per la loro definitiva affermazione

Coordinamento di Renato Perticarari

Il convegno promosso da Astur e Fondazione Astengo, da un lato, intende avanzare una serie di riflessioni sulle criticità di uno strumento che, laddove correttamente e concretamente applicato, ha già mostrato tutte le sue possibilità di offrire reali risposte alle esigenze operative degli enti locali; dall'altro, si prefigge di illustrare e proporre, con il contributo di rappresentanti del Parlamento, alcune proposte di parziale modifica dell'art. 120 del T.U. Enti Locali finalizzate alla definitiva affermazione delle Società di Trasformazione Urbana quale uno dei principali attori delle politiche urbanistiche di rinnovamento, trasformazione e riqualificazione dei Comuni.

Venerdì 10 novembre, pomeriggio

RIVISTA "EDILIZIA E TERRITORIO"

Architettura & ingegneria. Architettura vs ingegneria

Il convegno organizzato dalla rivista "Edilizia e Territorio" vuole offrire un momento di confronto e dibattito sulla relazione architettura / ingegneria tra soggetti impegnati, a vario titolo e in vario modo, oggi in Italia. Un'occasione per interrogarsi sui ruoli delle diverse discipline nei progetti di riqualificazione urbana, sulle diverse competenze, sulle sinergie possibili e sulle prospettive auspicabili. Un confronto sull'approccio metodologico e sui modelli organizzativi sarà sviluppato dai main partners di importanti società di ingegneria e da alcuni giovani architetti interpreti, negli ultimi anni, di un costruttivo rapporto tra mondo dell'architettura e dell'ingegneria.

Venerdì 10 novembre, pomeriggio

CENTRO CITTÀ D'ACQUA

Nuove rotte urbane nel Mezzogiorno d'Italia

Il convegno presenta attività e progetti di sviluppo in 8 regioni del Sud d'Italia, per le quali è stato assunto come ambito territoriale di riferimento quello relativo alle principali zone urbano-portuali del Mezzogiorno. L'iniziativa, denominata Città-Porto, è al centro di un'azione promossa dalla Fondazione La Biennale di Venezia, per la 10. Mostra Internazionale di Architettura, nel quadro del progetto Sensi Contem-

poranei, in programma a Palermo nell'autunno 2006 e curata da Rino Bruttomesso, direttore del Centro Città d'Acqua di Venezia.

Sabato 11 novembre, mattina

ANCE

Convegno

Sabato 11 novembre, mattina

FONDAZIONE DI VENEZIA, ACRI

I progetti delle Fondazioni bancarie per le città

Curatori Fabio Achilli, Antonio Rigon e Francesco Sbeti

Nel corso della precedente edizione di Urbanpromo, l'interesse suscitato dal convegno promosso dalla Fondazione di Venezia, fa ritenere importante un ulteriore approfondimento del tema. L'impegno delle Fondazioni di origine bancaria per gli interventi immobiliari nell'ambito dei progetti per lo sviluppo locale verrà illustrato attraverso le testimonianze portate dai Presidenti delle Fondazioni invitate. In Occasione del Convegno verrà presentato il Primo Rapporto sui "Progetti delle Fondazioni di Origine bancaria per le città".

Sabato 11 novembre, mattina

INU E MASTER UNIVERSITARI

Formazione e produzione: professionalità per l'elaborazione dei programmi complessi e la gestione dei processi

Coordinamento Manuela Ricci

Il seminario ha l'obiettivo di attivare un dialogo sul tema della formazione di figure professionali atte a svolgere attività nel campo dell'elaborazione di programmi relativi alla riqualificazione e valorizzazione delle città e del territorio nonché in quello del governo dei processi realizzativi e gestionali. Il seminario intende proporre un confronto tra i coordinatori di alcuni master, già impegnati da qualche anno su questi temi, e alcune categorie dei soggetti della domanda – rappresentati da amministrazioni pubbliche, enti, istituzioni, società di consulenza e aziende private – che abbiano già sperimentato la formula dello stage, per poter riflettere sui fattori positivi e sulle criticità di questa formula nonché su proposte e idee da mettere in atto.

Sabato 11 novembre, mattina

Assegnazione del Premio Inu per Tesi di Laurea e di Dottorato

Mercoledì 8 novembre, pomeriggio, Giovedì 9 novembre, mattina

Venerdì 10 novembre, pomeriggio, Sabato 11 novembre, mattina

ENTI E SOCIETÀ PARTECIPANTI A "URBANPROMO 2006"

Le Sessioni di presentazione dei casi

*Il programma dettagliato è pubblicato nel sito: www.urbanpromo.it
In varie sessioni sono illustrati: piani e strategie di sviluppo dei territori, immobili e progetti che generano opportunità di investimento, progetti di infrastrutturazione del territorio, profili e competenze di operatori attivi nei settori della trasformazione urbana. I casi sono aggregati per grandi temi. In ogni sessione si alternano, quali rela-



urbanpromo2006

tori, i rappresentanti degli Enti e Società (amministratori, dirigenti, progettisti) aderenti ad Urbanpromo. A conclusione della sessione:

risposte alle domande del pubblico e una tavola rotonda fra i relatori animata da un moderatore.



Gli appuntamenti con Città del Vino – I progetti e le degustazioni di vini e prodotti tipici

Martedì 7 novembre ore 18.15

Comune di Conegliano (TV)
presentazione progetto: Zonazione vitivinicola.
Degustazione Prosecco di Conegliano DOC

Mercoledì 8 novembre ore 18.15

Comune di Colle Val d'Elsa (SI)
presentazione progetto: Fabbrica Colle.
Degustazione Chianti Colli Senesi DOCG

Giovedì 9 novembre ore 18.15

Comune di Montefalco (PG)
presentazione progetto: Centro Nazionale dei Vini Passiti.
Degustazione Sagrantino di Montefalco DOCG

Venerdì 10 novembre ore 18.15

Comune di Cellino San Marco (BR)
presentazione progetto: Parco del Negroamaro.
Degustazione Negroamaro

Sabato 11 novembre ore 13:00

Comune di Furore (SA)
presentazione progetto: Parco Giardino Sant'Agelo.
Degustazione Costa d'Amalfi DOC

Le prime adesioni ad Urbanpromo 2006*

*Avvertenza importante. L'elenco registra solo le partecipazioni confermate al momento della chiusura della rivista per la stampa. L'elenco completo è riportato nel programma definitivo della manifestazione.

a) Enti pubblici

Regioni - Regione Abruzzo;
Province - Provincia di Belluno, Provincia di Milano, Provincia di Savona, Provincia di Venezia;
Capoluoghi di provincia - Comune di Asti, Comune di Bologna, Comune di Firenze, Comune di Forlì, Comune di Milano, Comune di Monza, Comune di Napoli, Comune di Novara, Comune di Pescara, Comune di Reggio Calabria, Comune di Salerno, Comune di Venezia;
Altri Comuni - Comune di Bitonto, Comune di Cava de' Tirreni, Comune di Cisterna di Latina, Comune di Jesi, Comune di Limbiate, Comune di Orbetello, Comune di Piombino, Comune di Romagnano al Monte, Comune di Sant'Agata Militello, Comune di Turbigo

b) Spa e agenzie promosse e partecipate dallo Stato

Agenzia del Demanio, RFI – Rete Ferroviaria Italiana

c) Agenzie di sviluppo locale e società

a prevalente capitale pubblico

Ater - Potenza, CAAM - Consorzio Area Alto Milanese, Osservanza Srl (Imola), Nuova Via Trento Spa (Macerata), Colle Promozione Spa (Colle di Val d'Elsa)

d) Promotori e gestori di infrastrutture e piattaforme logistiche

Consorzio ZAI - Interporto Verona, Quadrilatero Spa

e) Società private di promozione immobiliare

Aedes, Consorzio Urbanizzazione Nuovo Calabrone, Euromilano, Galotti, Palladium, Pirelli & C Real Estate Opportunités, Tecnologie & Spazio Srl

f) Imprese di costruzione con attività nella promozione immobiliare

Sicev Srl, Valdadige Costruzioni

g) Istituti di ricerca e società di consulenza

Nomisma Spa, OSMI Borsa Immobiliare, Praxi, Scenari Immobiliari

h) Società specializzate nei settori della riqualificazione urbana

Gabetti, Gruppo TRS – Tecnologie per un mondo pulito

i) Società di ingegneria e studi di architettura

Progetto CMR, Systematica, Studio Tecnico ASI, Studio Mapelli

l) Istituzioni finanziarie e assicurative

BNL – Fondi immobiliari

urbanpromo2006

URBANPROMO 2006: LE NOVITÀ E GLI OBIETTIVI

Stefano Stanghellini - Intervista di Mila Sichera

Dal 7 all'11 novembre 2006 a Venezia si svolge Urbanpromo, evento di marketing urbano e territoriale. Abbiamo incontrato il presidente di Urbit, prof. Stefano Stanghellini, ideatore dell'evento.

Urbanpromo è giunto alla terza edizione e si fregia di un importante riconoscimento da parte della Fondazione Biennale di Venezia: "Evento collaterale della 10. Mostra Internazionale di Architettura". E' certamente un onore ma anche una grande responsabilità.

Quali sono i criteri seguiti per individuare i progetti ed i casi presentati?

R: L'idea di Urbanpromo quale focus permanente sul progetto urbano nasce in seno all'Istituto Nazionale di Urbanistica. La sua realizzazione si basa sulla conoscenza di ciò che avviene nelle città italiane posseduta dai soci dell'Istituto; una conoscenza diretta, frutto delle loro strette relazioni con le pubbliche amministrazioni ed il mondo professionale. Quando una nuova edizione viene lanciata, talvolta sono gli enti pubblici e gli operatori privati a proporre i loro progetti, altre volte sono le antenne dell'Istituto ad individuarli ed a sollecitarne la presentazione. Poiché Urbanpromo è centrato sugli aspetti e le problematiche della fattibilità, sia gli enti che i privati esibiscono solo progetti con un'alta probabilità di realizzazione e un'ampia condivisione locale. La ricerca delle innovazioni, per finalità di studio e di divulgazione, è la molla che spinge le attività di ricerca ed analisi che ruotano attorno a Urbanpromo.

Che ruolo ha Urbanpromo tra le manifestazioni in Italia?

R: Due aspetti distinguono Urbanpromo da manifestazioni similari. Uno è la preminente finalità culturale. E' evidente che gli enti ed i privati che espongono i loro progetti traggono rilevanti benefici in termini sia di prestigio che di promozione, e quindi economici, come dimostra l'esperienza delle prime due edizioni. Tuttavia l'evento veneziano non è la sede in cui si espone soprattutto per "fare affari", come avviene nelle manifestazioni fieristiche ma un luogo molto qualificato, in cui si mostrano saperi e soluzioni che possono essere utili anche in altri contesti, si trasferiscono conoscenze e sensibilità dal settore pubblico a quello privato e viceversa, si integrano approcci e interventi settoriali, si contribuisce ad una positiva evoluzione del quadro normativo. L'altro tratto distintivo è il centro dell'attenzione, che non è prioritariamente l'Immobiliare – il Real Estate – inteso come comparto economico rispetto al quale il progetto urbanistico è un mero fattore strumentale. Al contrario, al centro dell'attenzione

di Urbanpromo c'è il progetto. L'Immobiliare diventa quindi di grande importanza non in sé, ma in quanto contesto economico che pone vincoli ed offre opportunità per il concepimento e la promozione del progetto. La prospettiva cui guarda la manifestazione promossa dall'Inu, in breve, è il futuro delle città italiane, e non solo le sorti di uno o più comparti economici.

Quali sono le novità di questa edizione dal punto di vista tematico e quali sono i temi consolidati su cui è sempre necessario tornare a riflettere?

R: Numerose sono le novità. La mostra di questa terza edizione si tematizza e valorizza temi rilevanti.

Spiccano i progetti che le Fondazioni bancarie hanno ideato e promosso per i territori in cui operano. Per la prima volta c'è la possibilità di avere una visione d'insieme della variegata ed originale progettualità espressa da questo nuovo protagonista della scena urbana. Importante è anche la sezione dei Contratti di Quartiere: una progettualità pubblica condivisa con i privati che è stata sollecitata dallo Stato e a cui i Comuni hanno partecipato con entusiasmo: ora le Regioni e i Comuni vogliono realizzare i progetti e richiamano lo Stato a rispettare gli impegni finanziari assunti.

Altri rilevanti tematismi sono le iniziative delle società di trasformazione urbana e più in generale i progetti frutto del partenariato pubblico privato, le opportunità di investimento offerte dai Comuni attraverso apposite strumentazioni urbanistiche e promozionali, le iniziative di valorizzazione e dismissione di beni immobili pubblici. Una parte della mostra raccoglierà poi alcuni fra i più significativi progetti infrastrutturali e immobiliari concepiti nella prospettiva della realizzazione dei grandi corridoi europei.

I tematismi della mostra si riflettono nel programma dei convegni. Proprio alla realizzazione dei corridoi infrastrutturali europei ed ai progetti che si stanno approntando nei territori che ne beneficeranno, è dedicato il convegno di apertura. Il programma è tuttavia arricchito da molti altri temi, quali le problematiche urbanistiche generate dall'immigrazione, il risparmio energetico in ambito edilizio ed urbanistico, i nuovi strumenti per le politiche abitative, il finanziamento di un efficiente trasporto pubblico, le cosiddette autostrade del mare, e altri ancora. Importanti anche le presentazioni del "sistema Venezia" e del "sistema Milano".

C'è un ampliamento degli spazi e della durata temporale rispetto alla precedente edizione?

R: Crescono sia gli spazi che la durata. I giorni diventano cinque e la Chiesa di San Vidal si unisce alle quattro sale di Palazzo

urbanpromo2006

Franchetti. Si dilata quindi lo spettro dei temi affrontati ed aumenta il numero dei progetti esposti.

I numerosi attori di Urbanpromo, che scelgono le sale di Palazzo Franchetti per confrontare le loro idee, hanno un carattere comune?

R: Ciò che unisce i protagonisti di Urbanpromo è la comune visione sul futuro delle città italiane: città rinnovate e riqualificate, più efficienti, più solidali, in un Paese più attraente, sicuro e competitivo. La concretizzazione di questa visione comporta un approccio positivo e costruttivo agli innumerevoli problemi che oggi ostacolano la riqualificazione delle città italiane: si pensi ai disordinati waterfront, agli inadeguati sistemi della mobilità, ai complessi immobiliari in abbandono, ai quartieri residenziali privi di qualità urbana. Chi viene ad Urbanpromo è ben consapevole che gli interessi sulla città sono molto diversi e spesso antagonisti, ma sa anche che occorre darsi da fare per trovare forme di cooperazione a tutti i livelli: dalle iniziative economiche alla ricerca scientifica.

La ricerca e l'innovazione sono tratti distintivi dell'evento. Gli Istituti di ricerca tornano ad Urbanpromo per comunicare nuovi traguardi: Scenari Immobiliari, Censis, Nomisma, ora anche Osmi...

R: Urbanpromo si fregia dell'importante apporto che gli Istituti di ricerca offrono alla costruzione del suo programma. Oltre a quelli citati, un numero crescente di Dipartimenti e Dottorati universitari elegge Urbanpromo quale sede di presentazione e discussione dei risultati della propria attività di ricerca e di formazione. Così si mescola, con grande beneficio per tutti, la ricerca fatta da Istituti privati di grande prestigio in risposta a concrete esigenze pratiche, con la ricerca che nasce e si sviluppa in ambito accademico.

Ci sono anche molte associazioni che hanno confermato la scelta di Urbanpromo per incontrare i propri soci.

R: Fin dall'inizio, in sintonia con la sua mission, Urbanpromo ha voluto tenere in grande considerazione il contributo culturale che gli organismi associativi producono negli ambiti disciplinari e nei settori economici che aggregano i loro soci. Urbanpromo provvede a collegare tali specifici contributi in un sistema relazionale – di persone, di saperi – molto esteso e qualificato. Le Associazioni presenti con autonome iniziative alla manifestazione veneziana non solo mantengono la propria identità, ma rendono molto visibile all'esterno la loro attività. Associazioni di enti locali, di diverse categorie imprenditoriali, di studiosi di vari settori scientifico-disciplinari, o ancora associazioni formati su specifici campi di

attività (aree dismesse, waterfront, trasporto locale, ecc.) trovano nella manifestazione veneziana una comune cornice.

Anche l'Acri. Le Fondazioni Bancarie che si aprono al partenariato culturale tornano a discutere a Palazzo Franchetti...

R: L'anno scorso la Fondazione di Venezia organizzò un convegno per discutere, con le altre Fondazioni bancarie, delle possibilità aperte da recenti provvedimenti legislativi nel settore immobiliare e nella riqualificazione urbana. L'ottimo esito di quell'iniziativa ha suggerito alla Fondazione di Venezia di riprendere, in modo più strutturato, quel tema. E' stato inoltre attivato un rapporto collaborativo con l'Acri, l'Associazione delle Casse di Risparmio e delle Fondazioni di origine bancaria. Grazie ad esso a Venezia si potrà avere il primo quadro d'insieme di una progettualità molto originale e diversificata, in quanto sintesi della sensibilità sociale delle Fondazioni e dello "spirito dei luoghi".

Che connotazioni ha il visitatore di Urbanpromo?

R: La partecipazione di numerose associazioni rappresentative di più interessi culturali, tecnico-scientifici e professionali, degli enti e società che espongono i progetti nella mostra, dei relatori ai convegni, fa sì che il nostro visitatore sia persona provvista di alte competenze specialistiche. Inoltre la possibilità di fruire, in un'unica sede ed in pochi giorni, di un panorama ampio e nello stesso tempo approfondito di ciò che sta accadendo in Italia sollecita ad essere presenti non solo gli addetti ai lavori, ma anche i ricercatori e i giovani laureati. Alcuni Master universitari hanno incluso la partecipazione ad Urbanpromo nel loro programma formativo.

La partnership con la Biennale quali sviluppi futuri fa prefigurare? Contribuirà a far maturare il carattere internazionale della manifestazione?

R: Mi auguro che la collaborazione avviata con la Biennale si sviluppi ulteriormente. Da parte nostra, c'è la consapevolezza che essa potrebbe assumere carattere strategico. Ad esempio, nell'anno in cui la Biennale Architettura non ha luogo, Urbanpromo potrebbe ospitare qualche sua significativa iniziativa. Urbanpromo è rivolto in via prioritaria al nostro paese. E' tuttavia evidente che la visione delle problematiche affrontate non può essere domestica: già adesso alcuni elementi di internazionalizzazione vi si manifestano in modo spontaneo. L'accentuazione della dimensione internazionale richiede un salto di scala che solo la partnership con un organismo già introdotto in ambito internazionale e dotato di una struttura organizzativa permanente ci può garantire.

urbanpromo 2006

Grandi infrastrutture e strategie locali di governo del territorio: il caso del Corridoio V e degli altri corridoi europei

Franco Migliorini e Marco Pompilio

Nel corso dell'edizione 2005 di Urbanpromo sono emerse le rilevanti potenzialità di una stretta collaborazione tra iniziative di trasformazione del territorio e programmazione delle infrastrutture, in termini di maggiore equilibrio nello sviluppo del territorio, di creazione di valore economico ed immobiliare, e di possibilità di utilizzare parte del plusvalore atteso per finanziare la realizzazione dell'infrastruttura stessa.

Il convegno di apertura di Urbanpromo 2006 sarà dedicato ad un approfondimento su questo tema, con riferimento in particolare al caso del Corridoio V, e agli altri corridoi infrastrutturali di rilevanza europea. Il programma propone di esplorare ed individuare assieme ai partecipanti le possibili interazioni tra il corridoio e le progettualità in corso presso i diversi enti e attori territoriali.

Si cercherà di promuovere una lettura del corridoio più articolata di quella del semplice canale di collegamento trasportistico. Un approccio multidisciplinare che, anche riprendendo le Linee guida prodotte nel progetto europeo AlpenCorS, ci aiuti a superare l'idea del "corridoio come transito", in favore di una visione di "corridoio come scambiatore", che diventa opportunità per le autonomie locali aumentando la connettività di breve-medio raggio tra territori limitrofi.

Un corridoio che aiuti a riorganizzare il territorio secondo logiche di sistema, con politiche e progetti integrati. I decisori locali dovranno essere capaci di connettere la domanda prodotta localmente con un'offerta infrastrutturale in grado di spostare merci e persone alla scala più ampia, organizzando le modalità di interscambio tra territorio e infrastruttura, e contribuendo di conseguenza anche a rafforzare con le iniziative locali l'impalcatura stessa che è alla base del progetto europeo. Un corridoio così inteso permetterà di passare da una logica calata dall'alto, in cui gli attori locali sono intesi come semplici spettatori, ad un processo decisionale in cui diventano promotori attivi di politiche e progetti, connessi con le potenzialità di un corridoio che svolga funzione di armatura di supporto e di connessione per i territori attraversati. Grande importanza assumono inoltre in questo disegno le città-stazioni, che potranno organizzarsi come poli urbani fornitori di servizi di livello elevato, e l'insieme opera-nodi diventa la base per immaginare un progetto integrato e organico di territorio.

In una logica di coinvolgimento di area vasta non ci si potrà limitare al solo territorio interessato in modo diretto dalle infrastrutture che costituiscono il Corridoio V, ma si dovrà guardare anche alle altre regioni e province, interessate da corridoi e infrastrutture di minore rilevanza mediatica ma di altrettanta

valenza strategica. Si pensi a tale proposito al sistema degli aeroporti, ai corridoi europei in direzione nord-sud, al sistema del trasporto merci su ferro, ai centri intermodali e alla relativa accessibilità viabilistica.

Particolare attenzione dovrà inoltre essere dedicata ad un più generale inquadramento del Corridoio V nell'ambito degli studi e dei programmi nazionali e comunitari, facendo emergere sia le indicazioni utili comprese nei programmi sviluppati e conclusi negli anni scorsi sia le opportunità che si stanno delineando nei nuovi programmi per il periodo 2007-2013. Si potrà per esempio fare riferimento ai risultati del programma Interreg AlpenCorS, illustrati nel documento "Linee guida per una politica del Corridoio V", e si analizzeranno le connessioni con il Disegno Strategico Nazionale e con i programmi più recenti varati dal Ministero delle Infrastrutture.

Vengono individuati tre argomenti da sviluppare durante la giornata inaugurale di Urbanpromo. Argomenti che, elencati per semplicità in tre punti separati, sono nella realtà strettamente interconnessi, e sarà compito dei relatori nei loro interventi evidenziarne le possibili interazioni e sinergie.

- Ricognizione delle iniziative e progettualità in corso presso gli enti territoriali e che presentano forme di correlazione con il Corridoio V. Approfondimento sulla possibilità di organizzare un sistema di azioni di coordinamento tra politiche insediative e infrastrutturali.
- Considerazioni sull'indotto connesso con la realizzazione del corridoio, in termini di sviluppo produttivo e immobiliare, e possibilità di riconvertire quota parte di questo indotto per la realizzazione di parti del corridoio e delle infrastrutture connesse.
- Partecipazione e consenso come risorsa per la progettazione e costruzione dell'opera. Come passare da un'infrastruttura percepita come calata dall'alto ad una sentita come opportunità che emerga dalle istanze locali e che serva i territori attraversati.

Il tema del Corridoio V occuperà la giornata di apertura, del 7 novembre. Nella seconda giornata sarà inoltre organizzata una sessione di presentazione di casi. Già nell'edizione del 2005 sono state presentate da Enti e Società diverse iniziative di trasformazione che evidenziavano un'attenzione allo sviluppo del quadro infrastrutturale connesso con la realizzazione del corridoio. In questa edizione si intende raccogliere i casi e i progetti inerenti il Corridoio V, e gli altri corridoi di rilevanza strategica, predisponendone una presentazione sistematica in apposita sessione seminariale.

urbanpromo2006

Urban Center: una casa di vetro per le politiche urbane

Bruno Monardo (Università di Roma "La Sapienza")

Con il termine Urban Center si è designato negli ultimi decenni un insieme di strutture di diverso tipo, inizialmente presenti per lo più in paesi anglosassoni, talvolta emanazione diretta delle istituzioni locali di governo della città, nate per svolgere un'attività di servizio nei confronti degli attori mobilitati (o potenzialmente interessati) nei processi decisionali delle politiche urbane, con lo scopo di migliorarne il livello d'informazione, conoscenza, trasparenza, partecipazione, condivisione, effettività.

La declinazione degli Urban Centers deriva dalle diverse "missioni" che i soggetti ispiratori perseguono; l'evoluzione delle interpretazioni date a queste iniziative è strettamente correlata alla moltiplicazione degli attori che in tempi relativamente recenti si è prodotta nell'arena urbana.

Nei modelli cui il nostro paese si è riferito per la costruzione di tali strutture (in tempi relativamente recenti), il ruolo di motore è stato ascrivito, generalmente, alle istituzioni del governo locale della città, orientate alla coagulazione del consenso sulla formazione e maturazione dei contenuti delle politiche di sviluppo socio-economico, qualificazione ambientale e trasformazione fisico-spaziale.

Tuttavia, a ben vedere (ed è questo uno dei nodi fondamentali del tema), per una piena comprensione del fenomeno e delle sue forme evolutive mature bisogna gettare lo sguardo oltreoceano, riferendosi ad alcune esperienze di successo negli Stati Uniti. Da una rapida ricognizione storico-ricostruttiva, infatti, emergono alcune chiavi interpretative che fanno degli Urban Center statunitensi dei modelli sostantivi cui guardare con interesse, non tanto ai fini di una trasferibilità tout court di forme organizzative e contenuti, quanto per la capacità di estendere democrazia partecipativa e capacità critico-propositiva all'intera comunità urbana, fin nelle frange socialmente più border-line.

Negli USA i modelli ispiratori di maggior interesse riguardano i soggetti emergenti in grado di influenzare in modo significativo il panel delle decisioni sugli scenari di sviluppo delle comunità urbane. Tra questi, sono enumerabili casi di associazioni no-profit, sorta di think-tank impegnati in attività di ricerca, analisi e promozione sulle politiche pubbliche, animati spesso da simbiosi tra cittadini e imprese con l'obiettivo primario di accrescere la vivibilità della città e al tempo stesso promuoverne la vitalità economica (come nel caso dello SPUR di San Francisco). Oppure, i "Centri di advocacy" sostenuti sovente da istituzioni universitarie a scopi eminentemente maieutico-sociali, quali accrescere la capacità delle comunità a basso reddito di sviluppare soluzioni innovative alle sfide fisiche, socio-economiche e ambientali con cui sono chiamate a confrontarsi (come nel PICCED di New York Brooklyn).

Dalla varietà di missioni discendono, dunque, le articolazioni funzionali che le strutture possono assumere, tra cui:

- un centro di documentazione/esposizione, che si muove tra orizzonti temporali diversi, il "tempo reale", che dà luogo a una vetrina

su quel che si pianifica o si realizza, con la necessità di risolvere le questioni relative ai media comunicativi, e il tempo "storico", che produce una mostra/archivio permanente sulla vicenda urbana dal passato al presente;

- un centro organizzatore di dibattiti su politiche, piani, programmi e progetti, aperto ai diversi campi di discussione; da segnalare, in particolare, lo sviluppo esponenziale di strutture collegate al complesso ciclo di operazioni di carattere gestionale connesse alla redazione dei piani strategici metropolitani e urbani, sull'esempio di alcuni casi pilota in Europa;
- un incubatore di iniziative di "auto-conoscenza" del territorio e di attivazione locale per la costruzione di ricerche, laboratori di quartiere, concorsi, etc.

L'evoluzione recente anche in Italia degli Urban Center, seguendo gli sviluppi già consolidati da alcuni decenni a partire dalle prime sperimentazioni in Usa e successivamente in Europa, ha messo in evidenza come il ruolo di queste strutture non possa limitarsi a mero luogo di discussione di politiche, piani, programmi o progetti già preconfezionati nel chiuso delle stanze degli esperti, degli uffici comunali o negli studi delle associazioni imprenditoriali e dunque come espressione autonoma dell'attività tecnica esperta che solo nominalmente viene poi sottoposta ai soggetti d'interesse diffuso dell'arena urbana. Si tratta, invece, di mettere in discussione le questioni nodali che possono inverare gli scenari di trasformazione della città fin dalla radice, quando si forma il meccanismo di configurazione delle politiche, prima ancora della decisione.

La nuova missione che sembra poter costituire il denominatore comune di queste iniziative nelle loro diverse denominazioni e declinazioni (Urban Center, Casa della Città, Centro espositivo e di documentazione urbana, etc.) s'incardina su uno "stile" dell'iter di costruzione delle scelte, nato dalla crisi del "modello dirigista", che era basato in generale sul riduzionismo della complessità del processo decisionale.

Si tratta, al contrario, di una strategia che assume la complessità come valore aggiunto, operando con le risorse e i poteri ordinari per mettere in luce e gestire organicamente i conflitti anziché occultarli, nella convinzione che l'apertura del processo decisionale, fin dalle sue fasi iniziali, alla partecipazione di tutti i soggetti portatori di interessi dominanti (ma anche recessivi) sia fonte di arricchimento per esiti consapevoli e condivisi delle trasformazioni della città e del territorio.

Tuttavia, se le sperimentazioni in atto convergono in prospettiva sul ruolo degli Urban Center quali catalizzatori e luoghi privilegiati per la discussione e formazione delle politiche di sviluppo della città, la questione della "neutralità" ed equidistanza dagli interessi, pubblici o privati, appare il nodo gordiano che le comunità civiche sono chiamate a sciogliere, facendo tesoro della "lezione americana".



urbanprom@2006

abbonamenti 2007

abbonarsi è sempre più conveniente

“la comodità di ricevere direttamente a casa i sei fascicoli annuali versando un importo di soli € 50”

“il risparmio di oltre il 15% sul prezzo di copertina e la possibilità di inserire l'intero importo tra gli oneri deducibili nella dichiarazione dei redditi”

“l'omaggio delle monografie *Urbanistica DOSSIER*, fascicoli mensili dedicati a temi attuali della ricerca e della pratica urbanistica”

promozione speciale agli stessi costi del 2006

abbonamento a *Urbanistica Informazioni* (bimestrale) € 50,00 + abbonamento a *Urbanistica Dossier* (mensile) € 30,00 + abbonamento *Urbanistica* (quadrimestrale) € 68,00
€ 100,00 (invece di € 148,00)

NOME COGNOME VIA/PIAZZA

CAP CITTÀ PR TELEFONO E-MAIL

P. IVA PROFESSIONE ENTE DI APPARTENENZA

Prego attivare il seguente abbonamento:

- ☐ *Urbanistica Informazioni* 2007 + *Urbanistica Dossier* 2007, € 50,00
- ☐ *Urbanistica* 2007, € 68,00 (solo per i soci INU € 54,00)
- ☐ *Urbanistica Informazioni* + *Urbanistica Dossier* + *Urbanistica* 2007, € 100,00

Ho effettuato versamento anticipato dell'importo da me dovuto tramite:

- ☐ c.c.p. 16286007 intestato a "INU Edizioni Srl, Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma"
- ☐ bonifico bancario tramite Banca Antoniana Popolare Veneta, agenzia n. 37, conto n. 10739 - V intestato a "INU Edizioni Srl", ABI 5040, CAB 3375.

Carta di credito del circuito: ☐ Cartasì ☐ Visa ☐ Mastercard n. scadenza

- ☐ allego assegno bancario non trasferibile intestato e INU Edizioni srl

Data

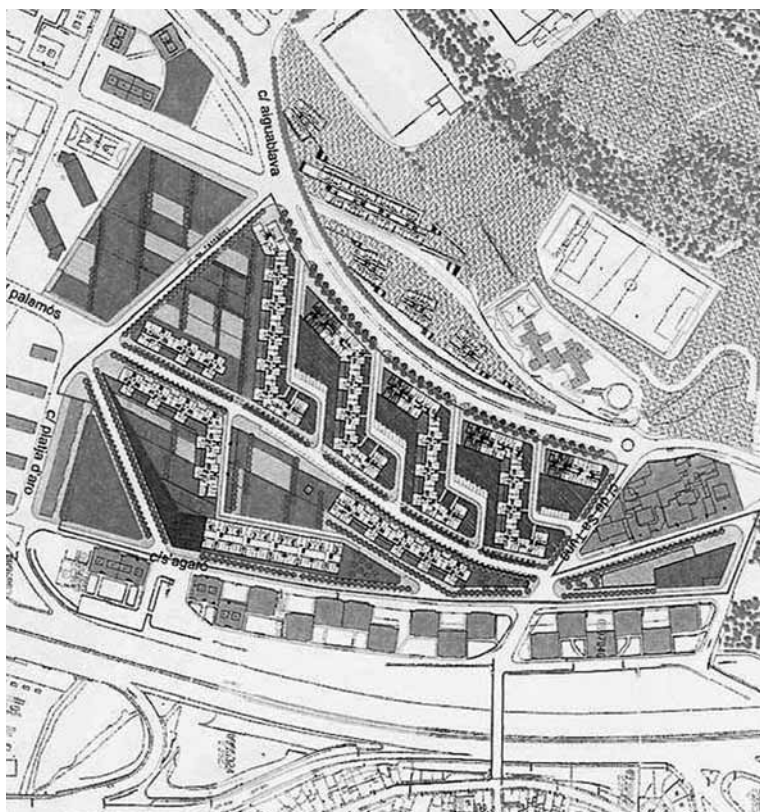
Firma

INU Edizioni Srl attesta che i dati da Lei forniti verranno trattati, secondo le disposizioni della Legge n. 196/2003, ai fini della registrazione della richiesta dell'abbonamento alle riviste da Lei indicate e per l'invio delle riviste stesse. I dati verranno copiati su supporto informatico e conservati nei rispettivi archivi cartaceo e informatico. Saranno aggiornati secondo Sue espresse richieste e/o verifiche da parte della Casa editrice. I dati da Lei forniti potranno essere altresì utilizzati da INU Edizioni per la promozione di altri prodotti editoriali e per l'invio di newsletter solo dietro Sua espresa autorizzazione. A tal fine La preghiamo di barrare l'opzione da Lei prescelta:

- ☐ sì, Vi autorizzo ad inviarmi informazioni di carattere promozionale e newsletter
- ☐ no, non inviatemi materiale pubblicitario e newsletter

Firma





Programma di ristrutturazione del quartiere Nova di Trinitat. Il distretto di Nou Barris.



Quartiere Nova di Trinitat. Stato di fatto

accessibilità, impiego di nuove tecnologie dell'informazione negli edifici, eliminazione delle barriere architettoniche, ecc.

Fattore comune alle tre modalità d'intervento è quello di intraprendere azioni integrate, dirette tanto alla riabilitazione fisica quanto alla sostenibilità ambientale, al benessere sociale e allo sviluppo economico, coniugando interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali. In generale l'iter di formazione prevede: un censimento dei residenti; una valutazione delle abitazioni esistenti;

- l'acquisto o l'esproprio degli immobili per la demolizione; il rialloggiamento dei residenti, in forma definitiva o temporanea; la costruzione di nuovi immobili e l'urbanizzazione dello spazio pubblico; l'assegnazione delle nuove abitazioni.

Si tratta di operazioni non facili, soprattutto, per le condizioni economiche e sociali delle famiglie residenti. I problemi che emergono sono molti: il rialloggiamento temporaneo e definitivo, la difficoltà al riacquisto del nuovo alloggio, la possibilità di perdita della proprietà, l'accesso ad un alloggio sociale, ecc. Nel

corso degli anni sia il governo centrale che quello locale hanno sperimentato diverse forme di sostegno. Ad esempio, alle famiglie che, dopo aver acceso un mutuo, non sono più in grado di sostenerne la spesa, è concessa un'abitazione "en precario" (riserva) fino a che la loro situazione non migliori; questo sostegno è vincolato all'inserimento dei beneficiari in programmi sociali che facilitino il loro accesso al mondo del lavoro, in modo che possano garantire il pagamento del mutuo. Altre misure di sostegno, i cosiddetti "vitalicios", riguardano le persone anziane: queste sono trasferite in "abitazioni assistite", e l'abitazione che spetterebbe loro in qualità di proprietari è acquistata dalla *Generalitat*.

Recentemente, per accrescere l'integrazione delle politiche rivolte al recupero, non solo urbanistico ed edilizio, ma soprattutto culturale e sociale, la Regione della Catalogna ha elaborato il "Programma dei quartieri e aree urbane d'attenzione speciale"⁴ con il quale si cerca di interrompere il processo di degrado di quartieri ed aree urbane, migliorandone le condizioni di vita. Il programma si propone di intraprendere

azioni integrate nei quartieri con problemi urbanistici, caratterizzati da obsolescenza fisica, e gravi fenomeni di esclusione sociale ed economica. Tali azioni comprendono interventi finalizzati alla riqualificazione fisica, alla sostenibilità ambientale, al benessere sociale e allo sviluppo economico. La legge istitutiva destina un fondo per finanziare, con incentivi pubblici fino al 50%, la predisposizione dei Programmi, redatti e promossi dai Comuni⁵; inoltre individua le caratteristiche degli ambiti che possono beneficiarne e determina l'ordine di priorità e gli interventi che possono essere finanziati. Gli ambiti oggetto di finanziamento devono essere geograficamente aree urbane, ad uso prevalentemente residenziale (prima residenza), che presentino almeno una delle seguenti condizioni:

- processo di degrado dell'edificato, deficit di attrezzature, infrastrutture o di urbanizzazioni;
- problemi demografici (invecchiamento, diminuzione o forte crescita della popolazione);
- problemi economici, sociali, o ambientali gravi;



- il Comitato di valutazione ed esecuzione (formato dal Comune, dalla *Generalitat* e da una rappresentanza dei cittadini e rappresentanti sociali) valuta l'esecuzione degli interventi.

Politiche abitative in Italia

Prospettive delle politiche abitative

Rosario Manzo*

In tempi relativamente recenti si è riaperto il tema delle politiche abitative. All'interno di questo dibattito una delle questioni più "sensibili" è certamente quella delle modalità e delle forme di risposta ai fabbisogni residenziali sociali posti da fasce diverse di domanda¹. Questo tema, tra l'altro, è stato ripreso – occorre dire, dopo almeno un decennio di assenza – dalle formazioni politiche nel corso della campagna elettorale.

Non è certo una novità che dopo l'eliminazione della contribuzione ex Gescal², la soppressione del Comitato per l'Edilizia residenziale e la riforma delle norme relative alla locazione residenziale (L 431/98) – la quale, oggettivamente, non ha prodotto gli effetti sperati di ampliamento dell'offerta locativa a canone concordato – la questione delle residenze sociali e del fabbisogno abitativo non sia stata affrontata con una politica istituzionale organica. Occorre, inoltre, tenere presente che alla fine degli anni '90 fu varata anche la riforma delle funzioni amministrative (Dlgs. 112/98) con una revisione sostanziale dei rapporti tra Stato, regioni ed enti territoriali che avrebbe determinato un profondo mutamento – insieme alla successiva riforma del Titolo V – anche nel settore delle politiche abitative.

La questione abitativa, che aveva caratterizzato l'agenda politica degli

anni '70-'80 e prima ancora contribuito al rilancio economico del Paese sembrava, agli inizi degli anni '90, un capitolo chiuso. Il distacco tra abitazioni occupate e famiglie residenti e proprietarie sembrava quasi colmato, il patrimonio non occupato era quasi del 26% e, infine, la produzione di alloggi a totale carico dello Stato era, negli anni '80, di circa 34.000 alloggi per anno³. Quello che appare evidente oggi, come effetto delle scelte della fine degli anni '90, delle dinamiche immobiliari degli ultimi anni e, infine, in base all'abbassamento dei livelli di *welfare*, è che la questione abitativa si presenta non solo sotto forma di "emergenza" ma con aspetti "diffusi" per diversi strati sociali anche non di basso reddito.

Sono molte le esperienze delle regioni e dei comuni⁴ i quali, dovendo far fronte alla domanda abitativa sociale, affrontando una diversificazione e un ampliamento di questa domanda, hanno sperimentato soluzioni innovative o rivisto le tradizionali forme di risposta fornite attraverso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nel corso del 2005, tra l'altro, sono stati presentati due documenti di "posizione" sull'argomento, rispettivamente dalle Regioni⁵ e dall'Anci⁶ che espongono le valutazioni e le indicazioni di tali soggetti istituzionali per affrontare quella che viene più volte richiamata come l'emergenza casa.

Il tema di fondo di questo articolo e di quelli ad esso collegati è tentare una prima analisi – sicuramente non esaustiva e senza la pretesa di introdurre

formulazioni innovative o di una completa sistematicità – dello "stato dell'arte" sulle due componenti essenziali delle politiche sulla residenza sociale: il fabbisogno, che si è diversificato dall'emergenza all'assistenza temporanea o permanente⁷; l'offerta che ha assunto strumenti innovativi sia sotto il profilo delle modalità con le quali si fornisce il "servizio" alloggiativo sia sotto quello della revisione della struttura organizzativa degli Enti gestori di edilizia residenziale pubblica con, in alcuni casi, la loro trasformazione in Società per azioni. Sotto questo ultimo aspetto, occorre dire che le esperienze non sono molte ma appaiono, in prospettiva, sicuramente interessanti: a proposito, si può vedere quanto di recente proposto dalla Provincia autonoma di Trento⁸.

In questa analisi si danno per scontati alcuni assunti che costituirebbero essi stessi argomenti di notevole approfondimento:

- l'appartenenza delle politiche abitative e degli alloggi sociali, nella loro declinazione strumentale, alla materia del "governo del territorio" con tutte le conseguenti attribuzioni istituzionali e responsabilità legislative e amministrative, di programmazione e finanziamento conseguenti;
- la stretta connessione degli alloggi di "edilizia residenziale pubblica" – volendo usare una nomenclatura sicuramente non più aderente alla realtà attuale – con la questione dei "livelli minimi essenziali" dei diritti socio-economici che devono essere garantiti sull'intero territorio nazionale e la funzione di

“servizio sociale” dell’Erp;

- l'impossibilità di governare il fenomeno ancora attraverso provvedimenti di emergenza, in particolare per quanto riguarda la sospensione delle procedure di esecuzione degli sfratti⁹ e la risposta alla “prima emergenza” richiesta dal disagio abitativo dell’utenza “debole” dei cittadini italiani e di quelli immigrati;

- la necessità di inserire le attività di realizzazione e gestione dell'alloggio sociale, in ambito comunitario, come “servizio di interesse generale”¹⁰ e di associare in modo permanente alle azioni di riqualificazione dei tessuti edilizi residenziali le diverse attività di sostegno socio-economico immateriale che sono state sperimentate, ad esempio, attraverso i programmi Urban;
- la necessità di dare attuazione al sistema informativo sulle tematiche della casa e sulle politiche abitative, impostato con la creazione, nel 1998, dell'Osservatorio della condizione abitativa¹¹, come supporto all'attuazione della L 431/98 e, più in generale, alle decisioni in merito alle azioni e ai correttivi da adottare.

L'ipotesi che si propone è quella di voler aprire la discussione su come riconsiderare l'intero settore in un quadro organico di misure strutturali che riguardino il *turn-over* del patrimonio immobiliare pubblico e degli assegnatari, il rinnovo e la rivisitazione delle forme istituzionali di gestione del patrimonio e del servizio sociale con una seria riforma degli Enti gestori, la ridefinizione delle figure oggetto di assistenza o di sostegno con la declaratoria dei diversi fabbisogni abitativi (emergenza, sostegno permanente, sostegno transitorio), analizzando, in termini qualitativi e quantitativi, la domanda storica e quella di nuova formazione. In sintesi, si tratta di “riallineare” la risposta ai fabbisogni – storici o di nuova formazione – alla gamma dei possibili interventi di emergenza, temporanei o strutturali.

Un ulteriore punto del ragionamento è quello dalla costruzione, anche sulla base delle esperienze dettate dalla “necessità”, di una “cassetta degli attrezzi” con la quale rendere operative le scelte di politica abitativa, attraverso la costruzione o il recupero di alloggi

(come forma più tradizionale di risposta e, come noto, anche con funzione economica “anticiclica”), le forme di “finanziarizzazione” del settore immobiliare (fondi immobiliari, risparmi “etici”, ...) con finalità di *housing* sociale, gli interventi gestionali e di organizzazione della domanda (buoni per la locazione, sostegni sociali,...), l'attivazione di nuove forme di soddisfacimento della domanda o il potenziamento di quelle già esistenti (agenzie e società della locazione, autocostruzione,...) e, infine, ma sicuramente non di minore importanza, gli interventi di natura fiscale (detrazione dei proventi dei canoni, defiscalizzazione della base impositiva degli alloggi immessi nel mercato della locazione,...) nonché il ripristino di un canale di finanziamento che operi tramite la previsione di ritorni di gestione, come fondo rotativo. Infine, è da segnalare che esiste la possibilità di “orientare” gli investimenti delle Società di Assicurazione verso il settore immobiliare – in particolare quello residenziale – e delle infrastrutture, riguardanti le “riserve tecniche” previste dal Codice delle Assicurazioni¹², che possono assumere valori consistenti, anche di qualche miliardo di euro.

Una delle ultime risposte al tema è stata fornita dalla finanziaria di quest'anno (co. 597) con l'ipotesi di una dismissione *totale* del patrimonio Erp¹³ e l'utilizzo dei proventi di tali alienazioni in programmi di costruzione o recupero del patrimonio edilizio per la realizzazione di un nuovo patrimonio. Tale opzione – sicuramente “estrema” – rilancia, tra l'altro, anche norme sulla dismissione del patrimonio Erp già esistenti, come la L 560/93 e ha origine, principalmente, dalla difficoltà da parte di molti Ater di gestire in modo economicamente efficiente (si ritiene pari a 130 Meuro il debito annuale di gestione degli Enti per l'Erp) il comparto immobiliare pubblico, per una serie di motivi, tra cui:

- la difficoltà di esazione dei canoni e le carenze conoscitive sugli assegnatari;
- la forte morosità, non solo nei canoni ma spesso anche nelle spese accessorie (riscaldamento, utenze varie...);
- lo stato di degrado degli edifici, che

spesso ne renderebbe conveniente la demolizione e la ricostruzione e che, di conseguenza, genera una situazione di abbandono gestionale;

- lo stato di degrado socio-economico degli assegnatari, sui quali occorrerebbe attivare politiche “immateriali” di sostegno e recupero;

- lo scarso, se non nullo, *turn-over* delle assegnazioni, nel caso di decadenza dei requisiti di permanenza degli assegnatari nel comparto sociale a totale carico dello Stato, che enfatizza la crescita della domanda insoddisfatta degli aventi diritto esclusi e amplia le liste di attesa di assegnazione;

- le occupazioni abusive e i “trasferimenti” diretti degli alloggi tra assegnatari, che creano disparità di trattamento tra gli aventi diritto e sottraggono comunque un patrimonio utile per sostenere la nuova domanda “debole”. Le ipotesi economico-finanziarie di fondo di questa “manovra” sono note¹⁴ e i “numeri della questione a fondamento di tale operazione sono esposti con chiarezza:

- un milione di alloggi in gestione agli ex Iacp, la cui proprietà è divisa tra l'80% delle Ater, il 10% dello Stato, il 10% dei Comuni. Il 45% del patrimonio è concentrato nelle 12 province delle aree metropolitane;

- circa 23 miliardi di euro il valore catastale di tale patrimonio al quale corrisponderebbe un valore di “mercato” pari a circa 70 miliardi di euro;

- circa il 58% del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica sarebbe costituito da “alloggi popolari” con circa 52.000 occupazioni abusive (pari al 6% del totale).

Le considerazioni a supporto di tale scelta sono sostanzialmente volte a smobilizzare un “capitale morto” i cui proventi dovrebbero essere reinvestiti in una cura “shock” per fare fronte all'emergenza abitativa. È di tutta evidenza che con tali proventi non sarebbe possibile ricostruire il patrimonio alienato e quindi si dovrebbero mettere in atto meccanismi moltiplicatori economico-finanziari e urbanistici per promuovere il cofinanziamento privato. Inoltre, andrebbe risolta la questione relativa al rispetto delle regole comunitarie, inserite nella medesima finanziaria di quest'anno, che prevede la

destinazione alla copertura del debito pubblico tutti i “maggiori proventi derivanti dalle dismissioni o dalle alienazioni del patrimonio immobiliare dello Stato”.

Quello che appare poco convincente, al di là delle considerazioni di opportunità di una azione di tale natura e della veridicità circa l'inefficienza *totale* delle Aziende per l'edilizia residenziale è, ancora una volta, la mancanza di una visione organica, integrata e strutturata della “questione casa” che, come è noto a quanti sono addentro nel settore, non è disgiunta dalle politiche urbanistiche e della mobilità urbana. In altri termini, vi è l'esigenza di inserire la questione della casa in politiche integrate del territorio che devono aver origine a livello nazionale ed essere condivise, sul territorio, dai soggetti istituzionali e non.

Per fare fronte alla situazione di emergenza, alcune regioni hanno, infatti, impostato una politica abitativa strettamente connessa con quella del governo del territorio, introducendo meccanismi premiali per gli operatori che costruiscono e trasferiscono alle Amministrazioni locali (oppure si impegnano a locare a canone sociale) unità immobiliari destinate alle fasce di utenti aventi i requisiti di assegnazione di alloggi sociali. Si tratta, comunque, di iniziative che tentano soluzioni, in modo a volte molto innovativo e operativo, senza un quadro di riferimento strutturato: nel passato, questa situazione di “caos” creativo ha, tuttavia, creato una instabilità e una fragilità delle azioni condotte.

Di conseguenza, più che le singole “opzioni” sembrerebbe opportuna, quindi, la strutturazione di una *politica abitativa nazionale*, da realizzare di intesa con le regioni e gli enti territoriali, per costituire una serie di strumenti con i quali impostare le politiche regionali differenziate. Si pone all'attenzione del legislatore la costruzione di un vero e proprio “sistema” delle politiche abitative che sia in grado di proporre, ai soggetti istituzionalmente competenti, ogni possibile modalità e strumento di intervento e che possa “dialogare” con gli altri “sistemi” di fondamentale importanza per rilanciare il settore: il mondo economico-finanziario, le imprese, il volontariato, gli

investitori istituzionali e così via. In sintesi, lo scopo della politica dovrebbe essere quello di organizzare e razionalizzare le forze in campo, le diverse domande, le azioni dei soggetti in gioco, per creare interventi nel “settore” casa che realizzino un “equilibrio di bilancio” economico, finanziario, sociale, territoriale e ambientale, con strumenti adeguati alla complessità e alle dinamiche della società contemporanea e in coerenza con la rigenerazione competitiva delle città.

Negli articoli che seguono, quindi, da una parte viene esposta una analisi degli strumenti e delle modalità “innovative” che si sono utilizzate nel corso degli ultimi anni per rispondere alla nuova composizione del fabbisogno abitativo, per offrire un quadro utile anche per una ipotesi di conformazione normativa e, dall'altra, viene presentato un approfondimento sul tema dei “fondi immobiliari”¹⁵ che hanno avuto alcune prime sperimentazioni operative e possono rappresentare una delle modalità per fare fronte almeno a parte dei fabbisogni “diffusi”, non solo di emergenza, di cui si è detto.

* Architetto.

Note

1. Gli effetti composti di diversi elementi che agiscono sul mercato immobiliare hanno creato situazioni di oggettiva poca accessibilità alla casa anche delle famiglie a medio reddito, specie nelle aree metropolitane. In base ad una ricerca Cresme-Anci (2005) negli ultimi cinque anni i canoni di locazione sono cresciuti del 91% a Roma, del 139% a Venezia, del 105% a Napoli, del 92% a Milano e dell'81% a Firenze, con una incidenza sul reddito medio dei canoni di locazione anche superiore al 50%.

2. Art. 3, comma 27 della Legge n. 335/95, con effetto dal 1° gennaio 1999 e art.3 della Legge n.448/1998 recante “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”. Le norme erano finalizzate alla riduzione del costo del lavoro.

3. Nel 2004 la produzione è scesa a circa 2.000 alloggi.

4. A titolo di esempio, si citano la Del. del Comune di Roma n. 110 del 2005 sulle politiche abitative e sull'emergenza abitativa nell'area comunale romana e la Del. n. 26 del 2005 del Comune di Milano, di integrazione all'inquadramento delle politiche urbanistiche comunali e definizione delle linee di indirizzo e dei criteri per la promozione dei programmi comunali per l'edilizia residenziale pubblica, in attuazione del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (P.R.E.R.P.) relativo al triennio 2002-2004.

5. Documento delle regioni sulle politiche abitative – Conferenza Stato-Regioni 25 luglio 2005.

6. “Per una nuova politica abitativa sociale – Anci, Roma, 13 dicembre 2005

7. Ad esempio, nella delibera (proposta n.352) del CC del Comune di Milano del 16 giugno 2005, le aree

sociali di fabbisogno sono così individuate:

- *area della marginalità sociale*: rappresentata da soggetti le cui precarie condizioni economiche escludono la possibilità di soluzioni alloggiative stabili; la risposta più appropriata deve prevedere di integrare l'offerta di un posto letto con ulteriori servizi (linguistici, formativi, sanitari, educativi); le soluzioni ipotizzate sono legate ad interventi di tipo sperimentale;

- *area del disagio grave*: rappresentata da soggetti radicati sul territorio, ma in condizioni economiche tali da non poter sostenere i canoni di locazione di mercato; la soluzione alloggiativa prevista è costituita dagli alloggi popolari a canone sociale;

- *area del disagio diffuso*: rappresentata da soggetti il cui reddito non permette di sopportare canoni di locazione elevati; la risposta a questo segmento della domanda può essere costituita da alloggi a canone sociale e/o da alloggi a canone moderato rispetto ai canoni correnti di mercato;

- *area della difficoltà*: rappresentata da soggetti che hanno necessità di un alloggio in aree ben definite e per un medio/breve periodo, con prospettive peraltro di miglioramento sul piano economico; quest'area fa riferimento agli alloggi a canone moderato.

8. Legge Provinciale 7 novembre 2005, n. 15

Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa).

9. Decreto-Legge 1 febbraio 2006, n. 23 “Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni”. Il DL sospende l'esecuzione degli sfratti a protezione di particolari categorie sociali deboli (ultra sessantacinquantenni, portatori di handicap) e nei comuni con popolazione superiore a 1 milione di abitanti.

10. Sotto questo aspetto, qualora gli alloggi sociali fossero inseriti nel concetto comunitario di “servizio di interesse generale” sarebbe risolta la questione dell'esenzione dal regime di comunicazione degli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione di servizio pubblico. E' il caso, inoltre, di tenere presente che nella discussione in corso per la formazione dei Regolamenti comunitari dei Fondi strutturali 2007-2013 la inammissibilità assoluta delle spese relative alla realizzazione di edilizia abitativa è stata parzialmente mitigata dalla apertura alla “spesa relativa al rinnovo degli alloggi sociali in vista del risparmio energetico e della tutela ambientale nel contesto dello sviluppo urbano sostenibile”. Di conseguenza, tra le azioni sostenute dal Fesr dovrebbero rientrare, nell'ambito dello sviluppo urbano sostenibile anche le azioni per “far fronte all'elevata concentrazione di problemi economici, ambientali e sociali negli agglomerati urbani e nella rimozione di barriere architettoniche” (fonte: Circolare Federcasa n.114/2005).

11. Poiché la base informativa è comunque indispensabile, anche solo per la gestione del tema delle assegnazioni dei “buoni casa” si sono formati a livello regionale e comunale, appositi “osservatori”. In parte, sopperiscono indagini “mirate” promosse, tra gli altri, da Federcasa (I numeri della casa, 2003) o da Anci (Anci-Cresme, Le politiche della casa, analisi e valutazioni, maggio 2005) .

12. D.lgs. 7 settembre 2005, n.209.

13. Il presupposto di questa dismissione è di poter vendere il patrimonio Erp in tempi rapidissimi. L'esperienza insegna che ciò non è realistico: ad esempio, in dieci anni di applicazione della L. 560/93 sono stati alienati circa 100.000 alloggi. Inoltre, occorre considerare che nella vendita del patrimonio Erp occorre chiudere anche la questione relativa alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà dell'area, come previsto dall'art.31 (commi 45 e segg.) della legge n. 448/98.

14. Renato Brunetta “Come resuscitare il patrimonio

morto degli Iacp" Il Sole 24 ore, 1 febbraio 2006. I dati esposti sono desunti da tale fonte.

15. Una delle prime proposte legislative sui "Fondi immobiliari" come misura per ampliare l'offerta di alloggi in locazione è stata presentata nel Pdl Sandri n. 3779 nella scorsa legislatura. Da una prima lettura, la norma sembra porre troppe misure restrittive di origine "pubblicistica" per poter agire nel mercato immobiliare, ma rappresenta, comunque, un primo passo verso un modo diverso, differenziato e più efficiente di fornire risposte al fabbisogno abitativo, anche perché inserito in una serie di interventi mirati (risparmio e buono casa, fondo di rotazione nazionale e regionale, interventi per il risparmio energetico, comparti edificatori, ...)

Le misure di risposta al fabbisogno abitativo

Stefano Novello*

Ad un significativo allargamento dell'area della precarietà abitativa si è affiancato l'ampliamento delle tipologie di utenze interessate; ambedue si evolvono con notevole rapidità rispetto al recente passato¹. Per comprendere questa evoluzione, si rende necessaria una analisi compiuta dello stato attuale e delle tendenze delle due componenti essenziali del problema: il fabbisogno e le misure di risposta.

Gli strumenti ordinari di gestione del fabbisogno abitativo non sono certo privi di un'analisi della domanda; tuttavia i sistemi generalmente proposti appaiono più condizionati dalle caratteristiche dell'offerta disponibile che frutto di una interpretazione aggiornata della domanda alloggiativa e delle sue attuali dinamiche. Inoltre, le analisi condotte sono spesso contrassegnate dalla scarsa sistematicità e dalla sovrapposizione dei ruoli tra enti pubblici o strutture governative con esiti a volte contraddittori². Tralasciando per brevità una trattazione compiuta delle caratteristiche attuali del fabbisogno abitativo, in questa sede si analizzeranno le misure di risposta, individuate innanzitutto tra quelle già adottate e quelle in corso di sperimentazione, che devono essere scelte, modulate e integrate tra loro in base alle specificità del contesto territoriale e sociale in cui devono essere applicate.

Gli strumenti attualmente a disposizione possono essere classificati, in prima approssimazione, in base al tipo di

fabbisogno e allo specifico destinatario cui sono rivolti; pertanto possiamo distinguere tra quelli che forniscono una risposta alle situazioni di emergenza, in cui prevale il carattere di urgenza dell'intervento sulla sua strutturazione, quelli rivolti alla diminuzione del disagio abitativo a medio e lungo termine, distinti a loro volta tra interventi di sostegno alla locazione oppure alla proprietà. Infine, vi sono alcune forme di intervento, per lo più sperimentali e innovative, caratterizzati da una ricerca dell'integrazione tra interventi destinati all'edilizia residenziale e altre forme di pianificazione urbanistica, un utilizzo di risorse private secondo metodologie innovative, e un più ampio coinvolgimento degli *stakeholders* locali.

Misure per l'emergenza abitativa: programmi per la riduzione del disagio abitativo, misure a sostegno della domanda di assistenza alloggiativa, area della marginalità sociale.

Sono forme di sostegno ad una domanda di assistenza alloggiativa che coinvolge spesso aree della marginalità sociale e presenta il carattere di emergenza. La risposta deve essere articolata, intersettoriale e rapida; soddisfatto il requisito di immediatezza, lo strumento adottato può anche essere di tipo temporaneo, per superare la fase acuta dell'emergenza ed avviare l'utenza interessata verso le altre forme di assistenza già strutturate.

Un esempio in questo senso è dato dalle "case di accoglienza", orientate a fornire in termini sia di "posto letto" che di alloggio vero e proprio una risposta temporanea ma rapida a problemi non rinviabili ed accompagnata da un'assistenza più ampia, di tipo psicologico, culturale, legale, o quanto altro necessario.

Il problema può essere affrontato anche con i mezzi dell'edilizia sovvenzionata, ma dati i tempi necessari al completamento del suo ciclo produttivo, risulta utile se collocata all'interno di un processo più generale di pianificazione della risposta all'emergenza; questa programmazione può consentire notevoli economie, purché abbia in sé elementi di flessibilità tali da risultare efficace anche a fronte di ragionevoli

variazioni della domanda.

Il reperimento degli immobili necessari può avvenire tramite l'acquisto diretto; tuttavia si stanno organizzando strumenti che consentono un minore dispendio di risorse pubbliche, ad esempio mettendo a disposizione dei Comuni alloggi non locati di proprietà di enti pubblici, prevedendo la restituzione dopo un periodo di tempo determinato. Con opportune incentivazioni, si può coinvolgere anche il patrimonio immobiliare sfitto di proprietà privata³, verso la quale l'ente locale si pone come locatario unico, riassegnando le unità ai nuclei familiari in stato di necessità⁴. Queste operazioni hanno come obiettivo l'individuazione ed assegnazione di un "tetto" affiancata, ogni qualvolta possibile, da un "accompagnamento sociale"; è invece auspicabile l'evoluzione verso veri e propri standard di servizi per l'edilizia sociale a completamento degli interventi di riqualificazione e di trasformazione del territorio, che uniscano l'intervento edilizio al supporto psicologico e culturale, all'integrazione sociale, all'incentivazione dell'offerta occupazionale, al miglioramento delle condizioni ambientali.

Il sostegno alla domanda di accesso o di mantenimento dell'abitazione in locazione.

Si tratta in prevalenza del ricorso a forme di canone sociale e calmierato. Le risposte si differenziano da un lato per il destinatario dell'intervento (inquilino, proprietario, costruttore, ...), dall'altra per la forma del sostegno. Le alternative sono fornire l'oggetto edilizio (come nuova costruzione o recupero dell'esistente) oppure il sostegno finanziario (in forma diretta, come contributo a fondo perduto o prestito d'onore, o in modo indiretto, come vantaggio fiscale, ad esempio tramite la rimodulazione dell'Ici).

Il sostegno attualmente si sviluppa prevalentemente come aiuto finanziario rivolto all'inquilino per sostenere le spese di affitto, attraverso un'erogazione a tantum o continuativa, in genere avvalendosi di un fondo di sostegno all'affitto⁵ opportunamente creato dall'ente locale, e di una agenzia per l'affitto, o analoga struttura⁶ dedicata alla gestione di tale fondo;

questo gestore può essere strutturato come società di scopo oppure nascere dalla rifondazione delle aziende per l'edilizia residenziale secondo nuove finalità e modalità operative.

L'aiuto finanziario può essere rivolto al proprietario, anche in forma di garanzia contro il rischio di morosità, per indurlo a locare le abitazioni sfitte e/o a ridurre l'entità del canone – canone sociale, convenzionato, concordato, calmierato.

Uno strumento interessante, cui si è rivolta l'attenzione degli enti locali, è il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"⁷, finalizzato principalmente alla costruzione e al recupero di alloggi da destinare all'affitto e che consente di poter rimodulare l'Ici e gli oneri di urbanizzazione; parte dei fondi, prioritariamente rivolti ad incentivare la locazione permanente, possono essere destinati alla locazione temporanea⁸ con successiva possibilità di ritorno al libero mercato e di vendita, quindi con la possibilità di attirare nell'operazione capitali privati e in particolare investitori etici.

Elementi di debolezza e di miglioramento sono invece ravvisabili nella mancanza di un esplicito riferimento alla integrazione di questi interventi con i programmi di riqualificazione urbana e con un'opportuna politica sulla mobilità; inoltre, la locazione è vincolata al solo canone convenzionato, che non sempre ha dato i risultati attesi; infine, in un periodo di scarsità di risorse pubbliche, l'intervento di capitali privati potrebbe essere stimolato anche aumentando la quota di finanziamento destinato alla locazione temporanea⁹ e ampliando il ventaglio dei possibili soggetti proponenti¹⁰.

Il sostegno alla domanda di accesso o di mantenimento dell'abitazione in proprietà.

Oltre alle iniziative a sostegno dell'affitto, stanno riemergendo interventi di sostegno alla proprietà che si rivolgono anche a nuovi profili di utenti "in crisi": da un lato le situazioni, già citate, di nuclei familiari non più in grado di sostenere il mutuo contratto con un istituto di credito; dall'altro gli inquilini che pagano, avendone titolo, un

canone "ridotto" in alloggi di proprietà di enti previdenziali messi in vendita con le recenti operazioni di dismissione dei patrimoni immobiliari. In favore dei primi registriamo forme di sostegno quali l'assorbimento di quota parte del mutuo; alla seconda situazione si rivolgono i fondi di rotazione¹¹, diretti in prima battuta agli inquilini per l'acquisto da enti pubblici o previdenziali, ma rivolti anche costruttori e cooperative edilizie per sostenere l'edilizia agevolata.

Per facilitare l'accesso all'abitazione in proprietà, infine, alcuni enti locali e regioni hanno deciso di attivare delle convenzioni con istituti di credito per la riduzione dei tassi di interesse sul mutuo¹², o per l'accesso al credito in favore dei lavoratori precari¹³.

Rimangono comunque pochi gli interventi in favore delle situazioni di difficoltà economica successive all'accensione del mutuo bancario; in questo caso si può ipotizzare un intervento di garanzia da parte dell'ente locale o regione nei confronti dell'istituto creditore, in analogia a quanto già ipotizzato per il sostegno alla locazione, oltre a convenzioni che consentano una più agevole rinegoziazione delle condizioni del mutuo.

Gli strumenti integrati, atipici, sperimentali, innovativi

Di particolare interesse risultano essere gli interventi di edilizia residenziale inseriti all'interno dei programmi di riqualificazione urbana e che prevedono la partecipazione diretta delle comunità locali; emblematica in questo senso, pur tra luci ed ombre in fase realizzativa, è l'esperienza rappresentata dai contratti di quartiere. Le aree dismesse costituiscono a tutti gli effetti un interessante opportunità per lo sviluppo di politiche residenziali in ambito urbano, nonostante i costi della bonifica spesso necessaria, e quindi la difficoltà di generalizzare l'applicazione di alcuni strumenti finalizzati al recupero. A testimonianza dell'attuale interesse verso la riconversione a fini residenziali di comprensori militari, industriali, portuali o ferroviari non più utilizzati, si può portare un progetto in corso di realizzazione nella periferia milanese, a Barona; l'intervento

ha come obiettivo la trasformazione in complesso di servizi di assistenza e residenza sociale a partire da un'area industriale dismessa di proprietà privata; in questo caso il promotore è rappresentato da una fondazione che detiene la proprietà di un'area al centro del comprensorio in questione.

L'operazione ruota intorno al coinvolgimento di diversi attori della scena sociale ed economica, tra cui la parrocchia locale, un istituto di credito ed una fondazione bancaria e numerose organizzazioni Onlus già operanti nell'area.

Il ruolo delle fondazioni e delle banche, e l'importanza dell'interazione con il mondo delle organizzazioni non a scopo di lucro, dell'associazionismo cattolico e non cattolico, ci avvicinano al tema approfondito nell'articolo che segue, del rapporto tra l'housing sociale e gli attuali strumenti di finanza immobiliare¹⁴. Si tratta di esperienze recenti, e per lo più solo in fase di studio, che ruotano intorno ad un modello di base in cui l'ente locale conferisce al fondo immobiliare l'area edificabile, uno o più finanziatori istituzionali sostengono i costi di costruzione, una società di risparmio gestito coordina lo sviluppo degli interventi e gestisce il fondo per la sua durata, e la rete degli operatori no-profit cura i rapporti con l'utenza interessata. Al termine della vita del fondo gli immobili ritornano al libero mercato, garantendo la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento, che nel periodo precedente, in regime di affitto a canone calmierato, ha visto un rendimento del 2-3%. Per rendere più appetibile l'operazione si può ricorrere alla formula del fondo immobiliare garantito, in cui il profilo di rischio è ridotto dall'intervento di un intermediario finanziario o assicurativo specializzato; oppure il comune può rinunciare alla sua quota di dividendi per la durata del fondo, alla luce del "rendimento sociale" percepito; altra ipotesi è quella di un fondo immobiliare in cui l'housing sociale costituisca la finalità prevalente ma non esclusiva, consentendo una ridotta quota di interventi diversificati e con redditività maggiore. Un'ultima ipotesi, più estrema nella misura in cui si affida esclusivamente al mercato evitando

le complicazioni legate alla partnership pubblico - privato, parte dalla necessità di un rinnovo legislativo, prevalentemente in ambito fiscale, tale da rendere questo tipo di intervento interessante dal punto di vista del finanziatore privato ed indipendente dall'intervento di comuni, regione o enti pubblici.

Un ulteriore strumento "atipico" in corso di sperimentazione è dato dall'autocostruzione assistita¹⁵, che se da un lato risulta particolarmente complesso¹⁶, dall'altro consente di abbattere i costi di produzione fino al 70%. Il processo, con alcune varianti, vede impegnato il comune che mette a disposizione le aree, la Regione che concede un cofinanziamento, le famiglie, selezionate tra quelle che hanno risposto al bando pubblico entrando in graduatoria e che collaborano alla costruzione, un'associazione o organizzazione di esperti che coordina il processo, istruisce le famiglie di autocostruttori e fornisce loro supporto tecnico in fase di realizzazione; infine l'ente gestore che amministra l'immobile per un periodo di tempo limitato; passato tale periodo le famiglie, che nel frattempo hanno usufruito della locazione a canone calmierato, possono diventare proprietarie dell'unità abitativa versando un "riscatto" ad un prezzo fissato dall'inizio.

Conclusioni

Da quanto considerato emergono alcuni punti di criticità, individuabili principalmente nella scarsa capacità di percepire i mutamenti della domanda alloggiativa, nella scarsità e nella discontinuità di risorse, nella difficoltà di inserire gli interventi in un più ampio processo di pianificazione territoriale e delle infrastrutture in particolare, nell'incertezza relativa al destino degli attuali alloggi di edilizia residenziale pubblica in funzione del loro stato di conservazione¹⁷ e della natura delle occupazioni¹⁸, nello scarso coinvolgimento del settore no-profit, e infine nel riordino degli enti gestori¹⁹, sebbene sia molto significativa l'attivazione di strumenti autopromossi dal basso. Per trasformare le criticità in opportunità di sviluppo è necessario dare mag-

giore spazio al coinvolgimento delle risorse private, e ripensare il recupero del patrimonio residenziale con interventi innovativi²⁰ e con la pianificazione e ottimizzazione dei processi di manutenzione, ai fini di una riduzione dei costi di gestione. In questa stessa ottica occorre rimodulare le finalità e la struttura di enti o società cui affidare la gestione del patrimonio di edilizia pubblica. È inoltre fondamentale ripensare i rapporti istituzionali, con un maggiore coordinamento dei processi decisionali e chiarezza di attribuzioni tra Stato centrale, enti pubblici territoriali, rappresentanti a vario titolo delle realtà locali, cogliendo l'occasione offerta dal dibattito in corso sul progetto di legge sul governo del territorio e dalle novità presenti nelle più recenti esperienze legislative regionali. Si tratta, in definitiva, di dotare di una maggiore organicità strumentale e istituzionale l'intero sistema dell'edilizia residenziale costituito dal fabbisogno esistente, dai numerosi strumenti di risposta e, soprattutto, da un efficiente rapporto tra gli attori e i processi decisionali.

** Ingegnere.*

Note

1. Tale fenomeno è stato sinteticamente descritto come "disagio multisettoriale ad assetto variabile", anche a voler sottolineare la necessità di un approccio multisettoriale al problema. Si veda in proposito: "Le politiche abitative in Italia. Analisi e valutazioni - Maggio 2005", a cura di Anci-Cresme.
2. Ad esempio, le principali informazioni relative agli sfratti provengono da Ministero dell'Interno, Ministero di Giustizia e Associazione degli Uffici Giudiziari; queste informazioni non sono coordinate tra loro e talvolta presentano valori discordanti.
3. I dati Istat relativi al Censimento 2001 rilevano che il 20% delle abitazioni risultano non occupate; si tratta di più di 5 milioni di unità immobiliari. Anche dimezzando tale valore per tenere conto delle seconde case e delle occupazioni temporanee per lavoro o studio, lo stock di abitazioni sfitte rimane comunque rilevante. Si veda in proposito: "Appunti sulla questione abitativa" di F. Indovina, in "Archivio di studi urbani e regionali" n. 82/2005.
4. Un esempio in questo senso è dato dal Comune di Aosta con la "locazione assistita". Tale programma prevede un contratto di locazione di tre anni rinnovabile per altri due, stipulato direttamente tra il proprietario e l'Amministrazione; il canone viene versato con cadenza annuale anticipata, ed in caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile da parte dell'inquilino, alla scadenza del contratto al proprietario viene corrisposta un'indennità di occupazione; inoltre è previsto il risarcimento per eventuali danni subiti dall'unità immobiliare. I destinatari della locazione assistita sono persone sole con minori a carico e per famiglie con anziani o portatori di handicap gravi, in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

5. Nonostante la riduzione dei contributi statali, alcune Regioni hanno aumentato, anche raddoppiandoli, i loro stanziamenti in favore del Fondo Sociale per il Sostegno all'Affitto.

6. Si consideri, ad esempio, l'Agenzia Locare, centro servizi costituito dal comune di Torino al fine di favorire le famiglie in difficoltà nella ricerca di un alloggio in affitto: l'intervento prevede anche l'assegnazione di un contributo fisso per l'inquilino e variabile per il proprietario, a seconda della durata e del tipo del contratto (libero o convenzionato), oltre all'intervento del Comune come garante della continuità di pagamento del canone.

7. Sia "20.000 abitazioni in affitto", di cui al Dm 27-12-2001, sia "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", di cui al Dm 27-12-2001, sono programmi sperimentali per la riduzione del disagio abitativo, ex art.3 L. 21/2001.

8. La durata è stabilita dalla Regione ed è comunque non inferiore a 8 anni.

9. Attualmente il Dm 27-12-2000 prevede che "non meno del 55% delle risorse è finalizzato alla locazione permanente e non più del 15% alla locazione per un periodo non inferiore a otto anni".

10. Sono infatti previsti Comuni, ex Iacp, imprese di costruzione e cooperative edilizie, ma non fondazioni bancarie e fondi etici, ad esempio, che nel panorama attuale dell'edilizia sociale si propongono come soggetti particolarmente attivi.

11. Ad esempio, la regione Lazio con la del. n. 1036/2005 ha modificato le norme relative al Fondo di rotazione introdotto con la Lr 8/2002 per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia agevolata; ora tale fondo può essere destinato a favorire la concessione di mutui da parte del sistema creditizio agli inquilini assegnatari di alloggi messi in vendita da parte di enti privati o previdenziali, fermo restando la verifica dei presupposti per l'accesso all'edilizia agevolata.

12. La regione Umbria con la Lr 23/2003 ha introdotto in via sperimentale l' "Acquisto di alloggi assistiti da garanzie" nella forma di un fondo di garanzia finalizzato alla riduzione dei tassi di interesse sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto della prima casa.

13. È destinato principalmente ai lavoratori atipici un fondo in corso di attivazione da parte della regione Lazio e gestito dalla società regionale di garanzia per i fidi.

14. Sull'argomento si considerino inoltre: lo studio predisposto da Nomisma per Assindustria di Bologna sulla fattibilità di un fondo immobiliare per l'housing sociale; il protocollo d'intesa tra fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale e comune di Milano; l'ipotesi di fondo immobiliare avanzata da Finlombardia, regione Lombardia e Pirelli Real Estate; le misure per favorire l'offerta di abitazioni in locazione contenute nel Progetto di Legge Sandri "Disciplina dell'intervento statale nel settore delle politiche abitative".

15. Sono interessati da questa sperimentazione diversi comuni dell'Emilia Romagna, dell'Umbria e della Lombardia.

16. A titolo esemplificativo, si noti come nel cronoprogramma di progetto, reperibile sul sito www.auto-costruzione.net, la fase di lavoro in cantiere rappresenta meno di un decimo della durata dell'intero processo, pur essendo basata sui fine settimana in cui si concentra l'apporto degli autocostruttori; ben più rilevante è il tempo impiegato per la selezione, la formazione e la progettazione.

17. Tra gli interventi ipotizzati dal comune di Roma si considera l'incentivazione dell'"autorecupero", ovvero del coinvolgimento di cittadini con reddito medio-basso e basso, riuniti in cooperative finalizzate al recupero di edifici residenziali di proprietà comunale.

18. Oltre al problema della riscossione dei canoni,

rimane spesso irrisolto quello relativo all'occupazione da parte di chi non è più in possesso dei requisiti per l'alloggio sociale, sostanzialmente sottraendolo a chi versa in maggiori difficoltà.

19. A seguito del decentramento istituzionale lo Iacp è stato progressivamente trasformato e scomposto in aziende territoriali per l'edilizia residenziale, secondo modelli organizzativi che vanno dall'azienda di diritto pubblico, all'ente pubblico economico (ad esempio in Abruzzo), alla società per azioni (Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa). Per ulteriori informazioni in merito si veda "I numeri della casa" a cura di A. M. Pozzo per FederCasa.

20. Si fa riferimento, in particolare, agli interventi destinati a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio e le condizioni di comfort termico, luminoso e acustico attraverso sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento e altre soluzioni tali da ridurre il ricorso alle fonti di energia non rinnovabile e i possibili impatti ambientali delle tecnologie adottate.

Fondi immobiliari per l'housing sociale e la riqualificazione urbana

Barbara Rigamonti*

In questi ultimi anni, l'espansione del mercato immobiliare ha fatto sì che i prezzi d'acquisto degli alloggi siano cresciuti più dei salari. In sei anni, a livello nazionale, i prezzi per l'acquisto della casa sono in media aumentati del 51% a fronte di picchi fino oltre il 100%¹.

Gli elementi che hanno favorito questo fenomeno derivano in via principale da un'elevata propensione all'investimento immobiliare dovuta anche alla situazione poco favorevole dei mercati finanziari, nonché da una legislazione più articolata e dallo *spin-off* dei patrimoni immobiliari sia pubblici che privati.

In questo contesto sono nati i fondi comuni di investimento immobiliare, con nuove normative: testo unico della finanza Dlgs. 58/98 (legge Draghi), dl. 351/01 approvato con modifiche con la legge 410/01, dm n. 47/2003 e il successivo dl. 269/03 convertito in legge 326/03 e i numerosi provvedimenti attuativi del Ministero del Tesoro e della autorità di vigilanza.

Per le potenzialità esprimibili dai fondi immobiliari nel comparto dell'edilizia residenziale a completamento delle politiche abitative tradizionali, si ana-

lizzano, di seguito, gli elementi caratteristici di alcuni fondi immobiliari applicati all'*housing* sociale per le classi a reddito medio-basso.

I fondi immobiliari sono uno strumento finanziario per canalizzare il risparmio verso il settore immobiliare consentendo lo scambio delle proprietà sul mercato con costi relativamente contenuti e che permettono la gestione di un portafoglio di beni immobili diversificato i cui benefici comportano effetti positivi in termini di rischio e di costi di gestione. La loro diffusione, pertanto, contribuisce ad una più efficiente allocazione e gestione del rischio connesso all'investimento immobiliare e offre la possibilità di investire in un prodotto che ha in sé sia le caratteristiche di fungibilità e liquidità del prodotto finanziario sia i buoni rendimenti che si possono ottenere da una gestione professionale degli immobili. Il rendimento è legato all'incasso dei canoni di locazione e al realizzo di plus valenze derivanti dalla cessione degli immobili successivamente alla loro valorizzazione.

L'investimento immobiliare perde così la prerogativa di essere fruibile solo dagli investitori specializzati, consentendo l'accesso all'investimento in grandi patrimoni immobiliari anche ai piccoli investitori.

La selezione e la gestione degli immobili è affidata a professionisti di società di gestione del risparmio (Sgr) e consente agli investitori di non accollarsi l'onerosità della gestione degli immobili. Le Sgr sono società autorizzate a promuovere, istituire, organizzare e gestire il patrimonio di un fondo mantenendo separato il proprio patrimonio da quello del fondo stesso. Anche se ormai in Italia il prodotto finanziario del fondo immobiliare non è più una novità e sono già molti i fondi costituiti, in realtà spesso non si ha ancora la percezione di quali possano essere le potenzialità di queste forme di investimento.

Il fondo immobiliare, secondo la normativa italiana, deve investire il suo patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in beni immobili, in diritti reali immobiliari e/o in partecipazioni in società immobiliari. I fondi immobiliari sono in genere a struttura "chiusa": ciò significa che le quote sono

collocate in un periodo di tempo determinato e che il diritto al rimborso delle quote è riconosciuto agli investitori a scadenze determinate. Con la legge 410/01 e il dm 43/03 è stata introdotta la possibilità di costituire fondi che vengono indicati come "semi-aperti" o "semi-chiusi" che prevedono emissioni successive di quote e di rimborsi anticipati per aumentare la liquidità di questo strumento finanziario. I fondi si classificano anche a seconda del pubblico a cui si rivolgono², delle modalità di acquisizione degli immobili³ e della politica di distribuzione dei dividendi⁴. A oggi il comparto direzionale/uffici è la destinazione favorita per le strategie di investimento dei fondi, che vi concentrano circa i 2/3 dei loro investimenti diretti⁵.

Il forte disallineamento tra gli incrementi del reddito medio e di quello dei costi delle abitazioni hanno allargato l'area del disagio abitativo creando una crescita della difficoltà di accesso alla casa.

A fronte di questa situazione l'organismo pubblico non riesce con i canali ordinari di finanziamento ad attuare le necessarie azioni complesse per la riqualificazione di aree degradate e l'immissione di residenze accessibili ai ceti medio-bassi. Per questo motivo alcune città metropolitane come Milano, Bologna e Roma, hanno promosso e stanno studiando l'utilizzo di nuovi strumenti finanziari come i fondi immobiliari per poter accedere anche a risorse di finanziatori privati, al fine di sopperire alle esigenze abitative.

Milano: "Abitare Sociale 1"

La città di Milano è la prima ad utilizzare uno dei nuovi prodotti finanziari per occuparsi di edilizia residenziale pubblica, infatti è in corso di chiusura il collocamento delle quote di quello che sarà il primo fondo immobiliare sociale.

Promotrice di questo progetto è la Fondazione Cariplo che, attraverso la Fondazione Housing Sociale, costituita con la Regione Lombardia e l'Associazione Comuni lombardi, ha coinvolto attori privati e istituzionali

(Banca Intesa, Banca Popolare di Milano, Pirelli Re, Telecom e Generali, banche di credito cooperativo, associazioni imprenditoriali) per procedere alla costruzione di quelli che sono considerati i primi alloggi sociali realizzati da una società di gestione del risparmio attraverso un fondo immobiliare.

"Abitare sociale 1", nato a fine dicembre, è un fondo immobiliare chiuso che si rivolge esclusivamente a investitori istituzionali, gestito dalla SGR Nextra Investment Management, appartenente al gruppo Banca Intesa, che realizzerà alloggi di cui rimarrà proprietaria per 15 anni.

Per costituire il fondo, il Comune di Milano ha messo a disposizione aree di sua proprietà che sono state suddivise in quattro lotti. La Cariplo e la Regione⁶ hanno stanziato 10 milioni di euro ciascuno acquistando 200 quote mentre gli altri partecipanti hanno contribuito con quote variabili che a fine febbraio hanno raggiunto i 45 milioni di euro (obiettivo previsto è il raggiungimento di 75 milioni euro). Per assicurare il rispetto dei principi e delle finalità sociali del fondo, verrà istituito un comitato tecnico con funzioni consultive nel quale la Regione Lombardia sarà presente con un componente della Giunta che avrà poteri di veto su scelte e decisioni ritenute contrarie agli scopi etici prefissati. Con il capitale raccolto si prevede di realizzare un migliaio di alloggi al costo di circa 1100 – 1300 euro al metro quadro. Tali alloggi saranno dati locazione con un canone "moderato" che la Regione ha indicato di circa 54-74 euro al metro quadro all'anno. Attraverso questi canoni di locazione è previsto un rendimento annuo delle quote del fondo di circa il 2% oltre l'inflazione, inoltre i sottoscrittori si sono impegnati a devolvere il reddito che dovesse eccedere il 4% oltre l'inflazione in attività di utilità sociale sul territorio lombardo.

A chiusura del fondo, trascorsi i 15 anni, gli inquilini potranno riscattare gli appartamenti e quelli non riscattati saranno acquisiti da un gestore sociale che continuerà ad affittarli a canoni calmierati. Attualmente sono in corso le gare per la progettazione.

Bologna: fondo immobiliare per l'housing sociale

La proposta è stata promossa dall'Associazione degli Industriali della provincia di Bologna con l'obiettivo di sostenere lo sviluppo locale, rendendo più appetibile il trasferimento nel comune per giovani lavoratori con alto livello di specializzazione non residenti sul territorio.

Si prevedono contratti di locazione di quattro anni rinnovabili una sola volta per un periodo equivalente. Un arco temporale di otto anni è considerato un periodo sufficiente per la stabilizzazione e la crescita economica dei giovani lavoratori, che potranno in seguito rivolgersi al mercato della locazione libera o acquistare un'abitazione.

Nello studio proposto da Nomisma⁷ attraverso la selezione o formazione di una SGR si costituirebbe un fondo immobiliare ad apporto dedicato all'*housing*, nel quale il Comune dovrebbe mettere a disposizione aree edificabili e uno o più finanziatori, individuati sul mercato locale dovrebbero acquistare quote del fondo per coprire i costi di costruzione degli alloggi.

Il Comune apporterebbe i terreni di sua proprietà e sarebbe remunerato attraverso le quote emesse dal fondo che in parte andrebbero all'amministrazione comunale in ragione del conferimento dei terreni edificabili. Le altre quote, pari al valore della realizzazione degli immobili, potrebbero essere collocate tra finanziatori e investitori istituzionali con finalità sociali.

Il Comune avrebbe la possibilità di ottenere un'ulteriore liquidità emettendo obbligazioni garantite dalle quote del fondo immobiliare. A ulteriore supporto al progetto, l'amministrazione comunale potrebbe rinunciare alla riscossione dei dividendi di gestione per farli confluire in un fondo speciale per ridurre i canoni di locazione degli alloggi realizzati. Così, senza veri esborsi finanziari, l'amministrazione locale promuove l'obiettivo sociale dell'incremento dell'offerta di abitazioni a canone calmierato.

E' prevista la possibilità di integrazione con terreni di altri proprietari, per la realizzazione degli interventi, dando vita a forme di collaborazione pubblico-privato.

Nella ipotesi formulata, il fondo potrebbe avere una durata media pari a un ciclo di locazioni di otto anni, alla fine del quale gli appartamenti potrebbero essere messi sul mercato della libera locazione o posti in vendita. In alternativa, si ipotizza la durata massima del fondo immobiliare in 30 anni, prevedendo la possibilità di utilizzo da parte di tre diversi utenti, considerando i tempi di aggiustamento necessari per consentire locazioni anche di diversa durata da quella normalmente stabilita.

La simulazione progettuale ipotizza la realizzazione di appartamenti di circa 70 mq, prevedendo la possibilità di locarli a 400,00 euro al mese dimezzando le richieste che oggi il mercato prevede per i canoni di locazioni mensili per tipologie di abitazioni analoghe. Il fondo immobiliare così articolato prevede un flusso di ricavi netti da locazione pari circa al 3% del suo investimento.

Roma: ipotesi di fondi immobiliari

La società di gestione del risparmio Fimit sta valutando l'idea di costituire dei fondi immobiliari sul mercato romano per l'affitto sociale, coordinando gli interventi pubblici e quelli privati.

I fruitori dovrebbero essere famiglie con un reddito medio basso che non sono in grado di acquistare un alloggio e devono utilizzare la maggior parte dello stipendio per la locazione. L'idea è volta ad ottimizzare i pochi finanziamenti disponibili per gli enti pubblici con un prodotto finanziario che può coinvolgere, con risultati positivi, sia il pubblico che il privato.

L'ipotesi proposta da Fimit prevede un intervento nell'area romana⁸ nel quale sono coinvolti come protagonisti sia enti territoriali che banche e investitori privati. L'Università Roma Tre collaborerà per l'analisi e gli studi degli aspetti socio-ambientali e urbanistici. Gli studi prevedono la costituzione di due fondi che dovrebbero partire dalla somma di circa 200-250 milioni di euro.

La società di gestione del risparmio prevede di realizzare un fondo immobiliare chiuso che raccoglierà le quote presso investitori istituzionali interes-

sati a iniziative con reddimenti medio bassi, ad oggi non ancora quantificati. Gli immobili saranno esclusivamente residenziali e l'ipotesi prevede che siano dati in locazione non solo a famiglie con reddito basso ma anche ad altre categorie come studenti, ricercatori, lavoratori atipici. Nel progetto è previsto che il Comune offra gratuitamente le aree di sua proprietà o conferisca al fondo immobili comunali, oppure offra un contributo per l'integrazione degli affitti sociali.

L'altra ipotesi allo studio della società di gestione del risparmio è promossa dalla Fidurcel S.p.A.⁹ e coinvolge la Regione Lazio che dovrebbe stanziare contributi per i costruttori variabili dal 20% al 60% del valore di costruzione dell'immobile per realizzare alloggi da locare a canone sociale.

La percentuale di stanziamento regionale varia in funzione del tipo di contratto di locazione: il 60% è previsto quando l'affitto agevolato è dato a tempo indeterminato, mentre contributi regionali minori sono previsti quando i contratti di locazione hanno durata inferiore fino ad arrivare al solo 20% se il contratto avrà durata di otto anni.

Sulla scorta di questa ipotesi, che utilizza i fondi erogati dalla Regione, è nata l'idea di costituire un fondo ad apporto nel quale i costruttori conferiranno gli alloggi costruiti.

Come contropartita, ai costruttori verranno assegnate quote del fondo che potranno essere cedute ad investitori istituzionali. Il fondo avrà l'impegno di gestire gli immobili nella massima efficienza. Il progetto ha raccolto già molte adesioni da parte dei costruttori alla società promotrice (circa 100 milioni di euro) a dimostrazione dell'interesse e del gradimento.

Poiché la gestione delle iniziative è affidata ad una Sgr, con l'efficiente montaggio di tutta l'operazione, gli enti locali o territoriali possono utilizzare uno strumento finanziario che può essere in parte adattato alle specifiche esigenze locali, con il contenimento del costo di produzione e con la dismissione degli appartamenti alla fine del ciclo di utilizzazione per scopi sociali, a prezzi di mercato avendo un ritorno di gestione conveniente anche

per l'operatore del fondo.

Anche se le prime esperienze di promozione dei fondi immobiliari rivolti al *housing* sociale sembrano essere dedicate a interventi di nuova edificazione, questo strumento finanziario mostra delle notevoli potenzialità, se orientato in tal senso, per interventi di riqualificazione dei tessuti urbani e di rifunzionalizzazione degli immobili esistenti nonché per il recupero di aree dismesse tramite la demolizione e la ricostruzione di edifici pubblici e privati con un *mix* di destinazioni articolate. Si può ipotizzare un ulteriore sviluppo di tale strumento, come supporto a interventi che possono riguardare vaste zone della città anche attraverso la sinergia di più fondi specializzati (residenza per il sociale, terziario e direzionale, di sviluppo, turistico-ricettivo). In prospettiva, nel caso di grandi interventi di trasformazione urbana, anche alla luce delle nuove norme sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nel nuovo codice dei lavori, forniture e servizi pubblici, si può ipotizzare un complesso e positivo rapporto tra i promotori immobiliari, le Sgr e i fornitori dei servizi pubblici tariffati, sia a rete che puntuali, attraverso uno strumento finanziario *ad hoc*, ampliato anche ad altre forme di ritorno di gestione complementari e collegate alla trasformazione urbana e al suo ciclo di vita. D'altra parte, l'uso di un prodotto finanziario quale il fondo immobiliare per operazioni di *housing* sociale presenta alcuni vantaggi grazie alla flessibilità dello strumento (fondi chiusi, fondi ad apporto, etc.) che lo rende adattabile alle diverse esigenze e situazioni in cui può essere utilizzato. I fondi sono infatti caratterizzati da un trattamento fiscale vantaggioso che fornisce buone prospettive di redditività, la possibilità di far rendere nel medio-lungo periodo investimenti che potrebbero sembrare non redditizi relativi ad appartamenti a canoni calmierati raggiungendo rendimenti in linea con il mercato. Vi sono, tuttavia alcune criticità come la necessità di un sostegno finanziario pubblico (contributi per gli affitti, conferimenti di aree, etc.) per poter offrire un prodotto in linea con il mercato.

Nei casi analizzati si può poi sostenere che il fondo immobiliare per l'*housing* può essere qualificato tra quelli definiti etici poiché la politica degli investimenti privilegia i criteri diversi dalla sola massimizzazione del rendimento atteso. Si definisce etico, infatti, quel prodotto finanziario rivolto a particolari categorie di sottoscrittori che concilia finalità sociali con obiettivi di rendimento in linea con il mercato o leggermente inferiori, in nome degli scopi etici perseguiti.

In conclusione, l'utilizzo dello strumento descritto offre la capacità di reperire risorse finanziarie attraverso una collaborazione pubblico-privato, in grado di attivare interventi di dimensioni significative consentiti dalla sinergia dei diversi attori a supporto degli enti competenti che da soli non potrebbero affrontare "l'emergenza casa" all'interno di politiche di riqualificazione della città.

*Avvocato.

Note

1. Studio Cresme Anci "Le politiche abitative in Italia" - analisi e valutazioni - maggio 2005.
2. In relazione all'offerta verso il pubblico si parla di *fondi retail* che sono fondi destinati alla generalità degli investitori e di *fondi riservati*, cioè destinati ad investitori qualificati e come tali lo Stato, gli enti locali, gli enti pubblici previdenziali, le associazioni e fondazioni senza scopo di lucro.
3. Quando il patrimonio del fondo viene raccolto mediante una o più emissioni di quote stabilite dal regolamento e l'investimento immobiliare è successivo alla fase di collocamento delle quote si parla di *fondi a raccolta*, si definisce invece *fondo ad apporto* quando la sottoscrizione delle quote avviene mediante conferimento di beni di parte di un soggetto apportante e il valore del fondo viene stabilito in fase di apporto sulla base di stime effettuate da esperti indipendenti, in questa tipologia di fondi avviene prima l'investimento immobiliare e successivamente il collocamento delle quote.
4. I dividendi possono essere a *distribuzione* ossia distribuendo periodicamente gli utili ottenuti dalla gestione degli immobili o a *accumulazione* quando la distribuzione degli utili, ottenuti dalla gestione degli immobili, viene effettuata alla chiusura del fondo immobiliare.
5. Comunicato stampa Assogestioni sui Fondi immobiliari al 30.06.2005.
6. La Regione è autorizzata alla sottoscrizione di quote di fondi immobiliari dalla legge regionale n. 5 del 2004.
7. "Presentazione dei lineamenti dello studio di fattibilità di un Fondo immobiliare per l'*housing* sociale a Bologna", settembre 2005.
8. Fimit lancia due fondi per l'affitto "calmierato" da RE real estate n.31, marzo 2006.
9. La Fidurcel S.p.A. è una società promossa dall'Unione Regionale Costruttori Edili del Lazio (URCEL), che opera nel settore dei servizi reali alle imprese nei territori dell'Italia centrale e della Sardegna.

ESTIMO E TERRITORIO

rivista mensile

Estimo e Territorio nasce dall'evoluzione di Genio Rurale, fondata nel 1937. La rivista si rivolge a tecnici e professionisti impegnati nella valutazione, pianificazione e gestione del territorio (agronomi, architetti, chimici, geologi, geometri, forestali, ingegneri, responsabili uffici tecnici) e ha un approccio interdisciplinare, che spazia dall'estimo immobiliare e territoriale, all'uso, gestione e pianificazione del territorio, al diritto ambientale, fino alla valutazione d'impatto e l'ecologia del paesaggio.



LA RIVISTA È VENDUTA SOLO IN ABBONAMENTO

Per informazioni tel. 051 6575820 fax 051 6575900
e-mail: abbona@gce.it sito: www.edagricole.it



Spedire il buono d'ordine a: **Il Sole 24 ORE Edagricole Srl**
Servizio abbonamenti
Casella postale 397
Uff. Postale Bologna Centro
40100 Bologna

☐ **Si,** desidero abbonarmi per un anno (11 numeri) a **Estimo e Territorio**

ABBONARSI È UTILE, COMODO E CONVENIENTE

Libertà di interrompere l'abbonamento in qualsiasi momento e sicurezza di essere rimborsato delle copie non consegnate.

Sconto del 15% per l'acquisto dei libri de Il Sole 24 ORE Edagricole.

Deducibilità fiscale del costo dell'abbonamento ai sensi degli artt. 54 e 56 del T.U.I.R.

Acquisto annate arretrate con lo sconto speciale del 30%.

Biglietti omaggio o a prezzo scontato per l'ingresso alle principali fiere e manifestazioni riguardanti il suo settore di attività.

SERVIZIO CLIENTI:

tel. 051 6575820, e-mail abbona@gce.it



al prezzo di **€ 62,00**

MODALITÀ DI PAGAMENTO

- ☐ con bollettino di conto corrente postale che mi invierete
☐ con carta di credito (escluse carte Electron)

GRU5

Titolare carta

Numero

Scadenza

Firma Titolare

I MIEI DATI

Cognome e Nome

Via

n° Cap. Prov.

Città

Telefono

Informativa ex D.LGS. n. 196/03 (Tutela della Privacy). Il Sole 24 ORE Edagricole S.r.l. - Via Goito 13, 40126 Bologna - Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per fornire i servizi indicati e, se lo desidera, per aggiornarla su iniziative ed offerte delle società del Gruppo. Responsabile del trattamento è il Direttore Operativo presso il quale, all'indirizzo di cui sopra, risulta disponibile l'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 del D.LGS. n. 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, ecc.) rivolgendosi al sopraindicato Responsabile. I Suoi dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, al servizio clienti, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo Il Sole 24 ORE per il perseguimento delle medesime finalità della raccolta, a società esterne per l'evasione dell'ordine e per l'invio di materiale promozionale ed agli istituti bancari. Consenso. Attraverso il conferimento del Suo indirizzo e-mail, del numero di telex e/o del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali. La sottoscrizione dell'ordine dà diritto di ricevere offerte di prodotti e servizi delle società del Gruppo Il Sole 24 ORE. Se non desidera riceverle bari la seguente casella.

Non inviare denaro ora, pagherò al ricevimento del nostro avviso di pagamento.

Esperienze di pianificazione paesaggistica

a cura di Andrea Filpa*

I contributi di questa sezione restituiscono tasselli significativi di una materia in piena evoluzione – la pianificazione paesaggistica – che stenta a sedimentare una prassi operativa di cui, almeno su questo si è tutti d'accordo, l'Italia avrebbe un gran bisogno. Numerosi sono i versanti ove ricercare profili di coerenza che consentano di avviare senza incertezze la nuova stagione della pianificazione paesaggistica.

Il primo concerne la ricerca di sintonia tra Convenzione europea del paesaggio (Cep) e Codice Urbani, entrambi leggi dello Stato ma, come fanno notare nel loro contributo Poli e Mantovani – contenenti definizioni diverse dei medesimi oggetti.

Il secondo riguarda le forme di collaborazione Stato-Regione in materia di pianificazione paesaggistica (tutti e tre i contributi affrontano questo nodo) e – a seguire – la prosecuzione della *filiera* che dovrebbe far entrare in gioco gli strumenti di livello provinciale e comunale.

L'attivazione di questo processo, è opportuno rammentarlo, è molto cara alla Cep e quindi al Consiglio d'Europa, che ha avviato la formazione della Recep, la Rete Europea degli Enti Locali per l'attuazione della Cep (il primo incontro si è tenuto a Napoli nel dicembre 2005). Appaiono in tal senso del tutto condivisibili le considerazioni di Mazzotta in merito alla centralità delle scale di dettaglio che solo province e comuni sono in gradi di assicurare alle politiche per il paesaggio.

Il terzo, forse il più innovativo ma

finora il meno praticato, riguarda l'implementazione della *manovra paesistica* contenuta sia nella Cep sia nel Codice Urbani, che affianca all'asse centrale della pianificazione una pluralità di attività di formazione ed informazione per cittadini, amministratori e addetti ai lavori, la costituzione di osservatori, la promozione di monitoraggi.

La consistenza, la vastità e la complessità del lavoro da svolgere non può sfuggire e non sembra possibile condurla a termine con frammentati e settoriali tavoli di concertazione. Forse è giunto a maturazione il tempo per una seconda *Conferenza nazionale sul paesaggio* (la prima è come si ricorderà nel 1999), e l'Inu, da sempre attento a questi temi, potrebbe farsi interprete di questa esigenza.

*Docente di Urbanistica presso l'Università di Camerino, è componente dell'Osservatorio nazionale per la qualità del paesaggio.

La Provincia di Prato

Daniele Mazzetta*

I “luoghi fantastici” della Legge Galasso

Molti anni fa Gianni Guadalupi ed Alberto Manguel, sull'onda del “fantastico” Borghesiano¹, realizzarono un'opera faraonica: un “manuale dei luoghi fantastici”², che in realtà nell'originale versione inglese era definito più opportunamente “dizionario” (*The dictionary of imaginary places*), in quanto orga-

nizzato alfabeticamente per descrivere, con dovizia di riferimenti bibliografici e documentali e con taglio saggistico, luoghi immaginari e favolistici da Atlantide alla Terra di Mezzo del Signore degli Anelli, come se fossero realmente esistiti e proponendo un corredo iconografico di schematiche e normalizzate cartografie e di accattivanti vedute paesistiche (le illustrazioni erano di Graham Greenfield e le mappe di James Cook). Le cartografie lì pubblicate si contraddistinguono, almeno quelle corografiche e non urbane, oltre che per la dovizia di toponimi anche per la costanza delle categorie territoriali rappresentate: coste, laghi, fiumi, monti, boschi. Il volume fu tradotto ed edito in Italia nel 1982, appena tre anni prima della promulgazione della L. 431/1985, cosiddetta Legge Galasso, che introduceva un inedito vincolo paesistico automatico per categorie vincolando in maniera indifferenziata aree costiere, aree contigue a laghi e fiumi, boschi, cime di monti, ecc.; tentando quindi di cristallizzare quelli che erano ritenuti come ingredienti imprescindibili del paesaggio in modo da giungere alla tutela del tutto, partendo dal particolare ed attribuendo un valore paesistico ad oggetti così generici da risultare paesisticamente immaginifici come i luoghi fantastici di Guadalupi e Manguel.

Il “realismo” del Codice Urbani

Al di là del DL 490/99, primo tentativo di riunificazione normativa tra tutele dei beni culturali, ambientali e paesistici è con il Codice Urbani che si viene a

configurare in maniera più corposa e dettagliata una pianificazione paesistica di matrice regionale che, tra gli altri numerosi elementi, contenga determinazioni in ordine: alle aree ex-1497/39; alle categorie ex-Galasso nonché, come esplicitamente previsto alla lettera h dell'art. 143, alle eventuali categorie di immobili o di aree diverse da queste; all'individuazione di interventi di recupero e riqualificazione paesistica ed all'individuazione di misure necessarie al corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto paesaggistico.

La Lr Toscana 1/2005, sostitutiva della precedente Lr 5/95, si conforma al Codice Urbani prevedendo un Piano Paesistico Regionale, "che individua i beni paesaggistici e la relativa disciplina", come parte integrante della parte statutaria del Piano d'Indirizzo Territoriale regionale. Quindi il Piano Paesistico, che la Lr 5/95 identificava con i Ptc Provinciali, viene, anche in Toscana, portato al rango regionale. Non può non evincersi l'assoluta diseconomia di una tale impostazione, voluta, ricordiamolo, al livello statale, e la pretenziosità di individuare e disciplinare i beni paesistici in chiave reale, e non più per categorie generiche, alla scala regionale, scala evidentemente inadeguata alle necessarie conoscenze preordinate a qualunque norma di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Il risultato applicativo in Toscana, al di là dell'adeguamento alla lettera della Legge, non ha potuto infatti prescindere, dopo una prima ricognizione di ambiti paesistici di scala regionale ed una scelta metodologica di articolazione del valore paesistico³, dal coinvolgimento diretto delle Province nella definizione di sottoambiti di rango provinciale, nella rilettura, nella contestualizzazione, e nella relativa proposta disciplinare, delle ex categorie Galasso e delle aree ex 1497/39.

Il contributo della Provincia di Prato al Pit regionale

Sulla base della esplicita richiesta regionale di ausilio alla formulazione dei contenuti paesistici dello statuto del Pit, la Provincia di Prato ha predispo-

sto alla fine del 2005 un contributo conoscitivo ed una proposta disciplinare. Si sintetizzano nel seguito quindi, a titolo esemplificativo e per l'eventuale interesse metodologico di una prima applicazione delle nuove norme, i contenuti del Documento provinciale⁴. In risposta alla richiesta regionale di *"ridefinire gli ambiti assoggettati a tutela paesistica (L 431/85), in ampliamento o in riduzione, mettendo in evidenza e dettagliando i valori di pregio paesaggistico propri di tali aree secondo criteri sistemici, storici, culturali ed estetici e non soltanto in quanto appartenenti alle categorie omogenee individuate dalla precedente normativa in base ad una lettura prevalentemente ambientale e precisandone le norme d'uso e i criteri di gestione"*, si è proposta tale ridefinizione limitatamente alle categorie della lettera c) (i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua), della lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi) e della lettera f) (parchi e riserve), in quanto categorie di maggiore interesse in relazione al territorio provinciale ed alle previsioni in merito del Ptc provinciale approvato nel 2003. Il metodo di lavoro seguito per tali ridefinizioni discende da una rilettura ad hoc dei contenuti conoscitivi e disciplinari del Ptc, integrata da quella degli studi e delle sperimentazioni successivi al Piano. I criteri guida che orientano tale lettura discendono dalle componenti del paesaggio individuate nell'Atlante regionale (valori *ecologici, culturali, sociali ed economici*) in un'ottica di valutazione prestazionale per i singoli elementi costitutivi delle risorse associate alle categorie ex L 431/85.

Sulla base degli elementi conoscitivi e disciplinari si è cercato di agire non solo in riferimento ai corsi d'acqua espressamente interessati dalla tutela *ex lege* della L 431/85 ma anche in riferimento alla contestualizzazione territoriale dei singoli componenti delle risorse riferibili, in generale, agli ambiti fluviali. Si è data quindi una lettura di contesto ai singoli tratti fluviali perimetrandone ambiti di tutela o di riqualificazione in relazione anche alla prestazione svolta o richiesta in termini di connessioni ecologiche.

Per gli ambiti della lettera f) la propo-

sta che si avanza è quella di includervi le Aree naturali protette di Interesse Locale nonché i Siti di Interesse Comunitario e Regionale. Questa proposta si muove coerentemente con l'individuazione delle componenti del paesaggio individuate nell'Atlante regionale, che articola i valori del paesaggio in valori ecologici, culturali, sociali ed economici, in quanto valori tutti istituzionalmente presenti sui territori delle Anpil. Inoltre l'inserimento di tali aree nel Piano paesistico regionale, cioè nella parte statutaria del Pit, risponde in pieno agli attuali orientamenti della pianificazione di area vasta comunitaria: lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo come orientamento per le politiche regionali. Una di tali strategie, infatti, riguarda in particolare il complesso delle aree protette, quale rete di corridoi ecologici e di biodiversità, da tutelare ma anche da armonizzare con lo sviluppo delle popolazioni che vivono quei territori.

La proposta disciplinare per questi ambiti è quella dell'esaltazione del ruolo provinciale nelle sue funzioni istituzionali di ricerca e coordinamento in merito ai valori ecologici ed alla loro tutela grazie un'azione di governo provinciale che, attraverso Ptc e piani di settore quali Regolamenti delle Riserve e Piani di sviluppo economico e sociale delle aree protette, pianifichi e coordini il sistema provinciale delle aree protette, temperando le esigenze di tutela e valorizzazione, anche paesistica, con quelle di sviluppo economico e sociale.

Riguardo agli ambiti boscati si è proceduto lungo due direttrici:

- la specificazione di elementi boscati di particolare valore botanico o ecologico o paesistico o economico, perimetrandone le aree relative nell'ambito boscato della L 431/85 ed individuandole come aree da sottoporre a tutela;
- la specificazione di elementi vegetazionali di particolare valore ecologico, paesistico o conservazionistico non arborei e anzi da tutelare anche rispetto all'espansione del bosco.

Sulle altre aree dell'ambito Galasso lettera g) si propone di mantenere la tutela per motivi di interesse paesistico.

Il Documento provinciale si è chiuso poi individuando beni che non possono

essere ascritti alle categorie ex Galasso, ma che rivestono particolare importanza dal punto di vista storico-testimoniale e paesistico, e perimetrando aree vincolate ai sensi della L 1497/39 che hanno subito nel tempo alterazioni tali da richiedere interventi di riqualificazione paesaggistica.

Conclusioni

Questo lavoro, una volta trasmesso alla Regione, vera titolare del procedimento di formazione del nuovo Piano Paesaggistico, è stata l'occasione per la Provincia di Prato per ripensare al proprio territorio in termini paesistici e per realizzare un vero e proprio sistema informativo (o banca dati) sul Paesaggio.

E' evidente però che qualunque sarà la decisione della Regione Toscana in merito a questi contenuti, se si volesse veramente dar vita alle formulazioni di principio contenute nella Convenzione europea del paesaggio, che lo vede come categoria sostanzialmente culturale portatrice di valori identitari della popolazione, si dovrebbero sottoporre tali risultati conoscitivi e proposte disciplinari all'attenzione dei cittadini perché ne confermino o meno, e quindi ne rafforzino anche da un punto di vista politico, la natura statutaria. Riuscendo forse in tal modo ad evitare tutele demiurgiche di "luoghi fantastici" ed a valorizzare valori culturali reali delle comunità che vivono quei paesaggi.

* Responsabile del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Prato.

Note

1. Manguel, argentino, tradusse Borges in inglese.
2. Gianni Guadalupi, Alberto Manguel, *Manuale dei luoghi fantastici*, Milano, Rizzoli Editore, 1982; trad. it.: Licia Brustolin.

3. Si tratta degli Studi Preparatori del nuovo Pit che la regione Toscana sta redigendo sulla base della nuova Lr 1/2005, e in particolare del volume, a cura di Lando Bortolotti, Gabriele Paolinelli, Antonella Valentini, *I territori della Toscana. Atlante dei caratteri strutturali del paesaggio*, Regione Toscana, Edizioni Giunta Regionale, Bagno a Ripoli (Firenze), 2005.

4. Documento di rilievi e contributi per l'implementazione e specificazione della lettura dei caratteri strutturali del paesaggio toscano nell'ambito della Provincia di Prato, approvato con Dcp 87 del 14.12.2005.

L'iniziativa della Regione Abruzzo

Andrea Chietini*

Raffaella Molinari**

La Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze nell'Ottobre del 2000, ha di nuovo dopo 15 anni dalla Legge Galasso, posto al centro del dibattito disciplinare la questione del paesaggio e l'importanza della sua tutela, inaugurando una nuova stagione di pianificazione incentrata su uno *sviluppo sostenibile* del territorio.

L'input lanciato in quella sede dal Consiglio Europeo, è stato recepito da diversi Paesi europei ed, in particolare, in Italia ha preso forma, nel 2004, con il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", il Codice Urbani (Dlgs 22 Gennaio 2004, n.42).

Sono stati introdotti nuovi elementi di complessità, a base di nuove sperimentazioni, ma contemporaneamente si è diffuso un clima di incertezza, legato in particolar modo all'ambito procedurale e culturale introdotto dalla normativa stessa.

Il C.U. ha rimesso in moto la macchina della pianificazione in ambito paesistico, che risulta ancora profondamente legata alla legge italiana 1497/39, legge tra le più innovative al momento della sua emanazione, e che per prima ha affrontato il tema della tutela e valorizzazione, restringendo, però, il campo di azione alle "bellezze naturali".

Un passo avanti era già stato fatto nel 1985, con la Legge Galasso n. 431, con la quale la tutela diviene un processo oggettivo e sistematico, attuabile con strumenti specifici di pianificazione paesistica o di pianificazione territoriale con valenza paesistica.

Dopo la riforma del Titolo V della Costituzione (L.C. 3/01), che distingue le competenze legislative statali da quelle regionali (per le quali lo Stato si riserva il diritto di intervenire delineando i principi fondamentali), si avvia una ridefinizione dei beni paesaggistici e dei beni culturali intesi come articolazione del patrimonio culturale complessivo, riservando i primi alla iniziativa delle Regioni e i secondi a quella dello Stato.

Il paesaggio entra a tutti gli effetti nei nuovi processi di "governance" *multilivello*: non solo materia di Stato e Regione ma sistema di relazioni interdisciplinari, volte a promuovere l'integrazione tra politiche settoriali, politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Diverse le iniziative regionali (Sardegna, Umbria,...), come, recentemente, quella della Regione Abruzzo, volte a re-interpretare il concetto di paesaggio, non più inteso unicamente come valore, ma come parte costitutiva di un sistema complesso ed integrato con ambiente, territorio e processi di sviluppo.

La Lr 18/83 prevedeva per la Regione Abruzzo la redazione del Piano Regionale Paesistico, redatto definitivamente nel 1986 ed ancora vigente, seppur limitato ad alcuni ambiti del territorio regionale, per i quali si propone un'opera di valorizzazione e di tutela, legata alla presenza di beni di carattere storico, architettonico, culturale, naturalistico e paesaggistico di alto valore.

La Regione Abruzzo propone oggi un lavoro di aggiornamento, che mira al recepimento del Dlgs 42/2004 (art.135), secondo cui "il Piano Paesaggistico definisce [...] le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile", nell'ottica di superamento di una concezione esclusivamente vincolistica della tutela stessa ed in favore di una valenza programmatica in cui le Regioni assumono un ruolo determinante, di snodo tra le politiche nazionale e processi partecipati di governo locale del territorio. Per raggiungere tale obiettivo, la Regione, tenendo conto delle diverse forme di conoscenza degli altri Enti Competenti (Province, Ente Parco, Comuni), propone la costruzione di un quadro conoscitivo, sulla base di analisi di diverso tipo (sistema dei beni ambientali, architettonici, archeologici, storici) e l'individuazione di ambiti ed obiettivi di qualità paesaggistica (secondo le indicazioni dell'art.143, Dlgs n.42/2004), utili per delineare prescrizioni generali ed operative per

la tutela e la trasformazione del territorio.

Si rivolge l'attenzione alla determinazione di misure per la conservazione di aree tutelate *ex lege* e per l'inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto paesaggistico; all'individuazione di interventi di recupero e riqualificazione di aree compromesse e degradate; all'elaborazione di uno Studio di Valutazione Ambientale Strategico, unitamente alla costruzione di un S.I.T. per garantire l'accessibilità, via telematica, alle elaborazioni prodotte. Analisi, ricognizione ma anche e condivisione, attraverso un sistema che miri al superamento di forme parziali e contrapposte di conoscenza.

**Dottorando di Ricerca presso l'Università di Roma La Sapienza.*

***Dottoranda di Ricerca presso l'Università dell'Aquila.*

Il paesaggio negato

Giancarlo Poli*,

Patrizia Mantovani*

Il Ministro dei Beni e delle Attività culturali, utilizzando strumentalmente le possibilità offerte dalla legge delega 6 luglio 2002, n.137, sta varando una "integrazione" alla Parte III del Codice Urbani (Beni paesaggistici) che nei fatti costituisce intervento di riappropriazione delle competenze trasferite o delegate a Regioni ed enti locali.

Questo avviene in un momento particolarmente significativo, infatti almeno la metà delle Regioni italiane sta predisponendo, o ha già predisposto, le attività preparatorie per l'adeguamento della propria pianificazione paesaggistica alle disposizioni del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004).

Un'azione che ostacola la necessaria evoluzione concettuale e strumentale della salvaguardia del paesaggio e che è determinata dalla vivificazione del modello Crociano, artificiosamente associato a quello geografico-tipologico della legge "Galasso", nell'improbabile prospettiva di attuare i principi della Convenzione Europea del Paesaggio (nel frattempo ratificata con la legge del 6 gennaio 2006, n.14) che,

proprio dalla rilevante modifica al Codice vigente, sono omessi o violati. Un'operazione condotta da un'apposita commissione di studio ministeriale, composta esclusivamente da giuristi, che ha operato in perfetto isolamento non coinvolgendo le Regioni e le competenti strutture del Ministero, con ciò interrompendo quella positiva collaborazione instauratasi a partire dall'elaborazione del Codice Urbani.

Dovendoci limitare al tema della pianificazione paesaggistica, è opportuno precisare che il Codice Urbani, pur essendo il risultato di una mediazione tra istanze ed esperienze diverse, rappresenta il necessario passaggio tra la tradizionale tutela riferita a beni paesaggistici con caratteristiche di eccezionalità a quella, prospettata dalla Convenzione di Firenze, di governance dell'intero territorio e di tutti i tipi di paesaggio. Un modello di gestione che assegna al paesaggio il ruolo di equilibrio tra patrimonio culturale e naturale, che lo considera riflesso dell'identità e della diversità europea e che, partendo dal principio di sviluppo sostenibile, è in grado di migliorare la qualità dei territori, risvegliare il senso di appartenenza e imprimere la consapevolezza pubblica dei valori in gioco.

Per questo motivo non si può lasciar passare sotto silenzio la restaurazione di un potere monocratico d'interdizione dell'attività delle Regioni anche per materie trasferite, come la pianificazione paesaggistica concepita sostanzialmente come attività di ricognizione dei beni paesaggistici, fino al sovvertimento degli attuali assetti gestionali con la revoca delle deleghe agli enti locali ritenuti inaffidabili. Tutto ciò fa trasparire la volontà di alimentare una gestione burocratica, ampiamente inefficace nei confronti delle trasformazioni del paesaggio, come per altro riconosciuto dallo stesso Ministero dei Beni e delle Attività culturali.

Una gestione che si realizza nelle forme di una "democrazia delegata" e somministrata da burocrati e saperi esperti, che ha come principali sostenitori membri di alcune lobby ambientaliste. Una tutela non finalizzata al miglioramento della qualità dei paesaggi, né funzionale al controllo delle dinamiche e delle trasformazioni terri-

toriali che continuamente si producono a livello locale, ma l'innalzamento del vincolo a strumento principe della tutela di cui il piano paesaggistico costituisce il supporto non essenziale. Un processo di riaccentramento ostinatamente settoriale, autoreferenziale e separato dal governo del territorio che mette in discussione i concetti della Convenzione Europea inibendo al paesaggio la possibilità di assumere il carattere di strumento di governance partecipata, e vanificando le evoluzioni concettuali che avrebbero portato a strumenti di gestione innovativi e di maggiore efficacia.

Il Ministro Buttiglione, nella seduta della 13° Commissione "Territorio, Ambiente, Beni ambientali" della Camera, svoltasi il 7 febbraio 2006, definisce d'importanza strategica le modifiche introdotte, dallo schema di decreto legislativo recante "Disposizioni correttive ed integrative del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 in relazione al paesaggio". Minimizzandone immediatamente dopo la portata nel precisare che "il decreto è finalizzato a correggere errori materiali, a fornire migliori formulazioni lessicali delle disposizioni o ad esprimere in termini più chiari e giuridicamente più corretti alcuni concetti e istituti giuridici". Per il Ministro, rientrano in quest'ambito le modifiche agli articoli 135 e 143 relativi alla pianificazione paesaggistica, risolte con "spostamento di parti di un articolo nell'altro allo scopo di raggiungere una migliore chiarezza espositiva e precisione concettuale, che non comportano sostanziali cambiamenti di regime". In sede di riunione tecnica preliminare della Conferenza Unificata, tutte le Regioni hanno espresso parere "totalmente negativo" in merito alle "modifiche di razionalizzazione" del testo vigente perché la portata dell'operazione è in realtà di ben diversa natura. La definizione di "paesaggio", già depauperata della parte relativa alla "percezione delle popolazioni", su cui si fonda il significato e il senso stesso del termine attribuito dalla Convenzione di Firenze, è ulteriormente modificata con l'introduzione dell'aggettivo "distintivo" riferito ai carat-

teri delle sole parti di territorio identificabili come paesaggio. Con ciò rinne-
gando il concetto secondo il quale
tutto il territorio è paesaggio, circoscri-
vendolo alla sola dimensione fisica e ai
territori connotati da “caratteri distinti-
vi” allo scopo di isolare la tutela dei
beni paesaggistici (materia di esclusiva
competenza statale) dal governo del
territorio (materia concorrente) e con-
seguentemente di potere attribuire una
specifica disciplina di tutela paesaggi-
stica esclusivamente alle parti di terri-
torio vincolate, cioè agli immobili e
alle aree di notevole interesse pubblico
ed alle aree tutelate per legge, le ex
categorie “Galasso”.

Un paesaggio interpretato ancora una
volta come oggetto compiuto e non
come esito di relazioni dinamiche tra
assetti fisico-spaziali e processi d’iden-
tificazione collettiva rivolti al passato e
al futuro che attribuendogli significato
lo connotano.

Con lo scopo evidente di mantenere
inalterato un potere d’intervento diret-
to, la proposta ministeriale rinnega poi
nuovamente la transitorietà della deli-
mitazione delle ex categorie Galasso,
anche in presenza di una pianificazio-
ne paesaggistica elaborata congiunta-
mente con gli Organi periferici del
Ministero e che abbia sviluppato pie-
namente i contenuti dell’art.143 del
Codice Urbani. E’ resa così impossibile
l’integrazione del doppio livello di
tutela attualmente operante, determi-
nato dalla coesistenza delle tutele di
derivazione statale con le zonizzazioni
di tutela stabilite dalla pianificazione
paesaggistica regionale. Una situazione
fonte di notevole inefficienza e di
grande confusione applicativa nella
gestione ordinaria delle tutele paesag-
gistiche.

Il Ministero si ritaglia inoltre una com-
petenza nell’attività di pianificazione
paesaggistica trasferita alle Regioni col
DPR n.8 del 1972. Infatti all’art.135 del
Codice Urbani, la frase “le regioni assi-
curano che il paesaggio sia adeguata-
mente tutelato e valorizzato” viene
modificata premettendo e affiancando
lo Stato alle Regioni nelle funzioni
chiaramente riferite alla pianificazione
paesaggistica. Come se ciò non bastas-
se all’art.156 del Codice vigente è sta-
bilito che l’approvazione dei piani pae-

saggistici debba avvenire in collabora-
zione con lo Stato.

Dall’art.143, relativo ai contenuti del
piano paesaggistico, è eliminato il rife-
rimento agli “obiettivi di qualità pae-
saggistica” adducendo la motivazione
che il termine non possiede un fonda-
mento giuridico, ma appartiene al lin-
guaggio dell’economia aziendale. “Gli
ambiti omogenei”, cui gli obiettivi di
qualità erano strutturalmente associati
in quanto “aree funzionali” all’inciden-
za territoriale delle politiche di trasfor-
mazione del paesaggio, vengono tra-
sferiti all’art.135 (Pianificazione pae-
saggistica) e trasformati in vere e pro-
prie zonizzazioni di piano, strutturate
gerarchicamente e associate a specifi-
che prescrizioni.

In riferimento al processo di elabora-
zione o di adeguamento della pianifi-
cazione paesaggistica (che non è più
facoltativo), viene esclusa infine la
possibilità che dall’elaborazione dei
nuovi piani paesaggistici possa discen-
dere una revisione dell’insieme dei vin-
coli paesaggistici emanati dal 1939 ad
oggi, operazione da compiere in stretto
rapporto con il riconoscimento dei
caratteri che connotano e distinguono i
nostri paesaggi. Con l’eliminazione
dell’art.144, comma 2, non solo viene
impedita la sistematizzazione della
congerie di vincoli vigenti, la loro
integrazione funzionale nella pianifica-
zione paesaggistica, ma soprattutto è
preclusa la possibilità di far rappresen-
tare alle aree di interesse pubblico i
valori riconosciuti dei diversi territori,
patrimonio e immagine delle comunità
locali e dell’intero paese.

In conclusione e per attenerci al filo
conduttore di questo numero di
Urbanistica Informazioni possiamo
senz’altro affermare che nonostante la
proposta di decreto del Ministro
Buttiglione spinga necessariamente
Regioni ed Enti locali ad opporsi a
questa iniziativa non deve interrom-
persi la positiva collaborazione instau-
ratasi in questi anni con gli organi
centrali e periferici del Ministero così
come non deve vanificare la sperimen-
tazione di nuovi modelli e strumenti di
gestione del paesaggio, necessari a tra-
sformare un’attività burocratica in una
politica di miglioramento della qualità
dei nostri territori e di rafforzamento

delle identità finalizzata anche ad uno
sviluppo alternativo, più equilibrato e
durevole. Occorre tuttavia che la disci-
plina paesaggistica vada oltre la fun-
zione meramente conservatrice dei luo-
ghi considerati eccezionali, evolvendosi
da strumento di settore a strategia
generale in grado di sostenere azioni di
tutela attiva e di uso sostenibile delle
risorse in funzione di diversificate esi-
genze di salvaguardia, corretta gestio-
ne o riqualificazione del paesaggio. In
tale prospettiva, l’azione di tutela del
paesaggio diventa il momento centrale
di tutte le attività che si realizzano sul
territorio, in quanto la protezione, non
più fatto episodico e di difesa passiva
di singoli oggetti, viene vissuta come
un’azione rivolta a migliorare la quali-
tà e la competitività dei sistemi locali e
regionali attraverso la valorizzazione
della risorsa paesaggio. Perché si rea-
lizzi questo obiettivo è necessario tut-
tavia che si affermi una considerazione
del paesaggio non solo per le sue qua-
lità estetiche, formali o storiche, così
come una gestione integrata e collabo-
rativa tra tutti gli enti preposti alla sua
tutela (Stato, Regioni, Enti locali).

**Servizio Valorizzazione e Tutela del paesaggio della
regione Emilia-Romagna.*



Rinascimento urbano *L'esperienza dei programmi complessi in Umbria*

(a cura di Silvia Bosi e Antonio Aino)

Pagine 142, illustrazioni b/n e colori € 25

Il caso Capaccio-Paestum *La relazione di programma*

(a cura di Francesco Forte)

Pagine 578, illustrazioni b/n e colori € 30

Volume della serie dei Quaderni del Centro Interdipartimentale di Ricerca in Urbanistica "Alberto Calza Bini" dell'Università di Napoli



Spett.le INU Edizioni Srl - Piazza Farnese, 44 00186 Roma

NOME _____ COGNOME _____

ENTE _____ INDIRIZZO _____

CAP _____ CITTÀ _____ PROVINCIA _____ TELEFONO _____

E-MAIL _____ PARTITA IVA (se richiesta fattura) _____

Desidero acquistare il/i volume/i:

☐ Il caso Capaccio Paestum. La relazione di programma, prezzo di copertina, € 30

Mi verrà applicato il seguente sconto:

☐ Lettore di Urbanistica INFORMAZIONI (sconto del 10%), costo del volume, € 27

☐ Socio INU (sconto del 20%), costo del volume, € 24

☐ Rinascimento urbano. I PUC in Umbria, prezzo di copertina, € 25

Mi verrà applicato il seguente sconto:

☐ Lettore di Urbanistica INFORMAZIONI (sconto del 10%), costo del volume, € 22

☐ Socio INU (sconto del 20%), costo del volume, € 20

☐ Entrambi i volumi, prezzi di copertina, € 55

☐ Lettore di Urbanistica INFORMAZIONI (sconto 15%), costo dei volumi, € 46

☐ Socio INU (sconto 25%), costo dei volumi, € 41

Ho effettuato il versamento di € _____ (su cui non devo applicare maggiorazioni per le spese postali) in data _____ tramite:

☐ c.c.p. n. 16486007 intestato a "INU Edizioni Srl, Piazza Farnese 44 - 00186 Roma"

☐ carta di credito del circuito Cartasì/Visa/Mastercard numero _____ scadenza _____

☐ contrassegno al postino

Firma _____ Data _____

INU Edizioni Srl attesta che i dati da Lei forniti verranno trattati, secondo le disposizioni della Legge n. 196/2003, ai fini della registrazione del Suo ordine e per l'invio dei volumi richiesti. I dati verranno riportati su supporto informatico e conservati nei rispettivi archivi cartaceo e informatico. Saranno aggiornati secondo Sue espressioni richieste e/o verifiche da parte della Casa editrice e potranno essere altresì utilizzati da INU Edizioni per la promozione di altri prodotti editoriali e per l'invio di newsletter solo dietro Sua espressa autorizzazione. A tal fine La preghiamo di barrare l'opzione da Lei prescelta:

☐ sì, Vi autorizzo ad inviarmi informazioni di carattere promozionale e newsletter

☐ no, non inviatemi materiale pubblicitario e newsletter

Firma _____

una finestra su: Mosca

a cura di Marco Cremaschi

La rapida trasformazione della città sovietica ha più di un tratto in comune, nel bene e nel male, con quanto succede nelle città occidentali. In astratto, la delegittimazione delle pratiche autoritative avrebbe dovuto lasciar ampio spazio a liberalizzazioni senza ostacoli, sotto l'egida delle forti retoriche decisioniste della città globale. In pratica, la combinazione di forze e volontà politiche determina sia avanzamenti che arretramenti, le frizioni giuridiche non sono facilmente superabili, sviluppo e sperequazione si combinano in modo complicato. Nel caso di Mosca, accanto agli effetti negativi della brusca privatizzazione e della 'gentrification' (la sostituzione dei ceti popolari con altri più benestanti), sono percepibili anche gli esiti causali e inaspettati di logiche di intervento ancora non assestate. Il cambiamento urbano procede rapido e con effetti vistosi. La direzione è meno ovvia: e non è scontato quale ruolo possano assumere le politiche urbane in questo frangente.

Il "miglio d'oro" di Ostozhenka

*Fabiola Fratini**

Gli operatori immobiliari lo chiamano oggi "il miglio d'oro". Di fatto, Ostozhenka era fino alla metà degli anni '80 un quartiere degradato della città storica.

Con una superficie di circa mezzo chilometro quadro, il quartiere è collocato a Sud-Ovest del Cremino ed è circoscritto dal fiume a Est; dalla chiesa del Cristo Salvatore, l'anello dei boulevard, la stazione della metropolitana Kropotkinskaya a Nord; dalla fermata metro Park Kultury, l'anello dei giardini e via Ostozhenka a Sud.

E' proprio quest'aspetto di omogeneità e di potenziale chiusura ad attirare le nuove élite affascinate dall'idea di sigillarsi in un'isola dorata. Ed è proprio questo il tema chiave sul quale puntano developer e agenzie immobiliari per vendere il "prodotto Ostozhenka", arrivando anche a proporre all'amministrazione comunale un piano per recintare a tutti gli effetti alcune zone del quartiere.

Finalmente nel 1989 i riflettori sembrano illuminare di nuovo il quartiere: il "Centro di Pianificazione Scientifica" dell'"Istituto di Architettura di Mosca", oggi "Ufficio di architettura Ostozhenka", elabora un programma di recupero. Forse a guidare le intenzioni dei pianificatori è l'atmosfera pre-rivoluzionaria che si sprigiona dalla struttura urbana rimasta intatta, un'atmosfera che si potrebbe definire quasi

"domestica", tipica della Mosca storica. Nel 1999 il "Programma per la ricostruzione e lo sviluppo della microregione 17 Ostozhenka" viene autorizzato dall'autorità architettonica e urbanistica della città e approvato dal governo cittadino con un decreto.

In contrasto con quanto previsto dal piano del 1971 - che ipotizzava grandi trasformazioni legate alla localizzazione di funzioni amministrative - il nuovo programma scommette sulla vocazione residenziale. Le altre funzioni sono previste lungo i confini del quartiere. Secondo gli ideatori, il programma punta a creare un'"armonia nel paesaggio urbano" attraverso un approccio contestuale che consiste nel "recupero dei valori estetici e strutturali puntando a creare un ambiente in cui gli edifici, pur nella loro diversità, siano integrati". L'aspetto sociale non viene trascurato: tutti gli abitanti attuali devono rimanere nel quartiere. Sotto la pressione immobiliare, il programma viene presto abbandonato, lasciando spazio a negoziazioni personalizzate tra singoli developer e amministratori.

Mentre il mercato detta le sue regole, l'"approccio contestuale" e il concetto di preservazione sfumano uno dopo l'altro. Gli edifici storici sono demoliti e ricostruiti, sostituiti con abitazioni dalle architetture moderne.

E quello che avviene nel patrimonio fisico si rispecchia nella popolazione. Gli abitanti originari sono stati allontanati e sostituiti da una comunità omogenea di "nuovi ricchi".

Tra il 1992 e il 2004, 1.263 persone -

627 famiglie - vengono ricollocate altrove perché le loro abitazioni sono state demolite. Per consentire l'avvio delle operazioni di rinnovo, 1.584 abitanti proprietari -891 famiglie- hanno negoziato con l'amministrazione e ottenuto in cambio del proprio appartamento o stanza-abitazione denaro o un nuovo alloggio. La ricerca di un accordo rende la negoziazione più flessibile e abbassa il livello di conflittualità.

Ma non sempre è possibile scegliere. La possibilità di negoziare le modalità di rialloggio dipende dallo statuto proprietario dell'abitazione, o porzione di abitazione occupata (considerando che circa il 60% della popolazione alloggia in una *komunalka*). Fino al 1990, inoltre, la forma di usufrutto maggiormente sviluppata nel quartiere era il "contratto sociale", una sorta di "equo canone" molto basso.

Con l'avvio del processo di privatizzazione alcuni residenti convertono l'affitto in proprietà. La legge sulla casa stabilisce che una stanza in una *komunalka* o un appartamento collocato in un edificio suscettibile di demolizione non possa essere privatizzato. Sta di fatto che il patrimonio abitativo di Ostozhenka è molto degradato e l'amministrazione aggiorna continuamente la lista degli edifici da demolire. I residenti di questi edifici non possono quindi accedere alla proprietà a meno che non l'abbiano fatto prima che l'edificio fosse incluso nella lista. Così gli abitanti non proprietari hanno meno potere contrattuale e meno forza per negoziare con soddisfazione il proprio trasferimento. Molti restano insoddisfatti della nuova condizione abitativa. Per concludere un bilancio: chi ha guadagnato, chi ha perso, cosa è andato perduto nell'operazione Ostozhenka? Per gli investitori il bilancio è senz'altro positivo i prezzi delle abitazioni continuano a crescere, il quartiere gode di un'ottima fama e non mancano facoltosi acquirenti pronti a pagare cash i costi strabilianti di un alloggio "esclusivo". Per il comune il bilancio è positivo. Un intero quartiere degradato è stato rimesso a nuovo, la questione delle *komunalka* è in via di risoluzione, le casse del comune sono state gratificate con gli ottimi affari promossi

dagli investitori. Senza contare i premi recapitati ai funzionari più zelanti capaci di sveltire una pratica o smussare le regole urbanistiche. Per l'economia urbana l'operazione è positiva: sono stati creati nuovi posti di lavoro, e nuove attività si sono insediate nell'area.

In fondo anche gli abitanti possono mettere l'operazione nella colonna dei più del proprio bilancio. Molti di loro hanno lasciato una stanza che condividevano con il proprio nucleo familiare in un alloggio condiviso con altre famiglie in condizioni di forte degrado. Oggi abitano in periferia, è vero, ma ogni famiglia ha un alloggio e finalmente genitori e figli possono vivere separati, e godere di una cucina e servizi propri.

Cosa è andato perduto, cosa ricade nella colonna dei meno di questo primo bilancio? Il comune ha perso la proprietà del patrimonio immobiliare. La comunità dei moscoviti e la città tutta hanno perso una parte di storia. La "vecchia Mosca", la sua atmosfera, il suo fascino non esiste più, almeno in questa parte di città. Molti spazi pubblici sono scomparsi e, forse, è sparita anche una certa concezione di spazio pubblico.

**Docente all'Università di Roma La Sapienza.*

La vicenda storica

L'insediamento più antico del quartiere è il convento Zachat'evsky intorno al quale sorgeva un anello di abitazioni. E per rendersi conto dell'atmosfera prettamente rurale che doveva caratterizzare il luogo basta varcare le mura del convento. Rispetto al vicino e aristocratico quartiere di Prechistenka, Ostozhenka si sviluppa più lentamente. Nel 1883 viene realizzata la cattedrale del Cristo Salvatore, nello stesso periodo vengono costruiti i primi stabilimenti industriali (tra cui un'industria tessile) e a partire dai primi del '90 cominciano a insediarsi ricchi commercianti che realizzano quegli edifici a 5-6 piani in stile art nouveau che connotano l'asse centrale. Fino agli anni '30 l'immagine del quartiere rimane immutata, connotata perlopiù dalla presenza dei tipici edifici a due-tre piani di fine '800. La funzione principale è residenziale anche se verso il fiume sono comunque presenti alcune industrie. Le attività artigianali e commerciali si localizzano prevalentemente lungo l'asse principale, che di fatto diventa la facciata urbana di quello che potrebbe essere definito più un villaggio che un quartiere di una grande città. Nel 1930 quattro delle sette chiese vengono demolite, la stessa sorte riservata alla vicina chiesa del Cristo Salvatore. Al posto di quest'ultima sarebbe dovuto sorgere il palazzo dei soviet. Una destinazione d'uso tale che avrebbe dovuto coinvolgere anche il futuro di Ostozhenka sconvolgendolo. Tuttavia, gli architetti sovietici decisero di lasciare in un primo momento il quartiere intatto con l'idea di mettere a punto una operazione più complessiva una volta realizzato il palazzo. Tra le opere previste una grande arteria che avrebbe dovuto tagliare in due il quartiere, e che avrebbe comportato la demolizione di parte delle abitazioni. Con la seconda guerra mondiale il progetto perde priorità e nel 1950 viene definitivamente abbandonato. Una volta tramontata l'idea di realizzare il palazzo dei soviet, l'area perde l'interesse dei pianificatori. Il patrimonio edilizio resta senza manutenzione e negli anni '60-'70 si avviano le prime operazioni di demolizione. Molti lotti vuoti si alternano agli edifici degradati.

(F. F.)

Tre domande a Olga Vendina*

di Fabiola Frattini

Ostozhenka costituisce un modello di trasformazione urbana o, invece, è un caso isolato?

Nel corso degli anni '90 Ostozhenka era considerato come un buon modello di approccio urbanistico post-sovietico, intelligente ed equilibrato, un riferimento per gli altri interventi in corso in diversi quartieri del centro città. Il gruppo di architetti guidato da Alexander Skokan e sostenuto dal Consiglio dei Ministri responsabile del progetto parte da un presupposto: il tessuto del quartiere rappresenta un valore in sé, un "monumento storico" e deve essere in qualche modo preservato insieme ai suoi abitanti.

E se è impossibile salvaguardare molti degli edifici degradati è necessario preservare in ogni caso lo spirito dei luoghi, i principi del suo funzionamento, la mixité, la scala, il carattere a misura d'uomo che contraddistingue il quartiere.

Tuttavia, osservando le trasformazioni avvenute, nel 2006, ci si accorge di un'astuzia che non era evidente all'inizio del processo. L'approccio annunciato ha semplicemente legittimato la demolizione totale del quartiere con il pretesto di preservare lo spirito dei luoghi.

Un secondo aspetto che ha giocato un ruolo importante nell'evoluzione del progetto è la crisi finanziaria del 1998. Mentre i redditi medi perdono valore d'acquisto, il mercato immobiliare subisce una battuta d'arresto, il segmento delle residenze di lusso continua a crescere e a produrre plus-valore. In questo quadro Ostozhenka, così vicino al Cremlino, diventa una preda ambita per i grandi investitori.

L'idea di preservare il *genius loci*, l'approccio umanistico cede il passo alla forza di una "macchina urbana" orientata verso la pratica del "making money". I nuovi attori accettano alcuni principi posti alla base del progetto come la scala, la dimensione, la morfologia urbana, la conservazione delle facciate degli edifici vincolati ma



orientano il prodotto verso un segmento di mercato alto, rimettendo in discussione i principi di mixité sociale, di accessibilità.

Oggi Ostozhenka è uno dei luoghi più cari di Mosca: il prezzo a metro quadro supera i diecimila dollari. L'ambiente urbano è stato stravolto, lo spazio pubblico è stato in qualche modo privatizzato e viene sorvegliato, per "motivi di sicurezza", da cineprese. Socialmente omogeneo, il quartiere è ormai diventato un corpo estraneo che risponde più alla logica della decostruzione che a quella del rinnovamento. Un esempio architettonicamente valido ma deprimente dal punto di vista sociale.

Quali sono le strategie perseguite dal Comune nelle trasformazioni analoghe a Ostozhenka?

In primo luogo si tratta di una strategia che risponde al modello "città-impresa" che investe risorse pubbliche nelle trasformazioni immobiliari con lo scopo di trarre benefici da trasferire nelle casse comunali.

E' evidente che parte del profitto finisce per arricchire anche chi ha accompagnato il processo nel suo svolgimento dal punto di vista burocratico. Una pratica diffusa anche perché il Comune

conserva il monopolio del mercato immobiliare, un'eredità acquisita dal passato sovietico.

La seconda strategia è legata alla dinamica di gentrificazione urbana. L'idea è che lo sviluppo urbano orientato a favorire il capitale privato permetta di rivitalizzare i quartieri operai localizzati nel centro storico che hanno subito processi di invecchiamento e di degrado. A questi quartieri si riconosce il solo vantaggio di essere collocati in una zona centrale.

Di fatto questi costituiscono già oggi dei recinti intorno ai quali si sono sviluppati interventi di pregio riservati a una domanda di élite oppure quartieri di uffici. In definitiva la strategia potrebbe essere così sintetizzata: meglio disporre di recinti "ricchi" che di recinti "poveri".

Nel caso della trasformazione di Ostozhenka, quali sono gli aspetti che colpiscono maggiormente?

Il cambiamento radicale della filosofia alla base del progetto urbano, del resto un fenomeno diffuso in Russia; una certa ostilità che si percepisce, malgrado le intenzioni di realizzare un quartiere qualificato, tranquillo, rispettabile; la completa estraneità della popola-

zione autoctona rispetto al nuovo ambiente di vita costruito; il caso come principio di composizione urbana. Solo il caso ha permesso di mettere insieme edifici ispirati a stili così diversi, realizzati con materiali diversi, nel cuore di Mosca.

**Accademia Russa delle Scienze, Istituto di Geografia.*

In rassegna: le nuove ineguaglianze

*Natasa Avljias**

Mosca -una delle capitali più grandi del mondo, con 10 milioni di abitanti, oltre 11 con l'area di influenza, il sistema urbano monocentrico più grande d'Europa (Hall 1996)- è oggetto di scarsa letteratura, monografie o articoli. Ripercorrendo la letteratura scientifica recente si può però ricostruire una sequenza significativa di temi e problemi.

Modellata come vetrina dell'ideale sovietico, Mosca si è successivamente trasformata sotto una pianificazione rigida e controllata, che ha imposto alla città grandi complessi monumentali, un riassetto "senza classi sociali" del sistema abitativo, ma anche complessi industriali che dovevano dare forza economica alla città. Mosca rappresentava, infatti, uno dei più grandi centri manifatturieri (oltre il 30% della base economica urbana) dell'Unione. I cittadini avevano per Costituzione diritto ad una casa a basso costo, proprietà dello stato con affitti rimasti invariati dal 1928. Questo ha portato ad una mancanza cronica di abitazioni e al sovraffollamento, che si è tentato di risolvere con la coabitazione forzata o con la realizzazione frettolosa di un patrimonio immobiliare, che risulta ora fatiscente dopo soli 40 anni. A Mosca in particolare, il 90% delle abitazioni era di proprietà statale, superiore alla pur elevata media del 79% nelle aree urbane, e del 67% in tutta la Russia (Daniell, Struyk 1997).

Con la caduta del regime, Mosca ha perso almeno inizialmente il suo ruolo di centro decisionale politico, e ha visto ridimensionarsi la sua area di influenza. Delle numerose città



dell'Europa dell'Est che, nei rispettivi mercati chiusi e regolati, avevano un ruolo di supremazia, solo le capitali sono riuscite ad integrarsi nella rete europea di città ed attrarre investimenti. Fra queste, hanno avuto la meglio quelle con una posizione ed una dimensione (e quindi massa critica) favorevoli.

Nella retorica politica, diventare una città globale e competitiva rappresenta ancora un obiettivo primario. Mosca, se non una "acting global city" (Scholz 2000), luogo di decisioni e attività rilevanti a scala mondiale, è sicuramente esposta all'influenza globale. Mantiene un vantaggio strutturale considerevole rispetto alle altre città russe, grazie agli stessi fattori che invece creano un ostacolo nella competizione e nella gerarchia urbana europea. Guardando per esempio il mercato del lavoro, con un apparente forte terziario, si scopre

in realtà una debolezza. L'alta percentuale di lavoratori impegnati in servizi e attività non industriali era in prevalenza occupata in attività governative, poli universitari e accademici, rendendo il gap qualitativo con le città capitali nel resto del mondo ancora maggiore.

Mentre Mosca è alle prese con i primi passi nella transizione post-sovietica, a metà degli anni novanta, il mondo accademico occidentale si concentra sulla Progressive City, sulle nuove forme di partecipazione, sul rinnovato ruolo dei sindaci e su interventi e politiche per il rilancio economico delle città. Ne emerge l'immagine ideale della "entrepreneurial city", dinamica e flessibile, in cui il sindaco ha un importante ruolo strategico, ma non in mano ad un mercato selvaggio. Inizialmente Mosca appare in linea: dinamica, in crescita e con grande

capacità di attrarre capitali, il ruolo del suo sindaco in evoluzione.

Dalla caduta del comunismo, le trasformazioni urbane non sono però state indolori. Con la nuova costituzione della Federazione Russa nel 1993, cambia il quadro legislativo per la pianificazione, in termini di competenze, leggi sulla proprietà dei suoli, estensione e confini dell'area urbana. Saranno proprio le leggi sulla proprietà dei suoli ad influenzare maggiormente i cambiamenti della città, limitando e "deformando" lo sviluppo del mercato immobiliare. La legge distingue la proprietà del suolo dai diritti di uso e dalla proprietà degli immobili. E mentre nelle città dell'Europa dell'Est si avvia un'effettiva privatizzazione, e in alcuni casi restituzione degli immobili ai precedenti proprietari, i diritti di proprietà a Mosca restano un ibrido. Il cambiamento nel regime di proprietà degli alloggi è comunque drammatico, con un passaggio da proprietà pubblica a privata che va dal 9,3% al 49,1%, nel periodo dal 1990 al 1994. La limitazione della mobilità dei residenti è stata abolita nel resto del paese, ma è rimasta controllata a Mosca, e anche questo ha costituito un parziale freno alla trasformazione. Anche nelle politiche abitative e nelle politiche urbane il cambiamento è evidente, e dall'espansione e nuova costruzione dell'epoca di Khrushchev e Breznev, già negli anni novanta l'enfasi passa alla rigenerazione urbana. In realtà, si tratta più spesso di manutenzione straordinaria degli edifici, lasciando intatto il degrado delle aree circostanti, limitando così l'impatto su scala urbana degli interventi.

Oggi, nonostante la crisi economica del 1998, la città sembra godere di buona salute, con l'accentramento delle attività finanziarie, il florido mercato immobiliare e l'enorme massa di investimenti esteri (il 37% sul totale nazionale nel 2000). Le buone intenzioni dei primi nuovi piani sono però state spesso disattese, e il mercato immobiliare, oltre che florido, è a tratti selvaggio. L'infelice cambiamento di paradigma si registra facilmente anche nella letteratura sulla città, con toni e prospettive proposte che tendono ad incupirsi. Inizialmente la politica urbana di

Mosca si presenta basata su due pilastri: la "ricostruzione" del centro e la costruzione di nuove abitazioni (Gdaniec 1997), con particolare riferimento all'area di Ostozhenka, che presenta sia edifici di pregio architettonico da preservare, che una complessa problematica abitativa da risolvere. Si evidenziano già allora i problemi legati alla mancata sovranità del piano urbanistico, descrittivo ma non prescrittivo, con qualche nota polemica contro il sindaco, ed emerge il pericolo di un fenomeno di gentrificazione. Ma non ci si avvicina neanche lontanamente al quadro disastroso che si delineerà in seguito.

Lo scostamento dalle previsioni iniziali è enorme (Badyina e Golubchikov, 2005): per ampie porzioni del patrimonio edilizio esistente l'abbattimento e la sostituzione prevalgono sul recupero, e i nuovi immobili hanno caratteristiche e densità molto differenti. Sono numerose le irregolarità, al limite della legalità, nell'assegnazione dei permessi di costruzione, e a questi si uniscono i già previsti fenomeni di gentrificazione e sostituzione della popolazione. L'immagine di Mosca che risulta è simile a quella di rotocalchi e settimanali: nuovi ricchi, lusso e shopping a non finire, a pochi metri da case sovraffollate, fatiscenti e senza riscaldamento. Immagini di ordinaria disuguaglianza dal nuovo mondo delle metropoli.

**Dottoranda al dipartimento di Studi Urbani dell'Università Roma Tre.*

Alden J., Beigulenko Y., Crow S. (1998) "Moscow: Planning for a world capital city towards 2000", *Cities*, 15, 5, pp. 361-374.

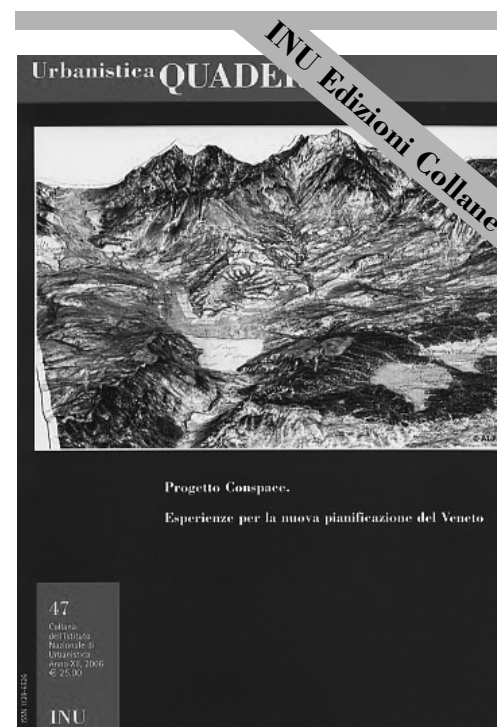
Badyina A., Golubchikov O. (2005) "Gentrification in Central Moscow. A Market Process or a Deliberate Policy? Money, Power and People in Housing Regeneration in Ostozhenka", *Geografiska Annaler* 87, 2.

Daniell J., Struyk R. (1997) "The evolving housing market in Moscow: indicators of housing reform", *Urban Studies* 34, 235-254.

Gdaniec C. (1997) "Reconstruction in Moscow's Historic Center: conservation, planning, and finance strategies. The example of the Ostozhenka district", *GeoJournal*, 42, 4, pp. 377-384.

Hall P. (1996) *The World Cities*, World University Library, Weidenfeld and Nicolson, London

Scholz F. (2000) "Perspektiven des Sudens im Zeitalter der Globalisierung", *Geographische Zeitschrift*, 1, pp. 1-20.



Progetto Conspace. Esperienze per la nuova pianificazione del Veneto

a cura di Franco Alberti
e Luca Lodatti

“È con questa esperienza, unitamente alle altre già effettuate e alle prossime che verranno, che la Regione Veneto intende dare il proprio contributo per la costruzione di un'Europa delle Regioni che assuma come elemento fondante una comune visione strategica su temi che abbisognano di una risposta comune, come la gestione e promozione del patrimonio storico e naturale, lo sviluppo territoriale, il policentrismo e la mobilità”.

Pagine 24, illustrazioni b/n e colori, €25

Sconto del 20% per i Soci INU

PER ORDINI E INFORMAZIONI:

INU EDIZIONI SRL

PIAZZA FARNESE 44 - 00186 ROMA

TEL. 06/68195562, FAX 06/68214773

E-mail inuprom@inuedizioni.it

Le fattorie sociali, un nuovo strumento di welfare nel paesaggio extraurbano

Biancamaria Rizzo*

Intervista ad Alfonso Pascale, Presidente della Rete delle Fattorie Sociali.

Negli ultimi anni il paesaggio extraurbano si è progressivamente arricchito di nuove funzioni più o meno complementari a quella agricola; tra esse è possibile individuare un interessante contributo alle politiche urbane di welfare, perseguito con l'introduzione delle cosiddette *Fattorie Sociali*. Si tratta di aziende che, a quella agricola, uniscono funzioni didattico/educative, socio/assistenziali, terapeutico/sanitarie e formativo/occupazionali a vantaggio di soggetti deboli quali portatori di handicap, persone soggette a disagi mentali, tossicodipendenti, detenuti, anziani, adolescenti e bambini. Come dimostrano le esperienze finora compiute, attraverso l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse aziendali normalmente impiegate nell'attività agricola, viene avviata una collaborazione tra imprese agricole, soggetti del "terzo settore" e istituzioni pubbliche, per migliorare la qualità della vita e l'integrazione sociale dei soggetti svantaggiati e riqualificare, allo stesso tempo, aree difficili (agricole urbane e perturbane, territori collinari e montuosi, centri isolati).

D. Quando nasce la "Rete delle Fattorie Sociali" e quali sono gli obiettivi prioritari e le caratteristiche di questa associazione?

R. Bisogna premettere che l'*agricoltura sociale* affonda le proprie radici in un periodo precedente al nostro. In Italia le prime esperienze di *agricoltura*

sociale risalgono alla seconda metà degli anni '70, sull'onda di due movimenti: quello che si batteva per la legge sull'occupazione giovanile in agricoltura e quello a favore della legge Basaglia con l'obiettivo di chiudere i manicomi, individuando soluzioni alternative per l'accoglimento delle persone con problemi di disagio mentale. Questi due movimenti, confluenndo, hanno portato alle prime esperienze di *agricoltura sociale* anche se negli anni '80 c'è stata una battuta d'arresto nelle sperimentazioni in questo campo. In questo quadro si inserisce la Rete delle Fattorie Sociali, che nasce nel 2005 dal processo di aggregazione di alcune esperienze di *agricoltura sociale* presenti nel Lazio e tende ad estendersi, come rete, sul piano nazionale, collegandosi ad altre esperienze esistenti in numerose realtà regionali.

D. In che modo viene attuata la collaborazione tra imprese agricole, istituzioni pubbliche e soggetti del "terzo settore"?

R. Questi rapporti vengono stabiliti di volta in volta, a seconda delle sensibilità che si incontrano all'interno delle istituzioni locali. Non esiste alcuna normativa sul piano nazionale o regionale, ma esistono sperimentazioni fatte nell'ambito dell'attuale programmazione per lo sviluppo rurale 2000/2006 in Toscana e nel Veneto. In nessuna altra regione esistono norme o incentivi alla collaborazione tra aziende agricole e istituzioni socio-sanitarie o socio/assistenziali.

D. Quali sono i canali di finanziamento utilizzati per supportare questo tipo di iniziativa e implementarla?

R. Al momento ci sono solo alcuni casi regionali, basati sui fondi della programmazione per lo sviluppo rurale. Ma proprio in questi mesi di lavoro, da parte delle Regioni, per la rielaborazione del rispettivo Programma alla luce del nuovo Regolamento sullo Sviluppo Rurale, si può riscontrare un impegno comune a considerare tra le misure anche l'*agricoltura sociale*, in linea con la riforma della PAC che, peraltro, impone all'agricoltura una riconversione delle proprie finalità, anche in direzione dell'integrazione sociale. La PAC impone l'integrazione tra settori diversi e, in quest'ottica, il settore sanitario e le politiche di welfare dovranno interagire con le politiche di sviluppo rurale.

D. A chi è affidata la gestione di una "fattoria sociale"?

R. Ci possono essere diverse tipologie di gestione. In Italia la gran parte delle esperienze di *agricoltura sociale* è gestita da cooperative o associazioni Onlus: in pratica, attraverso l'acquisizione o l'affitto di terreni di proprietà pubblica, si dà vita ad aziende agricole condotte in forma associativa.

Più articolato è il panorama europeo, ad esempio in Olanda numerosi sono i casi di singoli agricoltori che, attuando un processo di diversificazione delle proprie attività aziendali (agricoltura, agriturismo, attività didattica, ecc.), stabiliscono un rapporto di collaborazione con associazioni sanitarie, comuni o altri enti pubblici, finalizzato

all'erogazione di servizi di carattere sociale.

In Italia, per ora, funzionano essenzialmente le forme cooperative di carattere sociale e integrato: si tratta di strutture che offrono soprattutto inserimento lavorativo ai soggetti più deboli (disabili, tossicodipendenti, detenuti, anziani...), utilizzando la funzione terapeutica e riabilitativa delle attività svolte, che hanno come obiettivo finale la completa reintegrazione nella società. Si pensi, ad esempio, ai detenuti che già all'interno delle istituzioni carcerarie possono svolgere attività di carattere agricolo/sociale e soprattutto possono predisporre ad un'attività formativa finalizzata ad un futuro reinserimento nella società. Oppure si pensi ai casi di tossicodipendenza: diversi sono già, nel nostro Paese, casi di comunità terapeutiche che, di fatto, svolgono funzioni di aziende agricole.

D. Ci sono casi in cui le Fattorie Sociali sono inserite in qualche modo negli strumenti di programmazione e/o pianificazione (ad es. negli obiettivi di welfare e/o nella normativa riferita alle aree agricole)?

R. Noi puntiamo essenzialmente a introdurre, come elemento di novità nelle politiche pubbliche, una maggiore integrazione tra strumenti di programmazione e strumenti di pianificazione, per poter utilizzare terreni sia pubblici (come i demani) che privati, i quali all'interno degli strumenti urbanistici (penso soprattutto alle aree urbane e periurbane) non sono abbastanza sfruttati, in quanto considerati "aree di attesa" per la futura edificazione. Se queste aree venissero inserite all'interno delle politiche di programmazione si verrebbero, in qualche modo, a creare delle opportunità atte a farle diventare "competitive" rispetto ad altri usi. Un segnale positivo in tal senso si può cogliere nell'attuale fase di predisposizione dei Piani di Sviluppo Rurale 2007/2013: per la prima volta, anche su indicazioni ben precise della Comunità europea, il Piano strategico nazionale, predisposto dal Ministero per le Politiche agricole, ha individuato e ha indicato alle Regioni una sorta di zonizzazione, una territorializzazione delle aree rurali che dovrà includere

anche le aree urbane e periurbane. Ciò significa che, per la prima volta, le Regioni dovranno prevedere misure e interventi specifici (superando dunque la logica della semplice rendita edilizia) anche per le aree agricole incluse in contesti urbani e/o metropolitani.

D. Quali sono, attualmente, i limiti maggiori di questa esperienza?

R. I limiti maggiori sono senz'altro di carattere culturale e hanno prodotto non poche resistenze nei confronti del nuovo approccio che si cerca di sollecitare nella gestione delle politiche pubbliche. Gli stessi Programmi Leader (iniziativa comunitaria per le aree rurali) comprendono come parametro di riferimento per la territorializzazione degli interventi la "bassa densità abitativa", cosa che porta automaticamente ad escludere le aree urbane e perturbane.

C'è da dire che il concetto di "ruralità" viene ormai sempre più spesso legato al concetto di "integrazione". Agli agricoltori si richiede una sempre maggiore capacità di orientarsi e confrontarsi con una politica agricola che non li sostiene più semplicemente in base al loro status, ma richiede loro anche il perseguimento di benefici effettivi nei confronti della collettività (integrazione sociale, trattamento terapeutico, ...). Si profila sempre più un tipo di agricoltura che potremmo definire "di servizio", la cui componente produttiva, pur basilare, non è più preponderante e possibilmente viene finalizzata, per l'appunto, all'erogazione di nuovi servizi.

**Dottore di ricerca Università Roma Tre.*



Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Agerola, nella Regione Campania

di Francesco Forte

Il percorso progettuale che ha portato all'elaborazione del Piano regolatore generale del Comune di Agerola "fonda la disciplina d'uso del suolo su 'criteri' di piano, quali il paesaggio, il patrimonio culturale, il bisogno sociale" e, di conseguenza, individua le operazioni di conservazione o trasformazione urbanistica ed edilizia *ammissibili*.

Pagine 712, illustrazioni a colori e b/n, formato cm. 24 x cm 22
Prezzo di copertina €43,00

Sconto del 20% per i Soci INU

PER ORDINI E INFORMAZIONI:

INU EDIZIONI SRL

PIAZZA FARNESE 44 - 00186 ROMA

TEL. 06/68195562, FAX 06/68214773

E-mail inuprom@inuedizioni.it

Lotta all'egemonia della rendita

Alessandro Cavalieri*

“Il mondo sarà sempre governato dall'interesse personale: Non dovremmo tentare di fermarlo, ma solo cercare di fare coincidere un poco di più l'interesse personale degli uomini volgari con quello collettivo degli uomini onesti”. Samuel Butler, Erewhon (nowhere), 1871

In un recente articolo l'antropologo Marc Augé ha affermato come sia sempre più invadente quella che ha definito come “la dittatura dell'incerto presente”. In sostanza si fa sempre più dominante un'ideologia del presente, del concreto, del contingente, del presto e subito come valore in sé, che supera il rapporto con il passato, il pensare l'oggi come il prodotto della storia.

Nel mentre si rendono obsolete le lezioni del passato, nel mito del presente come modernizzazione e del passato come conservazione, l'egemonia dell'oggi trasforma in utopia il desiderio di immaginare il futuro, vedendone solo il carattere ideale, come se questo si ponesse in opposizione rispetto alla presunta concretezza della realtà, o, meglio, della sua rappresentazione. La dimensione del presente diviene allora vincente, vive come liberazione il distacco dalla prigionia del passato, diviene necessità di rottura rispetto alle scelte effettuate dalla stessa società in un altro tempo, si afferma come il valore della decisione e della scelta dell'oggi, come un'occasione da cogliere senza valutarne gli effetti di lungo periodo.

Questa lettura non permette di utilizza-

re il presente come la premessa, la costruzione di un futuro possibile, desiderato, pensato, voluto. Le scelte dell'oggi non sono viste come premessa della società di domani, ma come ricerca dell'immediato che fa dileguare il passato e saturare la capacità di immaginare l'avvenire.

In questo clima del fare comunque, dell'azione immediata rispetto alla capacità di pensare il futuro, il rendimento politico, economico, finanziario del presente prevale sulla proiezione nel futuro del piano, del programma, delle aspettative costruite intorno all'investimento nel medio e lungo periodo. Il presente, per sua natura, ignora il passaggio intergenerazionale, uccide la proiezione futura della “visione” dell'imprenditore come del politico, crea l'illusione del superamento del tempo nella ricerca del benessere immediato del singolo individuo, dell'impresa, della comunità, del gruppo di interesse di appartenenza, di una società intera, ai suoi diversi livelli, locali, regionali, nazionali.

La rendita come realizzazione dell'utilità del presente, frutto del passato

In una società dove il presente domina sul progetto del futuro, tende a prevalere la ricerca del vantaggio economico immediato attraverso un atteggiamento sostanzialmente speculativo dello scambio economico, che prevale sulla creazione di ricchezza reale.

L'indicatore più efficace del prevalere dell'immediato e del presente rispetto all'immaginazione del futuro è il domi-

nio della realizzazione della possibile rendita, rispetto all'investimento che crea lavoro e profitto, in altre parole valore aggiunto.

La rendita è creata dalle condizioni di non riproducibilità, nel presente, dell'offerta rispetto alle dinamiche della domanda, di un'attesa speculativa di un valore crescente del capitale, indipendentemente dal reddito produttivo che se ne può trarre, della capacità di monetizzare il trasferimento di valore dalla produzione di valore aggiunto alla rendita di posizione. La rendita si realizza, quindi, nel presente, ma trova le sue radici nelle scelte effettuate nel passato, nei loro effetti sulle condizioni dell'offerta e sulle aspettative sulle loro modifiche. Nello stesso tempo le scelte di oggi proiettate nel futuro possono determinare, o meno, condizioni favorevoli o sfavorevoli alla formazione della rendita a medio termine. In altri termini, la realizzazione della rendita avviene nel presente, ma è frutto combinato di scelte del passato e di aspettative sul futuro.

Il prevalere di un'attenzione al presente unita ad una previsione di scarsa crescita economica nel futuro, induce un basso livello di rischio nell'investimento produttivo, sposta la liquidità, frutto dell'accumulazione prodotta dallo sviluppo passato, verso la ricerca della realizzazione della rendita, attraverso la monetizzazione dell'uso del territorio e delle posizioni di controllo dei flussi finanziari.

E' esperienza di questo ultimo periodo la correlazione fra la stagnazione della crescita economica e il massimo livello

raggiunto dalla rendita di posizione finanziaria e immobiliare, insieme alla crescita dei profitti delle aziende di intermediazione creditizia e mobiliare. Le rendite di posizioni si allargano a tendono a premiare ceti e gruppi sociali collocati nelle aree grigie dell'intermediazione politica, finanziaria, sociale, producendo un effetto di "piazzamento" rispetto all'area della produzione di ricchezza reale, attraverso la creazione di valore aggiunto.

Il valore del piano di fronte all'incertezza per il futuro

Un dato certo delle leggi economiche è il maggiore valore dato al presente rispetto al futuro: maggiore è l'incertezza, tanto di più siamo disposti a valutare il presente, investendo nella realizzazione della rendita maturata la liquidità disponibile, nell'illusione della sicurezza di questa scelta rispetto all'investimento produttivo basato sulle aspettative di crescita economica futura, le sole in grado di remunerare l'investimento fatto. L'assenza di un progetto sociale di sviluppo nel medio e lungo periodo favorisce la valorizzazione del presente, privilegia l'immediato rispetto al programma, gioca sull'incertezza, sulla precarietà, sulla difficoltà di pensare il futuro.

Il piano assume in sé la valenza di ridurre il margine di incertezza e di individuare traiettorie condivise di una società per il futuro, specialmente quando riesce a incidere sulle destinazioni delle risorse scarsamente rinnovabili nel breve periodo, quali sono in primo luogo il territorio e il capitale umano. Quando il piano riesce a perseguire questo obiettivo, ad essere l'espressione di un momento alto di progetto sociale, contribuisce a spostare potenziali risorse dalla rendita alla creazione di valore aggiunto, a indirizzare l'investimento dalla ricerca della realizzazione del massimo rendimento speculativo alla scommessa sullo sviluppo futuro.

Il difficile incontro fra piano territoriale e programma di sviluppo

Nella misura in cui le scelte territoriali di sostenibilità nel medio periodo

incontrano la programmazione degli attori e delle risorse rivolte allo sviluppo, si viene a creare il circolo virtuoso fra governo del territorio e investimento produttivo.

Al contrario quando la scelta territoriale o quella programmatica strategica rimangono sconnesse, sono frutto di livelli e percorsi decisionali separati, non si confrontano nelle rispettive e reciproche fattibilità, sono il frutto di parti separate della società, la convergenza verso la formazione e la realizzazione della rendita nel presente diviene vincente, inarrestabile, innestando un circolo vizioso rispetto alle prospettive dello sviluppo.

Su di esso tende a convergere, per una molteplicità di motivo, il livello amministrativo, quello imprenditoriale, finanziario, fino a interessare quello politico e sociale, per investire le scelte delle comunità, delle famiglie e dei singoli, che trovano e giustificano nel presente le ragioni dei propri comportamenti.

In queste condizioni spetta all'incontro fra il piano territoriale e la programmazione strategica un compito storico: rompere l'equilibrio del presente basato sulla rendita, finanziaria, immobiliare e mobiliare, riuscire a produrre una "visione" del futuro basata sulla capacità di immaginare uno sviluppo proiettato oltre le convenienze dell'oggi. Ritrovare l'unità del piano fra i due livelli del governo del territorio e delle scelte strategiche dello sviluppo, legandoli entrambi alla programmazione settoriale, è condizione necessaria, anche se non sufficiente.

Governo del territorio e risorse per lo sviluppo

In una fase dello sviluppo di dominio del presente rispetto al futuro, di prevalenza della rendita rispetto al lavoro e al profitto, di maggiore peso dell'imprenditoria finanziaria rispetto a quella reale, le risorse tendono a indirizzarsi verso il rafforzamento del circolo vizioso, in quanto esso appare quello più remunerativo nel breve periodo. Il meccanismo descritto dà l'illusione di creare risorse in grado di essere distribuite in uno spazio apparentemente più ampio, di essere elemento di atti-

vazione dell'economia e dello sviluppo locale, attraverso un insieme di attività connesse. Se questo può apparire vero nel breve periodo, in realtà il meccanismo di realizzazione della rendita prende risorse dal risparmio, dal reddito disponibile, dalla finanza pubblica, restituendone solo una minima parte. Il livello più pericoloso per l'equilibrio futuro è quando sulle aspettative di questo meccanismo si determinano scelte pubbliche e private, anche familiari, in termini di indebitamento, cessione di sovranità, alienazione di vincoli sul territorio, cedimenti sul fronte della sostenibilità ambientale.

Dato il carattere tipicamente oscillatorio delle bolle finanziarie e immobiliari della rendita, basare progressivamente su di esse gli equilibri finanziari di operatori privati, ma anche di livelli istituzionali pubblici a scala locale, produce una riduzione di risorse in una prospettiva di medio periodo, legando pericolosamente gli equilibri di breve alla realizzazione della rendita stessa, nel mentre ci si propone di combatterla.

L'utopia di liberare l'uso del territorio dai meccanismi della rendita si fa sempre più difficile quando viene meno l'immaginazione di uno sviluppo proiettato nel futuro. Da qui, oggi, in questa situazione, la necessità di un incontro sostanziale fra governo del territorio e programmazione dello sviluppo, anche per uscire dalla schiavitù delle risorse distribuite dalla rendita nel presente a danno di quelle disponibili per un progetto di sviluppo nel futuro.

Capacità di progettare il futuro, innovazione e creatività

L'incertezza determina una minore propensione all'investimento di rischio non solo del sistema economico, ma anche di quello sociale. Abbassa, quindi, il livello di innovazione che il sistema riesce a esprimere, tende a privilegiare logiche di conservazione o di realizzazione nel presente di vantaggi immediati a basso rischio. Il ruolo del piano in queste situazioni è quello di riuscire a riportare una sufficiente fiducia che il futuro possa basarsi su radici che si contribuisce a determinare oggi. Il piano, quindi, come costruzio-

ne di elementi di stabilità sui quali innestare i meccanismi del cambiamento. Innovazione e creatività si sviluppano laddove vi sono solide radici sui "fondamentali" della vita di una società come degli individui. Il piano diviene così la condivisione delle radici comuni nelle scelte di fondo dello sviluppo che una comunità riesce a darsi e a crederci.

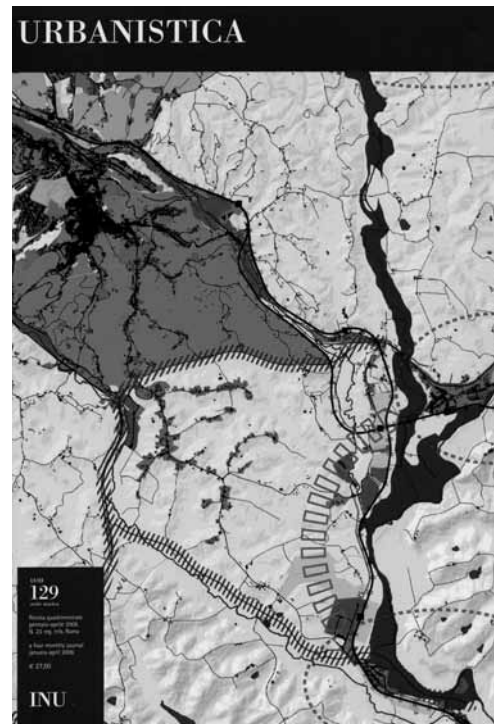
La principale scelta di fondo è come utilizzare, dove indirizzare le risorse endogene di una comunità, di un territorio: è questo il terreno dove la pianificazione territoriale e la programmazione strutturale dello sviluppo devono incontrarsi per potere dare fiducia alle scelte di medio periodo. Scelte che richiedono sempre un minimo di Utopia, di riferimento ad un mondo ideale, apparentemente inesistente, appunto il *nowhere* di Butler citato all'inizio di questa nota, intorno al quale creare le motivazioni più profonde del piano e del programma. Su questa trama è poi possibile raccogliere il contributo di tutti i soggetti, pubblici e privati, intorno ai progetti, intesi come il raccordo operativo fra l'utopia del piano e la fattibilità dell'azione nel reale.

Verso un unico strumento di pianificazione territoriale e programmazione strategica?

Se questo è vero, perché allora non pensare in un prossimo futuro non troppo lontano a due soli momenti della pianificazione strategica. Il primo è quello delle scelte statutarie sulle risorse endogene, in primo luogo il territorio nel sua lettura ampia di luogo delle risorse di una comunità: "i valori", che assumono una dimensione atemporale, di natura costitutiva di una società che fa dello sviluppo sostenibile il proprio asse portante. Il secondo è quello delle scelte programmatiche di medio periodo: "le strategie", dove l'incontro fra il Piano di indirizzo territoriale nella sua parte strategica e il Programma regionale di sviluppo nella sua parte programmatica di riferimento progettuale, arriva alla fusione in un unico strumento di pianificazione e programmazione, la "vecchia", ma mai applicata in Italia,

Structural Planning, lasciando alla creatività dei politici, aiutati da valenti programmatori, la scelta del nome. Questo è lo spazio delle scelte di governo di legislatura, intorno al quale si indirizzano e si raccolgono le tante e diverse forze che sono in grado di portare avanti il processo di sviluppo, entro la dimensione dei "valori" che quella comunità ha scelto come dimensione alta, etica, della politica. Su questa idea di convergenza fra strumenti della pianificazione territoriale e della programmazione dello sviluppo è in corso in Toscana un interessante confronto, che sta trovando un vero e proprio terreno applicativo nella definizione e approvazione del nuovo Programma regionale di sviluppo (Prs) 2006-2010 e nella messa a punto del Piano di indirizzo territoriale (Pit), sulla base di due leggi distinte, ma piena di reciproche relazioni e riferimenti, premessa di possibili sviluppi futuri, nella direzione richiamata in queste brevi note.

**Coordinatore Area Programmazione Regione Toscana.*



URBANISTICA 129

TEMI DELLE SEZIONI PRINCIPALI

Editoriale

L'immagine dell'urbanistica (P. Avarello).

Sezione Problemi, politiche, ricerche

Nuovi scenari infrastrutturali e di trasporto nel Mediterraneo (a cura di N. Savarese). Interventi di M. Carta e G.P. Basol.

L'Europa per le città, interventi di E. Manti e M. Cossu

Sezione Progetti e realizzazioni

Il Piano strutturale di Siena, ovvero l'innovazione prudente (a cura di A. Filpa e M. Talia). Interventi di F. Valacchi, A. Corazza, V. Lingua, C. S. Giordano, R. Valentini, G. Comacchio, P. Loglisci, A. Mugna, A. Col occhi, C. Greppi, P. Jervis, R. Pin. P. Romano, A. Tortorelli, C. Blasi, V. De Dominicis, L. Michetti, R. Copiz, C. Centi, A. Cauteruccio, W. Gasparri, G. Nigro.

Indirizzi per le trasformazioni del territorio sammarinese (B. Rizzo, A. L. Palazzo, V. Fabietti).

Sezione Profili e pratiche

Cultura e identità nelle strategie di una città di medie dimensioni (M. Besio, D. Virgilio). L'agenda strategica dei sistemi locali tra piani provinciali e programmazione regionale (U. Baldini). Trasformazioni dell'istituto del piano regolatore ed evoluzione della disciplina urbanistica - Parte II (C. Mazzoleni).

Sezione Metodi e strumenti

Territori contemporanei: metodi e strumenti per una lettura complessa (M. Sepe).

Sezione Libri ricevuti

N. 129 (gennaio - aprile 2006) - Pagine 128, illustrazioni b/n e colori, € 27 - Rivista quadrimestrale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

PER INFORMAZIONI:

INU EDIZIONI, PIAZZA FARNESE 44 - 00186 ROMA

TEL 06/68195562, FAX 06/68214773

URBANISTICA 129 Editoriale - inuprom@inedizioni.it www.inu.it

Residenze Universitarie e periferie

Olimpia Niglio*

La progettazione del rapporto tra Città ed Università si fonda sulla capacità di saper integrare strutture accademiche e preesistenze, nel pieno rispetto della compatibilità delle nuove funzioni sia rispetto al singolo manufatto edilizio che in riferimento alla struttura urbana

Pisa è una Città Universitaria che con le sue 11 facoltà, 56 dipartimenti, 81 corsi di laurea di primo livello, 79 corsi di laurea di secondo livello, 6 corsi a ciclo unico e ben 16 biblioteche accoglie una popolazione studentesca di circa 49.500 unità (con un ordine annuale sempre in crescita) a cui si aggiungono ben 1900 docenti e 1700 unità di personale tecnico-amministrativo, il tutto stabilendo un rapporto di circa uno studente ogni due abitanti. La maggior parte dei queste strutture, sin dalle antiche origini dell'Ateneo (1343 con la Bolla di Papa Clemente VII *"In Supremae Dignitatis"*) si sono concentrate nei quartieri settentrionali di quello che oggi definiamo essere il centro storico della città e solo a partire dagli anni '70 del XX secolo gli interventi realizzati dall'Università hanno individuato nuove aree di ampliamento più esterne e ai margini della perimetrazione storica, dove hanno trovato sede i nuovi poli accademici di Agraria, di Economica, di Chimica e Farmacia nonché di Medicina in Cisanello con la dismissione in corso di programmazione del complesso Santa Chiara, adiacente a

Piazza dei Miracoli. Tutto ciò rileva uno stretto e continuo dialogo istituito da tempo tra l'Università, le Istituzioni amministrative statali nonché locali, sia provinciali che comunali e gli organi di tutela. Questo sta anche a sottolineare come una realtà urbana così delineata implichi una convivenza che va valutata in tutta la sua complessità, essendo l'esatto contrario del modello anglosassone di "campus universitario" in cui le regole sono determinante da altri fattori che certamente non possiamo ricercare né impiantare su una matrice funzionale che trova le sue origini dettate da molteplici esigenze. Si rileva che la progettazione del rapporto tra Città ed Università si fonda sulla capacità di saper integrare strutture accademiche e preesistenze, il tutto nel pieno rispetto della compatibilità delle nuove funzioni sia rispetto al singolo manufatto edilizio che in riferimento alla struttura urbana. Infatti al tema istituzionale si associa necessariamente quello della residenza universitaria che va a sommarsi alle alte richieste determinate dalla massiccia presenza di insediamenti militari, dall'aeroporto civile e militare e dall'indotto prodotto dai poli ospedalieri di riconosciuto valore internazionale¹. Dunque è facile intuire il quadro complessivo del contesto residenziale cittadino che deve necessariamente tener conto delle dinamiche dei vari settori della popolazione che sono attratti verso il capoluogo per svolgere attività che hanno carattere di provvisorietà, accanto a settori di residenti "stabili" che si interfacciano con i cosiddetti

residenti "ospiti". La presenza di questi ultimi ci consente di porre l'attenzione sui cambiamenti in continuo divenire e del ruolo della città di Pisa che appare sempre più un luogo di lavoro e di fruizione di servizi oltre che un ambito urbano in cui risiedere.

La pressione esercitata sul mercato delle abitazioni e delle locazioni da crescenti flussi di popolazione che in città vengono ma non risiedono stabilmente, sono una delle principali cause dell'andamento delle quotazioni immobiliari che, nelle aree centrali, ha raggiunto valori maggiori rispetto alle medie nazionali e tali da comportare un mutamento radicale che induce la popolazione residente, sempre più, ad uscire dalla città per dirigersi verso i centri minori e la campagna, destinando la casa di città alla locazione. È possibile rilevare che l'andamento demografico dagli anni '60 del XX secolo ad oggi ha comportato un aumento costante della popolazione "residente" e della popolazione "ospite" di tipo pendolare, ospedaliera, turistica, universitaria, militare ed altro. Dall'inizio degli anni '80 i residenti sono andati costantemente in calo mentre è aumentata in modo costante la presenza degli "ospiti" (fonte: dati CENSIS) molti dei quali ex studenti che dopo la laurea hanno trovato lavoro e residenza in città. L'aumento della domanda di abitazioni da parte di settori disposti a sopportare costi maggiori perché ridotti nel tempo, ha comportato un andamento dei prezzi in crescente rialzo. Tra il 1995 e il 1996 il mercato delle abitazioni era in una

fase critica poiché il tasso d'inflazione in calo non era accompagnato da un equivalente ribasso dei tassi d'interesse. Anche le quotazioni delle locazioni risultavano stabili a causa della difficoltà di vendita. Il rientro nei parametri di Maastricht ed il calo dell'inflazione e dei tassi hanno consentito soltanto a partire dal 2000 un forte aumento della domanda e dei prezzi che in poco più di un anno sono cresciuti anche del 20% (*fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pisa*). I rincari maggiori erano da ricercarsi soprattutto nella tipologia dei cosiddetti "villini": i residenti si spostavano dalla città verso situazioni periferiche o in campagna in abitazioni con giardino e maggiori confort lasciando le case in centro per poterle affittare ad uso ufficio o a non residenti la cui domanda consentiva di tenere i valori delle locazioni alti e tali da parificare i ratei di mutuo. I tragici avvenimenti dell'11 settembre 2001 hanno contribuito a distogliere una gran massa di risparmiatori dagli investimenti finanziari, dirottati verso il rifugio del "mattone". Anche questo ha determinato un'ulteriore impennata delle quotazioni delle abitazioni portandoli all'attualità a valori che ormai sono praticamente il doppio di quelli correlati al periodo precedente all'entrata dell'euro secondo una prassi ormai consolidata che porta ad una parità tra le due valute. (*fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pisa*). Di questa situazione ne hanno pagato le conseguenze soprattutto gli studenti fuori-sede che rappresentano una consistente fetta della cittadinanza "ospite" a Pisa. Nel sistema universitario toscano, l'ateneo pisano infatti ha un tasso di popolazione universitaria extraregionale attestata intorno al 30% del totale degli iscritti. Confrontando questo dato con quello dell'Università di Firenze (popolazione extra regionale pari al 23% del totale) emerge che il sistema universitario pisano ha un tasso di extraregionalità maggiore. Anche la presenza della Scuola Normale Superiore e della Scuola Superiore Sant'Anna, entrambe ad ordinamento speciale, contribuisce certamente ad attrarre studenti da diverse

aree geografiche e dall'estero. (*fonte: elaborazione su dati del CNSVU: Comitato Nazionale per la Valutazione del Sistema Universitario, riferiti al 2003/2004*)².

Da ciò si deduce che oltre alla pianificazione e alla programmazione delle sedi accademiche è sempre più incombente il tema della Residenza Universitaria sia per docenti che per studenti, di cui una buona parte "ospiti".

In riferimento a ciò va considerata, in prima istanza l'offerta residenziale messa a bando ogni anno dall'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa che ad oggi dispone di 1.204 posti letto di cui n. 1.095 in centri residenziali studenteschi interni e nelle immediate vicinanze del centro storico e 109 in appartamenti di proprietà o in locazione. A queste si aggiungono le disponibilità residenziali di esclusiva pertinenza delle due Scuole Superiori per un totale di oltre 300 posti letto. Ma il problema degli alloggi attualmente viene principalmente assorbito dall'offerta privata e comprendiamo così come il tema della residenza studentesca al pari di quello delle sedi istituzionali accademiche è in stretto rapporto con la città e con i suoi abitanti.

La politica residenziale universitaria è oggi al centro di importanti piani di trasformazione del Comune di Pisa, come quello di recente attuato con il recupero dell'Ex Forest (industria manifatturiera) in via del Giardino per circa 177 unità residenziali, per conto della Scuola Normale e della Scuola Superiore Sant'Anna.

A questo ultimo si associa poi un piano di sviluppo intercomunale molto interessante che vede collaborare insieme il Comune di S. Giuliano Terme e il Comune di Pisa, su committenza dell'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa, per la realizzazione di una nuova sede residenziale universitaria, sull'immediato confine tra i due comuni, su un comparto di 31.500 mq (interamente del Comune di San Giuliano Terme) destinato ad accogliere un edificio per 814 posti letto, di cui 260 camere doppie, 234 camere singole e 30 suites per docenti esterni. Il complesso è denominato Residenza

Studentesca Praticelli e viene realizzato mediante un *Project Financing*, procedura prevista dall'art. 37bis della Legge 109/94 presentato nel giugno 2001³. La struttura presenta una superficie coperta di 8.970 mq e un volume totale di 86.948 mc.

Il nuovo complesso viene ad inserirsi all'interno di un'area periferica che a partire dagli anni '70 del XX secolo è divenuta zona di espansione residenziale sia per il Comune di San Giuliano Terme che di Pisa a cui poi si sono aggiunte anche funzioni istituzionali (nuova sede degli uffici della Provincia di Pisa, la nuova sede del Cnr di Pisa) e strutture per il terziario. La realizzazione del nuovo complesso residenziale "Praticelli" (in corso di costruzione) e la sua strategica posizione territoriale a confine tra i due comuni, ha come finalità quello di decongestionare il centro storico di Pisa dalla crescente richiesta abitativa studentesca e di destinare gli spazi alla residenza ordinaria, di riqualificare i quartieri residenziali limitrofi con servizi agli utenti "diretti" e soprattutto dare un valore ad un'area "cerniera" che fino ad oggi è stata sempre considerata marginale. La conformazione tipologica della residenza universitaria prevede un'area edificata verso la città di Pisa e un grande Parco Urbano (11.600 mq) verso la zona residenziale del Comune di San Giuliano Terme che ha come scopo quello di integrare da un punto di vista territoriale e paesaggistico il complesso rispetto al contesto esistente, di realizzare spazi di relazione esterni fruibili dagli studenti e dai residenti, nonché di dar vita ad aree di "connessione e di interesse" tra i residenti del centro storico, della nuova città e i residenti "ospiti", il tutto al fine di ristabilire l'antico dialogo tra Città, Università, residenti "stabili" e popolazione studentesca.

Il nuovo complesso residenziale da un punto di vista funzionale si caratterizza in sei corpi di fabbrica disposti a "pettine" collegati tra loro da strutture a "ponte" che permettono una completa permeabilità. Molto interessante risulta il blocco servizi in cui sui due primi livelli si attestano le funzioni collettive fruibili non solo dagli studenti ma anche dagli esterni: mensa,

sale musica, biblioteca, sale studio, palestra, internet-caffè, auditorium, palestra, sportello bancario e postale. Tale blocco è poi caratterizzato da un'ampia vetrata rivolta verso il Parco Urbano che insieme alle funzioni che accoglie testimonia chiaramente la forte volontà di far interagire la nuova residenza universitaria con il contesto urbano circostante.

Da questa esperienza in atto deduciamo che risolvere i problemi derivanti dalla presenza di una popolazione "ospite" ci consente di assumere coscienza del fatto che Pisa ha un forte potenziale attrattivo che rappresenta una "chances" produttiva enorme, non solo economica ma anche sociale e culturale. Non coordinare gli interventi in materia di politica residenziale tra le varie componenti pubbliche e private, anche se difficile, può consegnare la città ad uno scenario già ipotizzato nel 1978 durante i lavori della *Carta del Restauro di Machu Picchu*,⁴ ossia di una periferia metropolitana composta da ex residenti cittadini in grado di spostarsi in automobile, ed un centro storico ad alto tasso di immigrazione da aree geografiche lontane con una popolazione che avrà la capacità finanziaria ma non quella culturale per poter gestire un patrimonio storico così rilevante.

**Docente di Restauro Architettonico presso l'Università di Pisa, Dipartimento di Storia delle Arti.*

Note

1. Università di Pisa, *1343-2000 ed oltre. Idee, progetti e realizzazioni per una città-università*, Edizioni Plus, Pisa 2000.

2. O. Niglio, M. Solida, *Centro Storico, Istituzioni Accademiche, Residenza*, in Architetture Pisane, Numero monografico "Residenza Universitaria. Il Collegio Alessandro Faedo nell'Ex Forest" della Scuola Superiore S. Anna e della Scuola Normale Superiore, maggio 2006, ETS Pisa, pp. 22-33.

3. Il progetto è stato presentato dalla scrivente, dal progettista Arch. Salvatore Re, dai rappresentanti dell'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa e dai promotori all'UrbanPromo. *Città trasformazioni investimenti*, Venezia 16 novembre 2005. Dopo la presentazione nell'agosto del 2005 del progetto esecutivo all'Azienda Diritto allo Studio sono iniziati i lavori di costruzione dell'intero complesso.

4. O. Niglio, *Documenti e Norme per la Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, Università di Pisa, Ed. SEU, 2005, pp. 43-50

EURAC
research



Alpi e sostenibilità

Quali problemi nell'utilizzo di indicatori

EURAC, Bolzano - 16 novembre 2006



Programma

11- 11.15

Introduzione

Prof. Gabriele Zanetto, Docente
Università di Venezia

11.15-11.30

Saluto

Dott. Luigi Spagnoli, Sindaco di
Bolzano, già Direttore del Parco
Nazionale dello Stelvio

11.30-11.45

Convenzione delle Alpi e indicatori

Dott. Paolo Angelini, Ministero
dell'Ambiente e della Tutela del
Territorio e del Mare

11.45-12.15

Indicatori di Sviluppo Sostenibile nel
territorio del Monte Bianco

Dott.ssa Françoise Chappaz,
Responsabile WWF di Ginevra
Dott. Marcello Dondeynaz, Ricercatore di
Aosta

12.15-12.45

Indicatori di Sviluppo Sostenibile
per la Provincia di Bolzano

Prof.ssa Ulrike Tappeiner, EURAC
Indicatori socio-economici

Dott. Georg Lun, IRE

Indicatori ambientali

Dott.ssa Roberta Bottarin, EURAC

12.45-13.30 Buffet

13.30-14.00

Un modello di aggregazione di
indicatori per il territorio alpino

Prof. arch. Corrado Diamantini,
Docente Università di Trento

14.00-14.30

Il progetto Statistiche Ambientali e
Sviluppo Sostenibile dell'ISTAT

Dott. Corrado Abbate, ISTAT
Dott. Stefano Tersigni, ISTAT

14.30-16.00

Tavola Rotonda

EURAC, Viale Druso 1, 39100 Bolzano tel: +39 0471 055354 mail: alpineconvention.ima@eurac.edu

Eventi

Eventi

Premio “Il Nettuno d’oro”

Bologna come laboratorio dell’urbanistica di Campos Venuti

Patrizia Gabellini

Giuseppe Campos Venuti ha già ricevuto importanti riconoscimenti sottoforma di premi, omaggi e onorificenze: nel 1996 gli spagnoli per primi ne hanno sottolineato meriti e statura con la laurea honoris causa dell’Università di Valladolid, poi nel 2004 gli hanno dedicato un Homenaje con la raccolta di scritti “Urbanismo”; nel 1998 è arrivato il premio della Fondazione Cervia-Ambiente e nel 1999 la medaglia d’oro del Presidente della Repubblica ai benemeriti della scienza e della cultura, confermata nel 2000 dalla sua scuola, il Politecnico di Milano. Dal 1990 è Presidente onorario dell’Istituto nazionale di urbanistica e dal 2000 al 2001 ha tenuto la Presidenza del Consiglio superiore dei lavori pubblici. Ora viene il premio della sua città d’elezione. Le motivazioni di questi riconoscimenti e gli articoli che i giornali hanno dedicato al suo ultimo compleanno ne delineano il profilo: architetto che ha scelto l’urbanistica, urbanista impe-

gnato politicamente e come amministratore nelle istituzioni locali e centrali, professore e pubblicista noto al di fuori dei circuiti specialistici. Attività amministrativa, politica, professionale, didattica e culturale hanno costruito un’autorevole immagine pubblica. Alcune fondamentali informazioni sulla produzione scientifica e professionale possono caratterizzare questo profilo: circa 80 fra piani, consulenze e studi urbanistici: per città grandi, medie e piccole, per territori estesi, infrastrutture per la mobilità e servizi; nell’Italia settentrionale e centrale, con qualche significativa esperienza all’estero e nel sud d’Italia; oltre 600 scritti: saggi, articoli e interviste comparsi su riviste specializzate e quotidiani di tiratura nazionale come in opuscoli di organizzazioni e giornali locali; in Italia e all’estero; 8 libri pubblicati dai principali editori italiani, tre dei quali tradotti, e altri 4 scritti con il gruppo didattico e di ricerca creato al Politecnico di Milano.

L’operazione urbanistica bolognese degli anni ’60, i piani regolatori di Madrid e Bologna della prima metà degli anni ’80, il prg di Roma della fine degli anni ’90 hanno lanciato e sviluppato temi capaci di segnare fasi importanti dell’urbanistica del secondo dopoguerra. I libri, costruiti attraverso la raccolta degli scritti principali e sempre fondati sulle esperienze di pianificazione, anche attraverso il titolo rendono riconoscibili periodi diversi dell’impegno: *Amministrare l’urbanistica* 1967, *Urbanistica incostituzionale* 1968, *Urbanistica e Austerità* 1978, *Urbanistica alternativa a Pavia* 1978, *Città, metropoli, tecnologie* 1983, *La terza generazione dell’urbanistica* 1987, *L’urbanistica riformista* 1991, *Cinquant’anni di urbanistica in Italia* 1993.

L’urbanista e la “sua” città

È risaputo, tra gli addetti ai lavori, che alcuni urbanisti stabiliscono un rapporto privilegiato e duraturo con una città, ne fanno un laboratorio dove diventa per loro possibile osservare la dinamica dei fenomeni urbani e gli esiti degli interventi, in particolare dei propri, con la possibilità, talvolta, di correggere gli effetti non previsti e di amplificare quelli voluti. Per un urbanista è un privilegio poter scegliere il proprio laboratorio, dove tornare ogni volta dopo aver esplorato pezzi di mondo, ma non tutti sanno o possono farlo: da un lato occorre una loro dedizione particolare e dall’altro il riconoscimento e la riconoscenza della città. Per Campos Venuti il laboratorio è Bologna, dove ha scelto di vivere 46 anni fa,

quando divenne assessore all’urbanistica nella penultima giunta del sindaco Dozza, una decisione fondamentale per la sua vita pubblica e privata. A Bologna ha lavorato con continuità, su piani e progetti, come assessore e consigliere, come urbanista e osservatore accorato, per cui si può dire che ne sia diventato una sorta di padre putativo. E per una ventina di anni l’ha orgogliosamente portata ad esempio ai suoi studenti milanesi, organizzando una gita scolastica per mostrare loro i quartieri, soprattutto quelli di edilizia economica e popolare, i nuovi parchi realizzati, i restauri nel centro storico.

A seconda dell’età, dell’esperienza e del ruolo ricoperto in città, penso che la gran parte dei bolognesi coltivi una propria immagine di Campos Venuti e del suo lavoro. Proprio per questa fama, che la precoce e costante attenzione di Campos per la comunicazione pubblica ha saputo mantenere viva e informata, non ritengo necessario ripercorrere le tappe dell’attività che gli ha meritato il premio de “il Nettuno d’oro”: che sia stato l’attore decisivo per la svolta urbanistica nella “Bologna rossa” è inconfutabile, che ne abbia seguito direttamente o da molto vicino il passaggio da città a “città di città” è altrettanto indiscutibile. Con la costanza e la verve che lo contraddistinguono Campos Venuti è diventato un personaggio, uno degli uomini che rappresentano Bologna, in Italia e all’estero.

Vorrei sottolineare un solo aspetto: la forza strategica dei suoi piani, la loro capacità di agire come utopie semantiche oltre che come

potenti selettori delle questioni attorni alle quali coagulare nel tempo azioni e politiche: la direttrice dello sviluppo a nord, l'edilizia sociale e i servizi come perno della città pubblica, la salvaguardia della collina e del centro storico, la ristrutturazione della seconda Bologna sono proposte ampiamente assimilate e, quindi, implementate nel tempo.

Il senso del riformismo camposiano

Se Bologna è stato il principale incubatore dell'urbanistica di Campos Venuti, l'Emilia ne è stato il contesto fondamentale, perché in Emilia ha progettato e continua a progettare numerosi piani, in pianura in montagna e sulla costa, anche per piccoli comuni e per l'intero territorio regionale, spesso ritornando a distanza di tempo, come a Reggio Emilia. Molte ragioni consentono di affermare che Bologna e l'Emilia sono le culle del "suo" riformismo urbanistico.

Un'ormai ampia letteratura ci ha consegnato l'idea dell'urbanistica come disciplina associata (per alcuni indissolubilmente) al pensiero riformistico, alla modernità, al welfare. Giuseppe Campos Venuti, nei suoi scritti e nei suoi piani, incarna questa simbiosi e la sua elaborazione teorica è tutta volta a tradurre in urbanistica l'idea del riformismo politico, a trovare un linguaggio disciplinare per una parola che ha tanti significati e di cui continua a caricarsi. Il successo di questa elaborazione è stato tale che oggi il riformismo urbanistico è da alcuni considerato il mainstream, la corrente principa-

le dell'urbanistica italiana.

Amministrare l'urbanistica, il primo libro di Campos Venuti, pubblicato quando aveva 40 anni e usciva dall'esperienza assessorile nel comune di Bologna, segna l'apertura di un discorso che oggi appare acquisito, maturo; in questo senso è un libro inaugurale e fondativo, anche un "classico" se si considera la sua diffusione e capacità di resistere al tempo. Era il 1967 e l'autore spiegava così le ragioni di quel titolo: «Dopo aver tentato per cinque anni tenacemente di far passare una radicale riforma legislativa della nostra disciplina, senza riuscirci, (quel) tema era la giusta parola d'ordine per sdrammatizzare la situazione e nello stesso tempo per indicare a tutti noi che i nuovi impegni non differiscono dai vecchi. Era un invito a far tesoro dell'esperienza e a continuare...L'urbanistica non è soltanto una manifestazione della società civile, ma anche una disciplina fondamentale della cultura moderna. E in quanto tale non progredisce unicamente a mezzo di riforme legislative, ma anche – e forse principalmente – attraverso lo sviluppo e il progresso culturale della disciplina in se stessa e la diffusione dei propri contenuti nell'ambito della pubblica opinione. ...Occorre ... approfondire la discussione ... estendendo la ricerca ai problemi teorici dell'assetto territoriale moderno e dedicando nuovo interesse alle questioni immediate della vita urbanistica quotidiana... Sarebbe pericoloso ... sottovalutare l'importanza dei problemi normativi e attuativi, quelli che decidono della pratica

urbanistica di tutti i giorni, i quali – irrisolti per la mancata riforma – devono e possono essere affrontati sul terreno delle modifiche parziali, delle correzioni transitorie, preparando così a poco a poco più complete e soddisfacenti trasformazioni». Sono frasi che, anche a distanza di tanti anni, probabilmente Campos Venuti non cambierebbe, perché suggellano la sua pratica e il suo insegnamento.

E' noto che il tema della rendita urbana, che occupa molte pagine di quel libro, è il condensatore della riflessione e dell'opera di Campos. La "battaglia" contro il suo radicamento nel sistema economico, sociale e politico italiano, continuamente aggiustata nei metodi e nelle motivazioni, non solo ha sostenuto la necessità dell'impegno nelle istituzioni, ma ha dato anche continuità e senso a parole d'ordine diverse: "austerità", "alternativa", "riformismo", "ecologia", "perequazione". Fare dell'urbanistica uno strumento ordinario, consueto, di organizzazione e gestione del territorio, apriva una prospettiva nuova rispetto alla cultura dominante. La proposta riprendeva alcuni fili di un discorso che in Italia si era delineato negli anni '30 senza poter crescere, trasferiva nel campo urbanistico, traducendoli, temi che albergavano nella cultura politica della sinistra riformista, stabiliva un rapporto inedito della professione con il sistema politico e le strutture burocratiche: un rapporto di condivisione delle responsabilità pur nella distinzione dei ruoli.

Il "pensiero fisso" di Campos Venuti è stato declinato, anche col contributo di altre

culture (delle scienze politiche, amministrative e giuridiche), e ha messo radici nel corso di un periodo segnato da trasformazioni radicali del territorio italiano ed europeo che riflettono quelle avvenute nell'economia, nella società, nella politica. Conferire efficienza alla pubblica amministrazione, perseguire l'equità sociale, realizzare insediamenti di qualità oggi non sono soltanto i generosi auspici dell'urbanistica camposiana. La decisione di conferirgli il Nettuno d'oro, proprio nell'anno in cui ha compiuto il suo ottantesimo compleanno, non può che apparire un modo proprio della sua città, quasi "naturale", di festeggiarlo.

E io ringrazio dell'invito fatemi presentarlo con la mia prolusione.

Il pragmatismo operativo e la tensione ideale

Giuseppe Campos Venuti

Dalla motivazione: Il Nettuno d'oro riproduce la nota statua del Giambologna che fronteggia Palazzo d'Accursio, sede del Municipio. E' il riconoscimento che il Comune di Bologna conferisce "ai cittadini che abbiano onorato la città con la propria attività professionale e pubblica... Giuseppe Campos Venuti architetto, progettista e docente di chiara fama ha un ruolo di primo piano nella storia dell'urbanistica della città di Bologna, d'Italia e d'Europa... Per i meriti culturali, innovativi, formativi, maturati nel corso di lunghi decenni... ha saputo portare all'urbanistica elementi assolutamente innovativi e ha saputo avviare e formare all'urbanistica numerose generazioni di giovani, la città gli è grata".

Oggi non parlerò di urbanistica, ma dirò come ho apprezzato l'onore che mi è stato fatto conferendomi il Nettuno d'oro. Per questo onore ringrazio di cuore il Sindaco Sergio Cofferati e l'intera Amministrazione Comunale. E voglio farlo ricordando come sono diventato cittadino bolognese; in quest'aula e in questo palazzo, dove ho lavorato durante i miei primi dieci anni di Bologna, dove oggi mi sento di nuovo, pienamente a casa mia. Quando 46 anni fa, io fui letteralmente "paracadutato" a Bologna, questa era una delle città italiane che meno conoscevo. L'ultimo mio incontro con la città era avvenuto, infatti, due anni prima, per partecipare - una

circostanza profetica - ad un congresso nazionale dell'Istituto di Urbanistica. Comunque, ieri come oggi, sono abituato a dedicarmi fino in fondo a tutti gli impegni che prendo; e così fu per il mio nuovo lavoro di assessore comunale, che aveva lo scopo ambizioso di riformare l'urbanistica bolognese e da Bologna di imprimere la stessa svolta all'urbanistica regionale, tentando infine di influenzare anche la politica urbanistica nazionale della sinistra. E fu proprio facendo questo lavoro appassionante, che imparai lentamente a conoscere Bologna. L'interesse per il lavoro dal quale fui presto assorbito, non fu però tale da nascondermi che questa città e questa regione, stavano cambiando la mia vita e me stesso. Non ero certo un intellettuale da salotto, avevo partecipato alla guerra di liberazione a 17 anni, nel PCI non mi ero accontentato della sezione universitaria, ma ero andato a dirigere una grande sezione di quartiere, l'insegnamento e la professione non mi interessavano come operazioni da tavolino, ma piuttosto come azioni per cambiare gli uomini e le cose. E' proprio per questa mia natura, che fui affascinato dall'intreccio di pragmatismo operativo e di tensione ideale, che trovai in questa città e in questa regione. Senza perdere l'amore e l'ammirazione per Roma, dove ero nato e cresciuto, capii che stavo diventando bolognese, perché lo spirito che qui avevo trovato, era

quello che più si confaceva alle mie aspettative e alle mie esigenze. E questo spirito mi stava cambiando a poco a poco. Indubbiamente fui aiutato in questa mia trasformazione, dalla eccezionalità della condizione politico-amministrativa in cui mi trovai ad operare. Credo che oggi sia maturo il tempo, perché gli storici della politica tornino ad approfondire l'eccezionale esperienza della amministrazione comunale bolognese degli anni Sessanta e di quelle contemporanee in tutta l'Emilia Romagna. Riconoscendo a quella operazione, il valore di primo esperimento organico di governo locale riformista realizzato in Italia nel dopoguerra. Anche se il termine "riformista" - oggi spesso abusato e attribuito perfino a chi andrebbe correttamente definito "controriformista" - , allora era perentoriamente rifiutato dagli stessi comunisti bolognesi che lo praticavano concretamente, con quello che ho chiamato pragmatismo operativo e tensione ideale. Il riformismo praticato da quella amministrazione non si limitò certamente alle innovazioni di portata nazionale proposte per l'urbanistica, ma riguardò l'intero sistema di governo: dall'applicazione comunale del "deficit spending" che moltiplicò gli investimenti per la città, al decentramento amministrativo nei quartieri poi diventato legge dello Stato, dalla anticipazione della scuola media unica, alle prime esperienze di politiche sociali per l'infanzia e per gli anziani, alla invenzione di una vera e propria, organica politica culturale del Comune. In un clima politico che - come

era successo anni prima in Parlamento per la Costituzione - permetteva ai partiti di combattersi acerbamente, ma di lavorare insieme alle innovazioni strategiche per la città. Quel clima fu decisivo anche per il mio inserimento, in una città che fino ad allora era per me sconosciuta. Scelsi di abitare nel centro storico ed ebbi la fortuna di trovare una casa in via Castiglione, che anni dopo sono riuscito a comprare, cioè in una strada che certamente è una delle più belle di Bologna; dalla mia terrazza vedo da un lato la Torre degli Asinelli, di fronte San Giovanni in Monte e dall'altro lato il verde della collina. Devo aggiungere per i più giovani, che allora l'indirizzo non era certamente ambito come oggi; qualche compagno mi disse che, in fondo, un buon comunista non doveva abitare per forza in una vecchia casa senza ascensore. Poi la mia politica di salvaguardia del centro storico, ha valorizzato fra la altre anche la mia "vecchia casa"; e l'ascensore, per fortuna, ho potuto installarlo. In quella casa, per anni, ho ospitato i miei amici spagnoli e francesi, inglesi, portoghesi e americani; e da quella casa ho potuto facilmente illustrare le scelte urbanistiche di questa città, di cui ho dovuto anche raccontare nei miei corsi universitari a Berkeley o a Valladolid. Certo, quando questi amici venivano a trovarmi, dopo via Castiglione volevano vedere il verde quartiere del Fossolo e naturalmente la collina; e tutti si domandavano come mai quella di Bologna fosse l'unica collina urbana rimasta verde in Italia. Così come,

purtroppo, continuano a chiedermi sempre più spesso, come mai una politica urbanistica apprezzata e riconosciuta come quella di Bologna, non abbia saputo darsi anche un servizio di trasporti su ferro moderno ed efficiente, come hanno fatto Zurigo o Stoccarda. I miei primi amici bolognesi, furono naturalmente i compagni della giunta comunale e dei partiti di sinistra con i quali lavoravo giornalmente; ma presto ebbi la fortuna di stabilire rapporti di amicizia con amministratori dell'opposizione, lavorando anche con loro e talvolta passando con essi le ferie. Purtroppo la maggior parte di questi compagni ed amici non ci sono più; né a tutti loro sono stati riconosciuti i meriti che indiscutibilmente avevano. Naturalmente la cerchia delle mie conoscenze si allargò presto agli ambienti intellettuali e universitari, ma anche a quelli che 40 anni fa, una parte del PCI ancora definiva "borghesi", ricambiata per altro da una pari diffidenza classista. Fra i miei nuovi amici bolognesi ed emiliani, ci furono per primi i giovani urbanisti che, appena usciti dalle università, si dedicarono con entusiasmo a ricercare le soluzioni concrete per l'urbanistica riformista; tutti quei giovani si sono poi affermati come tecnici di alta qualità e numerosi hanno fatto anche una brillante carriera politica. Una amicizia tutta speciale fu quella che strinsi con un gruppo di operai fra i più rappresentativi delle fabbriche bolognesi negli anni Sessanta, quando le fabbriche a Bologna ancora c'erano. Ero stato io stesso a cercarli, perché proprio con essi volevo vincere la riluttanza

che la città allora sentiva verso una politica di salvaguardia per il centro storico, con essi che spesso erano cresciuti nelle antiche case della città, sopportandone i disagi e le inadeguatezze. Ricordo le nostre passeggiate serali per vedere in modo nuovo le strade del centro storico, che spesso finivano in conviviali bevute in qualche osteria; questa amicizia peripatetica maturò in quel gruppo di operai una nuova cultura della città e i loro interventi politici mi furono assai utili negli organismi decisionali del PCI. Non sto dipingendo un ricordo a tinte rosa, perché gli scontri anche duri non mi mancarono. La vertenza politica da me aperta sulla drastica riduzione delle previsioni immobiliari a Bologna e in Regione, arrivò ad arricchirsi di un manifesto "contro questi Campos... venuti da Roma". E anche nel mio partito e con gli alleati, non furono "tutte rose e fiori"; sia nel mio periodo di più attiva milizia politico-amministrativa, sia quando il mio impegno si fece più limitato a livello urbanistico e culturale. Fortunatamente per me, io non ero venuto a Bologna sperando in un avvenire politico, ma piuttosto con precisi obiettivi culturali e operativi da raggiungere; e questo mi permise di scambiare quegli obiettivi con una carriera che non desideravo. Sapevo da prima, che nella vita ci stanno le soddisfazioni e le amarezze, le vittorie e le sconfitte; ed io ho imparato a recuperare sempre, dopo queste ultime. Certamente fu una sconfitta non essere riuscito ad aprire nell'Università di Bologna una vera e propria Facoltà di Architettura, centro di

formazione culturale che alla città manca ancor oggi. Così, quando tornai all'insegnamento, io fui chiamato al Politecnico di Milano, per il quale ho lavorato 33 anni, dove ho trovato tanti amici e dove ho ricevuto i più alti riconoscimenti. Ma a lavorare per una facoltà di architettura bolognese ci ho provato, concorrendo ad una cattedra con un curriculum che, in verità, era proprio difficile da respingere. Eppure l'attuale Rettore, che allora votò per me, rimase in assoluta minoranza; forse la mia è stata al Politecnico milanese una carriera universitaria più prestigiosa, ma io avevo tentato di farla nell'ateneo petroniano. Devo poi confessare, oggi, che nel 1980 il Sindaco di Roma Petroselli, mi chiese di tornare nella mia città natale, per fare l'assessore all'urbanistica, forte della mia esperienza bolognese; ed io risposi che per dare il via al tanto atteso Piano Regolatore, ero anche disposto a tornare a Roma. Ma allora un nuovo Piano Regolatore per Roma, non era considerato dalla sinistra politicamente maturo e così io rifiutai tranquillamente l'assessorato. Fu il Sindaco Rutelli, molti anni dopo, a rilanciare il nuovo piano per Roma e a chiamarmi, questa volta per una consulenza urbanistica, che poi ho concluso con Veltroni; così non fu necessario abbandonare la mia residenza bolognese, che già non avevo lasciato per collaborare al piano di Madrid e neppure per insegnare al Politecnico di Milano. Quando, però il governo di centro sinistra mi propose quale Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, un pied à

terre a Roma dovetti prenderlo per forza; naturalmente nel centro storico, fra il Colosseo e il Foro Romano. Ma ogni settimana, immancabilmente, come fanno i parlamentari e tanti altri pendolari, tornavo per il week end nella mia casa di via Castiglione. Allora ho capito di essere diventato definitivamente bolognese. Forse "un bolognese con accento trasteverino", come un giornalista ha scritto ricordando la mia incancellabile tonalità romanesca, ma un bolognese che ha fatto propri, insieme, "il pragmatismo operativo e la tensione ideale".

Bologna, 15 settembre 2006

Governo e gestione dei processi urbani

Gianfranco Buttarelli*, Augusto Ruggia**

Il tema sulle problematiche del nuovo ente locale è stato oggetto di tre incontri seminariali svolti presso la facoltà di ingegneria dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", con gli studenti del corso di Urbanistica II dei docenti P. Colarossi e D. Cecchini.

Il seminario ha preso le mosse dalla necessità di restituire agli studenti la complessità del sistema programmatico pianificatorio e di inquadrare le problematiche degli enti locali a partire dalla "grande riforma della Pubblica Amministrazione" che, dall'inizio degli anni novanta, ha posto le premesse per un forte cambiamento positivo nell'organizzazione delle autonomie locali.

La prassi rileva nei comuni di piccole e medie dimensioni conoscenze ed organizzazioni non adeguate al conseguimento degli obiettivi socio-economici individuati dalla riforma.

Il nuovo Ente locale: dal cittadino alla città

Sotto la spinta dell'Europa e della volontà del legislatore di riformare l'asfittico apparato burocratico italiano, sono stati prodotti molti interventi legislativi, che generalmente vanno sotto il nome di leggi Bassanini, i quali hanno profondamente inciso nel modo di fare e di ope-

rare degli attori locali. Grandi idee-forza e nuovi principi innovativi hanno spinto gli enti locali verso una progressiva modernizzazione e un continuo processo di miglioramento critico. Basti pensare alla principale e strutturale scelta legislativa che ha portato alla distinzione della politica, facente capo agli organi di governo, dalla gestione, affidata pienamente alla responsabilità dei relativi organi. Da questa scelta sono scaturiti, conseguentemente, tutta una serie di cambiamenti dei quali, a solo titolo di esempio, se ne elencano alcuni:

- l'attività di programmazione, restituita alla sfera politica, in rapporto dialettico con l'attività di gestione, di competenza dei dirigenti dell'ente;
- l'implementazione della cultura del risultato in un contesto dove il rispetto di norme ed adempimenti era stato sempre vissuto come fine e non come punto, certamente imprescindibile, di partenza e di rispetto di norme e regolamenti;
- l'affermazione della necessità di una efficace politica di "aziendalizzazione" dell'ente che, nel garantire processi di economicità ed efficienza, salvaguardasse il carattere solidaristico e mutualistico;
- il pieno sviluppo della potestà statutaria e regolamentare dell'ente in coerenza con il proces-

so di modifica della Costituzione per la realizzazione di una repubblica "orizzontale" di pari dignità istituzionale tra lo stato, le regioni, le province e i comuni;

- lo sviluppo del processo di semplificazione e trasparenza contestualmente alle esigenze di garantire la privatezza dei dati sensibili personali;

- lo sviluppo del rapporto pubblico-privato che vede l'ente locale personalizzare in modo originale al proprio interno i processi privatistici del rapporto di lavoro dei dipendenti.

In questo generale processo di riforma sono state molto caratterizzate le funzioni degli organi politici (definizione delle strategie, indirizzi, programmi, scelte strategiche, ecc.) da quelle degli organi gestionali (attività gestionali, progettazione, supporto al governo locale, ecc.) e soprattutto è emersa con forza la volontà del legislatore di mettere al centro di tutte le attività promosse il cittadino, facendogli recuperare quella centralità di riferimento che con il tempo era diventata sempre più sbiadita. Nascono così gli sportelli unici, gli uffici relazioni con il pubblico, le carte dei servizi, ecc. E dal cittadino, destinatario principe di tutte le iniziative e delle politiche locali, alla città e al territorio, il passo è breve ed obbligato: si tratta di mettere in campo tutte le ener-

gie possibili da parte degli enti locali, per *governare la complessità* delle politiche socio-economiche, delle relazioni multifunzionali della città e dei fattori di sviluppo e di crescita del territorio.

Un processo certamente difficile ma di grande fascino perché delinea i compiti del nuovo tecnico, interno o esterno alle dotazioni organiche degli enti, non più riconducibili alla sola specializzazione tecnica professionale, ma proiettati ad acquisire competenze manageriali che possano mettere in grado il tecnico di rispondere, con maggiore possibilità di successo, alla sfida di governare la complessità della realtà circostante.

Le politiche e gli strumenti di programmazione e pianificazione

Le prospettive assolutamente nuove che emergono dal processo di riforma in atto in tutta Europa indicano alcuni passaggi obbligati nella gestione dell'amministrazione pubblica. In estrema sintesi:

- la necessità, l'obbligo di relazionare le attività e i soggetti proponenti, caratterizzati da forme e linguaggi tradizionalmente diversi; fare sistema per aumentarne il rendimento delle diverse iniziative;
- la necessità di connettere

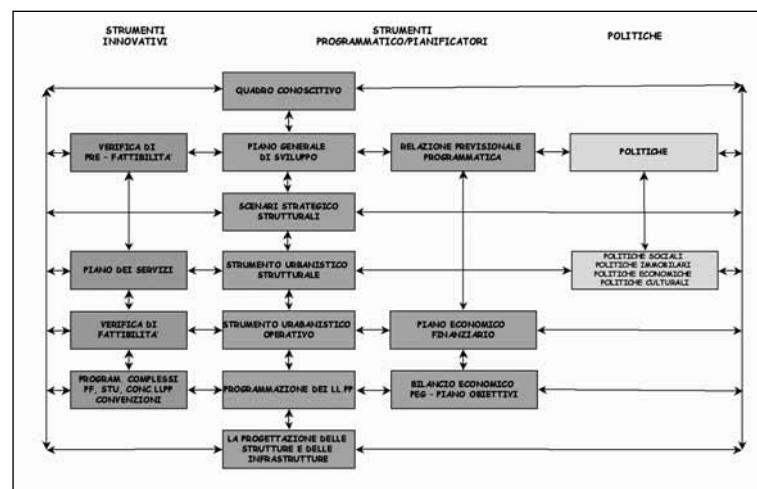


Figura 1 - Il sistema programmatico pianificatorio dell'ente locale

sinergicamente politiche, programmi e piani per l'efficace governo del territorio; Gli strumenti di programmazione e pianificazione si sono progressivamente sviluppati in parallelo con il processo di riforma pur in assenza di una legge organica, accrescendo a dismisura la complessità del quotidiano agire.

Si opera in un contesto in continua ed accentuata trasformazione in rapporto di necessaria cooperazione e di obbligata competizione territoriale. Di contro l'organizzazione gestionale degli enti appare ancora lontana dalle esigenze sottese negli obiettivi.

Le relazioni fra strumenti (sinteticamente rappresentate nella fig. 1) e fra amministrazione e struttura tecnico/amministrativa (sinteticamente rappresentate nella fig. 2) rimangono fra le necessità tanto condivise quanto impraticate.

Le attività si sviluppano verticalmente esasperando conflitti con scarsa attenzione alle possibili convergenze. La affermazione della figura del direttore generale, tradizionalmente presente nelle aziende private stenta ad affermarsi.

La figura 1 sintetizza il sistema programmatico pianificatorio emergente dal processo di riforma per l'efficace governo del territorio.

Caposaldo del sistema è il "quadro conoscitivo" contenente oltre le ricognizioni di legge (fabbisogno sociale, stato della pianificazione, potenzialità delle risorse naturali) lo stato e le potenzialità dell'economia, del territorio e dell'ente.

Il grafico nella prima colonna individua gli *strumenti innovativi* (caratterizzati dalla generale fattibilità); dalle verifiche di fattibilità afferenti il Piano generale di Sviluppo, all'ampia strumentazione pubblico privata relazionata con la programmazione dei lavori pubblici, pas-

sando per il Piano dei servizi, cardine della nuova pianificazione.

La programmazione dei lavori pubblici è fondamentale per dare impulso alla dotazione infrastrutturale del territorio e per garantire la manutenzione del patrimonio dell'ente; il Piano dei servizi è uno strumento strategico-strutturale che sviluppa obiettivi e strategie per conseguirli, ed al contempo associa a tali obiettivi azioni di medio e lungo termine destinate ad incidere stabilmente sull'assetto e l'organizzazione fisica del territorio. E' fortemente connesso con lo strumento urbano strutturale, con le verifiche di fattibilità afferenti gli interventi pubblici compresi nello strumento operativo.

Nella seconda colonna del *sistema le pianificazioni e le programmazioni*, dal quadro conoscitivo alla programmazione dei lavori pubblici, attraverso il Piano generale di sviluppo (o Piano strategico, costituito delle linee programmatiche di mandato del sindaco verificate con uno studio di pre-fattibilità) relazionato con la relazione previsionale e programmatica, gli scenari strategici strutturali, il Piano urbanistico nelle due componenti strutturali ed operativo.

Il Piano strutturale delinea l'assetto di lungo periodo del territorio, mentre il piano operativo che traduce gli obiettivi del piano strutturale in atti precisamente identificati con efficacia conformativa della proprietà. Nell'accennata dinamica normativa si prefigurano quindi scenari strategici strutturali ipotesi, di assetto probabili, possibili o auspicabili del territorio o della città o parti di città che delineano l'assetto dei luoghi e delle funzioni che sono definite di interesse primario e che servono per guidare le politiche e l'azione dell'amministratore.

Nella terza colonna sono ordinati gli *strumenti canonici della*

programmazione economico - finanziaria che rivestono un'importanza decisiva per orientare le politiche complesse dell'ente: dalla relazione previsionale al bilancio economico, al Piano esecutivo di gestione attraverso il decisivo apporto del Piano economico finanziario posto in parallelo con lo strumento urbanistico operativo sede delle previsioni infrastrutturali pubbliche. Il Piano economico finanziario è uno strumento diretto ad accertare l'equilibrio economico, finanziario dell'investimento e della connessa gestione.

Nell'ultima colonna *le politiche* relazionate in alto con la relazione previsionale ed il Piano generale di Sviluppo ed in basso con le specifiche declinazioni (sociali, immobiliari, economiche, culturali), con gli strumenti della pianificazione.

Il "sistema di relazioni" costituisce il tentativo di organizzare i diversi strumenti conoscitivo-politico-gestionali mediante l'individuazione di alcuni nodi ritenuti fondamentali: il quadro conoscitivo e gli scenari strategici strutturali che integrano il quadro strumentale previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Nel reticolo relazionale è possibile individuare due sub-sistemi gerarchici: uno con intersezione nel Piano generale di sviluppo (sub-sistema d'indirizzo) e l'altro con intersezione nella programmazione dei lavori pubblici (sub-sistema di gestione).

Il sistema è circolare e l'utilizzo consente di rimodulare le modalità operative per aumentare progressivamente il rendimento. Le relazioni sopra descritte sono numerose e complesse e richiedono grande competenza nella individuazione dello strumento di intervento fra i molteplici a disposizione, è necessaria una grande capacità relazionale per guidare ed orientare gli interventi che si realizzano con l'ausilio del capitale privato.

Le criticità emergenti del sistema programmatico pianificatorio dell'ente locale sono rappresentate:

- la mancata affermazione del quadro conoscitivo quale cardine delle attività dell'ente;
- dall'incongruenza dei diversi termini temporali degli strumenti con i tempi del mandato del sindaco;
- dalla rapida evoluzione delle competenze a cui non corrispondono conoscenze e organizzazioni adeguate.

Il ruolo del comune nella programmazione

La grande riforma della Pubblica amministrazione porta all'ampliamento del concetto di servizio ed incrementa il numero dei soggetti che possono realizzarli e gestirli.

Punto di partenza risulta essere sempre il quadro conoscitivo del territorio a cui si collega il Piano dei servizi, interfaccia ottimale della programmazione triennale dei lavori pubblici in quanto riassume le necessità ed i bisogni di tutti gli strumenti di riferimento

Alla programmazione dei Llpp risultano relazionati da un lato gli interventi realizzabili con capitale privato e dall'altro il Bilancio economico, atto con il quale si decide la programmazione dell'ente e si individuano le risorse e gli interventi per i quali le stesse saranno utilizzate. Dalla programmazione dei Llpp dipendono la progettazione, la realizzazione e la gestione delle strutture e delle infrastrutture del territorio.

* Direttore generale e dirigente dei settori: Gestione urbana e programmazione strategica del comune di Cisterna di Latina.

** Specialista in ingegneria gestionale.

Atessa: per la rinascita di un centro storico

Giulia Agosto*

Atessa, provincia di Chieti, una popolazione di poco più di dieci mila abitanti, un centro storico collinare contrapposto ad un'area industriale a fondo valle, ineguale, disordinata e vivace collocata nella Valle del Sangro. Un convegno tenutosi il 14 e 15 Settembre, organizzato dal Comune di Atessa, in collaborazione con il Master in "Pianificazione e gestione dei centri storici minori e dei sistemi paesistico-ambientali" dell'Università "La Sapienza" di Roma e la società di management culturale Monti&Taft, ha fatto il punto della situazione e ha cercato di individuare le linee guida per un possibile processo di valorizzazione. Idealmente, il convegno ha costituito tappa intermedia dei lavori della Commissione Consiliare per lo studio delle problematiche del Comune e del Centro Storico: una "due giornate" per sintetizzare il senso del lavoro compiuto e per discutere in misura ampia di valorizzazione territoriale; tema centrale del dibattito, la riqualificazione urbana e territoriale intesa non solo come pura valorizzazione di spazi o di strutture, ma come dinami-

ca capace di generare processi di rivitalizzazione sia sociale che culturale. Punto di partenza dei lavori un dossier di diagnostica critica dal quale emerge il posizionamento di Atessa in un contesto che guarda, da una parte al territorio in cui è collocata e del quale, nella prospettiva di analisi, è idealmente centro e dall'altra, al ricco e articolato quadro di influenze e interazioni - politiche, economiche, sociali, urbanistiche - in grado di determinare sostanziali modifiche al suo modello di sviluppo. La prospettiva delle reti, chiave interpretativa sia del dossier che del convegno, offre proposte e modelli di sviluppo che passano per la costruzione dell'integrazione e del suo governo come fattore di successo nelle politiche e nelle strategie territoriali, nella consapevolezza che valorizzare un centro storico significa inserirlo in un sistema di sviluppo a scala ampia che dia necessario peso alle diverse componenti territoriali e alla loro capacità di integrazione. Cinque le sessioni tematiche lungo le quali si è snodata la discussione, workshop paralleli a cui hanno parte-

cipato professionisti, docenti universitari e operatori locali. Complesse, spesso critiche le questioni sul tavolo: quali le logiche di intervento coerenti con lo sviluppo industriale e commerciale? come possono le risorse territoriali soddisfare un turismo sempre più esigente? come competere con altri territori che presentano un'offerta analoga?

I risultati, ipotesi di sviluppo e suggerimenti per l'amministrazione, hanno definito una traiettoria di proposte che vanno dal modello di sviluppo industriale *post-fordista* basato su una forte integrazione tra le diverse economie - industriale, agricola, legata ai servizi - ai distretti formativi, ricalcati sul modello di quelli industriali per l'integrazione di formazione ed impresa pur con una forte infrastruttura tecnologica di base, alle soluzioni di *town management* per il centro storico, alla partecipazione a contesti territoriali sopraordinati, esistenti o di prospettiva. Questi ultimi postulano un riposizionamento che consentirebbe ad Atessa di inserirsi nel contesto di grandi direttrici definite attraverso le piattaforme territoriali del nuovo Piano strategico nazionale. Non sono mancate interessanti proposte provocatorie che hanno messo in dubbio la validità del turismo come unico presidio per mantenere e conservare il patrimonio e che hanno spostato i termini della questione sul potenziale industriale non in crisi, sulla struttura occupazionale forte e su una probabile, oltre che auspicabile, tenuta del tessuto produttivo in grado di attrarre forza-lavoro fortemente professionalizzata e

legata ad attività di innovazione scientifica e ricerca tecnologica.

In sintesi, una "due giorni" di riflessione sul ventaglio di strumenti, attuali e potenziali, che permettono ai centri storici minori di farsi portatori di modelli di integrazione e di sistemi per il governo della complessità.

*Senior Manager Monti & Taft.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE URBANISTI PIANIFICATORI TERRITORIALI E AMBIENTALI

Membro effettivo del Consiglio Europeo degli Urbanisti
www.urbanisti.it

6° Premio europeo di Pianificazione urbana e regionale

Enrico Fontanari

Consiglio Europeo degli
Urbanisti - Siviglia 2006

Tra le diverse manifestazioni che a livello europeo si svolgono con l'intento di identificare e premiare i lavori meritevoli nel campo della pianificazione e progettazione urbanistica, il Premio Europeo di Pianificazione Urbana e Regionale organizzato dal Consiglio europeo degli urbanisti ha ormai assunto un grande rilievo¹. Il Premio ha come obiettivo la segnalazione delle *best practices* realizzate, in diversi settori della pianificazione urbana e regionale, nei paesi membri del Ceu². La competizione si articola in due fasi: la prima fase si svolge a livello nazionale, le associazioni di ciascun paese selezionano i candidati da inviare al premio³; nella seconda fase, una giuria internazionale sceglie tra i candidati proposti quelli da premiare o da segnalare in base a diverse categorie.

Possono inviare i lavori urbanistici, realizzati con forze

proprie o con il supporto di professionisti esterni, le pubbliche amministrazioni di diverse entità territoriali (dal comune alla regione). Vengono inviati i piani o progetti urbanistici che sono in grado di:

- mostrare, al pubblico ma in particolare al mondo professionale, pratiche di pianificazione e di sviluppo innovative e in grado di migliorare effettivamente, da un punto di vista sociale, economico e ambientale, la qualità di vita dei cittadini europei;
- promuovere una *vision* delle future città europee che risponda ai criteri elencati nella "Nuova Carta di Atene", in grado di favorire la creazione di condizioni che permettano uno sviluppo urbano sostenibile;
- rappresentare la diversità e l'ampiezza degli obiettivi e delle azioni della pianificazione contemporanea in diversi campi: riqualificazione di aree urbane e non, gestione economica, culturale e ricreativa della città, gestione del traffico e dei trasporti, così come promozione della solidarietà e coesione economica e sociale e della costruzione di identità culturale;
- dimostrare i vantaggi del processo di pianificazione partecipata, evidenziando

sinergie e convenienze della concertazione tra i diversi attori;

- illustrare il valore crescente del concetto di "*territorial cohesion*" e mostrare *best practice* nel campo della pianificazione "transfrontaliera". Dopo un lungo lavoro di selezione iniziato nel 2005, nel corso della primavera di quest'anno si è conclusa la sesta edizione del Premio, che ha visto la partecipazione di numerosi paesi europei, ivi inclusi alcuni paesi che solo recentemente sono entrati a far parte dell'Unione Europea. La giuria⁴ si è riunita a Siviglia per esaminare i piani selezionati (in tutto 35 in rappresentanza di 13 nazioni). Va sottolineato come alcuni paesi, che pure hanno partecipato alla prima fase di selezione, non hanno ritenuto opportuno inviare alcun piano o progetto urbanistico, non riscontrando nei piani sottoposti al loro esame quegli elementi di eccezionalità e rappresentatività tali da permettere di considerarli come un buon modello da generalizzare.

Dopo un processo di selezione progressiva, i vincitori e i progetti segnalati o menzionati (che verranno comunicati a novembre a Siviglia) sono stati scelti sulla base dei seguenti criteri:

- applicazione dei principi dello sviluppo sostenibile, in tutti gli aspetti ambientali, economici e sociali;
- originalità e innovazione del processo di realizzazione;
- alta qualità del lavoro professionale di progettazione, sviluppo e applicazione di concetti e tecniche di pianificazione;
- la validità del piano in quanto modello riproducibile e come riferimento per futuri piani;
- il ruolo significativo e il

valore aggiunto apportato dal pianificatore all'avvio e al coordinamento del processo di pianificazione;

- il livello e il successo della partecipazione comunitaria;
- il livello e i benefici dell'integrazione interdisciplinare nel processo di pianificazione.

Per quanto concerne la partecipazione italiana, (sei casi), va segnalato come, accanto ad alcuni fattori positivi, siano emersi in particolare due aspetti negativi. Da un lato la eccessiva autoreferenzialità di gran parte dei piani selezionati (tutti di livello comunale), che venivano presentati dai diversi enti proponenti come un grande esito nell'applicazione di principi e indicazioni delle nuove Lur. Una volta messi a confronto con la realtà europea, questi piani apparivano esempi di ordinaria applicazione di principi ormai considerati standard a livello europeo, senza che emergessero elementi di particolare eccezionalità (*outstanding*) o significatività, tali da giustificare un primato. Dall'altra, erano assenti esempi di *pianificazione di area vasta*, proprio il livello di pianificazione che invece, a giudizio unanime della giuria, ha rappresentato una delle sorprese positive del Premio, con piani che contenevano diversi elementi di innovazione e di eccezionalità.

Note

1. Il premio, interamente organizzato dal Consiglio Europeo degli Urbanisti, si svolge regolarmente dal 1990-1991.

2. Il Ceu è composto da 23 associazioni in rappresentanza di 21 stati europei; l'Italia è rappresentata dall'Assurbanisti e dall'Inu.

3. A volte organizzando premiazioni nazionali che servono come meccanismo di selezione.

4. La giuria era composta da: Rachel Kenny (Irlanda, presidente), Maciej Chojnacki (Polonia), Enrico Fontanari (Italia), Georges Phedonos (Cipro), Joris Scheers (Belgio).

Libri e altro

Antonio di Campli (a cura di), *Interfacce costiere*, Kappa Edizioni, Roma 2006, ill. b/n, pp. 85, euro 8

Lo sguardo rivolto ad un tratto del territorio costiero adriatico da parte di Antonio di Campli insieme ad alcuni altri giovani studiosi e a numerosi studenti di architettura, raccontato in questo testo è di tipo "laico". Vale a dire che il territorio viene letto e rappresentato attraverso modalità tecniche analitiche che realizzano concettualizzazioni scevre da facili moralismi e tese a mettere in luce i caratteri delle trasformazioni consumate ed in atto, con la convinzione, anche maturata in altri campi disciplinari che il caos e la molteplicità figurativi di certi territori contemporanei siano solo apparenti.

Questo tipo di atteggiamento in anni recenti è stato spesso frainteso oltre che, in alcuni casi persino malamente utilizzato. Sono state spesso male interpretate le ricche ricognizioni di spazi-territori sempre meno riconducibili e rappresentabili con le tradizionali categorie analitiche. Non soltanto perché queste hanno spesso

condotto verso progetti che appiattiti sulle descrizioni risultano confusi e mimetici ma anche perché queste descrizioni che si sforzavano di comprendere ciò che apparentemente risultava incomprensibile sono state interpretate non come il tentativo di comprendere i temi e i caratteri delle trasformazioni ma come una forma di compiacimento da parte di chi le effettuava e propendeva verso il caos e la complessità. Il dubbio è che la critica provenisse da coloro che avrebbero voluto imporre a questi luoghi strategie descrittive già collaudate e perciò acquietanti e sicure o peggio, progetti autoreferenziali

Al centro delle riflessioni e dei progetti presentati in questo libro c'è lo spazio costiero dell'Adriatico. Sorta di città-lineare che seppur nella sua attuale condizione di luogo affollato da numerosi oggetti e molteplici usi e significati appartiene ad un ambito geografico di per sé unitario e culturalmente omogeneo, quello Adriatico appunto.

Due i principali punti di vista. Il primo deve dirsi uno *sguardo da terra* che porta a rilevare la prevalenza della figura della lineari-

tà. Figura determinata dal *continuum* urbanizzato che investe quasi senza soluzioni di continuità ampi tratti della costa Adriatica, esito del "rotolamento a valle" di oggetti e funzioni oltre che di progetti urbani condivisi del "lungomare", come materiale di derivazione urbana.

In tutti i casi l'area costiera si ritrova compressa in un ambito compreso tra la linea di costa (soggetta a progressive erosioni), ed un fascio infrastrutturale composto da alcune strade litoranee realizzate una dopo l'altra per by-passare i nuclei delle marine in continua espansione e la linea ferroviaria nord-sud.

Il secondo è, invece, *sguardo dal mare* che consente di cogliere piuttosto le fratture, le interruzioni, le intersezioni, date dai punti di approdo, ma anche dalle foci dei fiumi o comunque dei sistemi ambientali e da tutto quel sistema di trasversalità che comunque solo dal mare è possibile cogliere.

Questi due tipi di sguardi organizzano differenti ordini di "materiali" consentendo di selezionare alcuni temi di progetto. I temi: permeabilità, coabitazione, infrastrutturazione, sono espressi sottoforma di parole chiave, dense ed evocatrici che fanno chiaramente riferimento a filoni di ricerca consolidati nelle discipline del progetto, che, qui, enunciati come temi-progetto per la città costiera adriatica assumono inediti sensi e aprendo a nuovi scenari per ricerca stessa.

L'esercizio progettuale vero e proprio, condotto su un luogo-residuo, incrocio tra i due differenti sistemi, vallivo e costiero, si tratta di una sorta di "enclave" mar-

ginalmente toccata dai consueti fenomeni di inurbamento della costa, molto più simile ad una "periferia" urbana, dove finiscono tutti quegli oggetti e pratiche che necessitano di spazio e di migliore accessibilità. In questo residuo di naturalità sembra darsi la possibilità di predisporre un progetto fieramente trasformativo e dimostrativo per un territorio più vasto. Il quadrato 2kmX2Km tra Ascoli Porto e Martinsicuro diviene il luogo di esercizi progettuali contemporaneamente specifici o locali e generalizzabili o sovracomunali.

Una terza parte del testo, non meno importante della precedente raccoglie inedite descrizioni di ambiti costieri sottoposti a recenti ed intense trasformazioni in forma di racconti; dalla costa albanese dove i processi risultano meno regolativi alle politiche e strategie di trasformazione che sottendono la progressiva colonizzazione della spiaggia da parte dei progetti di costruzione per l'espansione della città di Tel Aviv. In tutti i casi esse consentono anche di comparare strategie e progetti avviati in differenti contesti, tutti compresi nel medesimo ambito geografico e culturale quale è il mare/fiume Adriatico.

Sabina Lenoci

Filippo De Pieri, *Il controllo improbabile. Progetti urbani, burocrazie, decisioni in una città capitale dell'Ottocento*, FrancoAngeli, Milano 2005, ill. b/n, pp. 207, euro 22,00

Il nucleo originario di questo libro proviene dalla tesi elaborata da Filippo De Pieri nell'ambito del dottorato in Storia dell'architettura e dell'urbanistica svolto presso il Politecnico di Torino. Il corpus principale del volume riguarda l'analisi degli equilibri politici, economici e burocratici sottesi alla pianificazione della città ottocentesca: in particolare in una città come Torino, investita del ruolo di città simbolo del Regno sabauda e, successivamente, del Regno d'Italia.

L'autore compie un'indagine che va oltre l'immagine della città ottocentesca come ambito di controllo, di ordine e di regole, peraltro indispensabili in un'epoca di grande espansione urbana, per esplorare invece una realtà nascosta, di giochi di potere e di processi decisionali meno limpidi e razionali, di come sono stati raccontati dalla storiografia tradizionale. Essi smentiscono l'ipotesi di un ferreo controllo da parte delle istituzioni sui progetti di ampliamento, controllo che, secondo De Pieri, è quantomeno improbabile.

Il libro indaga il rapporto fra burocrazie, regole, procedure, formazione delle decisioni prese nel processo di espansione di una città capitale nel periodo compreso tra la Restaurazione e l'Unità d'Italia. Lo spunto per questo saggio nasce dal sospetto che, se si osservano questi fenomeni con sufficiente attenzione, si può scorgere una serie di fratture

tra il modo in cui il processo della decisione si svolge e il modo in cui è stato raccontato. L'analisi dei progetti di ampliamento di Torino, in questo periodo storico, consente di individuare i processi spesso tortuosi attraverso cui i progetti prendono forma, gli attori che entrano in gioco, il ruolo e la crescita delle burocrazie, gli scontri tra poteri urbani.

Il testo si organizza intorno ad un nucleo problematico: il rapporto tra processi di burocratizzazione e processi di formazione delle decisioni nel governo delle trasformazioni urbane. Le due parti in cui è suddiviso il testo declinano il tema ragionando a diverse scale di osservazione e conferendo di volta in volta preminenza analitica a uno dei due termini: le burocrazie e le decisioni.

La parte introduttiva individua alcuni concetti chiave di riferimento per poter leggere, nei due capitoli successivi, le sottili sfumature dei giochi di potere che l'autore descrive. Viene analizzato, ad esempio, il ruolo svolto dai terreni pubblici nella crescita della città: la prima fase di espansione avviene su importanti riserve demaniali, ricavate dalla demolizione delle fortificazioni, mentre la seconda fase riguarda per lo più terreni di proprietà privata, in una continua tensione tra strategie di valorizzazione dei terreni pubblici e scelte compiute per l'alienazione di quelli privati. Anche i percorsi individuali compiuti in questo periodo storico da esperti, architetti e ingegneri, forniscono un'illustrazione efficace dei processi di crescita urbana: il conflitto tra saperi, tecniche e professioni si combina con i mute-

voli equilibri economici e politici, in cui spesso conta il legame forte del progettista con uno dei poteri coinvolti nelle contrattazioni urbane.

L'autore analizza in modo estremamente dettagliato il rapporto tra il progetto di ampliamento della città e le diverse istanze che vi concorrono, da quelle istituzionali a quelle private, declinandole su casi di studio illustri, come dimostra l'ampio spazio dedicato alla progettazione della piazza di Po (l'attuale piazza Vittorio Emanuele I), preso come caso emblematico e rappresentativo.

La seconda parte analizza il tortuoso processo decisionale legato alla formazione del "piano generale" per l'ampliamento di Torino, un lungo iter iniziato nel 1842 e conclusosi con l'approvazione del piano dieci anni dopo. Il decennio preso in considerazione (tra i primi anni quaranta e i primi anni cinquanta) rappresenta un possibile momento di svolta per alcuni dei fili interpretativi che percorrono il lavoro. Le due parti stabiliscono tra loro un rapporto complesso, fatto di dialoghi a distanza, rinvii, approfondimenti, e di intrecci di storie che hanno tempi e scansioni diverse. Alcune delle domande che il libro pone toccano aspetti della società torinese che hanno ricevuto poca attenzione da parte degli storici: le culture e le strategie delle élite urbane; le reti di relazione che le attraversano; le forme e gli equilibri del governo municipale, soprattutto negli anni della Restaurazione; le politiche dello Stato per la città e nella città. Si possono leggere queste pagine come un contributo alla storia della

costruzione di una serie di saperi, pratiche, identità burocratiche e amministrative, reti sociali, modi di rappresentare e affrontare la questione urbana i cui fili percorrono i tempi lunghi della contemporaneità, prima e dopo il consolidamento di un sapere disciplinare dell'urbanistica e la sua crisi. Questi fili e percorsi sono forse più visibili oggi che la gestione del rapporto tra governo del territorio, trasformazioni urbane e società, sembra passare sempre meno attraverso il ricorso a strumenti come quello del piano.

Nel testo si parla molto di progetti urbani, di burocrazie, di processi decisionali, ma il centro dell'attenzione del lavoro è costituito da una serie di distanze. Distanza tra il modo in cui il governo urbano viene pensato e le pratiche attraverso cui una città viene governata. Distanza tra la rappresentazione che viene data di alcune burocrazie e le forme della loro organizzazione e del loro funzionamento. Distanza tra sistemi di regole codificate e logiche, equilibri, pressioni che spingono la costruzione sociale dello spazio in altre direzioni. Queste distanze rappresentano uno dei tratti più caratteristici e meno osservati di molte città dell'Ottocento e costituiscono anche, probabilmente, una delle eredità più significative che quel secolo ha lasciato alla nostra cultura urbana.

Francesco Gastaldi

Matthew Carmona, Steven Tiesdell, Tim Heath, Taner Oc, *Public Places - Urban Spaces. The Dimensions of Urban Design*, Architectural Press, London 2003, ill. b/n e colori, pp. 320

I molti testi che negli ultimi anni affrontano il tema dell'*urban design* in Gran Bretagna pongono come ineludibile la questione della definizione. Una costante oscillazione disciplinare tra competenze diversificate e posizioni contrapposte fa dell'*urban design* un campo dai confini tuttora incerti. Gli autori confermano l'esistenza di un alto livello di confusione, che porta ad associare sbrigativamente l'*urban design* al *townscape* o al restauro urbano e a identificarlo con le battaglie del principe Carlo sulla qualità estetica dello spazio costruito. La necessità degli autori di ricorrere a numerosi schemi, box riassuntivi e tabelle esplicative, rivela la difficoltà di giungere ad una sintesi condivisa su temi, metodi e riferimenti.

Public places urban spaces propone una lettura dell'*urban design* in chiave processuale, nella quale il termine 'design' assume i contorni di una pratica esplorativa di *decision making* più che di una mera applicazione di principi compositivi. Un tale approccio (che gli stessi autori definiscono olistico) richiede una visione integrata della pratica progettuale in cui convergano una molteplicità di saperi, in grado di coniugare gli aspetti visivi ed estetici della forma urbana con una forte consapevolezza sociale delle domande espresse dai gruppi di utenti. La ripresa del concetto di *public realm* come luogo e scena della vita pubblica - nelle sue

dimensioni fisica (*space*) e sociale (*activity*) - diventa il contesto entro il quale è possibile valutare l'efficacia dell'azione dell'*urban design* e la sua capacità di generare processi di riqualificazione urbana ecologicamente e socialmente sostenibili.

Il libro propone una significativa mole di teorie, pratiche e metodi, organizzati secondo una scansione per 'contesti' (locale, globale, economico e regolativo) e per 'dimensioni' (morfologica, percettiva, sociale, visuale, funzionale e temporale). Gli autori conducono il lettore attraverso una rilettura di riferimenti teorici - il contributo più significativo dell'opera - con accostamenti in alcuni casi inediti: la dimensione processuale del *policy making* di matrice anglosassone con le componenti tradizionali dell'*urban design* statunitense, il *social usage* di Lynch, della Jacobs e di Alexander con la tradizione dell'*art urbaine* di inizio '900 e con quella del *townscape* britannico, il recupero critico della cultura tecnica dell'urbanistica con quella dell'ingegneria municipalista. Il processo di affermazione dell'*urban design* come pratica professionale autonoma - che ambisce a diventare parte integrante di tutti i livelli dell'urbanistica e dell'architettura - necessita di percorsi formativi specifici, già ampiamente riconosciuti dalle università britanniche. La struttura manualistica dell'opera, la ricchezza dei riferimenti, dei casi studio e delle tecniche proposte collocano *Public places urban spaces* tra i testi di riferimento per gli studenti e i professionisti dell'*urban design*.

Alessandro Santoro

Nel prossimo numero:

Una rinnovata stagione per la pianificazione territoriale intercomunale

Multifunzionalità e sostenibilità per un approccio territoriale alle politiche comunitarie di sviluppo rurale

Urbanistica DOSSIER 90

VISIONI
Esperienze urbanistiche dal Comune di Vicenza

a cura di
Lorella Bressanello,
Franco Zanella,
Daniele Rallo