

# RIGENERAZIONE URBANA. PROGETTO PER L'ITALIA

Il nuovo Consiglio Nazionale Architetti PPC ha messo al centro della sua azione il tema della Rigenerazione Urbana Sostenibile perché ritiene che sia un progetto necessario, urgente e fattibile. Necessario perché le condizioni dell'habitat urbano in Italia non sono più adatte alla vita contemporanea; urgente, perché l'inquinamento, il costo energetico e le condizioni di sicurezza non sono più sostenibili; fattibile perché la sensibilità politica - dal cittadino alle rappresentanze supernazionali - lo chiedono e perché, in un paese comunque ricco come il nostro, le risorse economiche ci sono.

A dimostrare come il progetto non sia mera utopia, ci sono le opinioni che potete leggere su questo numero di Focus: non era scontato che costruttori e ambientalisti, intellettuali ed amministratori pubblici, architetti ed ingegneri condividessero tutti la stessa idea di un processo sostenibile ed attuabile di rifacimento delle nostre città. Habitat, spazi pubblici, risparmio del suolo e dell'energia, perequazione, partecipazione, innovazione sono le parole chiave che legano tutti gli interventi e mai, prima d'ora, una tale sinergia d'intenti era stata messa in campo per un progetto di trasformazione del territorio e di salvaguardia dell'ambiente.

A noi architetti, evidentemente, spetta una missione speciale: per la nostra natura di progettisti, dobbiamo essere capaci di legare tutti questi fili in una tela unica, la cui trama disegni il futuro prossimo del territorio italiano, con realistica creatività. Ciò comporta non solo la capacità di proietta-

re le nostre idee ma anche l'assunzione di una responsabilità etica perché la sicurezza dell'abitare, il risparmio energetico e dei suoli, l'eco-sostenibilità delle tecnologie e dei materiali, la qualità e l'innovazione dei progetti non siano slogan ma pratiche quotidiane del nostro lavoro, sia esso da liberi professionisti, docenti universitari o dipendenti delle pubbliche amministrazioni.

Da oggi dobbiamo assumerci il dovere di disegnare, insegnare e progettare secondo regole e standard nuovi, auto-imposti, lo sguardo sempre rivolto all'ambiente, alle persone, al futuro. A questa dichiarazione d'intenti, perché non sia retorica, gli Ordini e il Consiglio Nazionale fanno seguire, da ora, un concerto di azioni.

Se vogliamo essere protagonisti del cambiamento è giunto il momento che il sistema dell'architettura italiana offra un suo progetto al Paese: lo faremo a breve, convocando il I Forum Italiano dell'Architettura, dove chiederemo a tutto il mondo dell'architettura di concorrere al disegno del futuro, mettendo a disposizione della comunità il suo grande patrimonio di idee e capacità. L'invito sarà rivolto all'universo delle associazioni come alle aule universitarie, ai colleghi con responsabilità di governo e controllo del territorio fino ai maestri del nostro mestiere, a tutti coloro che lavorano con noi o che amano l'architettura.

Intanto, ci facciamo carico di proseguire un'azione di promozione con tutti i possibili attori di questo processo, condividendo idee e contributi, per scrivere assieme uno studio di fattibilità com-

posto di fini, mezzi, risorse e sperimentazioni possibili, coinvolgendo il modo economico e produttivo italiano. Il progetto sarà messo sul tavolo della politica, chiedendo - e pretendendo - che si approvino gli strumenti legislativi necessari.

Ad esempio una norma nazionale sulla perequazione, di cui abbiamo pronto il progetto; lo stimolo a Regioni e Comuni perché si sperimentino trasformazioni in eco-quartieri; ancora, schemi di regolamenti edilizi che recepiscano esplicitamente standard di sostenibilità ambientale.

È altrettanto necessario ed urgente far convergere su questa visione la cultura e le capacità tecniche della professione, a partire dalla formazione universitaria continuando con la formazione continua degli architetti. Il progetto, proprio perché ambizioso, ha bisogno di un substrato culturale forte e di un solido aggiornamento tecnico: senza la ricerca e uno sguardo ampio sulle esperienze simili nel mondo non è realizzabile.

Gli architetti italiani su tale obiettivo si giocano il loro futuro: o siamo capaci di immaginare e disegnare un futuro migliore e sostenibile per gli spazi urbani e il paesaggio o, viceversa, avrebbe ragione chi pensa che siamo solo fornitori di meri servizi, attori come altri di un processo meramente economico.

In quel caso le barricate sono inutili.

Se, invece, saremo capaci di essere protagonisti del progetto di un habitat migliore, sostenibile e sicuro, saranno i cittadini d'Italia a difendere la libertà delle nostre matite.

*Leopoldo Freyrie, presidente CNAPPC*

## IL FORUM DI FOCUS: LE VOCI DEI PROTAGONISTI

Lo stato di molte delle città italiane è al di sotto di standard accettabili dal punto di vista della qualità urbana complessiva. Se una parte importante del patrimonio edilizio è molto vecchio e non risponde - nelle zone a rischio - ai requisiti antisismici, il rapporto tra edificato e verde risulta troppo spesso sbilanciato. Nelle aree urbane più grandi esistono ancora ampie aree degradate e il processo di riconversione di ex aree industriali a volte risulta contraddittorio e lento, mentre in molti casi le periferie non sono coinvolte in processi di nuovo sviluppo. In sintesi, non è in campo una capacità di rigenerazione urbana efficace. Ma questa è la chiave per restituire alla dimensione urbana la sua funzione di coesione sociale, anche a fronte della necessità di dare risposte a una domanda di integrazione sempre più pressante. Tutti gli attori coinvolti nel processo di trasformazione urbana devono fornire un contributo per affrontare questo quadro deficitario. Per questo Focus ha organizzato un forum per sottoporre alle forze progettuali, imprenditoriali e associative alcuni quesiti legati a questa grande tematica. E per individuare alcune soluzioni che sono decisive per il futuro del nostro vivere.

Rispondono:

**Giovanni Rolando**, presidente del Consiglio Nazionale Ingegneri;

**Gabriele Giacobazzi**, presidente delle Organizzazioni italiane di Ingegneria, Architettura e Consulenza tecnico-economica;

**Paolo Buzzetti**, presidente dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili;

**Oswaldo Napoli**, presidente dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani;

**Vittorio Cogliati Dezza**, presidente di Legambiente.

**Le domande**

1 - Una città è un organismo che deve continuamente rinnovarsi, spesso quelle italiane mostrano una lentezza che le penalizza pesantemente. Ci sono sicuramente carenze dell'amministrazione locale, ma forse anche di altre componenti

2 - Spesso si dà molta più attenzione all'edilizia di livello medio alto rispetto a quella destinata alle fasce sociali più deboli: ma la crisi ne sta aumentando le dimensioni e allora il rischio è non sapere dare risposte. In altri paesi si è riusciti, perché in Italia molto meno?

3 - Non sarebbe il caso di sottoscrivere un grande patto per una nuova stagione di rigenerazione urbana, che parta dalla periferie e ridiscuta funzioni e distribuzioni di fronte alle nuove esigenze? E che definisca la quota di consumo di nuovo suolo possibile ogni anno come fanno alcuni paesi d'Europa?

4 - Il principio della perequazione sembra essere un criterio condiviso da molti per velocizzare i meccanismi di trasformazione del territorio. È davvero efficace?

5 - Risparmio energetico e impiego di materiali ecosostenibili devono diventare parole d'ordine concrete. Ma occorre investire in ricerca e favorire il rinnovo edilizio.

6 - Viviamo un ritardo epocale in termini di adeguamento antisismico, eppure tutti sappiamo che mettere tutto in sicurezza costerebbe meno degli interventi di ricostruzione. Perché non avviare un grande piano di riconversione?

**1** *Una città è un organismo che deve continuamente rinnovarsi, spesso quelle italiane mostrano una lentezza che le penalizza pesantemente. Ci sono sicuramente carenze dell'amministrazione locale, ma forse anche di altre componenti.*

**Rolando**

Da tempo il Consiglio Nazionale Ingegneri è impegnato su queste tematiche, sia con iniziative proprie sia guardando con attenzione, sostenendo e partecipando attivamente ad iniziative e tavoli di lavoro che si muovono nella direzione di consolidare gli sforzi delle categorie tecniche, ma anche della parte politica ai vari livelli: verso politiche territoriali e scelte legislative e normative indirizzate a privilegiare interventi di recupero della città consolidata, con obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale, in questi ultimi anni al centro dell'attenzione dei media e dell'opinione pubblica.

Sul fatto che le città debbano continuamente rinnovarsi c'è diffusa condivisione, il problema attiene semmai i limiti e le modalità di questo inevitabile e necessario rinnovo che pure la storia della città ci ha tramandato. Il patrimonio edilizio storico non deve essere visto come vincolo allo sviluppo, ma come straordinaria potenzialità e opportunità di intervento e di riqualificazione, mirando a conservare l'identità dei luoghi, anche con coraggiosi cambi di destinazione d'uso ma con altrettanto grande rispetto nel conservare i segni della storia e della tradizione urbana. Il processo è prima di tutto culturale, e per forza di cose necessariamente lento, e va ovviamente condiviso non soltanto tra gli addetti ai lavori ma coinvolgendo l'intera comunità.

Non consumare più territorio non è più solo un'esigenza degli ambientalisti, ma è un concetto che deve essere condiviso da tutti, nella consapevolezza di aver raggiunto ormai un punto di non ritorno. La lentezza che caratterizza questo processo nel contesto italiano dipende certamente da carenze delle amministrazioni locali, ma anche da un quadro normativo e legislativo farraginoso che, pur a fronte di conclamati interventi di semplificazione e delegificazione, non favorisce né uno sviluppo urbano ordinato né una maggiore qualità urbana e sociale. L'attuale crisi economica, con la quale si dovrà peraltro convivere per non poco, ha ulteriormente aggravato la situazione.

**Giacobazzi**

A mio parere esistono difficoltà in tutti i soggetti del ciclo edilizio, a cominciare dagli operatori immobiliari che nell'ultimo decennio si sono adagiati sulla facile via del "nuovo", poco rischiosa e molto redditizia.

Sarebbe auspicabile la crescita di un soggetto del tipo del concessionario, capace di operare su interi comparti, di gestire utenti e proprie-

tà diffusa, di dialogare col pubblico assumendone anche alcuni poteri in caso di inerzia delle proprietà.

**Buzzetti**

Le nostre città sono frutto di scelte urbanistiche operate spesso secondo logiche che poco hanno avuto a che fare con piani di sviluppo organici del territorio e dei servizi e che oggi mostrano tutta la loro inadeguatezza. Le variabili che incidono sulla crescita dei centri urbani sono molteplici e "ripensare" la loro organizzazione diventa una scommessa difficile ma doverosa, a fronte di normative complesse e di amministrazioni disattente rispetto alle esigenze della collettività.

Ogni futura pianificazione urbana, oltre che fare i conti con una inesorabile riduzione delle risorse pubbliche, non potrà prescindere da alcuni presupposti fondamentali: la riduzione del consumo di territorio, l'efficienza nell'uso delle risorse (economiche, ambientali, urbanistiche, energetiche) la sostenibilità dei progetti infrastrutturali e il coinvolgimento di un ampio numero di soggetti, secondo forme inedite di collaborazione pubblico-privato.

**Napoli**

L'Unione Europea nell'approntare la programmazione 2007-2013 ha individuato nelle città le motrici dello sviluppo e le città italiane potrebbero essere uno dei fattori principali per lo sviluppo anche economico del nostro paese. La percezione che se ne ha, però, talvolta, è quella di realtà immobili ed immutabili. Si tratta solo di una percezione, in realtà le città italiane continuano a crescere, ad espandersi, anche in presenza di un calo della popolazione. La ragione di questa apparente immobilità deriva per lo più dalla mancanza di un progetto, di una strategia di sviluppo urbano che tenga assieme le singole iniziative, in particolare quelle edilizie. Al contrario, esempi positivi circa l'importanza della dimensione strategica non mancano. Si pensi a Torino e a quanto sia stato importante non fare i singoli interventi ma ordinarli in un progetto che ha portato oggi ad avere una città con una dinamica sociale ed economica sostanzialmente diversa da quella di appena venti anni fa. La stessa cosa si può dire di una città come Salerno o ancora di Genova. È così che avviene in Europa. Realtà dove si è insistito molto sulla rigenerazione e la riqualificazione, senza puntare solo ed esclusivamente sulla costruzione.

Parigi, Londra, Berlino, ma anche Amburgo, Lione, la conurbazione olandese della Randstad, ma anche Ivanovo in Russia, Riga capitale della Lettonia e poi ancora Madrid, Barcellona, Siviglia, Belgrado e molte altre sono le città europee, alcune da anni altri da meno tempo, impegnate nel ridefinire la loro collocazione nel nuovo scenario del mondo di città e nell'individuare i modi con cui tessere i rapporti con la nuova configurazione dei flussi

non solo, o non più, delle merci ma della finanza, della conoscenza e dell'innovazione. Nel nostro paese, invece, manca la consapevolezza dell'importanza di una politica urbana ordinata che si formuli attorno a un progetto condiviso che consideri le città come ambito di intervento di preminente interesse strategico per l'economia nazionale e per la crescita della società. In sostanza non è solo un problema burocratico, ma c'è un vero e proprio limite culturale che deve essere superato dentro una strategia nazionale.

**Cogliati Dezza**

Nell'ultimo decennio si è creata una netta distanza con molte città europee. Queste hanno saputo ripensare le aree più degradate su cui era importante intervenire, anche da un punto di vista sociale e ambientale, mentre in Italia si continua a occupare nuovo suolo, lasciando magari insolite situazioni di aree - private e pubbliche - molto problematiche. I limiti della pubblica amministrazione sono evidenti, ma va detto che c'è anche un limite culturale. Bisogna, infatti, ripensare gli strumenti con cui si interviene nelle città per rendere più semplice il modo di operare e creare le condizioni affinché gli imprenditori considerino interessanti gli interventi di riqualificazione urbana. Il pubblico deve svolgere un ruolo preciso: definire gli obiettivi nei diversi quartieri, indicando quali edifici mantenere, quali aree rimettere in gioco, quali servizi attivare. Solo dopo si avviano i concorsi e si coinvolgono i privati, attuando poi il controllo che verifichi il rispetto degli obiettivi. Invece ci dibattiamo tra piani di recupero che puntano solo sulla tutela e si sviluppano con tempi infiniti e nuovi strumenti, come il piano strutturale, che però alla prova dei fatti non risultano particolarmente efficaci.

**2** *Spesso si dà molta più attenzione all'edilizia di livello medio alto rispetto a quella destinata alle fasce sociali più deboli: ma la crisi ne sta aumentando le dimensioni e allora il rischio è non sapere dare risposte. In altri paesi si è riuscit, perché in Italia molto meno?*

**Rolando**

Il tema dell'edilizia destinata alle fasce sociali più deboli è di grande attualità, anche per l'allargamento quantitativo della fascia di popolazione interessata, che non è più solo quella limitata ai fruitori delle case di edilizia economica popolare di consolidata memoria: si pensi agli anziani, agli studenti fuori sede, agli immigrati, ai diversamente abili e a quella ampia categoria di cittadini che, pur non rientrando nei limiti di una casa P.E.E.P., non sono in grado di acquisire una casa in proprietà e hanno pure una grande difficoltà a sostenere i costi di locazione delle nostre città. Le risposte da dare sono di diverso segno, segue

ma occorrono lungimiranza e scelte anche politiche super partes, quali ad esempio:

- serio censimento degli alloggi sfitti e immissione degli stessi sul mercato con meccanismi incentivanti, di tutela e di garanzia della proprietà;
- utilizzo delle proprietà demaniali inutilizzate o sottoutilizzate con riconversione, dove spesso è possibile, ad interventi di housing sociale: si pensi ad esempio al diffuso patrimonio di caserme, non sempre di valore monumentale, spesso ubicate all'interno o in immediata adiacenza dei centri storici;
- riqualificazione delle periferie urbane, anche con diffusi interventi di sostituzione edilizia (aiutati da premi volumetrici e sgravi di tipo fiscale), in primis intervenendo sugli alloggi ancora di proprietà pubblica.

### Giacobazzi

Intanto il mercato residenziale è molto più rigido che altrove, anche per motivi di carattere culturale, pensiamo al ruolo della casa nell'immaginario del nostro paese. Poi la forma del "riscatto", che ha ripreso interesse in altri paesi, da noi è quasi assente.

Devo dire che per ora non sembra dare grandi risultati il "Piano casa 1", quello del Sistema Integrato dei Fondi gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti. A mio parere sono troppe le complicazioni procedurali che alzano molto la soglia della dimensione ottimale degli interventi.

### Buzzetti

L'edilizia residenziale pubblica ha risposto, nel passato, alla necessità di ampliare la disponibilità di case popolari a basso costo da riservare alle classi sociali più disagiate. Oggi ad essere in difficoltà sono fasce di popolazione sempre più ampie.

La fine della contribuzione ex Gescal, l'incapacità di risposta della riforma delle locazioni, il passaggio delle competenze alle Regioni, l'aumentata pressione della fiscalità immobiliare hanno inciso, nel contempo, sulle politiche abitative dell'ultimo decennio. L'evoluzione del concetto di famiglia ha fatto inoltre sorgere bisogni insediativi diversificati: anziani, studenti, city users, giovani coppie.

La sempre più scarsa disponibilità di risorse pubbliche non permette più la riproposizione dei grandi programmi pubblici per la casa (dal piano INA Casa al piano decennale).

L'unica prospettiva concreta, in questa direzione, è forse rappresentata dal Piano nazionale di edilizia abitativa, il cosiddetto Piano Casa 1, con cui il Governo ha voluto riavviare una politica per l'abitazione sociale.

Il punto di forza del Piano è quello di sperimentare nuovi modelli operativi, integrando una pluralità di funzioni e di soggetti anche nuovi, quali le Sgr, società di gestione del risparmio.

### Napoli

La prevalenza dell'edilizia di livello medio alto non è una scelta, ma una precisa condizione determinata dal mercato che produce solo questo tipo di edilizia. L'edilizia sociale costituisce un particolare tipo di mercato dove anche i privati possono partecipare purché ricorrano tre condizioni: risorse economiche a basso costo, basso costo del suolo, gestione sociale dell'immobile. In Italia, il Piano Casa nazionale con il SIF, il Sistema Integrato dei Fondi immobiliari, offre la possibilità di disporre di risorse economiche a basso costo (tra il 4-5%). Molti Comuni hanno la possibilità di mettere a disposizione di questi programmi il suolo a basso costo ottenuto all'interno della normale attività edilizia dei privati o usando le aree extrastandard non utilizzate. Non c'è ancora, invece, chiarezza sui gestori sociali di questi immobili. È questa la differenza con gli altri paesi europei ed è per questo che lì le esperienze sono più significative e corrispondono meglio alle esigenze delle diverse fasce sociali. I programmi in via di definizione con il Fondo immobiliare della Cassa Depositi e Prestiti sono circa una ventina e sette-otto saranno definiti entro l'anno. L'housing sociale non sarà più solo Milano, ma ormai si parla anche di Parma e domani probabilmente anche di Catania o Palermo. Compito dell'Ance sarà quello di alimentare e diffondere le buone pratiche.

### Cogliati Dezza

Questo è un tema di enorme rilievo. Negli ultimi vent'anni l'edilizia residenziale pubblica è stata sostanzialmente abbandonata, se non con un peso residuale rispetto a programmi prima nazionali e poi regionali. Con il risultato che i potenziali destinatari non hanno la certezza di disporre di una abitazione a canone agevolato.

Oggi questa è una priorità, lo abbiamo evidenziato in un rapporto preparato recentemente assieme all'Istituto Ambiente Italia: centinaia di migliaia di famiglie avrebbero bisogno di una casa a canone sociale o almeno calmierato, ma la risposta è debole. Invece questa urgenza deve rientrare a pieno titolo nelle operazioni di riqualificazione delle città che devono prevedere anche una quota di edilizia sociale.

**3** *Non sarebbe il caso di sottoscrivere un grande patto per una nuova stagione di rigenerazione urbana, che parta dalla periferie e ridiscuta funzioni e distribuzioni di fronte alle nuove esigenze? E che definisca la quota di consumo di nuovo suolo possibile ogni anno come fanno alcuni paesi d'Europa?*

### Rolando

La risposta è implicita in quanto già esposto ai precedenti punti, non senza sottolineare come sarà su tali tematiche che andrà concentrata

l'attività professionale futura di ingegneri, architetti e urbanisti, non senza coinvolgere e condividere l'obiettivo con le associazioni dei costruttori.

### Giacobazzi

Si, credo che tra Comuni e operatori ci sia spazio per una concertazione più evoluta sui temi della rigenerazione urbana. In questo spazio il progetto ha un ruolo fondamentale. A mio parere in questo momento il tema del controllo del consumo di suolo è meno importante di quello del riuso degli spazi già impegnati dagli insediamenti urbani.

### Buzzetti

Absolutamente sì. Come Ance stiamo proponendo a tutti gli attori della filiera, agli ordini professionali e a larghe fette della società civile di sottoscrivere un piano per la città che poggia su due assi fondamentali: sostenibilità e sviluppo. La riqualificazione urbana deve essere la vera priorità nell'agenda istituzionale poiché rappresenta il motore dello sviluppo del Paese. Le città, negli ultimi anni, sono cresciute in modo disorganico a discapito della quantità ambientale, dando vita a periferie dove domina il degrado sociale ed urbanistico.

A tutto ciò si aggiunga l'esigenza, sempre più avvertita, di contenere il consumo di territorio. L'Ance sostiene da tempo la necessità di avviare vasti interventi di riqualificazione urbana, con particolare riferimento agli immobili produttivi dismessi ed al patrimonio pubblico. In altre parole, le operazioni di demolizione e ricostruzione non possono avere carattere sporadico o rispondere a leggi regionali speciali, come avvenuto nell'ambito del Piano Casa 2, ma inserirsi in un piano coordinato di recupero urbano.

La legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate, varata all'interno del DL 70/2011, costituisce un passo avanti in questo senso.

### Napoli

La rigenerazione urbana è una pratica già sperimentata anche in Italia, il termine nasce alla fine degli anni Novanta e fu importato dalle politiche di intervento e di coesione sociale dell'Unione Europea. Il termine rigenerazione ha sostituito quello di riqualificazione perché sposta l'accento sulle persone, sulla dimensione sociale dell'intervento piuttosto che sulla dimensione edilizia del costruito.

I programmi Urban, tanto per ricordare qualche iniziativa, hanno costituito una importante stagione di sperimentazione. Ricordiamo il successo di alcuni di questi programmi, si pensi alla città di Cosenza o al centro storico di Palermo o ancora di Bari e Genova.

Ma anche i Comuni hanno saputo dare impulso a questo tipo di intervento combinando politiche europee e politiche locali e soprat-

tutto attivando politiche integrate che hanno visto un mix di intervento socio economico sorretto dalla spesa corrente e intervento strutturale e infrastrutturale. Si pensi al piano di accompagnamento sociale delle periferie di Torino e al programma di rigenerazione di via Artom. Negli ultimi tempi si sta ritornando ad insistere su questo tema ed è importante farlo chiarendo che la questione è più complessa della sola demolizione e ricostruzione degli edifici. In Francia ne sanno qualcosa della difficoltà, in alcuni casi anche dell'inutilità, della demolizione. La questione è, come si diceva, che gli interventi di rigenerazione siano effettivamente interventi di tipo integrato, sociale, edilizio, urbanistico, gestionale e che siano parte di una strategia di ridefinizione di senso della città.

L'urbanistica del secolo scorso si è occupata della città per edificarla, per farla espandere, per costruire nuove attrezzature e infrastrutture e per accogliere le masse dei nuovi inurbati. Oggi il compito per l'urbanistica è di altra natura. A Milano ci sono 900 mila mq di uffici inutilizzati, l'equivalente di 30 grattacieli Pirelli; nel 2007, l'anno prima della crisi finanziaria, in Italia si sono costruiti circa 307 mila nuovi alloggi, molti di questi risultano vuoti o invenduti. A Roma ci sono circa 4.000 ha di suolo edificato, quartieri e città, costruiti tra il 1970 e il 1990 che devono essere in buona parte ripensati. Davanti a noi c'è un'opportunità grande: rifare meglio la città che abbiamo costruito negli ultimi quaranta anni. Ma si tratta anche di una complicazione altrettanto grande: dobbiamo rendere economicamente possibile, socialmente conveniente e sostenibile dal punto di vista ecologico e ambientale la rigenerazione della città costruita. Dobbiamo conservare la campagna e tornare a riabitare la città abitata.

Si tratta di un compito difficile che non può essere lasciato solo alla buona volontà dei Comuni, che pure stanno sperimentando iniziative in questa direzione. È necessario un programma nazionale per la rigenerazione urbana che superi però le difficoltà mostrate dalle precedenti iniziative dei programmi complessi. Non basta invocare la partnership pubblico-privato. È un problema di regole, prima e di risorse poi. È anche un problema di innovazione e di strategie di innovazione che è a carico delle imprese e degli operatori economici. Infatti, fino a qualche tempo fa era opinione comune che gli interventi di rigenerazione urbana avessero un ritorno economico peggiore rispetto ai classici interventi di espansione urbana. Nel nostro paese si ha ancora la sensazione che questa sia la condizione. Invece in altri paesi non è più così. Una recente indagine inglese svolta su venti diversi interventi di rigenerazione (in complesso interventi per 7,5 miliardi di lire - oltre 10 miliardi di euro) mostra che a partire dal 2001 gli investitori hanno mostrato un crescente interesse per questo tipo di interventi. Il ritorno annuale medio degli investimenti negli interventi di

rigenerazione è stato del 12,26 per cento contro una media per il complesso degli investimenti immobiliari del 9,65 per cento. Nelle grandi città la redditività di questi interventi è ancora più alta (15,80%). Per raggiungere queste condizioni anche di vantaggio economico per le imprese è necessario rivedere tutti gli aspetti, non solo quelli urbanistici con la previsione di nuove regole tra cui quelle perequative, ma anche quelli fiscali e in generale della tassazione che sembra penalizzare gli interventi sull'esistente.

## Cogliati Dezza

Assolutamente sì, ma occorre definire una politica nazionale perché la soluzione di un problema così complesso non può essere lasciata ai Comuni e alle Regioni, come è stato fatto in questi anni. Il tema delle periferie - o meglio di quelle delle città più grandi - è una priorità nazionale, bisogna mettere in campo un grande patto di rigenerazione urbana, rimettendo in gioco le aree e avviando processi di densificazione.

**4** *Il principio della perequazione sembra essere un criterio condiviso da molti per velocizzare i meccanismi di trasformazione del territorio. È davvero efficace?*

## Rolando

Su questo tema riproponiamo un estratto di un recente e articolato documento elaborato all'interno del Centro Nazionale di Studi Urbanistici (CeNSU). Sull'argomento è anche aperto un tavolo di lavoro con il Consiglio Nazionale Architetti e con il prof. Stella Richter per la proposizione di uno specifico articolato di legge che, nelle more della revisione della legge urbanistica nazionale, possa legittimare dal punto legislativo l'istituto della perequazione (già presente in numerose leggi regionali di governo del territorio), evitando ricorsi e impedimenti giuridici che ne hanno in taluni casi limitato e vanificato l'efficacia.

Sono numerose le questioni aperte in materia di perequazione. Da sempre i nostri sistemi di pianificazione hanno generato infinite situazioni di sperequazione ed iniquità nel trattamento delle proprietà private, riconducibili però ad una casistica facilmente individuabile.

- a) perseguimento di criteri di equità distributiva tra le proprietà coinvolte nei piani urbanistici attuativi, come corollario, l'acquisizione delle aree destinate ad uso pubblico senza ricorrere all'esproprio;
- b) trasferimento di diritti edificatori da zone dove, per motivi diversi, non possono essere utilizzati a zone più idonee; compresi gli incentivi da dare ai proprietari delle aree "di atterraggio" per compensarli degli inconvenienti derivanti da aumenti eccessivi di cubatura o semplicemente per la maggiore complessità delle procedure;
- c) eliminazione, o almeno riduzione, delle spe-

requisizioni tra le aree sottoposte a vincoli di interesse paesistico-ambientale e le aree libere da vincoli; in subordine l'eventuale acquisizione di tali aree o parte di esse;

d) sperequazioni tra le proprietà incluse nelle zone edificabili, alcune classificate come zone di completamento - con oneri molto più ridotti - altre collocate in zone di espansione, con oneri di gran lunga maggiori;

e) sperequazioni tra le proprietà avvantaggiate - che aumentano di valore - in seguito alla realizzazione di importanti opere e infrastrutture pubbliche; situazioni che una volta si compensavano con il contributo di miglioria;

f) compensazioni a livello di area vasta tra i Comuni penalizzati dalla previsione di interventi con forte impatto ambientale - inceneritori, discariche, ecc. - e quelli avvantaggiati perché li utilizzano senza subirne gli inconvenienti.

Per quanto riguarda le proposte *nulla quaestio*, ovviamente, per quella che abbiamo chiamato perequazione semplice, quella cioè che avviene all'interno di un comparto e che riguarda, oltre alle tradizionali zone di espansione assoggettate ai piani di lottizzazione, soprattutto i progetti di trasformazione e riqualificazione urbana. La questione più complessa riguarda la cosiddetta perequazione allargata, quella cioè che avviene tra aree non contigue con conseguente trasferimento dell'edificabilità. A questo proposito il documento CeNSU ha ribadito che le aree oggetto del provvedimento debbano essere esplicitamente individuate dal piano, escludendo pertanto la "volatilità" dei crediti edificatori. Nella pratica però la questione non è così semplice. Poiché però tutto è rinviato ad un negoziato tra le parti, che comporta pur sempre procedure e valutazioni lunghe e complesse, succede di frequente che l'accordo non si trovi. Le iniziative private si bloccano e di conseguenza il Comune non riesce ad ottenere i benefici sperati, ad esempio l'acquisizione gratuita delle aree ad uso pubblico. In conclusione la questione che si pone è se e quando rendere obbligatoria la perequazione, vincolando i proprietari delle aree di atterraggio ad accogliere i diritti edificatori trasferiti.

In questi casi l'ausilio che può dare una nuova disposizione di legge è proprio quello di rendere obbligatorio il trasferimento dell'edificabilità, imponendo l'accordo tra i privati proprietari delle aree di generazione con quelle di atterraggio. Procedimento che, rientrando in una normale convenzione urbanistica, avrà oltretutto come contraente - e in qualche misura intermedio - proprio il Comune. In sostanza si dovrebbe dare ai piani la possibilità di individuare interventi coordinati comprendenti anche aree non contigue, assoggettandoli alla normativa consolidata del comparto. L'importante è che vengano individuate dal piano sia le zone di trasferimento che quelle di atterraggio. Non va liberalizzato completamente il mercato dei diritti edificatori (borsa immobiliare, ecc.) liberandolo dal vincolo del collegamento con il territorio. Un'ipotesi accettabile potrebbe essere limitare l'obbligo di applicare la perequazione ai casi nei

quali si ravvisi un rilevante interesse pubblico, ad esempio aree per opere pubbliche, per housing sociale o per eliminare episodi inquinanti o dannosi per l'ambiente e il paesaggio: in sostanza i casi in cui la legge già prevedeva la possibilità di esproprio. La presenza dell'ente pubblico come destinatario, e fruitore, finale garantirebbe la correttezza e la trasparenza delle trattative tra i privati.

Occorre però verificare se questa soluzione sia ammissibile già con l'attuale normativa – il piano urbanistico individua i comparti assoggettati alla perequazione allargata, comprendendovi sia le aree di generazione che quelle di atterraggio – oppure se sia necessaria una copertura di legge che preveda l'obbligo della perequazione, anche solo nel caso di interventi di pubblica utilità. Ipotesi quest'ultima che sembra inevitabile, almeno alla luce delle recenti sentenze dei giudici amministrativi.

Per tutti gli altri casi la perequazione, almeno come è stata finora configurata, non serve a nulla. L'unica manovra che può dare risultati e garantire una perfetta equità tra i proprietari è quella dell'ICI perequativa: una proposta da tempo elaborata e sostenuta dagli Ingegneri.

## Giacobazzi

Può essere molto efficace e comunque non ha alternative. Il problema è che richiederebbe una Pubblica Amministrazione forte e dotata di grandi capacità di *project management*, raramente disponibili all'interno degli apparati che, per effetto degli incentivi, sono più interessati a un lavoro di progettazione in proprio.

## Buzzetti

L'Ance ha sempre valutato positivamente la perequazione, ritenendola uno strumento in grado di risolvere i problemi di disuguaglianza che la pianificazione urbanistica, muovendosi in un ambito di discrezionalità, crea fra proprietari immobiliari. La perequazione, infatti, generando consenso fra i privati che partecipano in egual misura ai vantaggi edificatori ed agli oneri nei confronti delle amministrazioni locali, permette una trasformazione del territorio più celere e snella.

Ritengo, però, che sia necessario un intervento urgente di codificazione, a livello statale, di questo istituto in considerazione di alcune recenti normative locali, il cui intento sembra essere quello di imporre extraoneri giustificati solo da esigenze di cassa, piuttosto che equiparare i diritti e i doveri dei proprietari delle aree.

## Napoli

La perequazione è un principio importante per la gestione del territorio e la sua trasformazione, introduce criteri di equità e favorisce le scelte del soggetto pubblico nell'ordinato sviluppo del territorio. Ma si tratta di uno strumento che funziona soprattutto nei casi di

espansione della città, nella costruzione del nuovo e funziona meno, per nulla anche, nei casi di trasformazione della città esistente. È dell'aprile 2009 l'importante Manifesto degli stati generali delle costruzioni in cui si afferma l'urgenza di procedere ad una "riqualificazione del territorio che, attraverso l'attuazione di politiche di rigenerazione urbana e la realizzazione di un programma di opere piccole e medie, sappia, da un lato, assicurare la salvaguardia ambientale e, dall'altro, integrare e propagare i benefici delle grandi infrastrutture a rete, garantendo un effetto positivo e diffuso sull'economia nazionale". Lo cito perché ritengo che troppo poco risalto si sia dato e troppo poco si sia riflettuto sul senso di quel Manifesto, nato, peraltro, nella fase post terremoto dell'Aquila.

È il mondo stesso delle costruzioni che respinge l'idea che basti edificare e propone un nuovo modello, consapevole, e noi con loro, che oggi le città hanno maggior bisogno di rigenerazione e riqualificazione che di altro. Non bisogna caricare di significati eccessivi degli strumenti tecnici. Penso ad esempio che siano più importanti degli interventi fiscali come quelli sopra richiamati che possono agevolare la trasformazione degli immobili esistenti.

Come penso che risulti importante avere la possibilità di aumentare il carico urbanistico in alcune parti della città ovviamente in coincidenza dei principali nodi del sistema di trasporto pubblico su ferro.

## Cogliati Dezza

Se applicata correttamente, la perequazione ha il pregio di superare l'esproprio, ma è uno strumento che va aiutato: una normativa nazionale di cornice, ad esempio, potrebbe dare alcune certezze giuridiche contribuendo a risolvere alcuni problemi di applicazione. A fronte delle sempre più scarse risorse pubbliche questa è la via per ottenere aree per edilizia sociale e servizi, certo poi sta alla capacità del singolo comune applicare bene o male questo strumento. La scommessa vera è integrare la perequazione all'interno di operazioni complesse, come quelle di riqualificazione di cui parlavamo prima, non solo per le nuove realizzazioni.

**5** *Risparmio energetico e impiego di materiali ecosostenibili devono diventare parole d'ordine concrete. Ma occorre investire in ricerca e favorire il rinnovo edilizio.*

## Rolando

Queste tematiche sono di grande attualità e sono parte integrante dei processi di riqualificazione urbana. Si deve tuttavia spostare l'obiettivo dalla riqualificazione energetica del singolo oggetto edilizio, certamente importante, ad interventi mirati a livello almeno di isolati e di porzioni di quartieri, migliorando le

reti pubbliche e incentivando soluzioni eco-compatibili e di migliore rendimento energetico. Non senza riaffermare il primato della qualità del progetto, che non può essere tale solo soddisfacendo requisiti di sostenibilità ed efficienza energetica. Il recente "Piano casa" non sembra considerare, ad esempio, le questioni attinenti composizione architettonica, inserimento urbano, tipologie, allineamenti ecc, consentendo e incentivando ampliamenti spesso casuali e indifferenti al contesto che, anche se magari quantitativamente modesti, non portano a miglioramenti dell'immagine complessiva dell'edificato.

## Giacobazzi

Certamente l'investimento per la ricerca in edilizia è insufficiente. Sul tema specifico del risparmio energetico nel campo del recupero è in corso un interessante tentativo di evoluzione specifica del sistema LEED.

## Buzzetti

Bisogna superare i vincoli e gli ostacoli che impediscono la riconversione "verde". La ricerca deve andare avanti, ma è indispensabile tradurre in pratica i suoi risultati. Abbiamo già maturato una serie di soluzioni, tecnologiche e di materiali, che possono dare un grande contributo al risparmio energetico. Quello che serve è una spinta costante alla realizzazione di opere di riqualificazione del costruito.

La proprietà edilizia, fortemente frazionata, non agevola tale azione. La confusione normativa, la mancanza di un quadro stabile e semplice di regole, accompagnate da una robusta azione di informazione da parte della pubblica amministrazione sui vantaggi conseguibili, sia per il privato, sia per la collettività, fanno sì che il programma di riqualificazione, fino ad oggi supportato dall'incentivo fiscale del 55 per cento, abbia raggiunto risultati limitati sia per il numero degli interventi, sia per i livelli di risparmio conseguito rispetto agli obiettivi del 2016. Serve continuare su questa strada, apportando quelle modifiche e correttivi che ne rendano più incisiva l'azione.

## Napoli

Sono già parole d'ordine concrete, molto più di quanto comunemente non si pensi. Dall'Europa è partita la rivoluzione del GPP (green public procurement), strumento promosso dalla Commissione Europea nell'ambito della Politica Integrata di Prodotto e già recepita dal nostro paese con un Piano di azione nazionale. In sostanza, le pubbliche amministrazioni, gli enti locali sono chiamati ad adottare criteri ambientali nelle procedure di acquisto con l'obiettivo di ridurre l'uso di risorse naturali, incrementare l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, ridurre la produzione di rifiuti, le emissioni inquinanti, i pericoli e i rischi ambientali. *segue*

Uno strumento di promozione di sostenibilità e insieme un formidabile strumento di politica economica, considerato che gli acquisti della PA riguardano oltre il 15% del Pil. Il sistema produttivo, e il settore delle costruzioni nello specifico, sono chiamati ad un grande sforzo di rinnovamento di processo e di prodotto che può essere sollecitato mediante la qualità della domanda pubblica (regolamenti edilizi, piani di riqualificazione e rigenerazione che portino il segno deciso del GPP) e sostenuto finalizzando prima di tutto i molti fondi europei ancora a disposizione per innovazione, imprese e formazione.

## Cogliati Dezza

Lo scenario è completamente nuovo, in questi anni abbiamo assistito a un cambiamento impressionante con l'aggiornamento di moltissimi regolamenti edilizi. Ma l'obiettivo è traghettare l'intero settore della progettazione e delle costruzioni verso l'obiettivo fissato dalla direttiva europea: entro il 2021 tutti i nuovi edifici pubblici e privati devono essere neutrali da un punto di vista energetico. Oggi questo traguardo può apparire come un triplo salto mortale, ma se si pensa alla classificazione degli edifici oggi obbligatoria, all'interazione con le rinnovabili, se si studia seriamente l'intera problematica ci si può arrivare. Un obiettivo che può aiutare anche a uscire dalla crisi il settore delle costruzioni, senza dimenticare lo stato del patrimonio edilizio esistente.

Infatti dobbiamo costruire la traiettoria per il nuovo e in parallelo capire come rinnovare l'esistente. Qui entrano temi importanti come quelli degli incentivi, come promuovere trasformazioni che non siano semplici installazioni di pannelli o sostituzioni di qualche serramento.

Su questo terreno in Italia siamo ancora indietro, dobbiamo individuare strumenti per mettere in gioco operatori nuovi, che si occupino della riqualificazione e trovino conveniente intervenire nel settore energetico.

**6** *Viviamo un ritardo epocale in termini di adeguamento antisismico, eppure tutti sappiamo che mettere tutto in sicurezza costerebbe meno degli interventi di ricostruzione. Perché non avviare un grande piano di riconversione?*

## Rolando

Il tema non è in realtà disgiunto dalla più generale questione di riqualificare le città e il patrimonio edilizio esistente: appare necessario impostare un'azione di lungo periodo, fissando priorità e gerarchie di intervento segnatamente per gli edifici pubblici e per quelli privati caratterizzati da utenza quantitativamente elevata. Si è fatto sì qualcosa in tal senso, soprattutto per gli edifici scolastici, ma il cammino è ancora lungo.

Pare anche opportuno un più stretto collega-

mento con i problemi relativi alla sicurezza sismica già in sede di redazione degli strumenti urbanistici riguardanti la città consolidata, anche per consentire più agevolmente interventi di demolizione e ricostruzione, laddove non vi siano particolari esigenze di tutela e conservazione, pur dando delle linee guida circa le modalità di ricostruzione.

## Giacobazzi

Un piano del genere dovrebbe coraggiosamente prevedere grandi interventi di vera sostituzione edilizia, attraverso i quali il patrimonio edilizio dei decenni Cinquanta Sessanta e Settanta, quasi sempre privo di valore intrinseco, energivoro, tipologicamente superato, possa essere abbattuto, trasferendo anche eventualmente i diritti edificatori attraverso incentivi. Un processo molto complesso per il quale il mondo del progetto si rende disponibile.

## Buzzetti

La sicurezza antisismica ha ovviamente una rilevanza non paragonabile con le aspettative di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente ma, per incidere con decisione sull'aumento di sicurezza per chi abita nelle zone sismiche, si potrebbero applicare misure analoghe a quelle citate per il risparmio energetico. Sarebbe auspicabile programmare ed incentivare interventi di ristrutturazione che, contestualmente, migliorino il risparmio energetico ed adeguino la sicurezza degli edifici ai livelli di sismicità delle zone in cui sono costruiti.

Anche in questo caso le moderne tecnologie e l'uso di materiali innovativi possono rendere tali interventi compatibili non solo con i costi, ma anche con la necessità di fruire dell'edificio durante i lavori stessi.

## Napoli

Dopo l'Aquila è sembrato che questa riflessione desse luogo ad un processo in tal senso. In realtà, dopo poco, assorbito l'effetto, i buoni propositi sono rifluiti. Eppure sarebbe possibile avviare un processo che miri alla messa in sicurezza del territorio. In primo luogo utilizzando la leva fiscale che sostenga l'adeguamento energetico e la messa in sicurezza degli edifici. Occorre però ragionare anche su strumenti nuovi che sollecitino investimenti in questo senso.

Perché non cominciare a definire una certificazione complessiva degli edifici che impatti sul mercato immobiliare, orientando le scelte di chi acquista verso la qualità, mentre ora il prezzo è dato essenzialmente dalla collocazione geografica? Infine, si ad un piano, ma soprattutto certezza delle regole, lotta all'abusivismo, superamento della logica del condono.

Non dimentichiamoci delle tante costruzioni, a volte non solo private e non solo ad uso abitativo, che pur condonate sono in zone ad altissimo rischio.

## Cogliati Dezza

Qui entra in gioco un tema di enorme importanza, definire cos'è una politica nazionale per il territorio e per le città. Perché accanto all'urgenza di un'edificazione che risparmi energia c'è quella della messa in sicurezza del territorio e degli edifici. La sicurezza in relazione ai rischi sismici e idrogeologici deve rappresentare una delle tre/quattro priorità nazionali di cui lo stato si deve occupare per costruire un piano di riconversione.

Non di tutto si deve occupare lo stato, ma va detto che l'Italia è l'unico paese sviluppato che non ha un ministero delle aree urbane e dell'edilizia sociale.

Altrove ci si rende conto che non può che essere una politica nazionale a guardare a questi problemi e a guidare le soluzioni: come si possono lasciare soli i Comuni ad affrontarli? Ci vuole un ritorno a uno stato che definisca le strategie e le risorse e che poi passi la palla agli enti locali, riservandosi in seguito il compito di controllare quanto fatto.

## OPINIONI DI TRE OSSERVATORI PRIVILEGIATI

A conclusione del forum di Focus abbiamo voluto coinvolgere tre esponenti di tre mondi diversi, un architetto, un imprenditore e un giornalista.

Tre osservatori privilegiati interpellati su alcune specifiche tematiche, sempre connesse alla rigenerazione dei nostri centri urbani. Rispondono:

**Mario Cucinella**, architetto; **Adolfo Guzzini**, presidente di iGuzzini Illuminazione e di IN/ARCH; **Sergio Rizzo**, giornalista del Corriere della Sera.

**1** *Molte città italiane mostrano segni di grave degrado nel loro patrimonio edilizio e nel tessuto urbano. Come affrontare la situazione e avviare un piano di rigenerazione urbana?*

### Cucinella

Uno dei temi su cui credo sia importante lavorare è utilizzare la leva del recupero energetico per migliorare le prestazioni e permettere di ridisegnare alcune scenografie particolarmente difficili. D'altro canto penso che invece di investire su piani urbanistici ambiziosi sia molto più utile, come è stato fatto in alcuni centri storici, lavorare sulla qualità urbana intervenendo sui marciapiedi, le strade, l'illuminazione, i viali alberati, i parcheggi. Piccoli segni, microinterventi, che significano prendersi cura della città e quindi volersi dotare di una capacità analitica dei singoli problemi urbani e delle periferie.

Oggi vedo una propensione al segno di grande scala, stratosferico, mentre l'attenzione alla qualità degli spazi pubblici non è al centro dei ragionamenti. Spesso osserviamo con stupore nelle città del Nord Europa questa cura, ad esempio, per le panchine posizionate in molte aree o anche per tutto il nuovo mondo di accesso alle reti wireless: sono relazioni dello spazio pubblico con le persone, microchirurgia urbana molto utile, ma che purtroppo da noi non hanno attirato l'attenzione della politica in questi anni.

Non abbiamo bisogno di grandi firme e di grandi opere. Queste in realtà sono una vera bufala perché non abbiamo risorse sufficienti per avviarle. E quando invece entrano in gioco quelle private la contrattazione è decisamente perdente per il pubblico. Dobbiamo dedicarci a programmare interventi a scala e valori più abbordabili per i Comuni e i privati. Politica e architettura sembrano vivere nell'illusione di una realtà che invece non c'è. È molto meglio lavorare sui sogni piuttosto che sulle illusioni.

### Guzzini

Un secolo fa solo il 10 per cento dell'umanità abitava in un centro urbano, oggi uno su due, fra cinquant'anni si prevede che il 75 per cento degli abitanti della terra avrà un indirizzo in città. Per risolvere i problemi di degrado delle nostre aree urbane occorrerebbe una vera e propria "legge obiettivo" per le città, che rappresentano la più importante infrastruttura del nostro Paese. È una proposta che come IN/ARCH vorremmo rilanciare.

L'agenda di Lisbona del 2000 ha affermato che lo sviluppo economico dell'Europa passa dallo sviluppo della ricerca, delle alte tecnologie, nell'istruzione e nella formazione. Tutte attivi-

tà che, nel nostro come negli altri paesi, trovano la loro collocazione naturale nelle città. L'Europa è fatta di grandi città, rimodellate e trasformate per consentire loro di svolgere un ruolo trainante, di cervello e di motore, nei confronti del paese.

Ed è per questo che oggi in Italia è urgente richiamare l'attenzione del mondo politico, della cultura e dell'impresa sull'affermarsi di una nuova "questione urbana", che deve acquistare una centralità pari se non superiore a quella acquisita dalla modernizzazione infrastrutturale del nostro Paese. Lo stratificarsi di problemi urbani decennali e mai risolti e l'insorgere di nuove e continue emergenze hanno provocato l'aggravarsi del gap con le città europee, nostre dirette competitrici in termini di efficienza delle reti e di attrattività dei territori. Le nostre strutture urbane soffrono non solo a causa della storica insufficienza delle infrastrutture, ma anche della carente organizzazione del sistema della mobilità, spesso incapace di "fare rete" tra i differenti modi di trasporto.

Nello stesso tempo è diventata sempre più pressante, sul piano urbanistico come su quello sociale, l'esigenza di ricucire le città con le loro periferie. Ed è proprio nelle periferie, troppo spesso dotate di scarsissime reti infrastrutturali, che vive oltre il 76 per cento della popolazione urbana. Si tratta di problemi importanti, per risolvere i quali occorre riconoscere la centralità della "questione urbana" come questione nazionale.

È necessario agire alla stregua di quanto avviene o è avvenuto per tutte le altre grandi questioni nazionali: da quella del Mezzogiorno a quella delle grandi reti infrastrutturali, a quella della politica industriale. In altre parole sono necessarie scelte forti. Esiste prima di tutto un problema di risorse, che non possono essere solo quelle degli enti locali, ma che devono essere anche risorse dello Stato e dei privati. Occorrono corsie preferenziali, analoghe a quelle inaugurate per le grandi infrastrutture, che consentano a chi può e deve prendere le decisioni di contare su risorse certe e su snellimenti burocratici, necessari per superare l'impasse dei veti incrociati e degli interessi corporativi.

### Rizzo

Sono d'accordo con l'affermazione di Aldo Loris Rossi che valuta in 40 milioni i vani da abbattere in Italia perché sono espressione di architettura, edilizia e anche materiali senza qualità. Una cifra che penso sia in realtà superiore, per rendersene conto basta girare per i nostri paesi e il recente lavoro che ho fatto sullo stato dei beni culturali italiani mi ha fatto

riflettere molto. Il problema è che ci vuole un'iniziativa politica, un grande piano nazionale di recupero del paesaggio, non solo dell'edilizia, che permetta di fare pulizia di tutte le brutture costruite in questi anni: ad esempio la sequenza di capannoni messi in fila nella pianura padana per soli fini speculativi.

La bellezza del paesaggio è il nostro principale patrimonio, nei quadri del '400 e '500 l'elemento che cattura l'attenzione non è la scena in primo piano ma lo sfondo, lo scenario: osservandolo si capisce che allora l'intervento dell'uomo contribuiva al disegno del paesaggio, a volte migliorandolo. Oggi abbiamo dissipato gran parte di questo patrimonio, ma come negli anni '50 e '60 l'automobile è stata un formidabile fattore di crescita economica, oggi la risorsa paesaggio potrebbe giocare lo stesso ruolo.

A patto che si avvii un grande piano di recupero articolato a livello nazionale, invece di partorire il Piano casa che prevede l'aumento del venti per cento delle cubature: un'idea che Fantozzi definirebbe una boiata pazzesca.

**2** *Quali caratteristiche deve avere una politica di sviluppo urbano per contrastare la progressiva diminuzione della coesione sociale?*

### Cucinella

Il valore della qualità dello spazio urbano e l'intervento di cura dei quartieri esprimono anche una forma di attenzione sociale verso chi ci abita. Certamente aspetti come il lavoro e la salute incidono in modo decisivo sulla vita delle persone, ma se curiamo i luoghi dove passiamo molto del nostro tempo si produce un riflesso positivo sulle persone, che si sentono accudite e trattate con dignità. Vivere nell'abbandono fornisce l'alibi per comportarsi male, magari con violenza e vandalismo, le quali sono forme di frustrazione da capire prima che da combattere. Il divieto non serve, occorre comprensione.

### Guzzini

I forti fenomeni di dispersione urbana e di nuova periferizzazione delle aree metropolitane cui abbiamo assistito in questi anni sono in gran parte dovuti alla necessità di centinaia di migliaia di persone di trovare, nei comuni della prima e della seconda fascia, soluzioni abitative a prezzi sostenibili. Le conseguenze di tale fenomeno sociale sono sotto gli occhi di tutti: forti aggravii dei problemi di mobilità, frattura tra funzioni urbane forti e funzioni residenziali, forte consumo del suolo, modelli insediativi energivori.

*segue*

Occorre allora che la prospettiva della riqualificazione urbana e della densificazione sia associata a credibili programmi di housing sociale. Programmi che siano in grado di coinvolgere risorse private anche attraverso significative dismissione di patrimoni pubblici (pensiamo ad esempio alle caserme) da convertire in residenze in aree della città consolidata. Per farlo si deve costruire un modello equilibrato e credibile tra produzione di nuove residenze da immettere nel libero mercato e nuova edilizia residenziale sociale privata. Ma occorre anche ripensare i sistemi di rendita fondiaria ed individuare nuove forme per limitare l'incidenza dei valori dei suoli sul costo di realizzazione degli interventi.

## Rizzo

Partiamo da alcuni casi di scuola, come il Corviale di Roma, una di quelle situazioni che fanno capire perché si vive male in situazioni di assoluta bruttezza. Parlando di questa costruzione si fa sempre riferimento all'Unité d'habitation progettata da Le Corbusier a Marsiglia che è la dimostrazione che, al di là della teoria, questa soluzione di concentrare le abitazioni in un nucleo unico non funziona perché si vive male. Infatti a Marsiglia non ci sono abitazioni ma solo studi professionali e uffici, nonostante il complesso possa vantare una cura e un'attenzione importanti, con scelta di colori oculata e interventi artistici rilevanti. Ma non è un buon posto per viverci, figuriamoci il Corviale che non gode neppure di questi aspetti.

Nonostante l'esempio di Marsiglia e altri analoghi siamo riusciti a costruire dei mostri, appunto come Corviale o le Vele di Scampia a Napoli. E questi sono i simboli, ma anche via delle Vigne Nuove, sempre a Roma, o certi interventi di 167 realizzati dentro a molti paesi sono davvero sconcertanti.

Una volta i quartieri, le piazze erano pensati e realizzati con equilibrio tra costruito e vuoto, trovavi dignità architettonica, compostezza del disegno e fruibilità degli spazi esterni: l'esatto contrario dei quartieri dormitorio costruiti nel dopoguerra.

E allora bisogna pensare a un progetto di riqualificazione urbana complessiva, non solo edilizia, è da qui che passa il riscatto sociale nei grandi agglomerati urbani. Se si prende coscienza che non si può fare vivere le persone in posti così brutti riusciamo a fare qualche passo avanti. Perché chi nasce e vive in una situazione caratterizzata dalla bruttezza non avrà mai la percezione di cosa è bello. Infatti tempo fa ho scritto un articolo su un paese in provincia di Caserta e l'ho definito sgarrupato: ho ricevuto lettere di insulti degli abitanti che sostenevano di vivere in una bella realtà. L'Italia a lungo è stata ammirata per la sua bellezza, dall'estero ci guardavano con ammirazione. Siamo riusciti a diventare il paese delle brutture e non è un caso che siamo diventati anche un paese socialmente degradato.

**3** *Per uscire dallo stallo serve una sintesi tra esigenze economiche, sociali, culturali e anche estetiche. Come formularla?*

## Cucinella

Le persone devono fare fronte a problemi molto concreti, giorno dopo giorno, la scuola dei figli, la salute, il traffico, la città inquinata. I grandi temi politici sono sentiti come lontani, servono invece risposte alle emergenze che ognuno vive. Se poi di fronte a perdite clamorose di società pubbliche il dibattito è su come spartirsi le cariche invece di esaminare le responsabilità e studiare come dare benefici ai cittadini, il paradosso è talmente colossale che la gente non ne può davvero più. Allora occorre avviare un meccanismo che porti ad affrontare in concreto il tema della qualità urbana. Sono processi lenti che danno frutti nel tempo. Non è pensabile che un sindaco in un mandato possa portare a casa risultati significativi. Quello che manca è proprio la visione di medio-lungo periodo ed è questo l'ingrediente più importante per invertire la marcia e costruire un progetto di ampio respiro.

Serve una nuova generazione di amministratori che abbia il coraggio di impostare un processo lento ma continuo di cambiamento, pena l'aggravarsi delle emergenze a tutti i livelli senza riuscire più a risolverle. In questo vuoto progettuale il privato più aggressivo – che fa il suo mestiere – coglie le sue opportunità. Ma non si può continuare con questa idea, un po' malsana, di costruire qualche grattacielo internazionale globalizzato perché moderno è bello. Se la politica è distratta da altre priorità e confonde la banalità con la contemporaneità, invece di cultura si produce estraneità.

La città non è un prodotto industriale da vendere; se costruisco un grattacielo orrendo devo poi tenermelo mentre invece abbiamo bisogno di tante altre cose: parchi, orti, asili, aree pedonali ecc. La città è uno strumento potentissimo, al suo interno si costruiscono consensi, politiche, risorse, economia, lavoro.

Tutto questo però va governato, altrimenti genera enormi problemi di varia natura. Ci vuole molto equilibrio e l'architettura e l'urbanistica si devono mettere in gioco e confrontarsi per risolvere questi grandi temi. Non con le grandi opere – come ho detto – ma disegnando boulevard e curando la segnaletica. Sembrano piccole cose ma contribuiscono a creare un tessuto vitale.

## Guzzini

La prima sintesi che occorre fare per promuovere seriamente processi di riqualificazione urbana, sia dal punto di vista economico che sociale e culturale, è quella che riguarda le regole e le procedure di governo e trasformazione del territorio, che continuano a rappresentare un fortissimo ostacolo ai programmi di intervento sull'esistente, di demolizione e ricostruzione, di densificazione delle aree della città consolidata. Occorre affrontare in modo

deciso il problema della inutile complessità delle procedure che, spesso, ha di fatto consentito lo scempio dei nostri territori. Se si vuole favorire l'intervento sull'esistente occorre incentivare il processo anche sul piano delle regole.

In questi anni troppo spesso abbiamo avuto la sensazione che nel nostro paese la Pubblica Amministrazione, a tutti i livelli, non chiedesse qualità ai progetti di trasformazione del territorio. Chiedesse altro. Chiedesse carte, burocrazia, asseverazioni, rispetto di parametri inutili, verifiche di vincoli astratti e contraddittori. Si compiacesse nel costruire corse ad ostacoli sempre più difficili e fantasiose, nel moltiplicare i centri decisionali, i diritti di veto, l'attribuzione di competenze.

Non stiamo parlando di semplicistiche deregolamentazioni. Al contrario. Stiamo proponendo la creazione di regole chiare, rigorose ma finalizzate alla promozione della qualità, della sostenibilità. Troppo spesso sulla barriera delle procedure si infrange qualsiasi altro ragionamento di sostenibilità del modello di sviluppo urbano e di sintesi tra economia, sociale, cultura ed estetica.

## Rizzo

Non è facile, ma non è neanche così difficile. Accanto alla insostituibile spinta della politica – come dicevo prima – è necessario anche un passaggio culturale, una decisa partecipazione del mondo dell'istruzione ed educazione. Perché ricordo perfettamente nei miei studi di architettura l'infatuazione costruttivista degli anni Settanta, che ha contagiato anche architetti importanti e che ha causato il micidiale cocktail di orrori che abbiamo spesso sotto gli occhi. Mi convinco sempre di più della necessità di organizzare un forma di giudizio estetico su tutto quanto viene proposto per la realizzazione: sullo schema della Via ci vorrebbe la valutazione di impatto estetico.

Non credo che sia difficile convincere dalla bontà di una scelta del genere, cinque bravi architetti con esperienza e mestiere, che hanno dimostrato di sapere progettare edifici belli che esprimono un giudizio sui progetti presentati: ci risparmierebbero tante brutture. Una valutazione che dovrebbe valere anche per i capannoni industriali.

C'è una fotografia che Oliviero Toscani ci ha regalato per il sito dei Vandali che inquadra, da una prospettiva particolare il Duomo e la Torre pendente di Pisa che spuntano da orribili capannoni. Come è possibile che accada una cosa del genere? Anche un bambino capirebbe che non si può consentire di costruire capannoni a 200 metri da piazza dei Miracoli.

# RASSEGNA STAMPA PER IL MONDO DEL PROGETTO

Gli onorevoli-avvocati stoppano l'esecutivo. Emendamento del governo rinvia le riforme al confronto con le parti *di Alessandro Trocino*  
**Corriere della Sera, 14-07-2011**

Manovra: Professioni, Architetti, (Consiglio Nazionale), "soddisfatti per modifica emendamento"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 14-07-2011**

Manovra: Professioni; Architetti (Consiglio Nazionale) "modernizzare nel rispetto della Costituzione e dell'Europa"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 13-07-2011**

Manovra: architetti, mantenere distinzione tra professioni intellettuali e non  
**Adnkronos, 13-07-2011**

Professionisti: a ottobre qualità standard per i servizi *di Mauro Salerno*  
**Il Sole 24Ore Progetti e Concorsi, 11-07-2011**

Gli Ordini. Giù le mani dall'esame di Stato *di Isidoro Trovato*  
**Corriere Economia, 11-07-2011**

I professionisti: no ai diktat sugli Ordini. Gli architetti: il governo ci convochi *di Isidoro Trovato*  
**Corriere della Sera, 08-07-2011**

Riforma Professioni tecniche, patto di sangue tra Ordini professionali e Casse *di Ilenia Cicirello*  
**lavoripubblici.it, 08-07-2011**

L'architetto vince solo in squadra *di Enzo Riboni*  
**Corriere della Sera, 08-07-2011**

Riforma professioni, duro attacco del CNAPPC al Governo  
**lavoripubblici.it, 07-07-2011**

Professioni: architetti, necessario processo di modernizzazione  
**Adnkronos, 07-07-2011**

Manovra: Professioni; Freyrie "per la riforma Tremonti consulterà anche la NATO"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 06-07-2011**

Albi, il governo esca allo scoperto *di Ignazio Marino*  
**Italia Oggi, 06-07-2011**

Professioni: Freyrie, riforma le valorizzi  
**AGI, 06-07-2011**

Manovra, Tremonti: su professioni vogliamo intervenire seriamente  
**Il Velino, 06-07-2011**

Anche la Camera chiede i concorsi per l'Expo *di Mauro Salerno*  
**Il Sole 24Ore Progetti e Concorsi, 05-07-2011**

Professioni: Architetti (Cons.Nazionale) "diffidiamo il Governo dal varare riforma senza un confronto"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 05-07-2011**

Architetti, il Governo mira a snaturare le libere professioni  
**lavoripubblici.it, 05-07-2011**

Manovra: Architetti (Consiglio Nazionale) "fine del Governo è snaturare le libere professioni" - "idee e 'matite' libere da condizionamenti economici"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 04-07-2011**

Nelle sezioni B degli albi soltanto l'1,3% dei professionisti *di Benedetta Pacelli*  
**Italia Oggi, 04-07-2011**

Lettera del Consiglio nazionale degli architetti alle istituzioni  
**CNAPPC, 04-07-2011**

Il futuro degli Ordini? Tanti e in concorrenza *di G. Sa.*  
**Il Sole 24Ore, 03-07-2011**

Albi, l'esame di stato non si tocca *di Ignazio Marino*  
**Italia Oggi, 02-07-2011**

Freyrie, Architetti: appello ai tecnici  
**Italia Oggi, 01-07-2011**

Quella risorsa trascurata dei professionisti *di Maria Carla De Cesari*  
**Il Sole 24Ore, 30-06-2011**

Gli architetti tornano a chiedere i concorsi, ma veloci *di Daniela Volpi*  
**Italia Oggi, 29-06-2011**

Il Governo stoppa la deregulation per gli Ordini *di Maria Carla De Cesari*  
**Il Sole 24Ore, 29-06-2011**

Lo scontro sulle liberalizzazioni. Le ipotesi di abrogazione dei vincoli *di Isidoro Trovato*  
**Corriere della Sera, 29-06-2011**

Beni Culturali: Architetti (Consiglio Nazionale): "si a destinazione 5 per mille a organizzazioni che operano per tutela patrimonio"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 24-06-2011**

Architetti, inderogabile l'utilizzo del concorso di progettazione  
**lavoripubblici.it, 24-06-2011**

Casse, l'appello ai professionisti *di Luca De Stefani e Elisa Olivi*  
**Il Sole 24Ore, 24-06-2011**

La proposta di legge sui concorsi di architettura *di Mauro Salerno*  
**Il Sole 24Ore, 23-06-2011**

Professioni: Freyrie (architetti), nessun trust o casta  
**AGI, 23-06-2011**

Professioni: Architetti, Freyrie (Consiglio nazionale) a Tito Boeri "nessun trust o casta: il 70% ha genitori non laureati" "  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 23-06-2011**

Le liberalizzazioni perdute *di Tito Boeri*  
**la Repubblica, 23-06-2011**

Lavori pubblici: Architetti (Consiglio Nazionale) "inderogabile l'utilizzo del concorso di progettazione"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 23-06-2011**

Concorsi di progettazione anche per Napoli *di Carlo De Luca*  
**la Repubblica, 22-06-2011**

Ateneo-progettista, no da Palazzo Spada. «Era concorrenza sleale» *di Massimo Frontera*  
**Il Sole 24Ore Progetti e Concorsi, 21-06-2011**

L'Aquila dematerializza gli archivi. Riavviato il centro di competenza, intitolato a Raffaele Sirica *di Ignazio Marino*  
**Italia Oggi, 21-06-2011**

Tre italiani vincitori di Archiprix  
**Il Denaro, 21-06-2011**

Architetti «Facciamo rete per rilanciare l'edilizia» *di Isidoro Trovato*  
**Corriere Economia, 20-06-2011**

Architetti: Sirica, Freyrie: "proseguiamo il suo impegno per sicurezza, qualità architettonica, concorsi di architettura e valorizzazione dei giovani"  
**Comunicato Stampa CNAPPC, 17-06-2011**

Appalti, niente ribassi sul costo del lavoro *di Valeria Uva*  
**Il Sole 24Ore, 16-06-2011**

Rischio tangentopoli. Il presidente Oice sui pericoli di incarichi senza gara *di Marco Solaia*  
**Italia Oggi, 15-06-2011**

## CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI

**Presidente** Leopoldo Freyrie, **Vice Presidente** Salvatore La Mendola, **Segretario** Franco Frison, **Tesoriere** Pasquale Felicetti, **Consiglieri** Giorgio Cacciaguerra, Pasquale Caprio, Matteo Capuani, Simone Cola, Ferruccio Favaron, Raffaello Frasca, Massimo Gallione, Alessandro Marata, Paolo Pisciotta, Domenico Podestà, Lisa Borinato

## ARCHIWORLD FOCUS

**Direttore Responsabile** Leopoldo Freyrie **Direttore Editoriale** Simone Cola **Redazione** Rossana Certini, Pierluigi Mutti (caporedattore), Flavia Vacchero **Progetto grafico** Mario Piazza - studio 46xy

**Direzione e redazione** CNAPPC, via Santa Maria dell'Anima, 10 - 00186 Roma Tel. 06 6889901 Fax 06 6879520  
<http://www.awni.it>

Di questo numero sono state inviate copie agli oltre 50.000 possessori di casella di posta elettronica: @archiworld.it @awni.it