

**Centri Regionali Studi Urbanistici della Lombardia, Veneto e Friuli-Venezia Giulia**  
**Centro Nazionale di Studi Urbanistici (CeNSU)**  
**Convegno: Amministrare l'urbanistica – Continuità nella pianificazione tra modelli, metodi e prassi – I tecnici come garanzia**  
**Desenzano, 21 Febbraio 2020**

**Dionisio Vianello**

**Continuità, flessibilità, innovazione: criteri e requisiti per la gestione dell'urbanistica**

### **L'urbanistica ai tempi della crisi**

L'idea del convegno nasce dai seminari Nazca organizzati presso il Politecnico di Milano nel periodo 2017/2020 da Roberta Fusari, Marzia Morena e dal sottoscritto, con la partecipazione attiva di CENSU, INU, AUDIS ed altre associazioni culturali. I seminari si proponevano di ricercare, approfondire e diffondere le buone pratiche nel campo della rigenerazione urbana confrontando le esperienze ed i progetti di alcune delle amministrazioni più preparate ed attive del Nord Italia.

Tra le problematiche emerse nel dibattito alcune appaiono di gravità tale da condizionare negativamente l'operato delle amministrazioni, con conseguenze deleterie sia per gli operatori – famiglie ed imprese – che per tutta la collettività.

In primo luogo il perdurante stato di **crisi economica e finanziaria** che ha colpito in modo dirompente il comparto dell'edilizia riducendo drasticamente la domanda dei potenziali utenti. Di conseguenza i tempi di attuazione dei progetti di rigenerazione si sono allungati a dismisura, raggiungendo e anche superando i vent'anni per quelli di più rilevanti. Si tratta ormai di **tempi assolutamente incompatibili e fuori scala con i cinque anni di un normale mandato amministrativo**.

Anche gli adempimenti statutari delle amministrazioni richiedono risorse di tempi ed energie molto superiori che in passato: ad esempio la formazione di un nuovo piano urbanistico comunale rischia di assorbire l'intero mandato di una giunta, riducendo notevolmente la capacità di attenzione verso i problemi dell'ordinarietà e dell'emergenza.

In secondo luogo è emerso un aspetto tutt'altro che secondario riguardante le **situazioni di difficoltà ed anche di crisi che si verificano nei periodi di cambiamento delle amministrazioni conseguenti alle elezioni comunali**. Negli ultimi anni si sta infatti riscontrando una più accentuata variabilità nell'assetto politico con frequenti cambi di colore delle amministrazioni; fenomeno che unito alla crescente conflittualità tra i partiti sta determinando situazioni di confusione e precarietà.

In sede CeNSU e Nazca abbiamo ragionato sul problema individuando alcune costanti metodologiche che appaiono inderogabili per superare – o almeno ridurre - le criticità. Fattori come **continuità, flessibilità, innovazione dei processi** diventano prerequisiti fondamentali per una buona gestione dell'urbanistica.

In questa ottica, attraverso il confronto tra amministratori, tecnici ed operatori, abbiamo cercato di approfondire alcuni dei passaggi fondamentali nei processi di rigenerazione alla ricerca di ipotesi e percorsi migliorativi, concretamente ed immediatamente applicabili nella pratica dell'urbanistica, ordinaria e straordinaria.

## Politiche del territorio e pianificazione

Per quanto riguarda **le politiche fondamentali del territorio e la pianificazione** il quadro appare sufficientemente fermo e consolidato, almeno nel Nord Italia. Perdurando l'assenza colpevole ed ingiustificabile dello stato che in tanti anni non è riuscito nemmeno ad approvare uno straccio di legge sul consumo di suolo, le principali regioni hanno predisposto un apparato normativo che affronta i due principali capitoli tra loro fortemente interconnessi, il **consumo di suolo e la rigenerazione urbana**. **Lombardia, Veneto ed Emilia** hanno legiferato in proposito indicando senza incertezze la linea da seguire.

**Le amministrazioni locali devono quindi uniformarsi alla linea dettata dalle regioni**, e non si dovrebbero più verificare stravolgimenti e cambi di rotte ai quali eravamo purtroppo abituati.

Negli ultimi tempi è emersa con prepotenza la percezione della disastrosa situazione in cui si trova il pianeta in seguito al **climate change**, anche in seguito alle drammatiche prospettive che ci predicono gli esperti. Tema di grande rilievo e complessità sul quale purtroppo siamo ancora a livello di slogan, dove si tratta di lavorare con urgenza sia a livello di vertici planetari che a livello locale, tanto sul piano teorico che sulle iniziative pratiche.

In numerosi articoli sulla stampa specializzata ho più volte segnalato **l'eccessiva tendenza delle regioni a burocratizzare**, definendo minuziosamente tutte le incombenze affidate ai comuni, ma purtroppo anche riducendo la possibilità di affrontare percorsi nuovi ed alternativi; che sarebbero invece essenziali in periodi di rivolgimento epocale come quello che stiamo attraversando.

La breve storia dell'urbanistica italiana dimostra invece che gli avanzamenti e le innovazioni sono sempre venuti dall'operato delle amministrazioni più lungimiranti e capaci; le leggi hanno solo certificato successivamente a cose fatte i risultati ottenuti.

## Programmi, piani e progetti di rigenerazione

**La crisi economica e finanziaria ha accelerato i processi di dismissione, che non sono non più limitati al campo delle aree industriali dismesse**. I centri si svuotano di residenze e negozi, nel terziario uffici e servizi chiudono perché non servono più, anche la grande distribuzione va in crisi a causa dell'*e-commerce*. Il patrimonio edilizio è vecchio ed inadeguato ed avrebbe bisogno di interventi urgenti di rinnovo che nonostante i cospicui finanziamenti pubblici non decollano sia per la scarsità di risorse private ma anche per la caduta del mercato immobiliare.

**Una situazione che appare tutt'altro che ciclica e passeggera** ma diventa emblematica di quello che sarà il paradigma del secolo venturo, e con la quale siamo destinati a convivere.

Continuità nella gestione dell'urbanistica significa che i **progetti in corso** vanno sostenuti e realizzati anche garantendone la indispensabile **flessibilità** mediante adeguamenti rapidi (anche automatici) alle modifiche dei meccanismi di mercato.

Nella nuova pianificazione emergono però una serie di problemi riguardo ai quali le amministrazioni locali sono chiamate a prendere decisioni. A titolo di esempio ne elenchiamo alcuni tra i più significativi, ma molti altri si potrebbero porre.

**Consumo di suolo**, oltre ai **vincoli urbanistici** posti dalle leggi regionali, quali misure possono essere determinanti? Misure **fiscali** (IMU, incremento oneri nelle nuove aree edificabili)? Misure urbanistiche, come la **densificazione delle aree già urbanizzate**? O altre ancora?

**Progetti di rigenerazione**. Puntare su alcuni (pochi) **progetti strategici** in grado di invertire la tendenza al degrado? Oppure favorire una molteplicità diffusa di piccoli interventi alla scala dell'edificio? In periodi di risorse scarse è difficile perseguire entrambi gli obiettivi.

**Per i progetti strategici si ritiene premiante puntare sulla PPP (partnership pubblico-privato)** dove anche l'amministrazione partecipa direttamente realizzando opere pubbliche in grado di funzionare da *driver* per gli interventi privati? **o continuare come nel passato nella linea di netta separazione**, finora seguita dalla maggioranza delle PA? Il caso dello **stadio della Roma** è sintomatico.

Ancora sulla rigenerazione, si ritiene percorribile il **ricorso alla perequazione ed al mercato dei diritti edificatori, alle premialità ed agli incentivi**, tenuto conto delle difficoltà derivanti dalla crisi del mercato edilizio? Le regioni ci credono, soprattutto Lombardia e Veneto, ma l'esperienza del passato dimostra che questi marchingegni funzionano soprattutto in periodi di ciclo edilizio espansivo, molto meno in periodi di crisi come l'attuale. Senza contare che essi abbisognano di una copertura giuridica statale in quanto attengono all'ordinamento civile<, altrimenti sono in balia del primo ricorso al TAR.

Sempre sulla rigenerazione, sarebbe quanto mai utile avviare procedure di **FM - Facility management**, largamente diffuse in Europa ed USA, che sembrano indispensabili per affrontare piani di risanamento di intere parti della città. E' un obiettivo possibile in Italia, tanto più in una situazione di estrema arretratezza del mondo del *real estate*?

**Progetti di riqualificazione e rinaturalizzazione**, anche in relazione allo smaltimento di edifici e materiali incongrui. Ritorna il tema della **perequazione e della premialità**, adottato da tempo nella pratica della Lombardia. Con tutti i dubbi già espressi.

**Il rinnovo del patrimonio edilizio privato** che, nonostante i cospicui bonus messi in gioco dal governo nazionale, ancora non decolla; anche perché la caduta dei valori immobiliari scoraggia proprietari ed operatori ad investire su questo comparto.

**Infrastrutture, trasporto pubblico e privato, mobilità sostenibile**, anche in relazione all'inquinamento ambientale.

**Climate change**. Anche a livello locale si possano prevedere misure ed attività di sostegno? E quali?

Altri temi si potrebbero aggiungere. Problemi in gran parte nuovi, per i quali non ci sono ancora risposte sicure ed esaurienti, ma dove si può solo sottolineare alcune linee di metodo, **innovare i percorsi tradizionali e sperimentare nuove pratiche**.

## **Ruolo e presenza dei tecnici nel pubblico e nel privato**

E' cambiato il mondo: un tempo era costume che gli assessorati tecnici (urbanistica, lavori pubblici, edilizia privata) venissero assegnati a personaggi provenienti dalla politica e non esperti del settore perché avrebbero maggiormente garantito le istanze (e gli interessi) del partito. Posizione quanto mai errata, che in molti casi ha prodotto disastri.

Sempre più spesso nelle nuove amministrazioni l'assessorato all'urbanistica viene assegnato a tecnici esperti del settore – architetti, ingegneri, avvocati – e sempre più spesso a donne; come dimostra il *panel* del convegno.

**La presenza di un tecnico del settore viene considerata e pubblicizzata come garanzia di competenza e serietà dell'amministrazione.**

Personalmente considero questo fenomeno altamente positivo; anzi, solleciterei **una presenza più attiva degli Ordini professionali** nel sensibilizzare gli iscritti all'impegno sociale e nel richiedere una presenza qualificata di professionisti nelle nuove compagini amministrative. Ma anche seguendo con continuità l'azione della PA attraverso suggerimenti e proposte, e se del caso anche attraverso il **coinvolgimento diretto** in casi di particolare gravità ed emergenza (non solo i terremoti)

## **Verso un protocollo comune e condiviso**

E' intenzione dei Centri Regionali promotori dell'evento di raccogliere risultati, suggerimenti e proposte emerse dal convegno in un **documento** che, una volta approvato, potrebbe diventare una guida per i tecnici, sia per quelli più direttamente impegnati nelle amministrazioni – in particolare le amministratrici che ci hanno onorato con la loro partecipazione - ma anche per i molti che lavorano nel privato e che comunque potrebbero portare un utile contributo alla casa comune dell'urbanistica.

Bassano, 21/02/2020

CRSUV.-Desenzano.-Vianello.-21.02.20