

Claudio De Albertis*

Lo slogan cui é informata la politica territoriale ed urbanistica degli ultimi tempi é quello, puntuale ed efficace, della città che cresce su se stessa.

Il recupero delle aree dismesse si offre come occasione per attuare degli interventi volti alla riqualificazione ed al rilancio dell'intero sistema urbano soprattutto per le città italiane cresciute all'insegna dell'espansione territoriale.

Questo tema si muove per due direttive principali, che coinvolgono rispettivamente l'insediamento di funzioni strategiche nelle aree dismesse finalizzato al recupero dell'immagine della città e l'analisi delle istanze sociali, economiche e territoriali, riferimento essenziale per qualunque azione valorizzativa.

Si vuole dire che le aree dismesse rappresentano spesso delle cesure tra i centri antichi e gli insediamenti più moderni e possono, dunque, costituire l'occasione per l'insediamento di nuove funzioni urbane in contesti nevralgici. Le operazioni di recupero vanno però collegate al problema della redditività economica e sociale dell'intervento.

Chiariti i binari che guidano questo percorso, é fondamentale, poi, una premessa forse ovvia, ma comunque indispensabile: i processi di dismissione sono caratterizzati diversamente l'uno dall'altro, in quanto ognuno di essi é peculiare per la realtà ed il contesto economico di riferimento.

Da qui la conclusione per cui le strategie di recupero non possono che differenziarsi, mantenendo, comunque, un fattore comune denominatore. Quest'ultimo é rappresentato dalle aree che, dismesse, fanno da volano ad un rinnovamento in cui, alternativamente, si concentra l'attenzione o verso i singoli oggetti o nei confronti delle loro relazioni ai fini di un'integrazione.

La disponibilità delle nuove aree costituisce l'occasione per introdurre nuove funzioni urbane soprattutto nel campo dei servizi, dell'ambiente, del tempo libero, della cultura. In questo modo si

* Vice-Presidente ANCE

introducono prodotti immobiliari innovativi, così che le operazioni di riconversione possono produrre un forte impatto sul relativo mercato.

Per questa serie di motivi é auspicabile che sussista sempre un reale riscontro tra la domanda di riutilizzo e la relativa offerta di aree dismesse: per garantire il mantenimento di un equilibrio tra questi elementi é necessario, allora, che le operazioni di riqualificazione considerino anche i fattori che di seguito si elencano, inquadrando tali interventi tra le occasioni per intervenire sul tessuto consolidato.

Partendo dal concetto di funzioni, occorre valutare la possibilità di concepirle come integrate, per creare dei meccanismi di compensazione urbana e di compensazione funzionale.

Da qui, poi, la scelta volta alla definizione di polarità urbane nei casi in cui si avverta la necessità di creare nuovi poli funzionali per decongestionare quelli tradizionali ormai troppo appesantiti.

Si arriva, così, alla questione che coinvolge la realtà degli interventi di recupero delle aree dismesse nella dimensione della loro effettiva attuabilità. Si parla degli strumenti, dopo aver illustrato i presupposti e le finalità delle operazioni suddette.

Una considerazione si rende opportuna: osservando l'attuale scenario, ci si accorge che la pubblica amministrazione non ha le risorse necessarie per operare da sola la trasformazione delle superfici interessate. D'altronde, non può essere riservata del tutto l'iniziativa ai privati in un campo come questo. La soluzione a questo divario é data dall'interazione tra soggetti pubblici e privati: i primi come garanzia di certezza nelle procedure, i secondi come fonte di risorse e di competenze necessarie per l'intervento.

Si registra, allora, l'esigenza di una azione amministrativa che determini priorità, gradi di trasformabilità e scelte funzionali cui attenersi nella predisposizione di programmi attuativi frutto di un momento progettuale propositivo. Occorre guardare agli strumenti che fanno da supporto al raggiungimento degli obiettivi indicati e rivisitare, aggiornandoli, quegli istituti indispensabili nell'opera di rinnovamento del tessuto urbano.

L'ottica alla quale si deve attingere rifiuta le rigidità e reinterpreta le regole che, anacronisticamente, non assecondano i processi di trasformazione.

Esistono già, nell'ordinamento urbanistico italiano, i Programmi di recupero Urbano, i Programmi Integrati d'Intervento ed i Programmi di Riqualificazione Urbana, ma essi vanno unificati in un'ottica polifunzionale, con opportuni aggiornamenti.

L'istituto dell'accordo di programma, esclusivo dell'agire pubblico, potrebbe essere articolato in modo da permettere che i privati forniscano nuovo impulso e partecipino anche con un ruolo meramente interlocutorio. Questo porterebbe alla concertazione come metodo per la realizzazione degli interventi.

I principi guida cui ci si dovrebbe attenere nello svolgimento di operazioni di recupero, devono informarsi, come già ricordato, al superamento della netta distinzione tra funzioni, per arrivare alla previsione di destinazioni d'uso flessibili, quanto mutevoli nel tempo, tenendo conto delle esigenze globali di riqualificazione della città.

Occorre soffermarsi, da ultimo, anche sulla questione relativa agli standard, data, ormai, per diffusa, la consapevolezza dei limiti della vecchia impostazione della loro disciplina. Il rispetto degli standard, in passato, più che il contenuto e la funzione degli stessi, ha finito per essere il vero suo obiettivo.

A questa logica si imputa l'aver favorito la formazione di spazi di degrado. Lo standard, invece, va ridisegnato come prestazionale, in quanto informato alla misura del rendimento della funzione e come integrato con gli altri standard.

L'attuazione di un rilevante intervento presuppone oggi il concorso di molteplici competenze: l'impresa, da semplice impresa di costruzione, deve trasformarsi in azienda integrata in grado di farsi carico di tutte le fasi dell'intervento costruttivo; quest'ultimo però costituisce soltanto una tappa intermedia all'interno di un processo operativo sempre più articolato. Un processo che richiede che le imprese, da costruttrici di opere fisiche, divengano operatori territoriali, ossia city makers.

Deve infine cambiare l'attività progettuale: essa deve diventare sempre più un'attività "dialogante" con il contesto in cui l'opera dovrà trovare inserimento e con le esigenze che essa dovrà soddisfare.

Gli interventi nel campo legislativo dovrebbero invece sopperire alle numerose deficienze normative tra cui spicca la disciplina dei suoli ed il regime fiscale degli immobili.

Un ultimo ordine di considerazioni concerne il problema finanziario: la soluzione di quest'ultimo passa attraverso la definizione di nuovi strumenti in grado di convogliare il risparmio privato e le risorse finanziarie esistenti a livello degli investitori pubblici anche attraverso il perseguimento pubblico e privato tali da consentire una maggior sinergia di intervento ed una rapida realizzazione dei pro-

grammi. La via é quella di elaborare piani urbanistici che si autofinanzino con la vendita di aree e di edifici pubblici nonché con il gettito impositivo che potrà derivare dai nuovi insediamenti. Questa via presuppone che il piano urbanistico sia definito per le parti pubbliche, ma lasci ampia disponibilità d'uso per le parti private.