

Intervista a Federico Oliva

di Laura Ricci

Federico Oliva, Presidente INU

President INU

Laura Ricci *L'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico costituisce, non solo da oggi, un punto fondamentale nell'agenda del Governo e, in ricaduta, degli Enti locali.*

Se tale alienazione si ridurrà a una semplice ed estemporanea operazione per 'fare cassa' senza un'adeguata e più ampia strategia di valorizzazione urbanistica preventiva, non sarà un'occasione perduta oltre che irripetibile?

Federico Oliva Tutte le iniziative fino ad ora messe in atto da parte del Governo di alienazione del patrimonio pubblico (residenziale e no) sono sempre state finalizzate semplicemente a 'fare cassa'. Tra queste, va ricordata la massiccia vendita di edilizia residenziale sociale avvenuta nel corso degli anni Novanta del Novecento, che ha portato alla diminuzione di oltre il 10% (1,1 milione di alloggi) di quel patrimonio pubblico. Un'iniziativa finalizzata a garantire risorse per la manutenzione dei patrimoni in carico alle Aziende pubbliche competenti (i vari Ater, Aler, Iacp, ecc.) e la realizzazione di qualche nuovo intervento, a fronte del complessivo disimpegno dello Stato in questo settore ormai da tempo in atto. Si tratta di un obiettivo che, tuttavia, non è mai stato raggiunto, perché il ricavato è stato utilizzato per ripianare i rispettivi deficit di gestione delle Aziende. La privatizzazione parziale di alcuni alloggi in ogni edificio ne ha al contrario complicato notevolmente l'amministrazione, dato che le modalità della vendita hanno creato due presenze con interessi opposti, inquilini e proprietari in conflitto tra di loro e con una terza categoria spesso presente, quella degli occupanti abusivi in conflitto con le altre due. Probabilmente, una vendita unitaria, programmata in base a una maggiore mobilità dell'inquilinato, avrebbe portato vantaggi assai più consistenti: un reale vantaggio economico alle

casse pubbliche (dello Stato o delle Aziende); un vantaggio per gli inquilini che diventavano proprietari condomini di interi immobili, risolvendo così il loro problema della casa.

Ma la programmazione non è stata mai una prerogativa del nostro Stato e della nostra Amministrazione Pubblica. In Italia, quindi, non vi è mai stata una strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, non solo di quello residenziale per contribuire a risolvere il problema sociale della casa, che anche oggi assume i caratteri dell'emergenza per i giovani, gli immigrati e gli anziani poveri. Più in generale, non vi è mai stata una strategia riconoscibile relativa all'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, per garantire un vantaggio economico allo Stato, oltre che migliorare le condizioni urbanistiche e la qualità urbana delle nostre città. Premesso questo, dato che indubbiamente il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta una grande risorsa economica che soprattutto in tempi di crisi è necessario pensare di utilizzare pienamente nell'interesse pubblico, è evidente che senza una valorizzazione urbanistica preventiva, questo obiettivo non verrà mai colto. Si sottolinea il termine «valorizzazione urbanistica preventiva» perché il valore di un immobile dipende oltre che dalla sua qualità e consistenza, anche dalla sua destinazione, soprattutto potenziale, vale a dire la futura funzione per la quale potrà essere utilizzato.

Su questo tema, bisogna sottolineare come i tentativi più o meno recenti dello Stato di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico sotto varie forme, dalla cartolizzazione alla vendita *tout court*, si sono scontrati, oltre che con l'estemporaneità delle iniziative, con un errore di fondo, che lo Stato ha commesso più volte negli ultimi anni. Ci si è dimenticati

An interview with
Federico Oliva

Laura Ricci *The alienation of public real estate properties is, not only from today, a basic point of the Government agenda and, consequently, of the local Bodies one.*

If this alienation comes down to a simple and extemporary 'cashing' activity without a suitable and large strategy of preventive urban appreciation, won't it be a missed, apart from one-time, occasion?

Federico Oliva Until now all activities of alienation of public real estate properties (residential and not) the Government has carried out have always been aimed just at 'cashing'. Within them, we have to remember the massive sale of social housing occurred during the 90's that has determined the reduction in that public property of over 10% (1,1 millions of houses). An initiative aimed at assuring resources for maintaining the proper-

ty of the competent public Societies (such as Ater, Aler, Iacp, etc.) and for carrying out some other interventions, in view of the global disengagement of the State in this sector, that is far-back played out. However, this is a goal that has never been achieved, because the revenues have been used for restoring the various Societies' management deficit. Moreover the partial privatization of some houses in every building has considerably complicated its management because the selling terms had created two presences with opposite interests: tenants and owners conflicting and with an often present third category, the squatters, in conflict with the others. Perhaps an uniform sale, planned together with a larger mobility of tenants, would have got more considerable advantages: an authentic economic advantage for public coffers (the State or the Societies

ones); an advantage for tenants that became owners of entire buildings, solving their housing problem.

But planning has never been a prerogative of our State and of our Public Administration. So in Italy there has never been an appreciation strategy for public real estate properties, not only for residential properties, in order to contribute to solve the social problem of houses, that is, even nowadays, an emergency for young people, immigrants and poor old people. At large there has never been a recognizable strategy concerning the alienation of public real estate properties, assuring an economic advantage to the State, as well as improving the urban conditions and the urban quality of our cities.

That said, public real estate properties certainly represent a big economic resource that, mainly in crisis time, has



che il governo del territorio (e l'urbanistica che ne fa parte) è, dal 2001, anno della riforma costituzionale del Titolo V, una materia a «legislazione concorrente» Stato-Regioni e che la conseguente responsabilità legislativa spetta allo Stato solo per la definizione dei «principi fondamentali» e alle Regioni per le scelte di merito (clamorosa è stata, da questo punto di vista, la *gaffe* commessa nel 2009 sul cosiddetto 'piano casa', poi precipitosamente trasformato nelle leggi regionali). Disporre quindi che un immobile di proprietà dello Stato o di un Ente locale possa essere messo liberamente in vendita è quindi certamente possibile con una legge dello Stato, ma entrare nel merito delle modalità della relativa valorizzazione spetta alla Regione, che ha l'esplicita competenza in materia, mentre le decisioni operative spettano infine senza dubbio alle Amministrazioni locali, i Comuni innanzitutto, che hanno la responsabilità diretta relativamente agli strumenti urbanistici. Va quindi rispettata una filiera decisionale che vede obbligatoriamente un primo impegno dello Stato da esplicitare nella legge sui «principi fondamentali», un successivo impegno legislativo di merito delle Regioni e, infine, un'adeguata risposta operativa da parte dei piani urbanistici, previa la necessaria formazione degli elenchi dei beni che è possibile alienare.

L.R. *Quali sono le ricadute ipotizzabili per una mancata strategia di valorizzazione urbanistica preventiva con particolare riferimento alla città e ai territori contemporanei?*

F.O. Oltre al danno economico per lo Stato della mancata vendita (o anche di una alienazione a prezzi fuori mercato), l'assenza di una razionale programmazione delle alienazioni produce un evidente danno per le città, spesso impossibilitate

a portare a termine i propri programmi urbanistici proprio per la presenza di immobili la cui trasformazione, anche ad opera di operatori privati e non solo quindi in un'ottica essenzialmente pubblica, è stata vanificata dall'inerzia operativa delle stesse possibilità di alienazione. È possibile citare situazioni di diverse città italiane che avevano incentrato la propria politica urbanistica sul recupero e sulla trasformazione di immobili militari dismessi da molti anni al fine di risolvere esigenze strategiche per nuovi insediamenti e per nuove dotazioni pubbliche, sviluppando quindi una strategia virtuosa anche se impegnativa finalizzata a ridurre il consumo di nuovo territorio e, come si dice adesso, a 'costruire sul costruito', ma che si sono dovute arrendere di fronte all'inerzia decisionale dello Stato. Quest'ultima particolarmente radicata quando si tratta di insediamenti militari da tempo inutilizzati, anche se a valle di trattative locali andate a buon fine e quindi incoraggianti per le scelte urbanistiche delle Amministrazioni. Per fare solo due esempi, si possono citare a questo proposito le esperienze prima sviluppate e poi abbandonate dai rispettivi piani urbanistici della città di Piacenza, che ha una grande presenza di insediamenti dell'esercito (caserme, depositi, officine) da tempo abbandonati e di La Spezia, dove la Marina Militare possiede una serie di immobili dismessi, di grande qualità architettonica e ambientale, tali da rappresentare una consistente possibilità di riqualificazione per l'intera città, ancora oggi totalmente *off limits* per la comunità locale.

Quelli appena descritti sono danni comunque rimarginabili per le città, perché in futuro, una volta risolti i problemi di programmazione delle alienazioni degli immobili pubblici ai quali ci si riferiva prima, potranno essere avviate nuove scelte urbani-

to be fully used for public interest. But without a preventive urban appreciation, this goal will never be achieved. I underline the word «preventive urban appreciation» because the value of a building depends on its quality and consistency but even on its use, above all the potential one, that is to say the future function it shall be used for.

About this talking point, we have to underline how the more or less recent attempts of the State for alienating the public real estate properties, from securitisation to sale, have come up against both the extemporaneousness of initiatives and a root mistake that the State has made many times during the last years. The State has forgotten that the territory government (and city planning is a part of it) is, from 2001, year of the constitutional reform of the Title V, a matter of «concurrent legislation» State-Regions.

For this reason it is up to the State the legislative responsibility for establishing the «basic principles», while the Regions are responsible for the heart of the matter (a sensational *gaffe* has been that made in 2009 about the so called 'house plan': it has been rashly changed in the regional laws). A national law can arrange for selling a State or Local Body property, but only the Region can decide about its appreciation, because it comes within its jurisdiction, while it is up to the local Authorities, first of all the Municipalities, to take the operational decisions, because the urban instruments come within their jurisdiction. A decision making chain has to be respected. It compulsorily establishes a first State engagement with a law about «basic principles», a following legislative engagement of the Region about the heart of the matter and, at

last, a suitable operational answer of city plans, prior establishment of a list of properties that can be alienated.

Laura Ricci *Which are the presumable effects in the absence of a preventive urban appreciation strategy, especially referred to city and to contemporary territories?*

Federico Oliva Apart from the economic damage for the State due to the missed sale, (or even due to an alienation at out of market prices) the absence of a rational alienations plan produces an evident damage for cities. Often cities are unable to carry out their urban plans because of properties whose transformation, both at the hands of private operators and so not only in an essentially public perspective, has been neutralized from the operational inertia of the same alienation opportunities. We can

mention the cases of various Italian cities that had centred their urban policy around the recovery and transformation of military properties disused long since, in order to solve strategic needs for new settlements and new public equipments, developing a virtuous, even if difficult, strategy aimed at reducing the consumption of new territory and, as it is called today, at 'building on built'. These cities had to give in to the State decision-making inertia that is particularly deep-rooted about long since disused military settlements, even if downstream of local negotiations seen out and so encouraging for the urban choices of Authorities. I can give two examples: the first one concerns the initiatives developed and then abandoned in the urban plan of the city of Piacenza. A city with a large presence of long since disused military settlements

stiche da parte delle Amministrazioni locali. Anche se la futura evoluzione del mercato immobiliare, una volta terminata la crisi globale oggi ancora in atto, si presenta con molte incertezze per un'urbanistica come quella italiana, che negli ultimi anni si è affidata, per necessità (in assenza di una reale alternativa pubblicistica) ad una larga partecipazione degli operatori privati per l'attuazione delle proprie scelte pubbliche.

Invece, i possibili danni non più rimarginabili per le città, che non sono peraltro assolutamente da escludere, riguardano l'ipotesi che lo Stato trovi comunque la strada per vendere il proprio patrimonio senza un'adeguata valorizzazione preventiva basata su un ordinato elenco dei beni vendibili e sulla collaborazione delle Amministrazioni interessate: una situazione che annullerebbe alla radice ogni vantaggio per le stesse Amministrazioni e le città interessate, impedendo la soluzione razionale e qualificata di problematiche anche strategiche per il futuro delle stesse città, rendendo più difficile, al contempo, ogni prospettiva di riqualificazione urbana, che rappresenta una delle scelte più importanti verso la quale devono tendere oggi le città con la propria programmazione urbanistica.

L.R. *Come una corretta e adeguata politica di alienazione del patrimonio pubblico può costituire un utile contributo alle strategie di riqualificazione e modernizzazione della città esistente, e in particolare delle aree e dei quartieri più periferici?*

F.O. La riqualificazione delle periferie è una necessità che riguarda molte, se non tutte, le città italiane e che comporta quindi un grande impegno di risorse finanziarie. Riqualificare le periferie significa, infatti, migliorare innanzitutto la loro accessibilità, vale a dire il sistema di mobilità collettiva e indi-

viduale che le può meglio integrare al resto della città; un'esigenza assolutamente indispensabile se pensiamo alle 'nuove periferie' della 'città metropolizzata', cioè alle nuove aree a bassa densità della diffusione insediativa, oggi servite solo dalla mobilità automobilistica individuale, fonte principale della massima insostenibilità di quel modello insediativo. In secondo luogo significa migliorare, quando non realizzare ex novo, lo spazio pubblico di quelle parti di città, vale a dire i luoghi della vita sociale e collettiva che sono l'essenza stessa della città e che invece è quasi sempre assente nelle periferie metropolitane; per non parlare della 'città metropolizzata' dove lo spazio pubblico è totalmente assente e si riduce alla rete delle infrastrutture e alle grandi attrezzature per il commercio e il tempo libero presenti sul suo territorio. Infine, l'ultimo tra gli interventi necessari per riqualificare le periferie, è quello relativo al potenziamento delle dotazioni pubbliche, ancora oggi quasi completamente concentrate nelle aree urbane centrali, nel cuore della città contemporanea.

Si tratta di tre impegni, mobilità, spazio pubblico, dotazioni territoriali, che comportano grandi investimenti e quindi una disponibilità assai rilevante di risorse, che oggi lo Stato e le Amministrazioni locali non sono certo in grado di garantire, date le sempre più crescenti restrizioni della spesa pubblica determinate dalla situazione economica-finanziaria generale e, in particolare, dalla dimensione del nostro debito pubblico. È quindi necessario trovare le risorse aggiuntive, che sono indispensabili non solo per affrontare la riqualificazione delle periferie ma, più in generale, per garantire un efficiente governo del territorio.

Tra le non molte possibilità di recuperare nuove risorse – te-

(barracks, storehouses, works). The second one concerns the city of La Spezia where the Navy owns a lot of disused properties, of great architectural and environmental quality, that represent a substantial opportunity of requalification for the whole city, but that are to this day completely off limits for the local community.

However these damages can be healed for the cities because, in the future, once solved the planning problems concerning the alienation of public properties we were previously referring to, the local Authorities can start new urban choices. Even if the future evolution of the real estate market, once ended the present global crisis, appears to have many uncertainties for a city planning as the Italian one. Over the last years the Italian city planning has been trusted, out of necessity (in absence of a real public

alternative), to a large involvement of private operators for carrying out peculiar public choices.

On the contrary, the possible damages that can be no longer healed for the cities, and that can't be discarded, concern the hypothesis the State finds the way for selling its properties without a preventive suitable appreciation based on a precise list of saleable properties and on the collaboration of the interested Authorities: such a situation would nullify at the root every advantage for the same interested Authorities and cities, preventing from a rational and qualified solution of strategic problems for the future of the same cities, and making more difficult, at the same time, every perspective of urban requalification, that represent one of the most important choices nowadays the cities have to be aimed to with their city planning.

Laura Ricci *How can a correct and suitable policy of alienation of public real estate properties be a useful contribution to the strategies of requalification and modernization of the existing city, and particularly of the suburban areas and quarters?*

Federico Oliva The requalification of suburbs is a necessity concerning a lot, if not all, Italian cities and so it entails a great financial commitment. Requalifying the suburbs means first of all improving their accessibility, that is to say the system of collective and individual mobility that can integrate better them with the rest of the city; this is an absolutely essential requirement thinking to the 'new suburbs' of the 'metropolized city', and so to the new areas with a low density of settlement diffusion, that are nowadays served only with the individual car mobility, the most important source of the ma-

ximum unsustainability of that settlement model. Second, requalifying the suburbs means improving, if not building from the beginning, the public space of those parts of the city, so the places for collective and social life that are the essence of the city and that are quite always absent in the metropolitan suburbs. This problem is once more important in the 'metropolized city' where the public space is completely absent and it comes down to the big facilities for commerce and free time present on the territory. Finally, the last necessary intervention for requalifying the suburbs, is the development of public equipments, that are nowadays concentrated in the central urban areas, in the heart of the contemporary city.

These three engagements, mobility, public space, territorial equipments, entail big investments and so a rele-

nendo conto che un più corretto e finalizzato uso degli oneri di costruzione rispetto alla loro attuale prevalente utilizzazione per finanziare le spese correnti delle Amministrazioni locali (la normativa attuale consente di utilizzarne una quota fino al 75% del gettito annuo complessivo) può riguardare realisticamente le dotazioni territoriali – restano realisticamente solo due opzioni: una nuova forma di fiscalizzazione della rendita fondiaria, vale a dire il surplus di ricchezza prodotta dalle città e la vendita del patrimonio immobiliare pubblico. Essendo la prima opzione alquanto complessa e di non facile attuazione, dato che comporta un riordino generale della fiscalità locale e, soprattutto, intacca una distorsione assai radicata della nostra economia, resta solo la seconda, cioè la vendita del patrimonio immobiliare pubblico, che dovrebbe però essere prevalentemente finalizzata a soddisfare, in via generale, le necessità della riqualificazione urbana e delle periferie con il potenziamento del sistema della mobilità e la costruzione di un nuovo spazio pubblico, insieme alla riqualificazione di quello esistente. In assenza di una scelta che vada in questa direzione, verrebbe meno la qualità delle nostre città, finalizzata alla creazione di migliori condizioni di vita e di lavoro e, di conseguenza, in grado di accrescere la competitività per attrarre nuovi investimenti. Le conseguenze aprirebbero prospettive assai problematiche per l'intero sistema urbano italiano.

L.R. *In questo contesto qual è dunque il ruolo degli urbanisti e di quali impegni essi sono chiamati a farsi carico?*

F.O. Gli urbanisti italiani hanno davanti a sé due impegni fondamentali per rimontare una situazione oggi oggettivamente difficile.

vant availability of resources, that nowadays neither the State nor the local Authorities can assure, because of the increasing restrictions to public spending due to the general economic and financial situation and particularly to the dimension of our public debt. So raising new resources is necessary because they are indispensable for facing the requalification of suburbs and for assuring an efficient government of the territory. Within the not many opportunities of raising new resources, considering that a more correct and finalized use of the building burdens than their current prevalent use for financing the local Authorities current spending (the rules in force allow the use of a share up to 75% of the global annual revenue) can realistically concern the territorial equipments, only two options realistically remain:

a new kind of taxation of land revenue, that is to say the richness surplus produced from cities and selling the public real estate properties. Being the first option quite complex and not easily feasible, because it entails a global arrangement of local taxes and, what's more, because it weakens a deep-rooted distortion of our economy, only the second option remains. The second option is the sale of public real estate properties and it should be aimed at satisfying the necessities of the urban and suburbs requalification, improving mobility and building a new public space, and at the same time, at requalifying the existing one. In the absence of a choice going in this direction, the quality of our cities, aimed at creating better living and working conditions and, consequently, at improving their competitiveness in order to attract

Il primo impegno riguarda la riforma urbanistica, attesa ormai da più di cinquant'anni e mai giunta in porto soprattutto per responsabilità della politica, ma anche per le divisioni che hanno attraversato gli stessi urbanisti e che hanno oggettivamente indebolito il fronte riformista. Dopo la sconfitta del 1963, con il ritiro da parte del Governo di una proposta di riforma ormai definita, che se approvata avrebbe cambiato il nostro Paese, ci siamo accontentati di riforme parziali, anche positive, ma che alla lunga si sono rivelate poco efficaci come, per fare l'esempio più importante, la legge sul «nuovo regime degli immobili» del 1977. Contemporaneamente, una dopo l'altra, cadevano sotto le sentenze della Corte Costituzionale parti importanti della vecchia legge urbanistica del 1942, ormai però obsolete e inattuali. Un impulso importante alla riforma è giunto nel 1995 dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, con la proposta di un nuovo modello di piano strutturale per sostituire il vecchio modello regolativo e l'introduzione della modalità attuativa perequativa, alternativa rispetto all'esproprio per pubblica utilità, poco efficace in urbanistica per le alte indennità raggiunte nel tempo e la troppo breve durata, solo cinque anni, dei vincoli ad esso subordinati. Una proposta, questa, che ha preso piede soprattutto dopo la riforma costituzionale del 2001 (già prima ricordata), ma che è sostanzialmente rimasta incompiuta, perché non tutte le Regioni l'hanno sviluppata (e qualche volta l'hanno fatto in modo insoddisfacente) e perché lo Stato non ha fatto la sua parte approvando la legge sui «principi fondamentali», che abbiamo visto essere indispensabile anche per affrontare una questione come quella dell'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico. Dunque la riforma come prima prio-

new investments, would fade, with very problematic perspectives for the entire Italian urban system.

Laura Ricci *In such a context which is the role of city planners and which engagements are they called at burden themselves with?*

Federico Oliva Italian city planners have in front of them two basic engagements in order to recover a clearly difficult current situation.

The first engagement concerns the urban reform, awaited by now for more than 50 years and never finalized, mainly for political responsibilities, but even because of the divisions within the urban planners that have weakened the reformist front. After the defeat in 1963, when the Government withdraws a quite defined proposal of reform, that if approved would have changed our Nation, we

have contented of partial, even if positive, reforms. In the long run these reforms prove to be not much effective as, giving the most important example, the «new treatment of real estate» law of 1977. While, one by one, important parts of the ancient city planning law of 1942, now obsolete and outdated, have been changed with sentences of the Supreme Court. The National Institute of City planning has given an important impulse to the reform in 1995. It proposes a new model of structural plan for replacing the ancient normative model and for introducing the equalization implementation mode, as an alternative to the expropriation for public utility (it is not very effective in City planning because of the high allowances and for the short lasting, just five years, of its subordinate bonds). A proposal that has mainly taken

rità: un obiettivo che non dovrebbe essere difficile da raggiungere perché la nuova forma strutturale del piano o il ricorso agli strumenti della perequazione e della compensazione sono stati ormai ampiamente sperimentati e condivisi; così come la necessità di garantire nuove risorse per il governo del territorio e di non consentire più la formazione di piani le cui scelte non siano commisurate a tali risorse.

Il secondo impegno riguarda invece la responsabilità tecnica ed etica degli urbanisti, sulla quale hanno pesato negli ultimi anni troppe incertezze e contraddizioni.

Si vuole qui rivendicare la necessità di una maggiore autonomia degli urbanisti, che hanno troppo spesso dimenticato lo spessore tecnico del proprio lavoro consentendo alla politica, dalla quale l'urbanistica direttamente dipende dato che essa stessa consiste in una funzione sostanzialmente pubblica, di vilipendere il proprio statuto disciplinare, rendendo possibile e giustificando qualsiasi scelta di trasformazione.

Vanno, quindi, poste in primo piano le competenze tecniche e professionali degli urbanisti, integrate da quelle delle molte discipline e professionalità che concorrono alla formazione di un piano o di una scelta urbanistica degni di essere considerati tale. L'urbanistica (o la pianificazione) è una disciplina applicata, il che vuol dire che non solo non esiste una teoria dell'urbanistica, ma che consiste in una continua e sempre più complessa accumulazione d'esperienze stratificate, che contribuiscono ad accrescere saperi e competenze disciplinari; saperi ed esperienze che esistono e che non possono essere subordinati alla politica. La costruzione di un piano, per fare l'esempio più rilevante, relativamente al sistema ambientale e a quello infrastrutturale (i due sistemi portanti di ogni assetto

urbano e territoriale), comporta una responsabilità specifica tecnica e disciplinare dell'urbanista e degli specialisti che egli coordina e che, in buona misura, rappresentano scelte scientificamente fondate e comportano conseguenti decisioni non negoziabili dalla politica. Basta ripensare agli effetti drammatici delle ultime emergenze ambientali verificatesi nel nostro Paese, accentuati dai cambiamenti climatici in corso, per rendersi conto di quanto dovrebbe essere diversamente considerata la responsabilità tecnica ed etica degli urbanisti, purtroppo troppo spesso dimenticata dagli stessi.

L.R. *Concludendo, a quali nuove esigenze, in prospettiva, deve far riferimento la formazione degli urbanisti al fine di garantire adeguate competenze tecniche e professionali utili a gestire tali strategie di valorizzazione?*

F.O. La formazione degli urbanisti è un problema ancora non risolto nell'Università italiana, con gravi conseguenze sul mondo professionale. Com'è noto, oggi la professione di urbanista è esercitata da architetti e ingegneri (dopo un percorso formativo specifico assai limitato) e solo in piccola parte da laureati in planning (uso questo termine perché è quello che meglio rappresenta conoscenze e abilità comparabili a quelle presenti in Europa e Nord America): ciò perché questa laurea stenta ad affermarsi, schiacciata com'è da una tradizione radicata e dal peso di due Ordini professionali assai influenti, oltre che da un'offerta lavorativa incomparabile. I laureati in planning, dove questi corsi hanno attecchito, dato che negli ultimi anni in molti casi si è giunti alla loro chiusura, posseggono, in realtà, le competenze tecniche e professionali necessarie per costruire e gestire le necessarie strategie di

root after the constitutional reform of 2001 (already remembered), but that has remained substantially incomplete, because not all Regions have developed it (and sometimes they have developed it in an unsatisfactory way) and because the State hasn't done its part approving the «basic principles» law, that is essential for facing a matter as the alienation of public real estate properties. So the reform has to have priority: this aim shouldn't be difficult to achieve because the new structural form of the plan or the recourse to instruments such as equalization and compensation have been now fully tested and shared; as well as the need of assuring new resources for territory government and of not allowing any longer the creation of plans whose choices aren't commensurated to these resources.

The second engagement concerns the technical and ethical responsibility of city planners, on which too many doubts and contradictions have weighed in the last years.

We'd like to demand the necessity of a greater autonomy of city planners. They have often forgotten the technical depth of their job allowing the policy, on which city planning directly depends because it represents a substantially public function, to scum their disciplinary statute, making possible and justifying every kind of transformation.

The technical and professional skills of city planners have to be placed to the fore, and have to be complemented with the skills of the various disciplines and professionalisms that concur in establishing a worthy city plan or choice. City planning is an

applied subject so first of all a city planning theory doesn't exist, and second it consists of a continuous and complex accumulation of stratified experiences, contributing to increase knowledge and skill; knowledge and skills that exist and that can't be subordinated to policy. Establishing a plan, giving the most relevant example, concerning the environmental and infrastructural system (the two all-bearing systems of every territorial and urban organization) entails a particular technical and disciplinary responsibility of the city planner and of the experts he coordinates and it represents scientifically based choices and consequent decisions that can't be negotiated with policy. We can rethink to the dramatic effects of last environmental emergencies occurred in our Nation and stressed because of

climate changes to understand how should be differently considered the technical and ethical responsibility of city planners, that unfortunately they forget themselves too often.

Laura Ricci *In conclusion to which requirements has to refer, in perspective, the training of city planners in order to assure suitable technical and professional skills useful to manage appreciation strategies?*

Federico Oliva Up to now the Italian University hasn't solved the problem of city planners training, with serious consequences on the professional world. As everybody knows, the profession of city planner is practiced by architects and engineers (after a very limited particular training) and only in a small part by graduated in planning (I use this term because it repre-

valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e, più in generale, per affrontare la grande svolta della riqualificazione urbana, tanto conclamata quanto poco praticata nei fatti, vale a dire un approccio per le nostre città basato essenzialmente sul 'costruire sul costruito' e sulla forte limitazione del consumo di suolo. Ma queste competenze non potranno esprimersi in modo utile per la nostra società e la nostra economia fino a quando non si risolverà la questione di fondo alla quale ho prima accennato.

sents knowledge and abilities comparable with those present in Europe and North America). This happens because this degree has difficulty in asserting itself. It is pressed from a deep-rooted tradition and from the weight of two leading Professional Associations, apart from a peerless working offer. Where the courses have rooted, seen that a lot of them have been closed in the last years, the graduated in planning have the necessary technical and professional skills for establishing and managing the appreciation strategies for public real estate properties and for facing the important turning point of urban requalification, very overt but not enough practiced, and so an approach for our cities essentially based on 'building on built' and on a great containment of soil consumption. But these skills can't express themselves

in a useful way for our society and economy until the above mentioned matter under discussion won't be solved.

