

Il “nuovo urbanesimo”

Riqualficazione, recupero, riutilizzo di aree dismesse rappresentano la nuova frontiera per lo sviluppo delle città sulla quale si devono confrontare operatori pubblici e privati. Con un obiettivo: migliorare la qualità degli spazi e della vita

A cura di **Francesca Cusumano**

Franco Mazzetto: Con il titolo il “Nuovo Urbanesimo” ci siamo proposti di avviare una discussione su un importante e, credo sempre più attuale, aspetto dell'intervento sul tessuto urbano delle nostre città: la riqualficazione, il recupero, il riutilizzo di aree e manufatti dismessi o, comunque, non più utilizzabili oggi per la funzione per cui sono stati a suo tempo realizzati. In stretto collegamento con questo tema, la necessaria integrazione di ruoli tra soggetti ed operatori pubblici e privati. Siamo di fronte all'avvio di una nuova stagione finalizzata al miglioramento della qualità degli spazi e della vita nelle città. Poli di sviluppo tecnologico, artistico, della moda come, per citare qualche esempio, quelli che riguardano l'area ex Mercati Generali a Roma, la Città della Moda di Milano, il Polo Finanziario di Verona, la Città della Musica a Firenze sono alcuni tra i progetti ad alto contenuto di innovazione, promotori di una nuova concezione



Franco Mazzetto

della città, innervata da reti, nuove infrastrutture, servizi che offrono funzioni pregiate innovative per quei territori. Ed ancora, per la nostra professione, emerge la figura del “developer” che integra in un solo soggetto professionalità diverse: dalla finanza all'architettura, dall'analisi urbanistica alla capacità di relazione e comunicazione con il territorio, fino alla lettura critica delle necessità e della domanda di innovazione. Ma cominciamo con il primo quesito per dare avvio al dibattito. Pur se avviate con un certo ritardo nel nostro paese, le poli-

tiche di dismissione stanno comportando un reale e positivo processo di trasformazione del territorio?

Massimo Pompili: Ci sono volute le recenti e drammatiche vicende delle periferie di molte grandi città europee per riaprire una riflessione fino ad ora tutta indirizzata al ruolo gio-

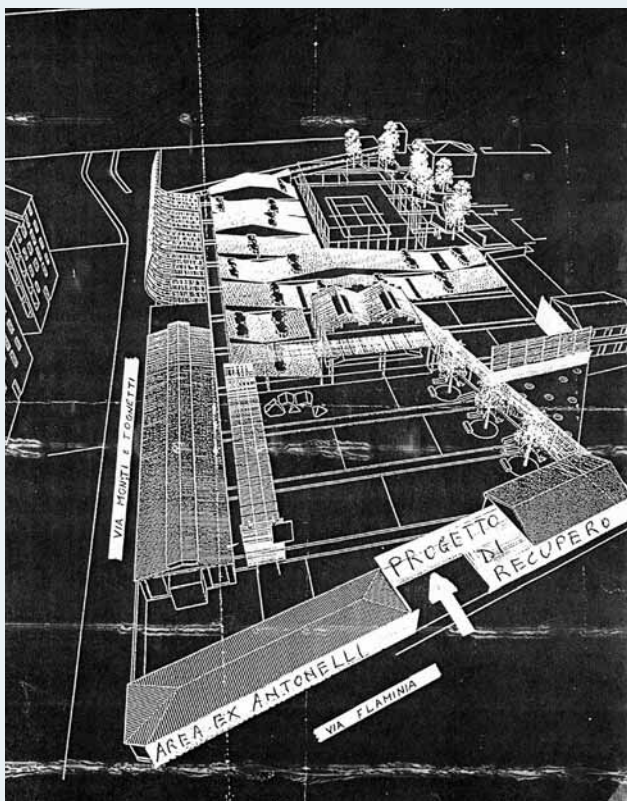
cato dai grandi progetti di trasformazione urbana sul terreno della competitività fra le città o le reti di città. Forse i recenti drammatici avvenimenti consentono di riportare tale riflessione sui dualismi che i grandi progetti di trasformazione urbana hanno contribuito ad incentivare nelle grandi città, creando aree sempre più attrattive e aree sempre più marginali sia in termini di qualità dello spazio urbano sia in termini di qualità della vita.

Il nuovo urbanesimo è tale solo parzialmente. Le politiche di dismissione nel nostro paese, proprio perché partite in ritardo, avrebbero dovuto e possono ancora farlo, tenere presenti le esperienze spesso negative di altri paesi.

La mia impressione è che gli effetti sul territorio possono essere più o meno positivi se la mano pubblica svolge un ruolo forte o meno. E credo anche che la mano pubblica non utilizzi appieno tutti i poteri che ha (e che sono maggiori di quanto si pensi) nei suoi rapporti

I partecipanti

Gli ospiti, che hanno partecipato al Forum, sono gli assessori all'urbanistica ed al territorio **Massimo Pompili** - vicepresidente Regione Lazio -, **Rocco Papa** - vice sindaco Comune di Napoli -, **Giovanni Verga** del Comune di Milano - e **Gianni Biagi** del Comune di Firenze. Erano inoltre con noi l'amministratore delegato di Ferrovie Real Estate **Rosario Gaetano**, l'ing. **Attilio Bastianini** di Al Studio e, ospite particolarmente gradito, il prof. arch. **Fabiola Fratini** - docente di Urbanistica alla facoltà di ingegneria La Sapienza di Roma - che da anni segue le trasformazioni urbane in Russia e che ci ha fornito un importante contributo. Il Forum è stato introdotto e coordinato da **Franco Mazzetto**, architetto, esperto di riqualficazione e trasformazioni urbane e progettista di numerose opere infrastrutturali per le città.



Le nuove politiche di dismissione stanno comportando un reale e positivo processo di trasformazione del territorio.



Massimo Pompili

con i privati nei processi di trasformazione urbana. La stessa figura del developer trova da noi forti resistenze soprattutto nelle diverse aree del paese. Ciò deriva da diversi fattori: dalla forza delle diverse componenti presenti sul mercato immobiliare, che non accettano la presenza di una figura unificante, altre vol-

te dalla forza della sola figura del costruttore che si identifica con il proprietario fondiario esprimendo una figura questa sì unitaria ma poco

Massimo Pompili: “La figura del developer trova in Italia forti resistenze. Ciò deriva da diversi fattori, quali: la forza delle diverse componenti presenti sul mercato immobiliare che non accettano la presenza di una figura unificante, la forza della sola figura del costruttore che si identifica con il proprietario fondiario esprimendo una figura unitaria ma poco attenta alla complessità dei processi”.

Rocco Papa: “Attraverso una particolare modalità di project financing, il Comune ottiene il duplice scopo di realizzare le attrezzature necessarie e risparmiare denaro pubblico. Le opere pubbliche sono, quindi, distinte fra quelle che il concessionario realizza e cede al Comune e quelle in gestione trentennale al concessionario e, solo al termine, cedute al Comune”.

attenta alla complessità dei processi.

Rocco Papa: Condivido senza alcun dubbio quanto detto da Pompili e voglio portare ad esempio due grandi operazioni che trasformeranno la mia città, con positive ricadute nell'intero Mezzogiorno e nel Paese: la trasformazione della Mostra d'Oltremare in polo per convegni e congressi e la fase finale di completamento del Centro Direzionale per la reale “rinascita” dell'area est di Napoli. Nel primo caso, entra nel vivo, dopo un'incubazione di cinque anni, il piano di ricon-



Rocco Papa

versione della storica area di 63 ettari nella zona ovest del capoluogo, utilizzata fin dal 1937 per esposizioni commerciali. In questi giorni, infatti, è all'esame della nostra amministrazione il piano urbanistico attuativo. Nel secondo, con l'intervento sul centro direzionale, il Comune di Napoli consegue l'obiettivo del completamento di un'ampia zona nella periferia storica a est del centro urbano, destinata dal vecchio piano regolatore a sede di attività direzionali, oggi riviste attraverso una proposta messo a punto dal Comune e accolta nel nuovo PRG del 2004 finalizzata a: far crescere lo spazio delle attrezzature pubbliche, con il duplice effetto positivo della riduzione dell'intensità edilizia e dell'incremento della dotazione di

servizi; investire il valore di parte delle residue aree edificabili per la quasi completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e per dare luogo ai requisiti di qualità che possono determinare una soddisfacente realizzazione dell'inse-diamento.

Giovanni Verga: Effettivamente negli ultimi decenni, nel settore dell'edilizia, si sta verificando una profonda inversione di tendenza: le logiche della produzione quantitativa e di espansione della città stanno progressivamente cedendo il passo a fenomeni di riconversione e trasformazione del costruito.

Oramai la centralità della riqualificazione urbana è ampiamente riconosciuta e condivisa da tutti gli operatori del settore, sia pubblici sia privati. La città consolidata, così come è scaturita dalla logica scalare e deterministica di rigida zonizzazione delle destinazioni funzionali con-naturata alla legislazione urbanistica vigente, non è più in grado di assolvere alla crescente e articolata domanda in termini di beni e di servizi e necessita, quindi di una revisione dei modelli insediativi consolidati. Le attuali Amministrazioni si trovano oggi a dover risolvere un complesso problema dal dop-



Giovanni Verga

Giovanni Verga: "Le attuali Amministrazioni si trovano oggi a dover risolvere un complesso problema dal doppio risvolto: da un lato la disponibilità di aree di grandi estensioni con una collocazione strategica all'interno del territorio comunale, dall'altro le nuove problematiche in ordine alla pianificazione e gestione di complessi interventi di trasformazione della città consolidata".

pio risvolto: da un lato la disponibilità di aree di grandi estensioni con una collocazione strategica all'interno del territorio comunale, dall'altro le nuove problematiche in ordine alla pianificazione e gestione di complessi interventi di trasformazione della città consolidata. In quest'ottica, il dismesso urbano rappresenta una rilevante risorsa fisico-spaziale che, per dimensioni e quantità, costituisce un elemento prioritario per lo sviluppo del territorio basato su logiche di recupero e riqualificazione e non su logiche espansive.

Gianni Biagi: Credo che, in questa fase ed ancor più nel futuro prossimo, la città rappresenti il nuovo laboratorio di innovazione del modo di vivere, di concepire lo stare insieme democratico; in altri termini la città è dove già oggi si sperimentano, partendo dalle relazioni tra soggetti sociali, cittadini, operatori economici e culturali, modelli di convivenza per trasformare in meglio i luoghi dell'abitare.

I nuovi contenitori urbani e prima ancora le relazioni sociali tra le diverse componenti e parti delle città saranno al primo



Gianni Biagi

posto dell'agenda politica italiana: elaborare ipotesi, idee, strumenti di progetto ed attuazione per migliorare la vita nella città, pensando a ricomporre parti di città organizzate con funzioni integrate e qualità nella dotazioni di servizi. Il recupero urbano rappresenta un'opportunità prima ancora che una finalità prioritaria, dobbiamo puntare a riqualificare la città dall'interno, recuperando i vuo-

ti urbani e organizzando, nel territorio, politiche sociali per impedire trasformazioni tese a dividere. Al contrario il lavoro dei prossimi anni, in parte già avviato, sarà quello di governare processi ed operazioni urbane, tesi a ricomporre i tessuti: unire i quartieri e, le funzioni, i cittadini tutti, attraverso l'inserimento di nuove funzioni integrate e di elevata qualità.

Rosario Gaetano: La missione per cui è nata Ferrovie Real Estate SpA – valorizzare e cedere sul mercato i beni immobili non più funzionali all'esercizio ferroviario – si iscrive indubbiamente in una più generale politica di dismissione degli immobili pubblici portata avanti dagli ultimi Governi.

È chiaramente un'attività che agevola il "riuso", specie di quelle aree e di quegli immobili che per collocazione ed estensione hanno un alto valore urba-



Rosario Gaetano

Gianni Biagi: "Il lavoro dei prossimi anni, in parte già avviato, sarà quello di governare processi ed operazioni urbane tesi a ricomporre i tessuti: unire i quartieri, le funzioni e i cittadini, attraverso l'inserimento di nuove funzioni integrate e di elevata qualità".

Rosario Gaetano: "La dismissione di immobili pubblici e chiaramente un'attività che agevola il "riuso", specie di quelle aree e di quegli immobili che per collocazione ed estensione hanno un alto valore urbano e che, proprio per questo, possono avere ricadute anche importanti sullo sviluppo urbano".

no e che proprio per questo, possono avere ricadute anche importanti sullo sviluppo urbano. Consideriamo, infatti che alcuni scali ferroviari, non più in uso e ormai inglobati dalle città, hanno estensioni pari a grandi quartieri. In questi casi per noi è fondamentale il dialogo con gli enti locali, cui spetta il governo del territorio e la decisione sulla sua destinazione d'uso.

Attilio Bastianini: Per le trasformazioni urbane è opportuno distinguere logicamente tra aree e fabbricati di proprietà demaniale, rese disponibili e cedute a privati, e aree e fabbricati utilizzati in passato per attività produttive ora cessate. Non ho esperienze del primo tipo, anche perché i processi di sdemanializzazione sono estremamente lenti e vischiosi.

Si pensi, ad esempio, alla prudenza con cui si dà seguito alla riorganizzazione dei presidi militari nei sistemi urbani. Al Studio



Attilio Bastianini

ed io personalmente abbiamo ben maggiori esperienze per il riutilizzo di aree industriali dismesse, utilizzate per trasformazioni urbane, spesso integrate a grandi interventi sul sistema ferroviario. Nelle migliori esperienze (e Torino è certamente uno di questi casi) si è creata la possibilità per una radicale riqualificazione.

Mazzetto: I problemi derivanti dal consumo esasperato di energia, la necessità crescente di mobilità, la difficoltà di migliorare le condizioni di vita nelle periferie urbane impongono un nuovo e crescente investimento in idee e risorse sia per le città medio piccole sia per le aree metropolitane. Quali funzioni e compiti affidare ai diversi operatori pubblici e privati?

Pompili: La gestione di processi così complessi comporta la necessità di un forte ruolo del pubblico strettamente con-

nesso e coinvolto con i problemi delle aree e dei soggetti più deboli. Ruolo oggi tanto più difficile se relazionato alla mancanza di risorse pubbliche. C'è qui una contraddizione pericolosa nel rapporto pubblico-privato che rischia di essere giocato tutto a favore del fornitore di risorse finanziarie davanti alle quali il pubblico rischia giocare al ribasso.

C'è un'ambigua attenzione alla definizione di una maglia di relazioni professionali e dei compiti di ciascuno. Ambigua perché tende a sottovalutare le questioni sociali delle trasformazioni urbane. In realtà credo che il vero problema sia la riscoperta dei problemi nella loro complessità. E nella capacità di tenere le fila di tale complessità. Solo dentro a questa riasunzione i vari operatori possono svolgere il loro ruolo. Lo stesso developer, che tende a superare le tradizionali specializzazioni, ha un senso se trova un'analoga figura nelle amministrazioni con cui dialogare.

Papa: Ritorno sugli esempi a me più vicini, dove il ruolo degli operatori privati nella realizzazione delle scelte pubbliche sarà fondamentale per raggiungere gli obiettivi di migliorare la generale qualità dei luoghi urbani. Attraverso una particolare

modalità di project financing, il Comune ottiene il duplice scopo di realizzare le attrezzature necessarie e risparmiare denaro pubblico. Le opere pubbliche sono, quindi, distinte fra quelle che il concessionario realizza e cede al Comune, e quelle in gestione trentennale al concessionario e, solo al termine, cedute al Comune.

Verga: Si è finalmente giunti ad un processo di trasformazione strutturale della politica urbanistica nazionale, ferma alla legge 1150 del 1942, che ha visto la nascita di strumenti di intervento di urbanistica straordinaria e contrattata che puntano a promuovere un approccio complesso non solo nei confronti del territorio ma anche sotto l'aspetto procedurale.

I provvedimenti assunti dal legislatore e dall'autorità di Governo si sono mossi nella duplice direzione: l'introduzione di strumenti di concertazione tra gli organi delle Pubbliche Amministrazioni (accordi di programma, conferenze di servizi) e modalità di intervento legate ad uno specifico canale finanziario.

A questo dobbiamo unire le nuove procedure connesse alla disciplina degli appalti pubblici che puntano fortemente sulla programmazione, sulla qualificazione, sul sistema delle garanzie e sul decentramento fiscale, attuabile attraverso il project financing.

Si delinea, quindi, un quadro caratterizzato da interventi di riqualificazione e di rinnovo urbano sempre più legati all'azione congiunta di operatori pubblici e privati, perché singolarmente non sarebbero in grado di reperire la disponibili-

Attilio Bastianini: "Per le trasformazioni urbane è opportuno distinguere logicamente tra aree e fabbricati di proprietà demaniale, rese disponibili e cedute a privati, e aree e fabbricati utilizzati in passato per attività produttive ora cessate".

lità economica necessaria per l'attuazione dell'intervento né, tanto meno, avrebbero le capacità operative per gestire operazioni di dimensioni significative e dal forte impatto urbanistico.

Biagi: Per rendere la città compatta e vivibile dobbiamo agire su più fronti: consolidare e ricucire le reti di trasporto, migliorando la mobilità complessiva ed aumentando la fruizione dei servizi da parte dei cittadini; rendere la città meno energivora e porre le condizioni per una più elevata qualità dei luoghi urbani. Tutto questo si può fare con il contributo del sistema privato delle imprese e dei cittadini, ma all'interno di un coordinamento e programma governato dal pubblico.

A Firenze diverse sono le esperienze avviate in partenariato pubblico-privato: dalla realizzazione di una rete di parcheggi, all'avvio del programma per tre nuove linee tranviarie, di cui due terzi in "project financing", integrate al nuovo "servizio ferroviario metropolitano". E, per tornare al tema del recupero e riuso, citerò soltanto le esperienze di trasformazione delle aree industriali Fiat e Superpila o quelle in fase di programma, come la manifattura tabacchi o le officine grandi riparazioni delle ferrovie.

Bastianini: È da tempo che la cultura urbanistica ha spostato l'attenzione dagli sviluppi delle periferie (che consumano territorio e raramente riescono a garantire qualità urbana) agli interventi di trasformazione e di recupero della città edificata. Per cogliere queste opportunità sono però necessarie due

condizioni. In primo luogo, la trasformazione del tradizionale Piano Regolatore Generale in Piano Direttore, per sostituire la vecchia urbanistica dello standard con l'urbanistica dei progetti. In secondo luogo la convinzione che nelle trasformazioni urbane sono utili alte densità e spesso significative altezze dei fabbricati.

Mazzetto: Lo Stato può permettersi di dismettere il proprio patrimonio per "fare cassa" senza tenere conto delle dinamiche sulla rendita fondiaria, sul mercato immobiliare e della casa, e più in generale, senza un piano strategico finalizzato a governare lo sviluppo compatibile delle nostre città?

Pompili: Evidentemente no! Gran parte del patrimonio pubblico è tra l'altro in localizzazioni strategiche. Ogni politica di dismissione dovrebbe confrontarsi prima con le esigenze degli enti locali se davvero si vuole fornire loro qualche strumento operativo in più. La linea del far cassa è storicamente perdente anche sul piano puramente finanziario e nasconde



Riquilificazione dell'ex area industriale "Saica" ad Alghero.

solo una incapacità di programmazione e di gestione. I Comuni dovrebbero essere messi in condizioni di acquisire quelle parti del patrimonio in dismissione funzionali ai loro programmi strategici per lo sviluppo delle città. Sarebbe sufficiente prevedere fondi di rotazione a tassi particolarmente favorevoli per gli enti locali. E lo sviluppo delle città non può essere governato dal centro. Dal centro devono venire indirizzi e strumenti per l'azione locale e non dismissioni casua-

li che nei fatti mettono in difficoltà le possibilità pianificatorie dei comuni.

Papa: Obiettivo primo delle iniziative di trasformazione e riconversione nelle aree e nei centri produttivi dimessi è il bene dei cittadini e quindi la comprensione delle tematiche della rendita è elemento essenziale per ogni attività di programmazione. La strategia mirata alla compatibilità tra i diversi soggetti operanti nella città è alla base del piano e rappresenta la finalità generale nel quale s'inquadra ogni intervento.

Verga: Il tema va posto in altri termini: vediamo le cose fatte. Parlare oggi della città di Milano vuole dire avere come riferimento un ampio territorio, una grande megalopoli caratterizzata da un policentrismo con diverse peculiarità culturali ed economiche che ne fanno la sua ricchezza.

Lo sviluppo della città, così come è avvenuto in altre realtà italiane ed anche europee, è stato contrassegnato da una pro-

Giovanni Verga: "Si sta delineando un quadro caratterizzato da interventi di riquilificazione e di rinnovo urbano sempre più legati all'azione congiunta di operatori pubblici e privati, perché singolarmente non sarebbero in grado di reperire la disponibilità economica necessaria per l'attuazione dell'intervento né, tanto meno, avrebbero le capacità operative per gestire operazioni di dimensioni significative e dal forte impatto urbanistico".

grammazione impostata sulla rigida zonizzazione degli spazi. Oggi, a distanza di più di trent'anni, oltre a constatare il fallimento di quelle politiche, registrato non solo a Milano, si sta cominciando ad avviare un complesso processo di trasformazione del governo del territorio, fondato su politiche mirate all'assolvimento delle reali esigenze di chi vive la città, tenendo bene presente il maturare dei nuovi modi di essere della società e cercando di dare risposte in termini abitativi non più basate sulla quantità ma orientate verso la qualità.

Da una quindicina di anni si parla di piani, di programmi e anche di servizi in termini completamente mutati; i veri protagonisti delle trasformazioni delle città non sono più i piani regolatori generali ma i cosiddetti "programmi complessi", introdotti nel nostro ordinamento per andare a colmare le lacune del piano ormai non più adeguato a risolvere i problemi e le dinamiche evolutive attuali.

Biagi: Il tema del governo del territorio, attraverso la definizione di strategie di legislatura e di lungo periodo, è un tema cruciale. Non possiamo accettare operazioni di trasformazione urbana sia su area di proprietà pubblica sia privata senza che ciò avvenga all'interno di un piano programmatico gestito dalla pubblica amministrazione.

A Firenze, il piano strutturale adottato lo scorso anno ed attualmente in fase di deduzioni va in questa direzione. Nel merito delle scelte mi preme sottolineare alcuni aspetti: in primo luogo la riconferma di un

modus operandi che si è posto l'obiettivo di non utilizzare ulteriormente suolo non urbanizzato, tutelando al massimo le aree agricole; in secondo luogo la "ricucitura" del sistema infrastrutturale per la mobilità urbana, costituito dai grandi sistemi di mobilità nazionale - alta velocità, sistema ferroviario metropolitano, terza corsia autostradale - e dal sistema delle tranvie, con la previsione di un corridoio stradale a nord della città come condizione per recuperare, ad un uso urbano e cittadino, i viali di circoscrizione; in terzo luogo l'agevolazione del recupero degli edifici e la loro trasformazione per le nuove esigenze della città attraverso una lettura del sistema edificato e del centro storico che consenta una corretta interpretazione delle trasformazioni avvenute e fornisca uno strumento conoscitivo e operativo capace di leggere le differenze morfologiche, tipologiche e funzionali dei diversi edifici e delle diverse parti della città e, conseguentemente, consenta un'applicazione delle norme di trasformazione edili-

Massimo Pompili: "La gestione di processi così complessi comporta la necessità di un forte ruolo del pubblico, strettamente connesso e coinvolto con i problemi delle aree e dei soggetti più deboli. Ruolo oggi tanto più difficile se relazionato alla mancanza di risorse pubbliche".

zia motivata e differenziata per le diverse parti della città; in ultimo, l'individuazione di unità territoriali organiche - U.T.O.E - che corrispondano ad una rappresentazione non solo della città esistente ma anche delle scelte progettuali attraverso una lettura molto particolareggiata della città e dei ruoli che le diverse parti di essa sono chiamate a giocare nel contesto metropolitano. In sintesi uno strumento di pianificazione e programmazione innovativo, proiettato verso la definizione di nuovi scenari normativi, per una urbanistica capace di cogliere le trasformazioni in corso nella società.

Gianni Biagi: "Per rendere la città compatta e vivibile dobbiamo agire su più fronti: migliorare la mobilità complessiva ed aumentare la fruizione dei servizi da parte dei cittadini; rendere la città meno energivora e porre le condizioni per una più elevata qualità dei luoghi urbani. Tutto questo si può fare con il contributo del sistema privato delle imprese e dei cittadini ma all'interno di un coordinamento e programma governato dal pubblico".

Gaetano: Riagganciandomi a quanto detto innanzi in relazione al ruolo degli operatori pubblici e privati per rispondere a questa domanda, credo ci sia un aspetto importante da sottolineare. I proventi derivanti dalle valorizzazioni e dalle dismissioni vengono reinvestiti nelle infrastrutture esistenti, nel mantenimento in esercizio e nel potenziamento della rete ferroviaria.

Questo è un dato che mi risulta avere pochi eguali nel mondo immobiliare e che sono convinto crei una vera catena di valore: l'area o l'immobile non più utile al core business ferroviario viene riconsegnato al territorio, che si arricchisce anche in termini di infrastrutture.

Esemplare a questo riguardo sarà il caso dello Scalo Farini a Milano: grazie all'intesa con gli Enti di governo del territorio, saranno restituite le aree ferroviarie alla città e i proventi saranno impiegati dal Gruppo per potenziare il sistema dei trasporti milanesi. Insomma, la ricchezza del territorio rimane sul territorio e si moltiplica a beneficio dei cittadini.

Credo che questo sia il miglior modo per dare un contributo positivo ai nuovi processi di

urbanizzazione e nel contempo non dissipare ricchezza nell'ansia di "fare cassa": restituire vitali spazi non più utilizzati e con i proventi creare servizi per la mobilità cittadina e fra città. La condizione è il costante dialogo fra tutti gli attori in campo.

Bastianini: Vi sono due errori contrapposti. Il primo è immaginare che la dismissione del patrimonio pubblico debba avere il solo obiettivo di fare quattrini per la cassa dello Stato (quattrini che sono, come i fatti hanno dimostrato, pochi ed incerti). Il secondo è ritardare ogni decisione in attesa di piani strategici di misterioso contenuto, sempre con l'ossessione che il nemico da battere sia la rendita fondiaria. Sono le Amministrazioni locali a dover individuare possibilità di intervento ed obiettivi da raggiungere (in termini di destinazioni d'uso, di quantità edificatoria, di successione temporale degli interventi, di qualità urbana ed architettonica) e, su tali indirizzi, confrontarsi in modo aperto con gli operatori, per conseguire un punto d'equilibrio compatibile con l'operatività dell'iniziativa.

Mazzetto: Mi rivolgo in particolare agli amministratori: Roma, Milano e altre città "minori" del Nord risultano in testa per il numero delle iniziative di trasformazione urbana realizzate e in corso d'opera (149 complessivamente per oltre 37 miliardi di euro di investimenti), secondo la recente mappatura di questo mercato effettuata da Nomisma per Assoimmobiliare e Anci. Assente per lo più il Sud, in ritar-

do nella scommessa della riqualificazione delle aree urbane. Come incentivare la formazione di questo processo?

Pompili: Non credo affatto che la riqualificazione delle aree urbane dipenda dal numero delle iniziative messe in campo. Certamente questo è necessario, ma lo è ancora di più la qualità dei processi messi in atto, la capacità di inserire tali progetti in un disegno strategico, la capacità di definire obiettivi condivisi e di verificarne il raggiungimento attraverso progetti monitorati dalla mano pubblica: qui è necessario un cambiamento nelle tradizionali modalità amministrative del rap-

porto pubblico privato ed è questo un punto su cui il governo centrale dovrebbe fornire dei contributi evitando che ogni regione o ente locale inventi formule con il rischio di un ricorrente contenzioso. In generale non sarei così ottimista su ciò che sta accadendo nelle nostre città e forse sarebbe il caso di un attento monitoraggio sulla cui base definire eventuali modalità di incentivazione che comunque dovrebbero essere finalizzate a stimolare la predeterminazione degli effetti territoriali e sociali dei progetti di trasformazione urbana.

Papa: Quanto da me detto finora rappresenta l'esatto

contrario, ossia che quando le amministrazioni operano nel quadro della programmazione e pianificazione coordinata con tutte le forze sociali ed imprenditoriali, le operazioni arrivano e si attuano nei tempi e con le modalità previste.

Verga: Quello che dice Nomisma è senz'altro vero e, credo, dovuto anche alla capacità di legiferare ed operare dei contesti citati. In questo caso Milano e la Lombardia hanno rappresentato l'avanguardia a livello nazionale: con la mia legge (L.R. 22/86) i Programmi Integrati di Recupero (P.I.R.) hanno introdotto uno snellimento procedurale nell'adozione e nell'approvazione dei piani anche in variante della strumentazione urbanistica generale vigente, fermo restando la compresenza, nel piano, di pluralità di funzioni, di diverse modalità di intervento e di comparecipazione di soggetti pubblici e privati. Grazie a queste leggi regionali, il dibattito è stato riproposto a livello nazionale ed ha portato all'introduzione nel nostro ordinamento dei Programmi Integrati di Intervento che, in area milanese, stanno registrando un'interessante sperimentazione e hanno permesso di avviare importanti trasformazioni come quella di Santa Giulia (P.II Montecity-Rogoredo), Porta Vittoria, il progetto Portello e, dopo molti anni di studi e progetti, anche l'area Garibaldi-Repubblica-Varesine.

Biagi: Non voglio ripetermi, ma credo che per incentivare una linea di azione, già peraltro in fase avviata, è necessario un



Restauro e risanamento statico del Complesso "Ex Manifattura Tabacchi" di Venezia.

Massimo Pompili: "Lo sviluppo delle città non può essere governato dal centro. Dal centro devono venire indirizzi e strumenti per l'azione locale e non dismissioni casuali che nei fatti mettono in difficoltà le possibilità pianificatorie dei comuni".

forte coordinamento pubblico e la garanzia di realizzare prima le reti e poi gli insediamenti. Un solo esempio: a Firenze le operazioni di recupero e i nuovi interventi sono tutti localizzate a meno di 300 metri dal servizio pubblico su ferro. E quando parlo di integrazioni tra parti di città e sistemi penso ad una integrazione vera e compatibile tra residenza e lavoro tra produzione ed ambiente: forse non tutti immaginano che Firenze è una città, ancora oggi, in cui nel settore manifatturiero vi è la presenza di un numero di occupati superiore a quello turistico.

Mazzetto: Prima di avviarcia alla conclusione, avete qualcosa da aggiungere di maggiormente inerente il vostro specifico ruolo, Dott. Gaetano?

Gaetano: Sì mi pare utile, per inquadrare più precisamente lo spazio di azione di FRE e le sue sfide manageriali, richiamare alcuni altri macro fenomeni in atto. Il primo di essi è il riuso di aree industriali dismesse. In questo senso la valorizzazione del territorio, che nelle aree metropolitane avviene tipicamente per cerchi concentrici, determina un percorso razionale economico ad azioni di riuso di siti ferroviari ormai inattivi o in corso di delocalizzazione, sia in termini di beneficio alla collettività, che trova occasione di godere di nuove funzioni d'uso, sia in logica di valorizzazione degli asset di impresa. Si tratta, se vogliamo, di una sorta di riciclaggio della materia prima più preziosa e non riproducibile di cui necessitiamo, quella del territorio urbano. Una seconda tendenza osservata in

questi anni in tutti i Paesi occidentali è l'attuazione dei cosiddetti "spin-off immobiliari", ovvero quelle attività poste in essere dai grandi gruppi industriali al fine di cedere a terzi la proprietà e la gestione dei propri immobili, segnatamente degli uffici. Si è trattato quasi sempre di scelte strategiche obbligate, indotte dal maggiore tono competitivo sui mercati finali, sempre più tendenti all'oligopolio globale, che comportavano la necessità di concentrare sul "core business" aziendale le risorse finanziarie e manageriali. C'è infine una terza e più rilevante tendenza, innescata dalla congestione/inquinamento dei centri urbani associata al degrado delle periferie, che impone nuove politiche e nuovi strumenti di gestione della domanda di mobilità. L'obiettivo è creare infrastrutture ad alta velocità e capacità, sistemare o adeguare i principali nodi ferroviari, le linee di valico e le connessioni con i porti, ammodernare la flotta, il tutto per dare risposte concrete e sistemiche a una domanda di mobilità che cresce incessantemente.

Mazzetto: Dopo questa veloce, ma significativa, raccolta di pareri è d'obbligo un'osservazione conclusiva. Credo si possa dire che i prossimi saranno anni di grandi investimenti sulla città e che, a differenza del recente passato, le parole d'ordine che giocheranno un ruolo decisivo nelle scelte delle amministrazioni saranno senza dubbio: una maggior ricerca della qualità architettonica, il recupero e la riqualificazione dei tessuti storici e delle periferie nel quadro di una più generalizzata compatibilità ecologica

e riduzione degli sprechi energetici. In questo quadro, il riuso intelligente, a servizio dei cittadini e della città, del patrimonio pubblico e privato, per migliorare l'ambiente e l'integrazione sociale e l'apporto degli operatori pubblici e privati che operano in questo settore, tra cui mi compiaccio di inserire i nostri associati OICE, potranno rappresentare un importante e decisivo elemento di garanzia e successo. A questo punto però sarà interessante ampliare l'orizzonte andando a conoscere da vicino l'esperienza di un grande paese oltreconfine come la Russia e, in particolare, della sua capitale Mosca.

Fabiola Fratini: La riconversione, la ristrutturazione, la demolizione degli stabilimenti industriali risponde a Mosca, dove le aree produttive coprono il 16% del totale del territorio comunale, con circa 15.000 ettari di estensione e 30 milioni di metri quadri di edifici, a diverse strategie. Da un lato stabilimenti e aree industriali rappresentano per la loro estensione e diffusione una risorsa preziosa di aree disponibili per la trasformazione. Tanto più preziosa in quanto molte industrie sono presenti e si intersecano con i tessuti residenziali della città centrale e semi-centrale e perciò presentano un elevato grado di appetibilità dal punto di vista immobiliare. Dall'altro la presenza di industrie all'interno della città, in strettissima prossimità ai quartieri residenziali, viene riconosciuta, ormai da diversi anni nei piani regolatori, come una questione insostenibile e rischiosa per la salute dei cittadini. Infine,



Fabiola Fratini

c'è un ultimo argomento. Le industrie cittadine non sempre godono di ottima salute, molte sopravvivono grazie agli aiuti comunali.

La dismissione delle meno competitive e la ristrutturazione di quelle ancora funzionanti, ma caratterizzate da processi produttivi e tecnologie superate, potrebbe giovare all'intero settore, alle casse del comune e, nello stesso tempo, agevolare il cambiamento della destinazione d'uso.

Per tutte queste ragioni, dal 1999 il governo municipale persegue una politica di allontanamento degli stabilimenti industriali collocati nel centro della città. Come è ovvio, il processo è stato avviato prima nelle aree del « centro storico » ma sta coinvolgendo anche aree semi-centrali.

La tempistica prevede la riconversione a breve termine di un 10% e di un altro 10% entro il 2020, data di scadenza del piano attualmente in vigore. Ma non sempre le procedure seguite sono nel segno della glasnost. Anche perché una cosa è trasformare uno stabilimento abbandonato, un'altra intervenire su industrie funzionanti a loro volta collocate in aree tuttora in attività. Per questo le società di investimento sono spesso affiancate da uno staff

specializzato che si occupa della ricollocazione dei lavoratori sul mercato.

Il progetto di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione deve essere presentato all'amministrazione e tra le due parti viene stipulato un contratto (analogo a quello siglato nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali) in cui vengono previsti i termini relativi agli oneri concessori. Nel 2002 le aree liberate nel distretto centrale ammonterebbero a circa 40 ettari.

Di fatto le aree industriali presenti nelle zone centrali costituiscono un caso a parte. Nella corsa alla ricerca di aree trasformabili, anche gli edifici produttivi diventano oggetto di forti pressioni da parte degli investitori. Ma non si tratta solo di affari, da tempo ormai l'amministrazione ha tentato di portare a compimento iniziative per allontanare le fabbriche dai quartieri residenziali, per evidenti questioni di salute pubblica.

E il boom del mercato immobiliare di questi ultimi anni ha concesso più di un'occasione per trasformare parte degli obiettivi comunali in realtà. Nella maggior parte dei casi, il destino di queste ex-industrie è quello di convertirsi in uffici, club house, centri espositivi e residenze. Le opzioni sono la demolizione-ricostruzione o il recupero secondo il valore storico-architettonico degli edifici.

Tra i casi più interessanti, il rinnovo della ex-industria tessile Krasnaya Roza (1904), in Timura Fruenza ulitsa, nei pressi del metrò Park Kultury ad opera di un gruppo di architetti moscoviti. I 10.000 mq sono

Fabiola Fratini : "Dal 1999, il governo municipale di Mosca persegue una politica di allontanamento degli stabilimenti industriali collocati nel centro della città. Il processo è stato avviato prima nelle aree del « centro storico » ma sta coinvolgendo anche aree semi-centrali. La tempistica prevede la riconversione a breve termine di un 10% e di un altro 10% entro il 2020, data di scadenza del piano attualmente in vigore".

stati trasformati in un centro per uffici, un negozio di mobili, una galleria d'arte. Forte del successo ottenuto, il gruppo Artplay ha in mente una seconda operazione di dimensioni più cospicue, per la quale è stato organizzato un workshop di progettazione. Si tratta della fabbrica Danilovskaya - 35.000 mq - sempre nella stessa zona, che, secondo le intenzioni del gruppo, dovrebbe trasformarsi in uno shopping center con caffè, uffici e forse anche una piscina che potrebbe diventare, in inverno, una pista di pattinaggio.

A ridosso del Vodootvodni canal si trova, invece, il caso del quartiere Babigorod. La storia del quartiere è una storia di demolizioni e ricostruzioni e di cambi radicali di destinazioni d'uso.

Collocato sui bordi del canale, tra la Bolshaya Polianka e la galleria d'arte moderna Tretyakovskaya, Babigorod era nel 17° secolo il "quartiere delle donne": qui venivano alloggiate le vedove di guerra. Il quartiere era dominato dai tipici edifici residenziali del tempo, alti due o tre piani, con grandi corti interne, realizza-

ti in legno, intonacati e tingeggiati con colori pastello. Nella seconda metà del 19° secolo, la maggior parte delle residenze viene demolita per lasciare il posto a un'area industriale.

Gli edifici realizzati in questo periodo si distinguono per la qualità dell'architettura tipica dell'epoca: volumi slanciati in mattoni rossi con le facciate lavorate, grandi aperture verticali.

Ad esempio, la bella fabbrica in mattoni collocata all'angolo tra la via Iakimanskaya e 4-Golutvinskij pereulok è stata conservata, ristrutturata e riconvertita in un centro espositivo, uffici e ristorante. Invece, sul lato opposto dell'isolato, sempre lungo 4-Golutvinskij pereulok, la scelta è stata quella di realizzare un nuovo edificio in "stile architettura industriale del 19° secolo", simile al precedente ma più ricco di particolari e di giochi cromatici. Sull'isolato di fronte, il vecchio stabilimento ha lasciato il posto a un nuovo edificio per uffici realizzato sul lato esterno in stile post-moderno, sulla corte in stile high-

tech in vetro e ferro.

La casistica di soluzioni architettoniche si arricchisce, proseguendo su 1-Golutvinskij pereulok, che corre parallelo alla Iakimanskaya. Andando verso la Dimitrova ulitsa si può incontrare sulla destra una nuova realizzazione in mattoni e cemento, sulla sinistra al posto di un edificio a due piani, una nuova architettura in mattoni, ferro e vetro.

Sul lato opposto, in direzione del giardino della Tretyakovskaya, un manufatto di 30 piani, alto e massiccio, in corso di realizzazione, incombe sul quartiere.

Tuttavia, malgrado la singolarità delle soluzioni adottate, la presenza di stabilimenti in attesa di trasformazione garantisce ancora una certa omogeneità al quartiere ed il futuro dell'area resta sospeso tra il "buon senso" e le spinte del mercato.

E il destino della grande fabbrica di cioccolata "Ottobre rosso", collocata sul lato opposto del canale, sembra configurarsi come possibile compromesso tra queste due opzioni. Fondata nel 1867, l'immenso stabilimento rappresenta un importante landmark vivo e olfattivo, per questo non verrà demolita ma solo rinnovata.

Presto sarà trasformata in un complesso residenziale, un albergo e un museo della cioccolata (1,1 milioni di metri quadri disponibili). Purtroppo si perderà l'intenso profumo che avvolge i quartieri circostanti, sovrapponendosi all'odore acre della benzina.