il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Rendita fondiaria: Quarrata dà il buon esempio

Sarà Quarrata l'esempio da seguire per riuscire nella pratica della redistribuzione sociale della rendita fondiaria, attraverso un elevamento della qualità ambientale, degli spazi pubblici e dell'architettura contemporanea? Luca Gaggioli, assessore all'Urbanistica del Comune pistoiese, 26.000 abitanti, una economia fondata sulla produzione di mobili, ha elaborato il modello delle Aree a pianificazione differita (Apd). Questo modello può essere applicabile alle aree private in quanto la l.r. 1/2005 persegue la qualità urbana anche attraverso lo spostamento della maggior quota possibile di rendita in direzione della collettività e dalla consapevolezza che «esiste un'abbondanza di aree che, per caratteristiche intrinseche, sono suscettibili di accogliere l'edificazione, e che la scelta di un'area rispetto ad altre ben raramente sarebbe motivata da ragioni strategiche (…) ma è semplicemente una delle scelte possibili». Il processo prevede l'individuazione di aree ad hoc e la loro successiva messa all'asta, per una futura edificazione. Vengono così sollecitate risposte che saranno valutate sulla base di vari parametri: qualità architettonica, edilizia ecosostenibile, processi partecipativi, dotazione di spazi pubblici, o un mix di questi.
Un primo bando, chiuso a dicembre, ha individuato 34 diverse aree per complessivi 53.000 mq edificabili (suddivisi per residenziale, produttivo, commerciale/direzionale/terziario). Delle 16 proposte presentate per altrettante Apd residenziali, due hanno superato il punteggio minimo (risultato di una valutazione comparata) passando alla fase realizzativa. Secondo Gaggioli, «possiamo dire che siamo davanti a un cambio di paradigma. Tutto quello che prima per essere ottenuto aveva bisogno d'incentivi occasionali (vedi gli sconti sugli oneri o i bonus volumetrici) ora è il naturale e strutturale risultato di una procedura trasparente, flessibile, replicabile. Più del 50% della rendita fondiaria è stata spostata verso ciò che è utile alla collettività».

Autore

julian_w._adda