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

Chi ha guadagnato nelle città

Il Libro bianco sul governo delle città italiane del Centro di studi sociali; un ordine del giorno della Camera che impegnava il Governo ad avviare una politica per le città e istituiva un'Agenda urbana nazionale; poi il governo Monti che ha individuato due iniziative: il programma «Smart Cities» promosso dal ministro Francesco Profumo e il Piano città, promosso dall'Ance e dal Censis, e voluto dal ministro Corrado Passera. Le città sono tornate quindi a essere oggetto di discussione da parte della politica dopo esserne state per anni escluse. Un'esclusione che costituiva un paradosso sotto molti punti di vista: quello storico-culturale, perché la storia del nostro paese è intrinsecamente legata a quella delle sue città e dei suoi comuni; quello sociale, perché ormai la stragrande maggioranza degli italiani vive la condizione urbana, anche quando ha scelto di risiedere in piccoli borghi, essendo questi ultimi nodi di una rete che «abita» tutto il territorio; e quello economico. Ormai, la ricchezza principale del nostro paese è la città. Le politiche della sicurezza e il dibattito sul federalismo municipale hanno dominato il discorso pubblico e impedito che si affrontassero le questioni urbane entro un quadro strategico. La speranza è che questo interesse per le città, da più parti invocato, non finisca per essere solo «un giro di valzer». Ecco alcune considerazioni per scongiurare l'eventualità. La prima attiene alla natura della crisi in corso, che non può essere confinata al settore immobiliare. La città finanziarizzata ci restituisce la rappresentazione del cambio di paradigma economico intervenuto in molti paesi europei: bassa intensità produttiva (manifatturiera e industriale) e alta intensità di servizi unite alla dotazione di welfare, messo a punto nell'epoca d'oro della crescita industriale, che si vuole mantenere. L'afflusso di capitali che si riversa sul real estate assume così una caratterizzazione più strutturale che congiunturale. Dalla città si sono attinte risorse economiche che altrimenti non ci sarebbero state, data la contrazione dei settori produttivi manifatturieri, e con le quali si è tentato di mantenere i livelli di «ricchezza» acquisiti. Negli ultimi 15 anni il mercato dei fondi immobiliari italiano con 24,6 miliardi di euro è diventato il quarto in Europa; per ogni nuova costruzione realizzata ci sono state tre transazioni immobiliari, di cui almeno una di trading immobiliare. L'incidenza complessiva delle risorse provenienti dagli immobili è passata dal 16 a quasi il 20% del Pil, e negli stessi anni il capitalismo industriale italiano si è notevolmente ridimensionato, mentre il valore del patrimonio immobiliare residenziale, circa 6.343 miliardi di euro, è quasi raddoppiato. La forza data dalla «necessità» di agire «liberamente» dentro il nuovo paradigma

economico ha richiesto la rottura di ogni regola che ne ostacolasse il dispiegarsi. L'azione politica e l'esercizio del ruolo regolativo da parte delle istituzioni locali sono apparsi progressivamente più difficili e fragili, schiacciati dalla duplice «necessità» di dover assicurare i servizi alla cittadinanza e di dover favorire i meccanismi di «mercificazione» della città stessa. Una piegatura della potestà in capo al soggetto pubblico, quella della trasformazione urbanistica, che è leggibile nel ricorso a frasi come «la leva urbanistica» o la «moneta urbanistica» che testimoniano, in modo preoccupante, del mutamento che la «città di pietra» può assumere dentro i meccanismi della «città di carta». Le città, quindi, sono già state protagoniste silenti di un processo di ristrutturazione economica che è andato a vantaggio di pochi e che ha comportato maggiore disuguaglianza e polarizzazione sociale. Rimettere al centro dell'azione politica le città non è allora solo questione di correttivi da introdurre. La rilevanza della questione richiede un nuovo patto sociale con l'obiettivo di rilanciare la rigenerazione del costruito (il no al consumo di suolo è diventato anche la parola d'ordine dell'associazione dei costruttori), ma soprattutto che si qualifichi per l'impegno di tutti a individuare i meccanismi per la redistribuzione sociale dei «profitti» e dei «plusvalori» che si realizzano nella città. Quello che non si può fare è fingere che basti eliminare altre regole, favorire gli incentivi urbanistici e lasciar fare al mercato. È esattamente ciò che è successo negli ultimi venti anni e il disastro è sotto gli occhi di tutti. Città che hanno prodotto plusvalori enormi, ma che tuttavia sono in deficit e sono costrette a chiudere gli asili e a ridurre la manutenzione delle strade, e che vedono crescere il malessere urbano tra fasce sociali sempre più ampie. Quello che non si deve fare è credere che basti qualche nuova parola d'ordine, la rigenerazione magari connessa alla valorizzazione di caserme ed ex edifici pubblici, perché tutto vada a posto. Cresce l'Italia se cresce un nuovo patto sociale tra la città dei cittadini, il governo della cosa pubblica e chi produce ricchezza dalla e nella città.

Autore

Giovanni Caudo

Nato a Fiumefreddo di Sicilia (1964), è architetto e professore associato di Urbanistica presso il Dipartimento Architettura dell'Università degli Studi "Roma Tre", dove svolge attività didattica nel corso di laurea in Scienze dell'Architettura e nel dottorato. Dal luglio 2013 all'ottobre 2015 è

stato assessore alla Trasformazione Urbana di Roma capitale. Svolge attività di ricerca sulla condizione urbana contemporanea studiata attraverso le forme dell'abitare e la nuova questione abitativa. A questo tema ha dedicato ricerche su aspetti specifici, sia in ambito nazionale (Territori post-metropolitani come forme emergenti: le sfide della sostenibilità, abitabilità e governabilità; Housing Italy, Padiglione Italiano all'11° Mostra Internazionale di Architettura di Venezia), sia internazionale (Inclusionary housing: a comparative international analysis, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge Mass.) e soggiorni di studio presso l'University College di Londra. Socio della Società italiana degli urbanisti e membro della giunta, è stato rappresentante nazionale eletto dell'Associazione europea delle scuole di pianificazione (AESOP)