



EGO vs ECO: il cambio di paradigma per una legge nazionale sulla rigenerazione urbana

EGO vs ECO: il cambio di paradigma per una legge nazionale sulla rigenerazione urbana

I presupposti che sottendono la proposta di legge formulata dal Consiglio nazionale degli architetti e qui presentata

LEGGI GLI ALTRI CONTRIBUTI DELL'INCHIESTA "LE CASE E LA CITTA' AI TEMPI DEL CORONAVIRUS"

Quando, gradualmente, torneremo al nostro mondo abituale, lo ritroveremo gravato da una tangibile eredità lasciata dalla pandemia: ci saranno elementi temibili (crollo del PIL mondiale e forti perturbazioni degli asset produttivi) ma potrebbero essercene altri, addirittura auspicabili, se è vero che la storia non prosegue linearmente e usa sempre momenti traumatici per innovare il mondo. Lo prova il salto in avanti compiuto in queste settimane nella digitalizzazione

del nostro agire quotidiano e che, in parte, rimarrà nel prossimo futuro, comportando un mutamento nei costumi e probabilmente nell'uso delle città. **Tutti auspichiamo il ritorno alla "normalità", ma non possiamo soggiacere che da decenni le comunità scientifiche e intellettuali avvertivano dell'irrazionalità posta alla base di quella "normalità",** che pur ha garantito ricchezza e benessere a larghe fette della popolazione mondiale; normalità **che ha compreso l'uso del territorio come luogo di mutazioni funzionali alla specie umana,** alle sue esigenze produttive, sociali ed emozionali, un uso nobilitato richiamando concetti d'identità, cultura, paesaggio, **ma sempre un uso EGO riferito.**

Tanto disastroso è stato il suo passaggio, quanto preziosa ne sarebbe l'eredità, se il virus inducesse un poco di reale consapevolezza in più, sul fatto che il pachiderma su cui abitiamo, reagisce agli eccessi di prurito, con piccole ma potenti scrollate, oggi una pandemia, domani un'acqua alta o una tempesta del secolo e c'inducesse ad una **maggiore coscienza nelle trasformazioni del territorio di quanto non sia fin qui accaduto.** Sarebbe un'eredità ancora più preziosa **se il ritorno alla normalità non ritrovasse lo stantio teatro dei mondi impermeabili:** quello della cultura e della scienza inascoltato sulle necessità di cambio di passo, quello della finanza/produzione pervicacemente abbarbicato alle regole del mondo precedente, quello della politica, in balia del consenso, dei rischi di recessione, essenzialmente priva di visioni.

Se vogliamo concretizzare quell'eredità, dobbiamo, oggi, mentre si parla di ripartenza, ricordarci che i ponti che crollano cominciano a non fare più notizia, che la ricostruzione dell'immane distruzione causata dal sisma nel Centro Italia è ancora una partita tutta da giocare, che le città producono quasi la metà di quella CO2 che dovremmo azzerare entro il 2050 e che, nonostante ciò, le nostre italiane città (e territori) tentano di rinnovarsi solo mediante logiche di mercato anche se ormai residuali ed asfittiche, in un quadro normativo composto da vecchie leggi statali e regionali che non possono o non sanno assurgere a nuovi paradigmi.

Allora, rimane ancora più pressante la domanda: **se la città e l'ambiente costruito** (in maniera smaccatamente EGO riferito) **sono il problema, ne possono essere anche soluzione?** E se la soluzione passa per il superamento di vecchie logiche di mercato (vecchie perché non più efficaci, non certo perché non attrattive), quali le nuove logiche? E ancora: come rendere fattibile una trasformazione urbana o del territorio senza un mercato che la alimenti? **Occorre una strategia win-win, difficile ma non impossibile se capace**

d'infondere fiducia alle parti in gioco. Fiducia che potrà essere concessa se la strategia si mostrerà capace, nelle premesse e nei fatti, di **saper inquadrare sotto al medesimo ombrello del bene comune** (ECO riferito) **le necessarie differenze ed interessi**, non solo sul piano funzionale ed economico, ma sociale ed ambientale in senso lato. Fiducia che potrà essere concessa se le necessarie strategie di lungo termine (regolate necessariamente dal pubblico) sapranno attuarsi nel quotidiano coniugando interventi pubblici e privati e sostituendo quei *business plan*, posti alla base di ciascuna singola operazione immobiliare di vecchio stampo, con *business strategies* stabili e capaci nel medio periodo di soddisfare le esigenze dei vari attori. Strategie che dovranno ricercare la creazione di valore sistemico e, attraverso quello, soddisfare i necessari interessi economici. **Ciò accadrà se sapremo individuare nuovi approcci metodologici, utili a superare abitudini e strumenti nati per l'espansione delle città ma inadatti alla rigenerazione delle città esistenti.** **Il Consiglio nazionale degli architetti ha da tempo intrapreso un'azione di esplorazione di alcuni di questi approcci e sta formulando una proposta cui potrebbe attingere una** necessaria e, ci auguriamo, **prossima legge nazionale sulla rigenerazione urbana e, forse, sul governo del territorio.** La proposta è organizzata su otto tematiche, che costituiranno l'ossatura dell'approccio metodologico.

Proposta legislativa per l'incentivazione della rigenerazione urbana

- 1. La città bene comune.** La città come luogo dell'intelligenza collettiva che pone alla base delle sue regole, oltre agli ovvi principi costituzionali, i 17 punti dell'Agenda urbana dell'Onu e la Carta europea del paesaggio, e riconosce le sue porzioni storiche non solo come luogo degli eccessi (turismo, movida, gentrificazione) ma base per la sua identità, non musei ma luoghi da ricondurre a consistenti porzioni di vita quotidiana "normale"
- 2. Necessità di approccio ecosistemico alla città.** Quello che un tempo era il sistema dei servizi pubblici deve essere reinterpretato come insieme delle infrastrutture verdi, blu, funzioni pubbliche ma anche elementi iconici materiali ed immateriali
- 3. Definizioni.** Affinché ci sia condivisione d'idee e strategie, occorre assegnare un significato univocamente condiviso alle parole in uso nella disciplina urbana, superando i molti particolarismi derivati dalla natura concorrente (statale e regionale) del governo del territorio assegnatole dalla riforma costituzionale del 2001

4. Sistema delle strategie. Occorre che lo stato centrale, riconoscendo l'importanza di un'organizzazione territoriale efficiente, si doti di una (ed unica) cabina di regia (meglio se in seno alla Presidenza del Consiglio) che, sul modello dell'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) francese, contribuisca ad allocare le opportune risorse economiche ai territori e città sulla base di chiare e stabili strategie di riferimento a lungo, medio e breve termine; strategie che non potranno limitarsi alla semplice "urbanistica" ma ricondursi ai temi dell'Agenda urbana Onu, da attuarsi attraverso precise "azioni strategiche" basate sulla realizzazione di "progetti strategici"

5. Percorsi decisionali. Impossibile generare la fiducia in trasformazioni territoriali se gestite da piani più burocratici che pianificatori, caratterizzati da inefficacia, rigidità e lentezza (i tempi medi tra formulazione e approvazione di un piano urbanistico generale si aggirano intorno ai 10 anni); occorre definire percorsi decisionali che permettano, da un lato una condivisione delle scelte allargata ed effettiva, ma anche flessibilità e rapidità

6. Strumenti. Come già in uso in molti stati europei, occorre passare dall'attuale sistema di conformità a regole parametriche (indici, altezze, distanze, standard) ad un sistema di coerenza con le strategie di cui al punto 4. I nuovi strumenti dovranno privilegiare qualità e non solo quantità, usando in via prioritaria sistemi concorsuali; per attivare la trasformazioni, le amministrazioni dovranno dotarsi di Elenchi di edifici (pubblici ma anche privati) disponibili per la rigenerazione urbana con particolari vantaggi; dovranno essere i progetti (coerenti con le strategie) a definire le regole attuative più che il sistema delle norme

7. Legalità ed equità. La città e i territori come luogo della solidarietà, dell'inclusione e della legalità; dando risposte, fin qui eluse, ad una realtà frutto spesso di situazioni complesse ed illegittime, riconoscendone i diversi gradi di gravità in modo che lo *status quo* non sia alibi per l'inazione; senza alcuna indulgenza verso gli abusi edilizi, occorre definire regole che superino l'attuale impasse dovuto alle miriadi "illegittimità" presenti nel tessuto esistente

8. Aspetti finanziari. Sono tra i più importanti della proposta. Essa infatti non si limita a invocare sgravi fiscali (esistono già) ma propone nuove formule economiche per rendere realizzabili trasformazioni oggi impossibili se affrontate con gli strumenti usuali. Due per tutti: un uso diffuso degli Oicr (Organismi di investimento collettivo di risparmio), applicati ai comparti da rigenerare coinvolgendo sia operatori già presenti che nuovi soggetti, anche pubblici; accordi pubblico/privato sul modello di quanto già avviene in Veneto Lombardia o Emilia Romagna.

[!\[\]\(8af806fb1314382d09bc5ec5b767526c_img.jpg\) Condividi](#)
