



Contributo alla discussione

*a seguito dell'approvazione in sede di Conferenza Nazionale degli Ordini,
Roma 14-15 ottobre 2016
del Documento dal titolo:
(di seguito "doc. Nazionale")*

**DOPO IL MANIFESTO DI TARANTO:
PRINCIPI E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
LA STAGIONE DELLA NUOVA URBANISTICA**

Il presente Documento oltre che agli Organi Nazionali, viene inviato per conoscenza a tutti gli Ordini Territoriali al fine di portarne a conoscenza i contenuti utili per eventuali ulteriori contributi propositivi in grado di "ravvivare" un dibattito/confronto che non pare eccessivamente acceso

Novara, dicembre 2016

Premesse e presupposti politico/professionali

Nell'ultimo anno, la Commissione Urbanistica del nostro Ordine ha avviato un articolato ed approfondito dibattito nel merito della necessaria evoluzione tecnico/disciplinare e, conseguentemente normativa, della strumentazione in capo alla nostra professionalità specifica in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il quadro di riferimento, di elaborazione del nostro sistema "Ordinistico", in cui la Commissione urbanistica si è trovata e si trova ad operare, è determinato sostanzialmente dall'evoluzione dell'originale "10 obiettivi per il governo del territorio. Verso un nuovo rapporto tra progetto e territorio" (Conferenza nazionale degli Ordini APPC, Taranto 9 luglio 2015), dalla presa d'atto del documento "Attività di Mandato 2016-2021" del Dipartimento Politiche Urbane e Territoriali, Coordinatore Arch. Diego Zoppi del CNAPPC, e, per quanto ci riguarda territorialmente, dalle risultanze del convegno di Ivrea "Definire un nuovo rapporto tra progetto e territorio" del 21 ottobre 2016, ove peraltro da parte dei rappresentanti "nazionali" sono stati illustrati i contenuti del documento qui in esame "La stagione della nuova urbanistica", presentato quale "work in progress" ma che, dagli atti relativi divulgati, risulta sostanzialmente già "approvato" (Conferenza nazionale degli Ordini APPC, Roma 14, 15 ottobre 2016),

Tale quadro di riferimento, a giudizio della nostra Commissione, non può essere assunto acriticamente; non si ritiene, infatti, che gli assunti di tali documenti possano essere accettati definitivamente come

"... elementi imprescindibili per ridefinire e rilanciare le diverse attività di governo del territorio. Un insieme di temi ritenuti centrali per il dibattito in corso e finalizzato a definire un percorso – non solo tecnico e disciplinare – per costruire i fondamenti dell'attesa riforma."

O meglio, si ritiene quanto mai necessario un ulteriore approfondimento ed un più diffuso confronto consapevole su temi, contenuti e ricadute attese, in termini possibilmente condivisi quantomeno all'interno della professione, di una possibile riforma urbanistica: approfondimento e confronto che consentano di evitare un'elencazione di "elementi imprescindibili" da noi ritenuti eccessivamente autoreferenziali e oggettivamente parziali (sia dal punto di vista disciplinare che politico/professionale di merito).

Numerosi sono gli interventi e le azioni emerse negli ultimi mesi che sembrano delineare, nella sostanza, uno scenario eccessivamente "semplificatorio", che non affronta, a nostro avviso, i temi reali (la definizione delle priorità degli obiettivi, delle regole condivise, delle competenze – anche e soprattutto quelle istituzionali e ordinarie, il nodo della rendita, le risorse in campo, etc...) ma prefigura esclusivamente una "fuga in avanti", un'uscita quasi salvifica affidata al "progetto", in veste olistica, per ogni questione (o contraddizione) ed in ogni contesto, come evento unico e taumaturgico, nei fatti proposto quasi in alternativa o persino a discapito di quelle "regole" che dovrebbero (il condizionale sembrerebbe ancora d'obbligo) garantire un governo del territorio in termini sociali (ovvero che contemperino alle esigenze dell'intera società, nel rispetto della Costituzione) ed equilibrato (nell'utilizzo delle risorse naturali, economiche, etc...).

Si ritiene infatti che tutti i documenti che "escono" dal CNAPPC, e sue/nostre emanazioni (di categoria) dovrebbero avere la sensibilità di non trascurare l'aspetto di rappresentanza omnicomprensivo delle diverse figure professionali di una categoria multidisciplinare e specializzata:

chi è l'"architetto" di cui il documento tratta?

Occorre una chiara risposta alla qualificazione del professionista di cui il documento tratta e che gli organismi di categoria intendono veicolare presso le sedi governative (e che si sentono di rappresentare).

Una verifica attenta della reale rappresentatività della situazione nazionale cui intendono riferirsi, ove riteniamo che eventuali casi / esperienze personali / specifiche non possono diventare tout-court una posizione tecnico-disciplinare così rilevante come quella che si ambisce a rappresentare nel Doc approvato.

Nel merito dell'impostazione del Doc Nazionale

Le considerazioni generali e le successive osservazioni specifiche sono state redatte, nel rispetto culturale di merito CONDIVIDENDO la finalità evidenziata a pag. 3 del Doc. Nazionale:

*La scrittura **di una nuova legge urbanistica** nazionale diviene sempre più urgente; la nuova legge dovrà essere uno strumento che metta a frutto gli obiettivi e le finalità, che ragioni sui vincoli in modo selettivo e legato alla valutazione degli esiti, che promuova le buone pratiche e che sappia costruire una regia delle trasformazioni a garanzia di una rigenerazione complessiva e non episodica.*

Si vuole però innanzitutto segnalare come l'articolazione del Documento risulti piuttosto "ostica" alla lettura, con linguaggio a volte fuori "contesto", e forse anche "ridondante" con riferimento allo scopo: la modalità di stesura denuncia un'attività svolta a più mani (forse troppe) senza l'ausilio di una regia/coordinamento impegnata a rendere efficaci i contenuti del testo; unita all'eccessiva lunghezza del testo, si lascia aperta una possibile lettura di "volontà" di farsi capire solo da alcuni "iniziati" (i "cultori" della materia) confermando quanto sia "complicato" o peggio "noioso", trattare la problematica urbanistica.

Da queste considerazioni nasce la nostra proposta di un'urgente necessità di SEMPLIFICAZIONE, di sintesi anche sotto il profilo comunicativo/politico, in grado di trasmettere a tutta la categoria professionale la "strategicità" della meritoria azione che si vuole intraprendere con il legislatore, rendendo esplicite le risposte a semplici domande:

*Cosa vogliono gli Architetti, (ma anche i Pianificatori, i Paesaggisti, i Conservatori) ?
Sono in grado di "distinguersi", di apportare al dibattito un contributo originale "non omologato"?*

Occorre sgombrare da subito il campo da possibili equivoci: se vogliamo una nuova Legge Nazionale per il "Governo del Territorio" (la stagione della nuova URBANISTICA) evidentemente stiamo in primis richiedendo NUOVE NORME: non possiamo certamente sostenere che la NUOVA URBANISTICA possa risultare/generarsi da una sommatoria/agggregazione di specifiche e puntuali QUALITA' di progetto edilizio.

Se non si tratta di "ricercare legittimità nel quadro normativo attuale ma di costruirne una nuova ..", perché mai una categoria professionale come la nostra deve esprimere una sorta di "timore" nel rivendicare a gran voce la necessità di una reale nuova stagione delle REGOLE, delle NORME ESSENZIALI, CHIARE UNIVOCAMENTE INTERPRETABILI, AUTOREVOLI, con PROCEDURE efficacemente semplificate.

Per CAMBIARE realmente le regole che riguardano a vario titolo la nostra attività di progetto del/sul territorio, OCCORRE UN NUOVO CORAGGIO CULTURALE, DISCIPLINARE E PROFESSIONALE senza il quale tutto rischia di ridursi ad una rappresentazione, in troppe occasioni autoreferenziale, senza costruito, o, come già evidenziato, frutto di "collage" di elaborazioni a scala e con linguaggi in numerose occasioni estranei al contesto di merito..

Tale coraggio nell'approcciare il tema di una vera Riforma Urbanistica, è quanto mai necessario ad evitare il possibile fraintendimento in virtù del quale alla dichiarata "centralità" del progetto si voglia assegnare una qualsivoglia capacità "derogatoria" (vale a dire, "risolvere" l'attuale farraginosità e la sovrapposizione delle regole con la deroga, giustificata a volte con la crisi economica, altre con la centralità "salvifica" della qualità del singolo progetto).

La nuova REGOLA da definire nei contenuti e conseguentemente nella sua efficacia applicativa, deve essere improntata all'AUTOREVOLEZZA, cioè alla stima, al credito, alla fiducia che si impongono in quanto fondati sulla professionalità che la esprime: un nostro nuovo approccio qualificato al territorio ed alla città, non può quindi che affermare con tutte le energie disponibili il superamento definitivo della stagione delle

“deroghe”, che non può ritrovare alcuna dignità ed autorevolezza anche sociale in un progetto di riforma del governo del territorio avanzato da una professione tecnica che tra i 10 punti fondativi (Manifesto di Taranto) vuole ricomprendere il concetto del “rispetto delle regole”.

Occorre ricollocare al centro della nostra iniziativa quei “Principi costitutivi” per guidare un percorso di effettivo ed incisivo cambiamento in grado di superare nei fatti i possibili effetti distorsivi propri della centralità della “rendita fondiaria”, così radicata nell’esperienza italiana: nell’avanzare proposte di cambiamento delle REGOLE dobbiamo essere in grado di sottolineare la nostra specificità tecnica e progettuale, distinguendoci pertanto dalle numerose e quasi ormai omologate proposte avanzabili dalle rappresentanze degli operatori e/o della proprietà immobiliare.

I PRINCIPI IRRINUNCIABILI del Doc.Nazionale

Dobbiamo quindi interrogarci se vogliamo rappresentare ancora una categoria professionale capace di richiedere e sostenere una Riforma **con al centro la qualità della vita, i bisogni della cittadinanza** per dare spazio ad una nuova stagione di affermazione della progettualità che non sia “strozzata” esclusivamente sull’assetto e la valorizzazione della proprietà fondiaria: nel Documento presentato si coglie un’eccessiva attenzione al “mercato edilizio”, alla “competitività”, all’“attrattività”, alla crescita del PIL, che non sono l’OGGETTO di una Riforma Legislativa da noi invocabile, bensì (eventualmente) saranno gli effetti/ricadute di una migliore espressione della progettualità di quella pianificazione che è fortemente mancata negli ultimi decenni.

Nell’articolazione del Doc.Nazionale sembra quasi proporsi un soggetto sottinteso, l’“abitante” il “cittadino”, che viene contemplato nella locuzione “contesto sociale” che quasi sempre, con l’aggettivo “ambientale” ed “energetico”, chiude le proposizioni.

La visione che si rischia di trasmettere è quella in cui gli abitanti sono “utili” per “validare” ipotesi progettuali (attraverso la “partecipazione”) che possano essere apprezzate da investitori da ovunque provenienti, spazzando via tutti quegli studi – recenti e passati - che ci raccontano della costruzione dei territori “dal basso”, del PIL che è indicatore necessario ma non sufficiente, e così via.

Una fastidiosa (e pericolosa) sensazione di inserimento degli “architetti” in una prospettiva “immobiliaristica” anni’90 nonostante le ripetute citazioni di elementi di novità /innovativi cui “il progetto” dovrebbe ispirarsi (il capitolo finale del documento dal titolo “Partecipazione”).

“La valorizzazione delle Città nella competizione globale” pare un Principio informatore di una nuova legislazione urbanistica decisamente **fuori luogo** : ma poi perché si cita solo la “città” ? la valorizzazione delle qualità e delle opportunità insediative e delle loro relazioni sistemiche non può che avvenire con riferimento anche ai territori; in ogni caso, come già accennato, la “competizione” a nostro avviso non è tema (principio irrinunciabile) di una coerente proposta tecnico/normativa avanzata da una professione.

Il modello della città/territorio, che chiamiamo rigenerata/o, deve superare abbondantemente la concezione immobilista o semplicemente immobiliare, deve esprimere valenze economiche di sussistenza e di sviluppo non mercantile ma sociale, deve spogliarsi da forme culturali che con la rigenerazione hanno solo la vocazione di appropriarsene per usarle. Occorre superare il concetto che le città *“costituiscono fattore di crescita e di competitività”*, nella piena consapevolezza che la “così detta” crescita ha portato allo stato

attuale della città e del territorio, e che la competitività, per definizione, non corrisponde ad una realtà equilibrata anzi ne confonde sia lo spirito che l'azione e ne sottolinea fortemente le "diversità".

Ne consegue che vada eliminato, dalle nostre richieste di Riforma, qualsiasi riferimento al "valore aggiunto", termine proprio della competitività del mercato e della finanza, ma non un valore tecnico/disciplinare che il nostro operare professionale può effettivamente e nei limiti oggettivi, trattare o portare ad una porzione di "umanità" (cittadinanza?) il cui riscontro sociale costituisce anche il "motore" di ogni processo rigenerativo.

In questa direzione si può condividere il principio in virtù del quale la regola non può essere di per se stessa la risposta al problema, ma uno degli strumenti che consentono una equa distribuzione dei diritti, una visione di insieme degli organi competenti, un attrezzo di lavoro per la redazione **del progetto**.

Il vocabolo "progetto", così come utilizzato "acriticamente" nel Doc per descrivere i diversi livelli di approccio alle trasformazioni, presta però il fianco ad una insostenibile interpretazione in virtù della quale "il bell'oggetto" ha in sé la capacità di produrre effetti positivi sull'intorno (!!)

"Il prevalere del progetto sulla norma" non può certamente essere proposto ambiguamente paventando l'approccio derogatorio già evidenziato in precedenza: è OVVIO che la norma non è l'oggetto del progetto di Piano, ma è altresì scontato che il progetto di Piano DEVE contenere delle Norme

Con questo non vogliamo in alcun modo ritenere auspicabile l'opposto, come oggi purtroppo troppe volte avviene, nei tentativi perpetuati da parte degli apparati burocratici di "mortificare" la progettazione "ingabbiandola" all'interno di norme, limitazioni, prescrizioni, che, in non poche occasioni, altro interesse pubblico non hanno, se non quello di garantire l'esercizio (eccessivamente discrezionale) di un potere di controllo sul progettista per "evitare che faccia danni", generalizzando un disconoscimento di fatto delle qualità professionali che l'architetto può e deve esprimere.

La centralità del progetto, quindi, trattando di Riforma Urbanistica, deve essere al centro della nostra proposta di cambiamento delle Regole: ma una centralità in questo senso assegnata al PROGETTO DI PIANO (RIFORMATO, SNELLO, EFFICACE etc..) che non deve però essere ridotto alla "città", all'"urbano" (come continua a riproporre il contenuto del Doc Nazionale) ma essere coerentemente esteso al "territorio" nella sua complessità, affrontando con rinnovati strumenti il tema sempre più attuale del rapporto "città-campagna".

LA PIANIFICAZIONE DEVE ESSERE PORTATRICE DI QUALITÀ AI TERRITORI, NON SOLO ALLA CITTÀ

Affrontare il tema vasto della città come propone il Doc Nazionale ha valore, senso, realismo se la "visione" comprende l'intero *contesto territoriale* (non può limitarsi alla città, alla sua "competitività ...").

Affrontare le così dette criticità al fine di "rigenerare" le città ed il territorio che le "contestualizza", non può prescindere dallo stabilire con precisione la valenza attuale del *rapporto tra città e campagna*.

L'individuazione dei caratteri, delle specificità, delle nature e che altro si vuole del territorio e del rapporto con le città deve significare *"catalogare" gli specifici rapporti* delle città con gli specifici contesti, (ovvero città di mare, città di monte, città di pianura ed altro....)

E quindi, poiché la questione di fondo è la *"rigenerazione"* delle città, si dica innanzitutto che la *rigenerazione* deve essere *del territorio*, come enunciato in precedenza.

Gli strumenti che utilizziamo per "governare il territorio e/o trasformare/rigenerare la città" debbono recuperare, una chiara e semplice AUTOREVOLEZZA: il Piano, l'insieme delle regole (essenziali, chiare, univoche) deve proporsi veramente quale "statuto" o meglio "patto sociale" di quel determinato spazio fisico / comunità. L'urbanistica deve riaffermarsi con rinnovata consapevolezza professionale, come garante degli interessi collettivi: in questa situazione storica e sociale, all'urbanistica compete, più che mai, ancor più di quando la politica era lungimirante, il compito di rappresentare gli interessi generali e gli interessi di prospettiva.

Una stagione di Nuova Urbanistica così impostata presuppone che nell'affermazione di una vera visione "sistemica" e di regia di saperi e mestieri diversi (propri di una **competente** professione e disciplina urbanistica) possano ritrovarsi e condividersi le condizioni democratiche del rispetto delle regole: l'attenzione al Progetto impone la re-introduzione del concetto di disegno urbanistico e delle competenze per realizzarlo, da qui un quanto mai necessario approfondimento sulle nuove professionalità e sulle competenze che la nuova qualificazione del progetto di Piano presuppone, valorizzando adeguatamente il ruolo del Settore "Pianificatori" già da tempo presente nella nostra struttura ordinistica e nel merito del quale il Doc Nazionale non spende nemmeno una parola (!)

A nostro avviso è quanto mai necessario evitare una possibile contrapposizione (peraltro ormai "datata") tra il PROGETTO URBANISTICO ed il PROGETTO ARCHITETTONICO, con il superamento della più volte lamentata conflittualità, scherzosamente sintetizzata tra i nostri iscritti, nel motto:

"chi l'urbanistica la fa e chi la subisce".

Senza dubbio l'articolazione della componente STRUTTURALE del Piano e delle sue attuazioni OPERATIVE può offrire un valido percorso di dialogo costruttivo: in questa diversa articolazione dei livelli interpretativi del territorio, può trovare spazio anche un più efficace ruolo della progettazione architettonica, in grado di intervenire nell'ambito della fase operativa/attuativa in forma dialogica con le "compatibilità" di contesto, nel rispetto delle coerenze imposte dalla componente strutturale del Piano, ma con un maggiore stimolo e consapevole responsabilità di interpretazione progettuale, adeguatamente verificata sulla specificità dell'ambito territoriale in esame.

Per tutto questo può risultare superflua la sottolineatura del DocNazionale:

"Architettura ed urbanistica debbono mantenere un legame"

legame e dialogo/confronto di un percorso progettuale che per quanto ci riguarda, con riferimento al punto di vista professionale, non è mai stato dimenticato, ovviamente nel rispetto e distinzione degli approcci:

"L'architetto progetta singoli oggetti, e definisce le regole secondo le quali essi devono essere costruiti. L'urbanista si occupa di definire le regole secondo le quali essi devono essere composti perché raggiungano, nel loro insieme, un'armonia e una funzionalità complessive. L'architetto disegna la casa dell'uomo, l'urbanista la casa della società." E.Salzano

I NOSTRI principi costitutivi

Un caotico non coordinato “federalismo” urbanistico e una nozione di governo del territorio troppo generica hanno generato negli anni una elefantia prolifera di poteri decisori che se da un lato non hanno saputo limitare l'abusivismo edilizio, hanno peraltro in gran parte continuato a consentire l'edificazione di periferie disordinate, prive di un proprio valore positivo, ma quasi sempre rispondenti alla soddisfazione delle rendite fondiarie.

A tutto questo risponde quasi logicamente una burocrazia troppo spesso inefficiente, farraginosa e autoreferenziale, una politica quantomeno disattenta, cattive politiche che hanno portato ad un depotenziamento della classe professionale, l'allontanamento del merito come criterio principe nella prassi amministrativa.

La Riforma deve in tal senso qualificarsi quale presupposto e condizione per riaffermare l'unitarietà del processo di pianificazione: vale a dire l'integrazione dei percorsi sia di piano che di valutazione degli stessi, deve sempre ribadire esplicitamente la finalità “urbanistica” dell'azione sia progettuale che amministrativa intrapresa, traducendo ed adattando anche gli stessi linguaggi disciplinari a quello urbanistico: il rispetto delle regole, l'autorevolezza, impone che, se di urbanistica stiamo trattando, è necessario che tutte le pianificazioni separate e/o i contributi settoriali che sempre più intersecano il processo di formazione/approvazione dello strumento urbanistico, debbano essere finalizzati, opportunamente integrati e “tradotti” dalle rispettive competenze per rispondere al meglio all'oggetto che si sta trattando.

Il nuovo coraggio distintivo (orgoglio e l'originalità di una categoria professionale non omologata) individua così a nostro avviso le 2 priorità **NORMATIVO/REGOLAMENTARI**:

- Una chiara e definita affermazione del principio di separazione del diritto di proprietà e del diritto di edificazione;
se, è quanto mai necessaria *una riforma in grado di riconoscere il territorio come bene comune e, in quanto tale, governato dalla mano pubblica nella sua unicità*, di conseguenza la trasformabilità d'uso del suolo deve essere chiaramente ascritta ad una forma di “certificazione / concessione” da parte dell'autorità pubblica.

- Efficacia temporale sincrona della conformazione dei suoli, sia per le funzioni pubbliche che per le destinazioni private (superamento della c.d. perenzione dei vincoli)
Ma è possibile che il progetto della città pubblica sia a scadenza mentre la mancata iniziativa privata nel tempo non comprometta in alcun modo la trasformabilità del bene (i c.d. diritti acquisiti) ?

In generale occorre superare la ripetizione ossessiva della richiesta di “flessibilità” propria del Doc Nazionale (peraltro non declinata con una comprensibile proposta normativa), avanzando serie e articolate proposte di strumenti di piano anche a “geometria variabile” (l'approccio ad una città di medie grandi dimensioni non può essere il medesimo di una comunità di poche migliaia di abitanti) ... il livello di “area vasta” diventa in tal senso STRUTTURALE e STRATEGICO e non può essere lasciato alla “volontarietà”.

La risposta positiva alla richiesta di “flessibilità” deve evidenziare che il nuovo approccio ai temi della città e del territorio impone a ciascuna regola/(strumento di piano) una unica e chiara individuata competenza/procedura pubblica/amministrativa.

L'eccessiva sovrapposizione di enti che intervengono a vario titolo nel/sul processo di formazione della strumentazione progettuale/pianificatoria, contribuisce ad un appesantimento e conseguente deresponsabilizzazione con commistione di linguaggi tecnici che il più delle volte non sono portati a sintesi.

Alcuni aspetti puntuali

A proposito del “dibattito” circa la presunta innovazione apportata da Norme prestazionali e non prescrittive: necessità di individuare parametri univoci di misurazione, in assenza dei quali non può essere garantita modalità di valutazione equanime; l’assenza di parametri di misurazione/valutazione certi apre le porte alla discrezionalità che, per la sensazione che genera la lettura del documento, parrebbe favorire risultati di PIL a fronte di qualsiasi altro (ancorché citato).

Abbandonando quel timore proprio della nostra professione (timore che fa perdere autorevolezza) in virtù del quale la Regola, essenziale, chiara ed univoca, deve quasi naturalmente contenere profili prescrittivi (e certamente non solo vietare ma PROPORRE, cioè esprimere un progetto, un’idea di città/territorio): la “regola” prestazionale, lo “standard urbanistico” prestazionale, se non chiaramente declinati anche con parametrizzazioni tecniche utilizzabili e contestualizzabili dalla nostra professione, rischiano di proporsi esclusivamente quale “panacea”, utile a qualificare i nostri dibattiti, il nostro “parlarci addosso”, ma nella realtà effettuale privi di concreta applicazione

(al riguardo si richiama quell’eccessiva discrezionalità degli apparati burocratici, costituiti anche da nostri iscritti, nella gestione e valutazione della Direttiva, dell’Indirizzo, delle “best practices”, cioè di tutti quei riferimenti utili alla miglior progettazione “giuridicamente non definiti”).

Una prima conseguenza è che il concetto di “standard” deve essere adeguato alle reali necessità della città e del progetto e non più solo a una mera funzione matematica uguale sempre e comunque per tutti i casi (dobbiamo essere autorevolmente capaci di sostenere il superamento, in tutti i casi, della c.d. “ragioneria urbanistica”).

Anche per tali considerazioni il tema del “contenimento del consumo di suolo” NON può essere affrontato con la re-introduzione di parametri da “ragioneria urbanistica” (le percentuali di incremento ...!!) laddove si vuole superare il determinismo quantitativo proprio ad es. dello standard urbanistico

La limitazione al consumo del suolo è COSTITUTIVA della disciplina urbanistica e non può e non deve essere derivata da considerazioni (ad esempio) di natura “agricola” .

Già si è detto circa la strategica necessità di assegnare la pianificazione STRUTTURALE al livello di area vasta in presenza di sistemi insediativi integrati (dobbiamo riferirci anche ai numerosissimi piccoli Comuni, non solo alle “Città”): non può per questo essere assegnata esclusivamente alla Pianificazione “tematica” o persino VOLONTARIA, deve essere adeguatamente stimolata e promossa

Come assolutamente non condivisibile risulta l’ipotizzato “superamento” degli Strumenti esecutivi/attuativi: nello spirito già richiamato di un percorso di superamento del rischio di “contrapposizione” tra Piano e Progetto, sarebbero al contrario da valorizzare soprattutto con riferimento alle sempre più consistenti aree di RIUSO e/o RIGENERAZIONE che ovviamente debbono trovare una propria coerenza (sostenibilità) all’interno dello strumento di Piano (ingiustificabile invece il contenuto del Doc. Nazionale laddove parrebbe ipotizzare solo la necessità di “perimetrazione” di tali aree, lasciando al Progetto successivo l’autoregolamentazione nel contesto di riferimento !).

In tale direzione Il Punto 4.6 del DocNazionale è la sintesi di una posizione che riteniamo non condivisibile: si ipotizza UN PIANO che NON PIANIFICA, che lo fa *eventualmente*

“..nell’occorrenza e secondo le necessità che l’Amministrazione si propone di risolvere”

con il rischio che Il contributo tecnico-professionale risulti ESCLUSIVAMENTE funzionale al determinarsi di una volontà/decisione politico-amministrativa, sfilando da subito l’affermazione di qualsivoglia autorevolezza disciplinare.

Altri aspetti andrebbero approfonditi, qui si riportano solo quelli ritenuti maggiormente problematici:

- il continuo richiamo a processi di “*Densificazione*” (come sono sostenibili in relazione all’enorme stock immobiliare inutilizzato? ..e le aree dismesse? Abbiamo veramente bisogno di nuova volumetria aggiunta nei nostri tessuti urbani ?);
- la “*monetizzazione*” come certificazione della transazione economica pubblico-privato semplificazione che, in aggiunta alla richiamata “*Densificazione*” rischia di svilire e/o contraddire quel principio di base della centralità e qualità del Progetto...);
- le attività produttive con iniziativa delegata al Proponente (anche in questo caso, forse in nome dell’occupazione e dell’investimento, si lascia quasi intendere una deroga specifica che riteniamo non essere opportuno che venga avanzata da una professionalità tecnica come la nostra).

Per quanto concerne il tema della NUOVA FISCALITA' occorre partire dalla consapevolezza che gli attuali meccanismi di tassazione della proprietà immobiliare non sono concretamente e fattivamente finalizzati a colpire la rendita fondiaria: costituiscono, nei fatti, soltanto degli aggravati di oneri economici in capo agli operatori, che a loro volta fanno ricadere tali costi, non sui beneficiari della rendita ma bensì sugli utilizzatori dei beni.

Le modalità sin qui applicate, già ora estremamente inique, rischiano di aggravare la situazione in presenza di un’oggettiva riduzione della platea di “contribuzione”, andando a concentrare su ambiti territoriali più ristretti le potenzialità edificatoria conseguenti ad una pianificazione indirizzata sul riuso dell’esistente piuttosto che sulla individuazione di nuove aree da urbanizzare.

Oggi siamo in presenza di forme di tassazione che colpiscono la proprietà immobiliare, non nel momento in cui viene a formarsi la rendita (alla vendita del bene o all’attuazione degli interventi previsti sul bene stesso), ma bensì all’atto del verificarsi della scelta pianificatoria da parte dell’amministrazione pubblica che determina la trasformazione della destinazione urbanistica di detto bene.

Con ciò creando anche forme di condizionamento sulle scelte di Piano a seconda della volontà o meno che la proprietà manifesta nel disporre del proprio bene.

Più corretto proporre un’imposizione al momento dell’utilizzo del bene, della sua trasformazione o della sua commercializzazione: andando a tassare in allora la plusvalenza derivante dalla variante urbanistica per restituirla alla collettività.

Con modalità distinte e separate dalle precedenti andrebbe invece affrontata la tematica dei contributi di costruzione, che correttamente vanno imputati all’operatore economico che attiva l’intervento, ma che diversamente da quanto avviene ora, andrebbero maggiormente indirizzati alla realizzazione degli interventi di infrastrutturazione e di qualificazione urbana e ambientale connessi, in forma sia diretta che indotta, dall’intervento di trasformazione sul quale gravano.

L'importanza del linguaggio

Per la scrittura delle NUOVE regole è certo/indispensabile intendersi sul significato delle parole.

In seno alla nostra Commissione abbiamo in più occasioni ragionato attorno alla necessità di ricostruire un linguaggio comune in grado cioè di attribuire ai “vocaboli” significati riconosciuti, coerenti con assunti e definizioni “stabilite” (perlomeno condivise) non solo dalla nostra professione.

In tale direzione riteniamo sia ragionevole ed indispensabile che il DocNazionale proponga un “Glossario” che possa essere utile ad iniziare un percorso anche solo di riorganizzazione dei diversi contributi raccolti e di possibile “lettura” consapevole dei Doc presentati/approvati.

A partire dal “glossario”, si possono declinare in maniera quanto più possibile lineare i “mansionari”: il chi dovrebbe fare cosa, il chi dovrebbe controllare cosa e chi, chi e cosa si sovrappone a chi e cosa...

Un nostro primo contributo per poter “ragionare” sul tema “abusato” della RIGENERAZIONE (definibile, più o meno, in questo modo):

l'insieme delle modalità in grado di formare il sistema di approccio alla riqualificazione del territorio urbanizzato e non urbanizzato con l'obiettivo di costituire il corretto equilibrio tra fabbisogni energetici complessivi e bisogni reali delle popolazioni, attivando le corrette ed equilibrate procedure con le relative ed appropriate tecniche.