



## Real Estate 24

Governo territoriale,  
serve una legge  
nazionale

Paola Pierotti — a pag. 14

# L'appello delle città: «Una legge per la governance del territorio»

**Rigenerazione.** Le Regioni si muovono in ordine sparso. Ma cambiamento climatico, sostenibilità e recupero aree dismesse richiedono una nuova normativa nazionale che aggiorni quella attuale

Pagina a cura di

Paola Pierotti

Sarà una coincidenza che gran parte degli assessori all'urbanistica siano tecnici? Senza una legge del governo del territorio aggiornata (quella in vigore risale al 1942, ampliata nel 1967) l'innovazione si fa sul campo, introducendo buone pratiche, ma facendo i conti con l'arretratezza dell'apparato normativo.

I riflettori della Procura sull'urbanistica milanese mettono in allerta anche le altre città, perché la questione è tutt'altro che locale, e l'appello è univoco: serve una legge nazionale di principi per il governo del territorio.

### Le sfide e strumenti

«Le sfide delle città sono diverse da 40, 60, 90 anni fa – commenta Paolo Mazzoleni, assessore all'urbanistica del Comune di Torino – oggi imperano le questioni della sostenibilità, del cambiamento climatico, del consumo di suolo. Nel nuovo Prg (Piano regolatore generale) – racconta – cercheremo di introdurre dei principi che si coniughino con quelli della norma (la legge regionale di riferimento in Piemonte è del 1977), pur facendo i conti con aspetti che non erano previsti, come quelli dell'indifferenza funzionale, della perequazione, del riequilibrio tra parti di città, quegli ingredienti che permettono la rigenerazione urbana». E da parte dei politici e soprattutto dei politici-tecnici si sottolinea la questione della

“fiducia nelle competenze” per non trincerarsi dietro elementi semplicemente misurabili. All'estero ci sono casi eclatanti come quello di Barcellona, che ha scelto la strada di un “architetto della città”, mentre nel Regno Unito si privilegiano sistemi non prescrittivi dell'urbanistica, con linee guida. «Vienna – ricorda Mazzoleni – è una città ai vertici delle classifiche per qualità della vita, dove la progettazione urbana è sempre centrata sulla qualità».

Tra le città italiane, Bologna può vantare una condizione privilegiata, grazie alla legge regionale del 2017 che ha previsto nuovi criteri per il governo del territorio, a cui il capoluogo ha dato seguito nell'autunno 2021. «Stiamo già operando con un orientamento strategico e con un piano non conformativo» racconta Raffaele Laudani, assessore all'urbanistica. Ed è anche già partito un percorso di variante: «stiamo sincronizzando lo strumento agli obiettivi di mandato. Quattro gli ambiti: l'impronta verde, la decarbonizzazione, la città della conoscenza e un piano per l'abitare». Come elemento critico, Laudani (che diversamente dai colleghi è un filosofo) sottolinea il fatto che «negli ultimi anni a noi come Comune è stata tolta la possibilità di incidere sulla qualità dei progetti: rafforzando gli interventi di riqualificazione edilizia, attraverso la Scia, agli uffici non spetta che un controllo formale». Laudani apre

un capitolo anche sulle proprietà dello Stato (e delle sue controllate), «con valutazioni immobiliari che oggi non sono sostenibili, a cui si aggiunge la questione bonifiche». Le soluzioni per l'assessore bolognese sono un fondo per le bonifiche e una legge che riveda il valore delle grandi aree dismesse «che andrebbero date ai Comuni gratuitamente o per interventi di edilizia sociale o per opere di de-sigillazione. Senza linee decisive nazionali, anche le città battagliere hanno le armi spuntate».

«Distinguere progetti territoriali e quelli per le città è sempre più importante se si considerano risorse come l'acqua, l'aria, la fauna, che non vedono confini amministrativi. Entrambi sono rigenerativi, ma gli strumenti e i soggetti possono non coincidere. Ovunque, anche nelle altre città europee – dice Silvia Viviani, assessora all'urbanistica del Comune di Livorno – questi due livelli sono riconoscibili in una filiera di integrazione che va resa certa nei compiti e nelle competenze». E ancora «servono piani nei quali si attuano le politiche», ma il nodo rimane centrale anche quando l'assessorato ribadisce che «per singoli temi, come quello della casa o della salute, è la pianificazione nazionale a garantire diritti universali seppur da adeguare ai contesti. Perciò vanno rivisti anche i dispositivi per intercettare risorse, oltre i tradizionali oneri di urbanizzazione».

La strada della collaborazione pub-

Data: 19.02.2024 Pag.: 1,14  
Size: 558 cm2 AVE: € 73098.00  
Tiratura: 91744  
Diffusione: 138603  
Lettori: 713000



blico-privato rimane prioritaria, anche per la governance. E Viviani cita il caso francese «dove un soggetto intermedio, le agenzie, riesce a fare operazioni anche immobiliari con una flessibilità impensabile per le Pa italiane».

Da Nord a Sud, la voce è unica: «la rigenerazione urbana non è una destinazione funzionale. In questa partita è in campo una pluralità di interessi e di attori, tanto articolata che le trasformazioni vanno co-gestite in tutto il loro procedimento». Paolo La Greca, vicesindaco e assessore all'Urbanistica di Catania, ricorda che con la legge 19/2020 la Sicilia ha avviato il suo percorso di innovazione, entro il quale si colloca l'atto di indirizzo del nuovo PUG della sua città. Non senza limiti, che

l'assessore esplicita dicendo che la Regione «ha cercato di capitalizzare altre esperienze, ma mancano ancora nei nostri territori alcuni presupposti fondanti come la cultura della partecipazione alle scelte del piano». Questioni locali, ma non solo: «di fatto – dice La Greca – dal 1977 abbiamo solo avuto leggi di settore, dalla Galasso ai testi unici; mai un'innovazione seria nella consapevolezza che la città esistente si deve trasformare».

#### Sperimentazioni

La rigenerazione urbana come bene comune. E se da un lato ci si interroga sulla possibilità delle città di scommettere su nuovi immaginari (nei prossimi giorni a Roma è in agenda la presentazione del Laboratorio Roma050 coor-

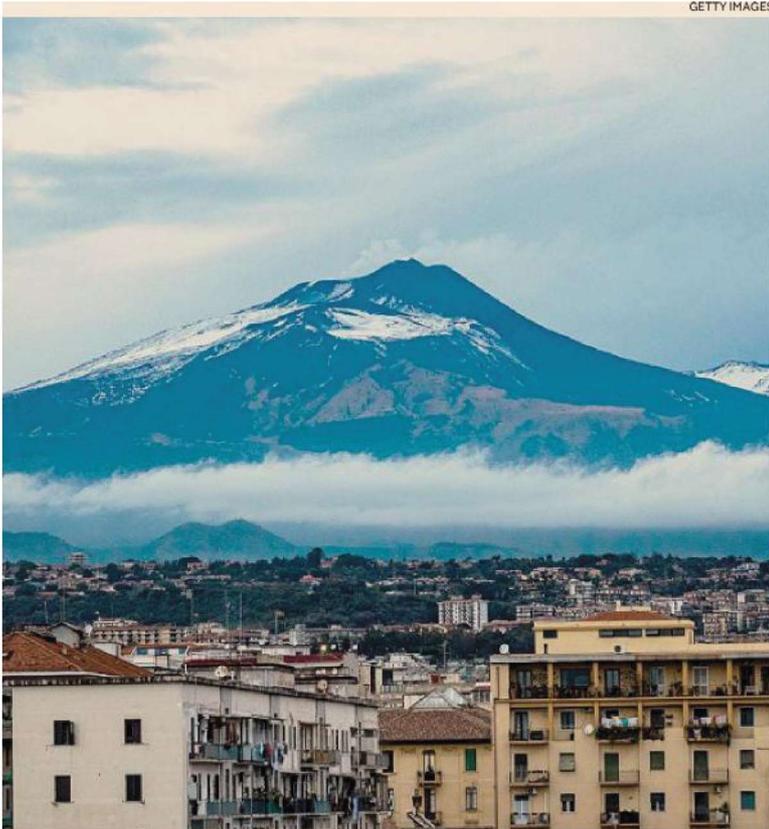
dinato da Stefano Boeri con il sindaco Roberto Gualtieri), gli urbanisti concordano sul fatto che non serva concentrarsi sulla forma di piano, ma su ciò che disciplina il piano. Considerando lo *status quo*, rimane aperto l'interrogativo sul come incentivare la sperimentazione, come fa oggi la stessa Barcellona con il suo distretto 22@ dove si integrano politiche *top down* e *bottom up*, senza dimenticare il plus degli usi temporanei che fanno vivere il corpo della città. Tra le questioni sollevate anche il fatto che la scelta degli strumenti sia decisiva per liberare risorse private, per ingaggiare nuovi partner nella costruzione della città pubblica, per far fronte, ad esempio, ai temi della casa e dei servizi legati all'educazione e alla sanità.

**I progetti territoriali e per le aree urbane sono diversi, vanno dotati di strumenti differenti ma devono integrarsi**



**BENEFICI**  
**Va agganciato il concetto di valore economico alle opere di interesse pubblico**

GETTY IMAGES



#### In Sicilia.

Il nuovo Piano urbanistico di Catania si inserisce nel percorso innovativo avviato nella regione con la legge 19/2020 ma resta da sviluppare una cultura di partecipazione alle scelte del piano stesso