



## Vacant city *Vacant city*

I luoghi dell'abbandono che la crisi ha moltiplicato, relitti inconsapevoli di un progetto di civiltà che ha esaurito la propria spinta e funzione vivificante, rimangono in attesa di nuove auspicabili interpretazioni, espressione di una città possibile che si contrappone a quella esistente, per quanto non ancora riconosciuta da alcuno strumento. E' la *Vacant city*, magmatica, informe, pervasiva e capillare, per definizione marginale e interstiziale. I suoi spazi esprimono, nella loro essenzialità programmatica, quelle condizioni di ricolonizzazione del territorio a investimento minimo di capitali finanziari e massimo ritorno in termini di valore civile da trasformazione.

*Abandoned places that the crisis has multiplied, unaware wrecks of a project of civilization that has consumed its thrust and life-giving function, are waiting for new desirable interpretations, they are an expression of a possible city in opposition to the existing, even if not recognized by any instrument. It is the Vacant city, magmatic, formless, pervasive and widespread, marginal and interstitial. Its spaces express, in their programmatic essence, those conditions of re-colonization of the territory intended to minimum investment of financial capital and maximum return in terms of social value as a result of a transformation.*

### Nicola Marzot

Architetto e docente universitario, insegna presso il Dipartimento di Architettura di Ferrara e il Technische Universiteit Delft Department of Architecture in Olanda. Dottore di ricerca in Ingegneria Edilizia e Territoriale, è Responsabile Urbanistica di Nomisma Real Estate. Partner dello studio PERFORMA A+U, svolge la propria attività professionale e di ricerca nel campo dei Progetti Urbani Complessi, operando sistematicamente all'interno di network di competenze integrate.

**Parole chiave:** rigenerazione urbana; luoghi dell'abbandono; vacant city

**Keywords:** urban rehabilitation; places of abandonment; vacant city

## CHI HA PAURA DELLA RIGENERAZIONE URBANA?

Nell'attuale congiuntura economico-finanziaria si assiste nel nostro paese ad uno straziante paradosso, che è solo in parte imputabile alla strutturale discronia tra Piano e Processo. Il primo, in qualità di *instrumentum regni* della costruzione e trasformazione del Territorio - la cui nozione è fondata su relazioni economiche, sociali e culturali presupposte stabili e durature nell'intervallo di tempo assunto a proprio orizzonte di riferimento - si fa implicitamente garante degli interessi dei soggetti che, all'interno di quella stessa prospettiva di senso, ad essa ritenuti "organici", ne sono i protagonisti operanti, legittimando-

li politicamente nelle relative attribuzioni di ruolo attraverso il farsi delle sue previsioni. Il secondo, ovvero il Processo, in qualità di potente fattore di programmatica destabilizzazione delle certezze istituite dal Piano, agisce tanto surrettiziamente fin dalla fase del suo pieno esercizio, esprimendo in maniera capillare e pervasiva l'instabile equilibrio delle condizioni al contorno che ne creano il presupposto di fondo inemendabile, quanto manifestamente nella fase di *interregnum*, ovvero di vacanza istituzionale, che si apre problematicamente ogni qualvolta vengano meno i rapporti di potere precedentemente consolidatisi e si liberino nuove energie creative rivendicanti uno spazio di visibilità sulla

scena urbana e una diversa interpretazione della relativa funzione pubblica.

L'apparente antagonismo di cui sopra si può risolvere in un'auspicata relazione di complementarità se solo si accetti che i due termini, il Piano e il Processo, altro non siano che le polarità dalla cui dinamica tensione deriva il concetto di Storia civile e la corrispondente filosofia, per lo meno nel pensiero di estrazione occidentale. Tuttavia, nel caso di specie di cui stiamo facendo esperienza, quella salutare alternanza sembra essere ipotecata dalla stessa perversa natura degli interessi in gioco, figlia di una stagione recente in cui la finanza, da strumento necessario, si è trasformata in oggetto ambito dalla logica

imprenditoriale del profitto, generando distorsioni a catena la cui spinta è purtroppo lontana dall'essersi esaurita.

Da queste motivazioni deve pertanto cominciare un racconto che aspiri a dare compiuta ragione dell'imbarazzante stallo in atto, con particolare riguardo alla concreta effettività delle politiche di rigenerazione della città esistente, dai più rivendicate nelle parole ma disattese alla prova dei fatti.

### LE RAGIONI DELLA CRISI

Uno spettro si aggira per l'Europa: la vacant city. Le ragioni che hanno innescato il processo di progressiva stagnazione e implosione del mercato immobiliare, come noto,

vanno ricondotte al cruciale passaggio dal capitalismo industriale a quello finanziario<sup>1</sup>. Ciò coincide, storicamente, con il momento in cui il sistema produttivo riconosce nel denaro in quanto tale non più lo strumento attraverso cui promuovere crescita, sviluppo e occupazione ma l'oggetto stesso della propria ragion d'essere. Si apre in tal modo una fase, destinata a identificarsi con un intero ciclo economico, in cui i servizi finanziari, garantendo margini di profitto ben più remunerativi di quelli offerti dalla tradizionale manifattura o dai servizi alla persona, a fronte di investimenti minimi in ricerca e progetto, vivono una diffusione pervasiva senza precedenti nella civiltà mondiale.

La mutata prospettiva comporta nel tempo una profonda trasformazione della natura e delle dinamiche della filiera edilizia. A partire dall'anno 2000, in coincidenza con l'esplosione della bolla finanziaria delle cosiddette *Blue Chips*, ovvero dei titoli quotati in borsa relativi alle imprese leader nel settore delle tecnologie dell'informazione, in crescita apparentemente irreversibile fino a quel momento, si assiste ad un inarrestabile spostamento degli investimenti dai beni immateriali a quelli materiali. Tralasciando il settore delle *commodities*, risultante ancora oggi strategico, quello edilizio beneficia immediatamente della ritrovata congiuntura favorevole, complice l'avvio in Europa della

INQUADRAMENTO  
GENERALE



Area ferroviaria dismessa Ravone a Bologna. Un manifesto realista per la città possibile. Magazzini industriali adibiti ad usi sperimentali temporanei. Progetto dello Studio PERFORMA A+U

sperimentazione sull'uso della nuova moneta di scambio, l'euro.

La disponibilità apparentemente illimitata di risorse finanziarie a tassi d'interesse altamente competitivi promuove la nascita di operatori di nuova generazione nel settore immobiliare e induce quelli esistenti a intraprendere iniziative imprenditoriali essenzialmente condizionate da aspettative di rendita e di successo differite nel tempo, ovvero basate su di una prospettiva di crescita che sembra prescindere da una attenta valutazione delle effettive esigenze del mercato esistente. In altri termini, le necessarie premesse al progetto di cui la finanza intende farsi carico non sono rinvenibili, come sarebbe auspicabile aspettarsi, nell'attualità, ma sono trasferite in un "altrove" i cui interpreti, dai soggetti promotori agli utenti finali, sono enti ancora virtuali, ovvero attesi, e non reali, semplicemente scontati al presente, in piena coerenza ai principi della matematica finanziaria e dei suoi algoritmi.

Va inoltre aggiunto che per sua natura la produzione di denaro prescinde programmaticamente dall'esistenza di entità territoriali definite, ovvero di unità politiche, sociali, economiche e culturali, in grado di autogovernarsi e legittimarsi attraverso l'esercizio del Piano, quale relativo ed implicito progetto, ovvero che i relativi flussi esercitano una funzione trasversale e sovranazionale rispetto ad ogni forma di limite amministrativo che ne al-

tera, nell'ambito del summenzionato progetto, non solo la variabile temporale, come già ricordato, ma soprattutto quella spaziale. In tal modo il processo pare programmaticamente sfuggire al controllo tanto delle Istituzioni, incapaci di collaborare in una logica di rete, quanto degli stessi agenti della trasformazione, che non sono in grado di far corrispondere le proprie attese allo stato del territorio.

Lo scenario è reso ancora più complesso dalla contestuale alterazione del concetto stesso di territorio che, alla luce dei fenomeni in atto, coincide con la pervasiva perdita di pregnanza della nozione di area metropolitana a favore del dilagante fenomeno dei network urbani. L'incremento senza precedenti della mobilità delle risorse finanziarie, dei beni, dei servizi e delle persone, alimentato dai crescenti investimenti nel settore delle infrastrutture, per lo meno nei casi più virtuosi, destabilizza programmaticamente la tenuta dei confini amministrativi consolidati e costringe a rivedere tutti i rapporti tra le forze attive e i relativi sistemi di attese basati su relazioni di continuità geografica. Le conseguenze di tale processo sono di portata epocale e, dal punto di vista urbanistico, considerevolmente sottovalutate dagli stessi Piani di ultima generazione.

I fattori di crescita economica, pertanto, non agiscono più nei territori in maniera pervasiva ma selettiva, privilegiando quelle localizzazioni più premianti dal punto di vista della moltiplicazione delle opportunità relazionali

- economiche, sociali e culturali - in un'ottica eminentemente logistica. Ne consegue che gli investimenti vanno principalmente a vantaggio di quelle realtà che già offrono elevati standard infrastrutturali, esasperando in tal modo la discontinuità tra le rendite di posizione esistenti. L'effetto apparentemente paradossale di tale processo è la creazione di nuove configurazioni insediative, i network urbani, che non si basano più sui rapporti di gerarchia propri delle città metropolitane, ma sulle relazioni prevalentemente orizzontali tra sistemi urbani di livello analogo reciprocamente specializzati, così da risultare più performanti in termini sinergici sul mercato internazionale.

Ciò comporta immediatamente una condizione di comprensibile spaesamento delle forze politiche che, operando a livello locale, si rivelano incapaci di governarne le dinamiche interazioni con interessi agenti a scala globale, riportandole all'interno di un progetto condiviso. Quest'ultimo, per definirsi tale, richiederebbe infatti una piena assunzione di responsabilità tra i relativi promotori, che devono garantire identificabilità e radicamento ai territori, ovvero condizioni programmaticamente disattese dai nuovi modi della produzione.

## LA REAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il quadro summenzionato spiega perché gli effetti della crisi finanziaria del 2008 abbiano



investito drammaticamente il mercato immobiliare europeo. Il tradizionale rapporto tra domanda e offerta di beni, in tale settore, è stato completamente alterato da un sistema di aspettative, tanto in entrata, ovvero da parte degli operatori specializzati, quanto in uscita, ovvero da parte degli utilizzatori finali, del tutto indipendente dalla realtà. I primi hanno infatti beneficiato di condizioni agevolate di accesso al credito i cui presupposti di esigibilità non erano garantiti da corrispondenti valori economici, ma da semplici valori attesi da trasformazione iscritti a bilancio. I secondi, analogamente, hanno contratto mutui per l'acquisto di immobili nella convinzione di poter differire nel tempo la relativa solvibilità, a fonte di condizioni di occupazione ritenute stabili e perduranti, se non addirittura in crescita auspicata. Entrambi sono risultati complici di un progetto di vita i cui presupposti, e non tanto la relativa realizzabilità, sono stati paradossalmente proiettati in un futuro lontano, per venire poi scontati all'attualità dagli algoritmi finanziari.

A tale circostanza si sono ben presto aggiunte le aggravanti risultanti dalla identificazione tra denaro e nuovi modi della produzione, che hanno trasformato quella finanziaria in una vera crisi economica, con immediata perdita di occupazione, drastica riduzione della spesa, tanto pubblica quanto privata, e necessaria assunzione di responsabilità da parte delle famiglie, la cui capacità di ri-

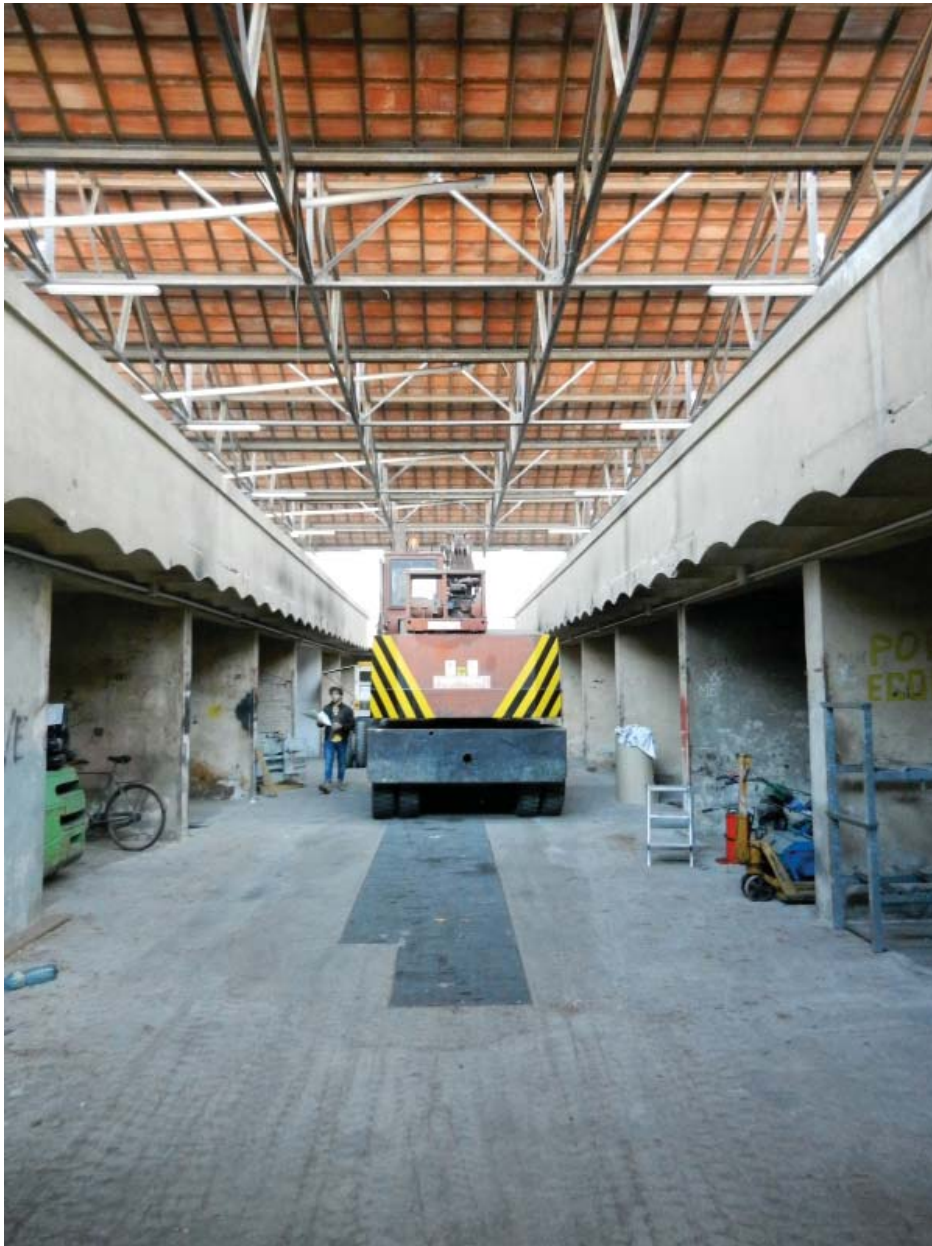
sparmio si è progressivamente erosa, fino ad annullarsi in pochi anni, nel tentativo disperato di surrogare quelle reti di protezione e solidarietà sociale che i soggetti istituzionali ad esse preposti non erano più in grado di garantire. Tale condizione è risultata particolarmente gravosa nel nostro paese, tanto per le croniche carenze infrastrutturali, e la spesa pubblica fuori controllo, quanto per la programmatica incapacità e indisponibilità ad attrarre capitali internazionali.

Se il dato aggregato nazionale desta legittime preoccupazioni, non meno allarmante appare quello regionale. Da una ricerca in corso di completamento<sup>2</sup>, estesa all'intera Emilia-Romagna, gli strumenti di governo locale del territorio, ovvero i Piani Strutturali Comunali, risultano ancora fortemente improntati ad un'aspettativa di crescita che non corrisponde più alla nuova realtà operante, per quanto si moltiplichino gli appelli alla riduzione del consumo di suolo e a politiche improntate alla rigenerazione del patrimonio esistente. Se il dato in sé non sorprende, tenuto conto della implicita inerzia alla modificazione dell'Istituto del Piano, la cui programmatica missione è la conservazione dei rapporti di forza in essere in un definito orizzonte temporale di senso, e non la relativa modificazione, che non può essere ascritta a quelle condizioni di stabilità che un progetto condiviso richiede, è più interessante invece soffermarsi ad analizzare i diversi comportamenti che i soggetti

che rivendicano a vario titolo un ruolo da protagonisti nel processo di trasformazione del territorio stanno manifestando nell'attuale congiuntura.

## IL PIANO E GLI AGENTI DELLA TRASFORMAZIONE

Gli operatori della filiera immobiliare, con particolare riguardo ai costruttori, per il ruolo del tutto eccezionale che essi ricoprono nella situazione italiana<sup>3</sup>, sono portatori d'interessi altamente qualificati nel processo di trasformazione di cui sopra. Coerentemente ai contenuti del Piano, che ne garantisce le aspettative e la performatività territoriale, hanno in tempi non sospetti, ovvero precedentemente alla bolla speculativa dei *subprime*, immobilizzato ingenti risorse, solo nominalmente proprie, nei *greenfield*, ovvero aree di nuova espansione insediativa, attraverso accensione di mutui con i quali esercitare diritti di opzione onerosa, nel migliore dei casi, o acquisto dei terreni, nel peggiore, a garanzia dei quali hanno prevalentemente messo a bilancio valori di trasformazione attesi, e non reali, dagli stessi immobili o virtualmente maturati a cascata da precedenti operazioni finanziarie, anche mediante sottoscrizione di quote di fondi immobiliari, in ragione della relativa fiscalità agevolata. A manifestazione compiuta della crisi, quando l'elevata esposizione del sistema del credito concesso a loro favore ha comportato un incremento





esponenziale delle inevitabili richieste di ri-entro- a favore dei soggetti eroganti, banche e finanziarie- dei capitali resi infruttiferi dalla mancanza di domanda di trasformazione, gli operatori immobiliari si sono trovati in un vicolo cieco. Nonostante fossero divenuti a proprie spese consapevoli della perdurante stagnazione e implosione del mercato immobiliare, con quote di invenduto o sfritto in crescita inarrestabile, hanno continuato a rivendicare ulteriore consumo di suolo unicamente per tenere in vita quelle stesse attese di valore di trasformazione poste a garanzia dei propri investimenti.

Gli amministratori, che quegli stessi interessi hanno concorso direttamente a promuovere e tutelare attraverso le previsioni contenute nell'istituto del Piano, si sono trovati in una situazione non meno imbarazzante. Premiati negli ultimi anni in campagna elettorale da programmi orientati a favore di una drastica riduzione del consumo di suolo, anche attraverso processi di densificazione della città esistente, hanno cercato di reindirizzare in corso d'opera gli obiettivi della trasformazione a favore dei *brownfield*, o aree dismesse. Il tentativo è tuttavia miseramente fallito per le stesse ragioni che hanno portato gli operatori privati ad esigere il rispetto di previsioni contraddittorie alla nuova realtà ma coerenti all'istituzione del sistema di attese di cui il Piano è compiuta espressione, aggravate semmai dalla impossibilità di attingere alla

finanza pubblica. Come se non bastasse la stagnazione del mercato e la mancanza di una domanda, se non altamente specializzata in settori di nicchia, il capitale privato non è infatti disponibile, in quanto immobilizzato nelle aree di nuova espansione per le ragioni poc'anzi ricordate.

A corollario di quanto esposto, si aggiunge il contributo, per fortuna minoritario, di una elite di intellettuali fortemente ideologizzata e *radical chic* che, a fronte della crisi persistente e dell'apparente impossibilità di riattivare l'ingente quantità di immobili inutilizzati in attesa di trasformazione, plaudono cinicamente all'ipotesi che gli stessi vengano abbandonati ad una condizione di romantica rovina, a monito operante e monumento perenne tanto del fallimento del Piano, incapace di adattarsi alle mutate condizioni al contorno con strumenti idonei allo spirito del tempo, quanto dell'evidente implosione del capitalismo immobiliare, rimasto ostaggio delle sue stesse pratiche perverse ed equivocate frequentazioni.

Tutti costoro, perseguendo obiettivi chiaramente di parte, non si rendono tuttavia conto che l'intenzionale esclusione di una parte importante delle città esistenti da ogni forma di previsione trasformativa e la deliberata rinuncia ad un atteggiamento inclusivo delle porosità diffuse prodotte dalla crisi, che stanno disegnando una nuova realtà urbana in negativo, secondo una scrittura automa-

tica che agisce di fuori di ogni forma di intenzionalità progettante e di legittimazione agentiva del Piano, priva consapevolmente la comunità esistente di un soggetto plurale emergente che rivendica sempre più visibilità.

Un nuovo "Terzo Stato" di individui che - aspirando legittimamente ad un ingresso nel mercato durante la fase di crisi perdurante, ovvero i più giovani, e soffrendo sempre più la dilagante penuria di lavoro, a fronte della mancanza delle reti di protezione sociale che solo ciò che rimane del pubblico impiego riesce ancora a garantire, ovvero l'articolata costellazione professionale e piccolo imprenditoriale che ancora costituisce il nerbo portante del sistema paese - sono sempre stati interpreti e protagonisti silenziosi della costruzione e trasformazione del territorio. Tale formazione, internamente composta, eterogenea e liquida, ben lontana da un consapevole riconoscimento di sé e pertanto incapace di rivendicare un ruolo di responsabilità collettiva all'interno di un Piano che ne possa interpretare la funzione pubblica secondo modalità innovative, per le stesse ragioni che hanno portato alla crisi finanziaria ed economica generale, non si trova più nelle condizioni di operare all'interno del quadro di normalità che il Piano legittima e incarna.

Tale realtà emergente e diffusa, a fronte della scarsità delle risorse disponibili e della urgenza e indifferibilità delle misure da

intraprendere per il rilancio della propria occupazione, interpreta necessariamente il tema della rigenerazione urbana nei termini di una pratica radicale e innovativa, al di fuori degli schemi acquisiti, che corrispondono ad un mondo non più esistente, in grado di costruire e interpretare le proprie regole attraverso il suo stesso farsi. Essa esige pertanto spazi adeguati all'interno dei quali sia possibile creare le condizioni affinché una nuova forma di progettualità collettiva possa prendere corpo e attualizzarsi. Tali spazi, per loro natura richiedono pertanto una moratoria del Piano, ovvero una sospensione di quelle condizioni di stringente normatività che sono legittimate unicamente da circostanze di stabilità e di riconoscibilità dei soggetti di cui il Piano stesso diventa strumento operante di performatività attraverso le distinte e interconnesse pratiche di appropriazione e trasformazione territoriale.

Ma tali infrastrutture esistono già: sono i luoghi dell'abbandono che la crisi ha moltiplicato, relitti inconsapevoli di un progetto di civiltà che ha esaurito la propria spinta e funzione vivificante e che rimangono in attesa di nuove auspicabili interpretazioni, città possibile che si contrappone a quella esistente, per quanto non ancora riconosciuta da alcuno strumento. Una città, la *vacant city*, magmatica, in forme, pervasiva e capillare, che si pone tra il "non più" legittimato dal Piano in essere e il "non ancora" del Piano che sarà, per defi-

nizione marginale e interstiziale. I suoi spazi esprimono, nella loro essenzialità programmatica, quelle condizioni di ricolonizzazione del territorio a investimento minimo di capitali finanziari e massimo ritorno in termini di valore civile da trasformazione. La nuova *Edge city* richiede semplicemente di essere riconosciuta e tradotta da realtà marginale e reietta a nuova centralità politica, in grado di promuovere una rete di relazioni inattese sulla base di pratiche d'uso temporanee semplicemente perché non prodotte da relazioni stabili e consolidate. Solo il tempo potrà giudicare quali di essere potranno essere ascritte all'interno di un nuovo orizzonte di senso relativamente stabile al fine di legittimarne le corrispondenti forze operanti, rendendole compiutamente riconoscibili e manifeste.

Per fortuna, in tal senso esistono già esperienze di successo<sup>4</sup>. Esse tuttavia costituiscono ancora pratiche d'interesse prevalentemente culturale, talvolta condotte ai limiti della legalità per mancanza di un quadro normativo che le accolga legittimandone il moltiplicarsi spontaneo, segno dei mutati tempi e testimonianza del cambiamento in atto, che non hanno ancor raggiunto una piena consapevolezza della propria missione. Poco, in tal senso, sembra valere l'esperienza condotta nei paesi europei di più consolidata tradizione immobiliare, come Olanda, Inghilterra, Spagna<sup>5</sup> e Germania, in cui tali pratiche sono da sempre strumentali alla produzione di valo-

re, di cui rappresentano la fondamentale funzione di innesco, e organiche alla costruzione e trasformazione del Piano, inteso come progetto collettivo, pur nelle sue differenti interpretazioni locali, della cui finalità sociale, economica e culturale sono l'inemendabile laboratorio di sperimentazione e imprescindibile gestazione, di cui il Piano stesso si alimenta senza sosta. In ciò confermando la necessità di una sistematica apertura al nuovo nelle forme e nei tempi in cui il nuovo stesso si manifesta.

In tali realtà la rigenerazione temporanei di spazi inutilizzati risponde a molteplici obiettivi e interessi: garantisce ai proprietari la manutenzione degli immobili suscettibili di trasformazione, abbattendone i relativi costi; consente all'amministrazione una efficace funzione di presidio senza oneri aggiuntivi per la collettività, che garantisce la pubblica sicurezza di aree altrimenti offerte a forme di illegalità e vandalismo; permette alle forze imprenditoriali emergenti, a fonte di investimenti minimi di capitale, le condizioni per attuare forme di libera interpretazione dello spazio, acquisendo consapevolezza delle proprie capacità, nella speranza che possano tradursi in nuove pratiche condivise e trasmissibili. Permette inoltre allo stesso Piano, attraverso un transitorio "Progetto senza funzioni", di testare preventivamente nuove forme di economia, socialità e cultura da assimilare a sé per il proprio rinnovamento non

traumatico.

In tale prospettiva, destano particolare interesse due iniziative sviluppate a livello regionale. La prima vede protagonista il Comune di Ravenna, che si appresta ad adottare entro l'estate il POC Darsena, di cui è prevista l'approvazione a conclusione dell'anno in corso. Di fronte all'urgenza e indifferibilità di politiche a favore dell'occupazione e del rilancio del settore edilizio, preso atto che le forze imprenditoriali tradizionali non sono nelle condizioni finanziarie di procedere nella direzione di una più generale e compiuta trasformazione di un'area strategica per collocazione e dimensione, per quanto se ne auspichi la realizzazione in un futuro non troppo lontano, l'Amministrazione locale mette in opera una serie di misure specifiche con l'obiettivo di rendere il più possibile partecipata la fase di innesco della produzione di valore. Pertanto, con una iniziativa senza precedenti, inserisce all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione uno specifico articolato<sup>6</sup> che mira a premiare, attraverso procedure dedicate, l'utilizzo temporaneo degli immobili ricadenti all'interno del Comparto attuativo del POC. Il quadro di legittimazione che ne deriva non risulta tuttavia stringente quanto quello di una procedura tradizionale. Il carattere di eccezionalità delle misure è infatti implicitamente confermato nella istituzione di una moratoria del Piano, che permette ai soggetti interessati di avviare una fase dal carattere altamente sperimentale

fin dalla fase di adozione del POC, e non dalla sua approvazione. Inoltre, il titolo abilitativo richiesto, comportando autocertificazione, consente una operatività immediata a fronte della necessità di garantire comunque le condizioni minime di tutela dell'intera collettività coinvolta. Ulteriore merito da ascrivere all'iniziativa è stato quello, in tempi non affetti dalla crisi economico-finanziaria, di essere ricorso a metodi perequativi per limitare il consumo di suolo nelle aree di nuova espansione, al fine di realizzare la cosiddetta cintura verde della città, tutelando comunque i diritti acquisiti dai proprietari dei terreni ceduti, facendoli decollare nel *brownfield* del POC attraverso un aumento della complessiva densità urbana.

L'altra iniziativa è promossa dal Comune di Bologna. A fronte delle difficoltà incontrate in fase di alienazione del patrimonio pubblico di proprietà dell'Agenzia del Demanio e ricadente all'interno del Piano Unitario di Valorizzazione di Bologna, istituito con protocollo d'intesa del 5 Maggio 2007<sup>7</sup>, tenuto anche conto delle novità in materia di fiscalità pubblica contenute nella legge n.111 del 2001<sup>8</sup> che introducono modalità agevolate di ricorso a specifici soggetti finanziari per la valorizzazione dello stesso patrimonio pubblico, quali fondi immobiliari dedicati, vista la possibilità di ampliare la massa critica dell'offerta di cespiti alienabili con integrazione, a quelli esistenti all'oggi, di nuovi immobili ascritti al Patrimonio del Comune, lo stesso ha sottoscritto in data 7 Novembre 2012

un nuovo accordo<sup>9</sup>, mirante alla implementazione delle sinergie tra Stato ed Enti locali. In tale prospettiva, nelle more della attivazione dei suddetti fondi, al fine di incentivare misure immediate di rilancio dell'economia dell'occupazione nel settore dell'edilizia, e non solo, si fa esplicito riferimento al ricorso ad usi temporanei degli immobili, anche di valore storico e monumentale, per quanto non si faccia menzione ad una norma *ad hoc*.

Tali iniziative, se ce ne fosse ancora bisogno, confermano che la crisi sta di fatto ridisegnando la città secondo logiche che prescindono dalla missione del Piano. La sua moratoria temporanea è la condizione necessaria, per quanto non sufficiente, affinché si possano esprimere liberamente le forze emergenti dal paesaggio di rovine che ci ha lasciato il crollo del mondo che abbiamo costruito, in attesa di quello che verrà. La politica ha, in tale frangente, il compito e la responsabilità di creare le condizioni idonee, nel quadro di una urbanistica leggera, affinché ciò possa semplicemente accadere e maturare, agevolando la creazione di una rete di *spin-off* che possa ricolonizzare le porosità urbane quotidianamente affioranti, mettendo a cultura le diverse iniziative e monitorandone la qualità di crescita e di resistenza all'usura del tempo. Ci sono dei momenti in cui si ha piena consapevolezza che il progetto non sia altro dalla vita. Quello attuale è uno di questi. Sarebbe un peccato mortale lasciarselo sfuggire.

## NOTE

[1] Tale processo è chiaramente descritto in Sassen Saskia, *Le città nell'economia globale*, Bologna, Il Mulino, 2003.

[2] Si tratta della ricerca, risultante vincitrice tra le 54 manifestazioni d'interesse pervenute al bando SPINNER 2013, dal titolo "Progettare il costruito: nuovi modelli a qualità integrata per la città compatta", presentata da Prof. Carlo Quintelli, responsabile scientifico (Dipartimento di Ingegneria Civile, del Territorio, dell'Ambiente e Architettura, Università di Parma), Prof.

Giovanni Pieretti, responsabile unità locale (Dipartimento di Sociologia, Università degli studi di Bologna), Prof. Vanni Codeluppi, responsabile unità locale (Dipartimento di Comunicazione e Economia, Università degli Studi di Modena e Reggio), Prof. Nicola Marzot, responsabile unità locale, con Laura Gabrielli e Pietromaria Davoli (Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Ferrara).

[3] L'anomalia tutta italiana, rispetto alle più mature realtà immobiliari europee, risiede nella coincidenza tra proprietà e sviluppo immobiliare, che

limita il grado di trasformabilità degli investimenti e la capacità di adattarli a mutate condizioni d'uso.

[4] In Emilia-Romagna si ricorda l'attività dell'associazione Planimetrie Culturali, che ha già promosso iniziative di grande interesse come lo spazio Senza Filtro a Bologna.

[5] Nella Spagna attuale le pratiche di uso temporaneo di spazi inutilizzati sono ormai la modalità di rigenerazione urbana più diffusa, già riconosciuta nella relativa funzione pubblica, ovvero sociale, economica e culturale, dalle amministrazioni locali, dopo

l'esperienza pilota della città di Saragozza.

[6] Titolo IV-Disposizioni transitorie e finali, capo 1° Sistema degli usi/riusi temporanei, artt.41, 42, 43, 44 e 45.

[7] Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici.

[8] Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 recante disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria.

[9] Azioni sinergiche per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione e lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici. Accordo tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna.