

PROGETTO, CONFLITTI E TERRITORIO

a cura di

Gianluca Cristoforetti e Hilda Ghiara



A ALINEA
EDITRICE

© copyright ALINEA EDITRICE s.r.l. - Firenze 2002
50144 Firenze, via Pierluigi da Palestrina, 17/19 rosso
Tel. 055/333428 - Fax 055/331013

*tutti i diritti sono riservati:
nessuna parte può essere riprodotta in alcun modo
(compresi fotocopie e microfilms)
senza il permesso scritto dalla Casa Editrice*

ISBN 88-8125-579-0
[1313]

e-mail ordini@alineait
<http://www.alineait>

IN COPERTINA:
Illustrazioni di Alessandra Raggi.

Finito di stampare nell'aprile 2002

d.t.p.: "Alinea editrice srl" - Firenze
stampa: Grafiche Boccacci - Colle Val d'Elsa (Siena)

PROGETTO, CONFLITTI E TERRITORIO

Convegno

a cura di
Gianluca Cristoforetti e Hilda Ghiara

A ALINEA
EDITTRICE

RICERCA, TERRITORIO, SOSTENIBILITÀ E CONFLITTO

di Leopoldo Siano

Pensiero introduttivo

Talvolta la ricerca nel settore della pianificazione territoriale, con l'applicazione di certi da essa determinati, è portatrice di conflitti o tensioni nei soggetti coinvolti, sia in termini di decisori sia di utenti finali della scelta di piano.

Tale fenomeno s'evidenzia ancor più nelle nuove tendenze della pianificazione, dove affermando il passaggio dalla cultura del piano a quella del progetto.

In tale ottica il disegno complessivo della pianificazione viene a formarsi come somma di singoli eventi, o meglio come tentativo di risolvere specifiche contingenze territoriali (anche sistemiche), a scapito dell'impostazione previsionale tipica di un piano.

A tale proposito basti citare le recenti esperienze dei PRUSST e dei Patti Territoriali: ciò s'evidenzia soprattutto nel livello tattico della pianificazione, ossia nei modi e forme d'attuazione delle linee dell'assetto territoriale superiore, quello definibile come livello strategico.

Questa tendenza del governo dell'evento (a tale proposito vedi anche "Legge Ottavo"), è anche conseguenza dell'esito di molti piani con struttura rigida, nei quali la "regola" è divenuta comunemente (e per certi versi tristemente) "regola", anche per volta "biblici" periodi di formazione e revisione, che tendono a vanificare anche le migliori intenzioni dell'Amministrazione competente e degli incaricati alla formazione del Piano.

Come, peraltro, un certo impulso alla rigidità e, spesso, difficoltà interpretativa del sistema di governo del territorio è frutto della moltiplicazione degli atti pianificatori: Piano Urbanistico Comunale, Piano Coordinamento Paesistico, Piano Territoriale Vinciale, Piano dell'Area Centrale, Piano del Verde, Piano della Costa, Piano Insediamenti Produttivi, Piano del Porto, Piano del Parco, Piano dei Trasporti, Piano Regionale, Piano del Commercio, etc.

Proprio per cercare di "guardare oltre", nella formazione degli strumenti urbanistici viene il tentativo di utilizzare strumenti e metodi di particolare innovazione, spesso sperimentati nel mondo della ricerca e mai o solo scarsamente sperimentati sul territorio.

E l'innovazione, anche quando prelude ad un'ottima intuizione, non è di facile digiuno nel quotidiano.

Uno scrittore non troppo conosciuto (H. Fayol) più o meno scriveva "Quando si digiuna un giorno prima degli altri, si passa per quel giorno per persone stolte e prive di pratica".

E nella pianificazione, dove sono investiti interessi economici e sociali di rilievo, non vi è di peggio che presentarsi nell'oggi con ragionamenti "stolti e privi di senso".

In tale quadro deve intendersi quello che in quest'intervento si è definito come il conflitto della ricerca rispetto alla pratica del fare. La prassi ancora immatura per coprire il trasferimento tecnologico d'idee e metodi nati in laboratorio o nella letteratura, la ricerca talvolta ancorata a concetti e metodi di difficile praticabilità nel fare quotidiano.

La responsabilità, naturalmente, sta sempre nel mezzo, se da una parte la ricerca pratica per essere trasferita deve ridurre, dall'altra la pratica deve sperimentare e attendere con fiducia "il giorno dopo".

Nel proseguo sarà rappresentato un tentativo di compromesso tra il "dire" e il "fare".

Uno dei tanti e, probabilmente, riuscito solo in parte.

Ma vale la pena di tentare ancora, anche con il rischio d'apparire stolti per un giorno, o perché si è troppo avanti per il fare o, anche, perché si è troppo indietro per la ricerca.

sostenibilità ed il conflitto

Gli obiettivi connessi alla sostenibilità da conseguire in un'azione di pianificazione sono, senz'altro, tre (vedi figura 1).

Economico: massimizzazione della produzione di ricchezza diretta e indiretta, con una visione dei processi e degli effetti delle decisioni fortemente connessa alle logiche di mercato in un continuo rapporto costi - ricavi.

Sociale: ottimizzazione ed equità nella distribuzione delle risorse generate e indotte dai processi pianificatori, con una visione dei processi e degli effetti delle decisioni strettamente connessa al conseguimento del benessere della collettività, in generale e non di un particolare gruppo sociale, in un continuo rapporto costi - benefici.

Ambientale: minor spreco possibile di risorse ambientali, ivi comprese quelle estetiche e esagistiche, con una visione dei processi e degli effetti delle decisioni strettamente connessa ad una logica di conservazione e tutela, con la costruzione di continui rapporti di ampio ambientale.

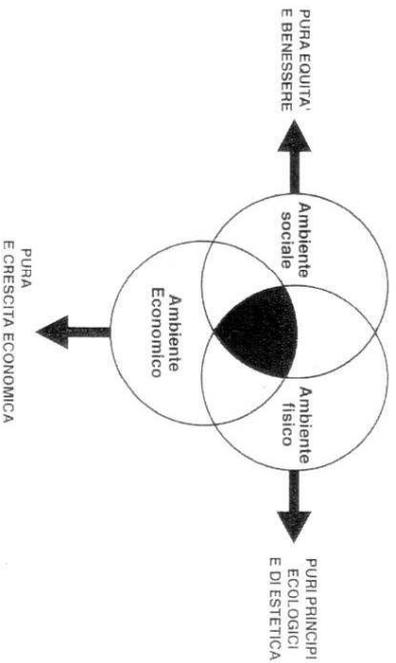


Fig. 1

Le visioni del territorio e delle conseguenti azioni di pianificazioni nei tre diversi processi, se considerati singolarmente, portano a diversi e conflittuali risultati.

Nell'approccio meramente economico il decisore tenterà d'ottenere il massimo risultato immediato in termini di profitabilità e/o crescita del tessuto economico, di non con un utilizzo intensivo del territorio. In tale visione una buona pianificazione sarà quella che garantirà il più alto valore aggiunto alla collettività (indipendentemente dalla distribuzione della ricchezza indotta), e/o alla crescita del tessuto economico di un territorio (anche in termini occupazionali).

Nell'approccio sociale l'attenzione sarà rivolta a garantire una parità di trattamento soggetti coinvolti, attraverso un'equa distribuzione delle risorse indotte dall'azione pianificatoria, anche verso le generazioni future.

Nell'approccio fisico sono elementi di natura ecologica, intesi in senso ampio, a governare le decisioni, con una particolare attenzione alla tutela delle risorse ambientali e dell'immagine e conformazione del territorio.

L'ovvio stato di conflitto nel conseguimento degli obiettivi nega la possibilità di una scelta ottima, cioè in grado di massimizzare contestualmente i tre ambiti della sostenibilità, ma consente soltanto una decisione ragionevolmente compromissoria.

In tale ipotesi l'equo bilanciamento tra le componenti della scelta, rappresenta la decisione sostenibile.

Tale scelta sostenibile può essere graficamente individuata nell'intersezione dei cerchi riportati nella figura 1.

In tale logica, quindi, la sostenibilità non rappresenta il meglio, ma il minor danno.

La scelta sostenibile è, pertanto, non l'ottimo ma un modus operandi che tenta di scegliere tutti allo stesso modo... o nessuno più di altri.

Le tre componenti non assumeranno necessariamente pari valore e dignità, e saranno equamente ponderate in funzione del sistema economico nel quale è maturata la scelta, nonché delle specifiche contingenze del territorio in oggetto di pianificazione.

Ciò in quanto i diversi gruppi d'opinione, dalla cui dialettica scaturisce la decisione sono diversamente rappresentati.

Parimenti, la pianificazione d'aree a bassa intensità di trasformazione assumerà tra assai diversi da quella perseguibile in ambienti insediati e/o ad alto utilizzo del territorio. Economia, società e ambiente, quindi, come elementi a variabile dignità, con una diversa e democratica prevalenza dell'uno rispetto all'altro.

Tuttavia, se è già difficile individuare gli indicatori in grado di fare pervenire ad una valutazione degli effetti delle singole variabili della scelta, è altrettanto arduo operare una ponderazione in funzione delle realtà in cui va a maturare la decisione (tale ponderazione spesso, esula dal livello tecnico della decisione).

Pertanto, riassumiamo queste note d'inquadramento affermando che la pianificazione sostenibile non è altro che una consapevole e strutturata gestione del conflitto che, naturalmente, si instaura tra le diverse istanze che guidano le scelte del se, del come e del quando utilizzare un determinato territorio.

Parimenti, rileviamo come l'equo bilanciamento delle componenti sia funzionale alle scelte e ai contesti di sistema, nonché ai modi in cui è stato precedentemente utilizzato il territorio.

Decisioni già maturate e interiorizzate da una data collettività e che, per questo, devono essere necessariamente considerate e preordinate alla stessa scelta pianificatoria di domani.

A metà degli anni novanta il Comune di Genova, nell'intenzionalità di trasferire il principale mercato ortofrutticolo, ha individuato un comprensorio dove realizzare i nuovi Mercati Generali Agro Alimentari.

Tale operazione, oltre che interessare un territorio particolarmente critico, comportava la necessità di ricollocare circa 100 nuclei familiari, in quanto il sedime di risulta dai demolendi edifici era necessario per garantire la viabilità dell'intera zona.

Tale operazione di manifestazione, come è facilmente intuibile, ad alta conflittualità.

I motivi di tale conflitto erano essenzialmente tre:

— la necessità di condurre l'operazione con tempi e modi tali da garantire l'equità di trattamento alle famiglie coinvolte;

— la necessità di costruire un'operazione riconducibile al budget a disposizione dell'Amministrazione;

— la necessità di ricercare un meccanismo di montaggio economico finanziario percorribile e alternativo alle usuali forme, essenzialmente l'esproprio, nonché giustificabile sotto l'aspetto amministrativo.

Da rilevare, inoltre, che la percorribilità dell'operazione era caratterizzata dalla necessità di individuare un sistema di permuta definibile "pari e patta", atto a garantire il trasferimento delle famiglie in immobili di nuova costruzione equivalenti a quelli in oggetto di permuta senza oneri aggiuntivi.

Tali erano, infatti, le condizioni di base poste dai Comitati dei residenti e accettate (giuntamente) dalla Civica Amministrazione.

Lo schema del montaggio dell'operazione è stato redatto, su incarico del Comune, dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia di Genova (ex IACP).

Nella gestione dell'operazione, soprattutto nella fase d'impostazione generale, si è tentato sperimentare l'applicazione di alcune metodologie e concetti di particolare innovazione:

— la perequazione: intesa come possibilità di trasferire i diritti edificatori sul territorio; la separazione del valore dell'area dall'edificio; intesa come distinzione del valore del terreno da quello dell'edificio vero e proprio;

— la concertazione: intesa come la stesura di un patto concertativo tra Comune e residenti, fine di condividere preventivamente il meccanismo di formazione dello scambio e le regole per la determinazione dei relativi oneri;

— il sistema informativo sui valori di mercato e un metodo di stima parametrico: quale elemento il più possibile oggettivo sul quale pervenire alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto di permuta.

Il sistema perequativo è stato utilizzato in due diverse contingenze.

Nella prima si è provveduto a censire le richieste di cambio di destinazione d'uso presentate al Comune di Genova assenti, ai sensi di una norma generale del Piano Urbanistico Comunale, previa acquisizione e demolizione di un'equivalente superficie.

Tale meccanismo ha permesso di correlare e portare a soluzione un precedente intervento sul territorio, mai giunto a compimento, per il quale era in corso un conflitto tra Amministrazione e Proprietà.

L'immobile in questione era rappresentato da un Albergo promosso in occasione del 10° anniversario della scoperta dell'America (Colombiadi - 1992), completato in ritardo e mai utilizzato.

Per tale immobile, in funzione di un cambiamento delle condizioni di mercato, già da qualche tempo la proprietà aveva richiesto il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale.

In pratica i proprietari dell'Albergo, tramite un accordo tripartito, avrebbero acquisito gli immobili dalle ricollocande famiglie, per poi cederli al Comune, che contestualmente era impegnato a concedere il cambio di destinazione d'uso per l'immobile alberghiero (ricordiamo già realizzati il secondo e forse più interessante utilizzo del meccanismo perequativo riguarda il sferrimento parziale del diritto d'edificazione risultante dalla demolizione degli immobili residenziali, mediante attribuzione di una nuova funzione nell'ambito dell'operazione, riconoscimento alle famiglie del plus valore generato dall'operazione).

Per quanto riguarda la concertazione è stato costruito un patto preventivo, nel quale erano contenute le condizioni generali dell'operazione, nonché alcune possibili opzioni per le famiglie. Nel documento erano concertate, tra le altre, le seguenti questioni tutte potenzialmente portatrici di conflitti futuri:

— Le regole di cessione, sia dietro la corresponsione di un prezzo in denaro, sia attraverso la permuta con un nuovo alloggio.

— Il valore di mercato base dell'immobile, individuato nella fase di stima condotta secondo una metodologia il più possibile imparziale, successivamente illustrata.

— L'eventuale incentivazione concessa dalla Pubblica Amministrazione al proprietario ricollocato, calcolata in funzione di un possibile highest and best use del lotto di ris dalla demolizione (vedi meccanismo perequativo sopra descritto).

— I tempi e le forme di trasferimento della proprietà in capo al Comune, compatibili con la gestione dell'operazione nel suo complesso, sia nel caso di pagamento diretto che attraverso permuta.

— Il luogo e le caratteristiche dell'alloggio concesso in permuta.

— L'erogazione e l'entità dei contributi concessi per la realizzazione del nuovo alloggio.

— Le condizioni limitative al godimento della proprietà dell'alloggio concesso in conto permuta.

— La possibilità di apportare integrazioni onerose, dirette ed indirette, alla consistenza dell'alloggio concesso in conto permuta (es. vani in più o meno, cantina, posti auto, etc.)

— Le condizioni generali di sottoscrizione del Patto Concertativo e degli atti conseguenti.

Le operazioni di concertazione sono state seguite direttamente sul luogo, mediante l'apertura di un ufficio ad hoc, che ha svolto anche un'utilissima azione informativa verso le famiglie contribuendo all'instaurazione di un clima favorevole.

Nello specifico, il valore di mercato delle unità da demolire è stato determinato partendo da un valore medio rilevato dal SIMIL - Sistema Informativo sui Mercati Immobiliari Locali, configurato attraverso la rilevazione delle caratteristiche degli immobili e la successiva moltiplicazione per una serie di coefficienti di zona.

Tale meccanismo stimativo, che rappresenta una variante del procedimento per punti merito, sembrava in grado di garantire una sufficiente trasparenza delle operazioni stimative, nonché un'indispensabile equità di trattamento.

Tale metodologia di stima, descritta nel paragrafo successivo, ha permesso una più individuazione del valore base di mercato da inserire nel Patto Concertativo contestualmente, considerare gli obiettivi più generali dell'operazione, che l'Amministrazione si era impegnata a conseguire.

I presupposti e la metodologia stimativa

In funzione degli scopi sopra esposti, la metodologia di stima è stata fondata su tre differenti procedimenti:

— a punti di merito (o valori tipici);

— a incidenza;

— a valore di trasformazione.

La stima per punti di merito è stata applicata per pervenire ad una stima del valore di mercato dell'edificio (area + costruito), attraverso il confronto delle singole u.i. con i prezzi medi della zona. In tale accezione, il valore di mercato di un immobile è considerato funzione di un numero (n) di requisiti che lo caratterizzano e, quindi, così postulato:

$$V_m = f(r_1, r_2, \dots, r_n)$$

In tale ipotesi si avrebbe, quindi:

$$V_m = V_{med} \times K$$

Dove K rappresenta un parametro d'aggiustamento $(100 \pm x)$ per la differenza qualitativa dell'immobile in oggetto di stima rispetto al valore medio dello specifico mercato, secondo i requisiti considerati (r).

Nella parte applicativa il valore medio di riferimento è stato ricavato mediante specifici interrogatori al DB SIMIL - Sistema Informativo Mercati Immobiliari Locali.

L'utilizzo del DB SIMIL ha consentito di evidenziare oltre al valore medio anche quello minimo e massimo. Ciò al fine di effettuare dei controlli validanti sulle operazioni successive di stima delle specifiche unità immobiliari.

I parametri ed i pesi di valutazione dei requisiti sono stati estrapolati da un'applicazione di ponderazione multi criterio, in particolare un procedimento binario di confronto a coppie, già adossata dal Centro di Estimo dell'Università di Genova ed utilizzata in casi analoghi.

La stima ad incidenza è stata applicata in via sintetica per scorporare dal valore, come sopra precisato, la quota da attribuire al sedime. Il ricorso a questo procedimento indiretto è giustificato dalla mancanza di fonti oggettive di riferimento per aree edificabili nello specifico sottomercato. Questa è, peraltro, una questione tipica della maggior parte dei mercati immobiliari urbani.

Tale procedimento ha consentito di calcolare, in via sintetica e analogica, l'incidenza percentuale del valore di mercato del terreno. Va sul valore di mercato dell'edificio V_m .

I dati di riferimento sono stati, per quanto possibile, verificati con le incidenze medie sul valore di mercato delle aree urbanizzate estrapolate dalla letteratura disponibile.

La stima a valore di trasformazione è stata applicata per attribuire un valore di mercato futuro all'area risultante dalla demolizione delle u.i. in oggetto di stima. La determinazione di tale valore pertanto ed indirettamente, necessaria per valutare l'entità dell'incentivo che la Pubblica Amministrazione potrà e vorrà concedere ai proprietari/residenti per facilitare il rilascio degli immobili. La formula per addiventare al valore di mercato dell'area attraverso il valore di trasformazione sarà pertanto:

$$V_a = V_m - (K_u + K_c + P)$$

dove:

Va = valore di mercato dell'area;

Vm = più probabile valore di mercato dell'edificio costruibile;

Ku = più probabile costi di urbanizzazione;

Kc = più probabile costi di costruzione del fabbricato;

P = più probabile profitto del promotore della costruzione.

I valori di riferimento per il calcolo sono stati ricavati da un'analisi delle precedenti esperienze condotte da ARTE, nonché mediante un confronto con quanto presentato dalla letteratura di riferimento.

Il valore di mercato base dello specifico sotto mercato è stato ricavato, come già riportata, mediante interrogatori al DB SIMIL, riferite agli anni 1997/2000 per immobili considerabili omogenei a quelli in oggetto di stima e per chiavi di ricerca concentriche.

In particolare, i riferimenti rilevati su 17 compravendite effettivamente realizzate nella prima del semestre precedente sono come di seguito riassumibili:

Vm medio = 983.000 al mq.

Vm min. = 743.000 al mq.

Vm max = 1.388.000 al mq.

I valori, dato il breve lasso temporale tra stesura del documento e inizio delle operazioni, sono ritenuti sufficientemente attendibili, con un'alea non superiore ad un +/- 1

Per quanto riguarda l'incidenza dell'area sul valore di mercato si è fatto riferimento ad un'indagine del Cresme, datata ma confermata anche da successive esperienze applicative, che riporta alcuni valori modale generale (47,6%) corrisponde a un'incidenza compresa tra l'11 e il 22 mentre solo il 3,2% non supera l'incidenza del 10%;

Il valore modale si sposta però alla classe di incidenza 21-30% nei grandi Comuni, i fabbricati venduti in blocco e per quelli destinati all'affitto, per le tipologie super per le costruzioni promosse da società e per quelle con più di 30 abitazioni;

Le incidenze non superiori al 10% risultano, per contro, particolarmente rilevanti piccoli Comuni (6,5%), nelle costruzioni per uso proprio (6,5%), di cooperativa agraria (7,3%) e unifamiliari (8,8%).

Sulla base di quanto sopra si è ritenuto di utilizzare come riferimento un'incidenza di sul Vm di mercato complessivo pari al 20%.

Per il calcolo del valore unitario dell'area trasformata è stata ipotizzata una destinazione d'uso particolarmente apprezzata e compatibile con la funzione principale (terza ricettiva), per la quale è stato calcolato a fini esemplificativi un ipotetico bilancio.

Operativamente, al fine di pervenire al valore di mercato della singola u.i., sono stati inviati da ARTE due Rilevatori. I Rilevatori con una visita diretta alle unità immobiliari hanno compilato schede. La prima di carattere generale sull'edificio, la seconda finalizzata all'attribuzione di punteggio alle singole caratteristiche presentate dalle unità immobiliari in oggetto di stima.

Il tutto è stato raccolto in un data base realizzato ad hoc.

Dal punto di vista metodologico sono stati effettuati sei distinti passaggi:

— attribuzione al valore medio di mercato SIMIL, che corrisponde ad un'unità immobiliare virtuale di riferimento, di un punteggio convenzionale pari a 6 per ciascuna di caratteristiche prese in esame all'immobile di confronto;

— attribuzione del punteggio da 1 a 10 per ciascuna delle caratteristiche all'immobile oggetto di stima da parte dei rilevatori;

— moltiplicazione dei punteggi attribuiti per i coefficienti segnalati per gli stessi requisiti in relazione allo specifico mercato omogeneo;

— individuazione del punteggio complessivo per l'immobile di confronto e dell'immobile in oggetto di stima;

— impostazione della proporzione: il valore dell'immobile noto sta al punteggio ottenuto come il valore dell'immobile da stimare (x) sta al punteggio ottenuto.

Prima di procedere all'applicazione sono state effettuate alcune simulazioni, che hanno fornito una validazione indiretta del metodo. Nella simulazione, infatti, si è ipotizzato un coefficiente particolarmente negativo ed uno particolarmente positivo. In entrambe le quantificazioni il valore, determinato per la specifica unità immobiliare, non si è discostato molto dal minimo e massimo evidenziati dai valori provvisoriamente indicati per il sotto mercato di riferimento.

Sulla base delle valutazioni svolte, sono stati stimati i seguenti dati di riferimento:

— un valore di mercato pari a Lit. 11.357.500.000;

— una superficie agibile complessiva pari a 8.273 mq.;

— un valore medio unitario è pari a Lit. 1.379.025 al mq. agibile.

Tutto ciò ha permesso di tracciare un bilancio complessivo dell'operazione per verificare una fattibilità preventiva e generale dell'operazione.

Dopo alcune verifiche è stato possibile individuare una situazione complessiva di fattibilità e, sempre con le opportune verifiche, un potenziale indirizzato sulle azioni di Amministrazione Comunale. In particolare, attraverso la perequazione sulla nuova de

nazione delle aree, è possibile riconoscere alla famiglia non ricollocata un' incentivazione di circa Lit. 200.000 al mq., non a carico della Pubblica Amministrazione, come riconoscimento indiretto sull'incremento del valore dell'area.

La differenza di trattamento tra i proprietari ricollocati e quelli che decidono cedere il loro alloggio contro la corrispondenza di un prezzo è, nel caso in esempio, quantificabile in circa Lit. 350.000 a mq. Tale differenza, a favore del proprietario ricollocato, è apparsa più che giustificata dalla pronta disponibilità del denaro (i primi dovranno aspettare qualche anno) e dai vincoli che i Proprietari ricollocati dovranno accettare sulla loro proprietà quali, ad esempio, il non trasferimento della proprietà per un periodo di cinque anni (art. 20 legge 139/92). Valide le simulazioni e le condizioni in ipotesi, si è concluso il montaggio complessivo dell'operazione evidenziando all'Amministrazione Comunale alcuni punti emersi nel corso della messa a sistema delle Analisi Costi Ricavi che, anche se rivisti ed integrati, hanno offerto uno spunto di riflessione, al fine di garantire la praticabilità complessiva dell'operazione nei termini sopra individuati.

STIMA PER PUNTI DI MERITO PONDERATI

Valore un. u.i. A = **983.000**

Caratteristiche	u.i. confr.	u.i.1	u.i.2	K. rif.	P confr.	P 1	P 2
ESTRINSECHE							
Accessibilità	6	8	6	6,2%	0,37	0,49	0,37
Contesto sociale	6	7	6	3,1%	0,18	0,22	0,18
Inquinamento	6	8	6	12,7%	0,76	1,02	0,76
Parcheggio	6	9	4	11,5%	0,69	1,04	0,46
Negozi	6	8	5	3,1%	0,18	0,25	0,15
Servizi sociali	6	8	5	2,3%	0,14	0,18	0,12
Trasporti	6	8	5	6,2%	0,37	0,49	0,31
Verde	6	8	5	3,5%	0,21	0,28	0,17
Bellezze	6	7	4	0,4%	0,02	0,03	0,02
INTRINSECHE							
Ascensore	6	9	3	3,8%	0,23	0,35	0,12
Distriche interna	6	8	5	4,2%	0,25	0,34	0,21
Doppi servizi	6	6	6	0,0%	0,00	0,00	0,00
Esposizione - lum.	6	9	5	4,6%	0,28	0,42	0,23
Panorama	6	8	4	6,9%	0,42	0,55	0,28
Piano	6	9	3	3,1%	0,18	0,28	0,09
Terrazzo - giardino	6	9	4	3,5%	0,21	0,31	0,14
Fabbricato	6	8	4	3,8%	0,23	0,31	0,15
TECNOLOGICHE							
Stato cons.	6	9	4	2,3%	0,14	0,21	0,09
Materiali	6	9	5	1,2%	0,07	0,10	0,06
Finiture	6	8	5	1,9%	0,12	0,15	0,10
Impianti	6	8	4	2,3%	0,14	0,18	0,09
PRODUTTIVE							
Libero	6	8	6	2,7%	0,16	0,22	0,16
Pot. Reddito	6	7	5	3,5%	0,21	0,24	0,17
Pot. Trasf.	6	9	5	2,7%	0,16	0,24	0,13
Spese	6	8	5	2,3%	0,14	0,18	0,12
Trat. Fiscale	6	7	5	2,3%	0,14	0,16	0,12
TOTALI	156	210	124		6,00	8,23	4,80
Valore al mq. U.i.1						1.349,104	
Valore al mq. U.i.2						786,400	

L'area di ricollocazione dovrebbe essere pagata non più di Lit. 200.000 a mq, edifici La superficie di ricollocazione offerta alle famiglie, per garantire un cambio all dovrebbe aggirarsi in circa il 70% di quella ceduta (resta possibile l'integrazione per richiesto in eccesso).

Il contributo assegnato a coloro che decidono di ricollocarsi dovrebbe essere almeno il 30% del costo convenzionale massimo di costruzione, fatte salve le integ per reddito richiamate nel Patto Concertativo.

Ad una quota del 50% del demolito dovrebbe essere assegnata una funzione valore di mercato, al fine di garantire l'erogazione del bonus ai non ricollocati.

Un finanziamento aggiuntivo pari a circa Lit. 2.350 milioni, derivante dalla p le perequazione delle superfici a destinazione residenziale demolite mediante tr mento oneroso a soggetto terzo, secondo quanto previsto dal P.U.C. del Com Genova, potrebbe pareggiare l'operazione costituendo un fondo integrativo final all'integrazione delle somme necessarie per realizzare il nuovo edificio in conto p (Lit. 1.400 milioni) e provvedere all'erogazione del bonus ai non ricollocati (cir milioni).

Il costo delle demolizioni dovrà essere caricato, come sembra ragionevole fare oneri finanziari necessari per fornire alla zona in oggetto la destinazione d'uso che l' rministrazione Comunale, nell'ambito di una più generale programmazione urbanis comparto, interderà più opportuna.

A che punto siamo

Dopo circa un anno dallo start up, sono state redatte le stime per i valori di riferin è stata individuata un'area per una ricollocazione compatibile con le esigenze delle fa e l'Amministrazione ha assunto le delibere necessarie per procedere con le operaz concertazione.

Alcuni tratti dell'operazione sono stati recepiti altri no, più per impraticabilità giu e amministrativa che per effettiva non divisibile.

Molto hanno pesato le specifiche condizioni delle famiglie, ognuna con le p problematiche, che spesso facevano moltiplicare i casi particolari non contemplati schema generale dell'operazione.

In particolare, ad oggi, è in corso la stipulazione dei patti concertativi secondo d casistiche.

Nei confronti dei proprietari residenti che decidono di ricollocarsi, l'ipotesi guic coprire i costi di realizzazione dei nuovi alloggi sostitutivi attraverso la sommato reinvestimento del valore degli alloggi esistenti, da cedere al Comune di Genova, contributo in conto capitale (a fondo perduto), ordinariamente previsto per l'edilizia e lata (per i residenti in possesso dei requisiti per accedere ai suddetti contributi), n attraverso integrazioni a carico degli interessati nel caso di maggiori dotazioni ric rispetto a quelle possedute per l'eventuale quota di costo eccedente la disponibilità ris dalla suddetta sommatoria.

Nei confronti dei residenti proprietari interessati alla ricollocazione in un alloggi posto dalla Civica Amministrazione, con caratteristiche di prima casa, si prospetta la bilità di usufruire di un contributo in conto capitale cosiddetto "buono casa".

Nei confronti dei residenti proprietari interessati alla ricollocazione altrove, si pro la possibilità di procedere autonomamente all'acquisto di un alloggio altrove, usufrue un contributo in conto capitale cosiddetto "buono casa".

Nei confronti dei residenti affittuari, l'ipotesi sono quelle di:

- eventuale ricollocazione in regime di locazione nei nuovi alloggi;
- possibile acquisto di un nuovo alloggio potendo usufruire dei contributi previsti dalla vigente normativa regionale in materia ("buono casa");
- eventuale ricollocazione in regime di locazione in un alloggio proposto dalla Civica Amministrazione;

— possibile acquisto di un alloggio individuato altrove o proposto dalla Civica Amministrazione potendo usufruire dei contributi previsti dalla vigente normativa in materia ("buoni casa");

Nei confronti dei proprietari non residenti l'ipotesi guida è quella di consentire:

- cessione diretta dell'alloggio (ipotesi prevista anche per i proprietari residenti);
- permuta con un alloggio di nuova costruzione, con la possibilità di accedere ai contributi regionali, impegnandosi a locare l'unità immobiliare all'attuale inquilino, se avente i requisiti di legge, per almeno otto anni;

— permuta con alloggio proposto dalla Civica Amministrazione, facendosi carico dell'eventuale differenza tra l'alloggio acquisito e quello ceduto (senza la possibilità di usufruire di nessun tipo di contributo in conto capitale).

La ricognizione effettuata per la stima del valore degli immobili, come già detto, ha consentito di approfondire i dati conoscitivi sulla popolazione e sulle attività insediate, ricevendo in via preliminare le diverse attese in merito al trasferimento.

Costatando, infatti, che le unità immobiliari utilizzate direttamente da proprietari erano la maggioranza (60,8%), mentre quelle condotte da inquilini erano circa un terzo (29,6%) e che sono presenti anche unità immobiliari vuote (9,6%), al fine d'affrontare in maniera concreta il tema della ricollocazione, le 97 unità immobiliari residenziali valutate sono state suddivise, in base alla possibile disponibilità dei proprietari residenti (61) e dei non residenti (36), disponibilità emessa nei rapporti preliminari attivati con gli stessi.

In conformità a questi primi ed indicativi risultati, il Comune di Genova nel giugno del 2001 ha incaricato ARTE della progettazione di 71 unità immobiliari, come numero medio d'alloggi necessari per l'attuazione del programma.

Morale

Il caso presentato è, a nostro giudizio, un concreto esempio di gestione del conflitto potenziale (a tratti divenuto reale) tra Pubblica Amministrazione e soggetti coinvolti in una complessa operazione di trasformazione urbanistica del territorio.

La morale della vicenda, per quanto interessa il tema dell'intervento, è riassumibile nelle seguenti considerazioni:

La gestione del conflitto:

— passa attraverso la preventiva concertazione delle regole;

— richiede l'allocazione di tempi e impegno non ordinari;

— non si può generalizzare, ma va intesa come una somma di conflitti soggettivi (ogni famiglia doveva essere ascoltata e presentava un caso e un conflitto particolare);

— è fatto più dialettico (per non dire politico) che metodologico (per non dire tecnico), dato dalla capacità di dialogo e convinzione e non dalla costruzione di regole o impalcati generali;

— spesso non è inquadrabile secondo le regole consolidate e necessita di qualche (necessaria) forzatura e dell'adozione di provvedimenti ad hoc.

Per quanto riguarda la configurazione generale, ad oggi, si sta procedendo secondo lo schema presentato, non senza difficoltà di procedura.

In particolare, i maggiori problemi sembrano riguardare l'allocazione del controperegrativo da nuova destinazione dei suoli.

Ma vale la pena di riprovare ancora, anche perché come scrive Roberto Camagni: si tratta di costruire la città dell'uguaglianza, che non è condizione né necessaria, né ciente per la sostenibilità, né la città senza conflitti. La città deve anzi ospitare la diverse difenderla, integrarla e riprodurla, garantendo l'assenza di discriminazione permeabilità e la mobilità verticale della popolazione, il rinnovo delle élites, l'accesso più vasta alle opportunità aperte..... la città sostenibile non è una città senza conflitti una città che sa gestire i conflitti".

BIBLIOGRAFIA

- AA.VV., *Metodi di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale. Teoria e casi di studio*, CNR-IRIS, Bari, 1989
- BON, R., *Building as an economic process*, Prentice Hall, New Jersey, 1989
- CARRER, P., *Un piano di trasformazione immobiliare*, Bologna, Patron, 1982
- FORTE C., DE ROSSI B., *Principi d'Economia ed Estimo*, Einaudi, Milano, 1979
- LANDRETH H. E COLANDER D., *Storia del pensiero economico*, Il Mulino Bologna, 1996
- MAZZA, L., *Trasformazioni del piano*, Francoangeli, Milano, 1998
- OREFICE M., *Estimo vol. 1. - Principi di economia*, UTET, Torino, 1995
- PEARCE D., TURNER K., *Economia delle risorse naturali e dell'ambiente*, Il Mulino, Bologna, 1989
- REALFONZO A., *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1995
- ROSCELLI, R., a cura di, *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, 1990
- ROSTROLLA, P., *Ottimo economico: processi di valutazione e di decisione*, Liguori, Napoli, 1990
- SDINO L., *Fondamenti di economia ed estimo per le professioni immobiliari*, CUSL, Milano, 1997
- SIMONOTTI M., *La stima immobiliare*, UTET, Torino, 1997
- STANGHELLINI, S., AVARELLO, P., *Valutazione e processo di piano*, Alinea, Firenze, 1996