



Stipulare l'urbanistica

8. Urbanistica negoziata Città Territori

di **Luca Gaeta** 🕒 8 Giugno 2022

Urbanistica contrattuale è il titolo scelto per una ricerca che ho condotto in questi ultimi anni. L'aggettivo posto nel titolo a designare l'urbanistica come una pratica di reciprocità, fulcro principale. La cornice di senso dell'urbanistica contrattuale, infatti, è quella di un territorio infrastrutturato, obsoleto in molte sue parti, con una densa accumulazione di diritti spesso precario.

Per fare urbanistica in questa cornice è necessario riconoscere l'insufficienza di qualunque strumento di raggiungimento di uno scopo. Nessun attore, pubblico o privato che sia, detiene per intero le risorse finanziarie e patrimoniali che permettono la realizzazione di piani e progetti urbani. Ne

interprete singolarmente degli interessi generali nel governo del territorio. Esiste sempre una tensione tra razionalità amministrativa e imprenditoriale, un imprevisto causato dalla ridondanza e dalla riduzione dei bilanci pubblici che impedisce di programmare, esasperato dalla svolta fin troppo breve verso i guadagni di breve periodo.



Figura 1 – Superkilen, B.I.G., Copenhagen, 2011-2012. @archidiap

Fare urbanistica all'interno delle città diventa incompatibile con qualsiasi scelta e azione astratta, ma per effetto del pluralismo circostanziale di valori, diritti e interessi messi in gioco, gli attori urbani operano di fatto in una condizione di reciprocità delle prestazioni. In questa condizione, le logiche imprenditoriali sono ancora importanti, ma non sono regolate solo dalle norme di natura pubblica, ma dal rapporto di reciprocità che risulta dal proposito di realizzare una trasformazione urbana. È un mutuo aggiustamento di ruoli e competenze. Il coordinamento non si può dare per scontato, ma è prestabilito. L'ineludibile reciprocità di prestazioni non può che assumere per questo gioco un valore di reciprocità.

Secondo quanto detto finora, l'urbanistica contrattuale è tutt'altro che un losco mercato di uso del suolo come taluni invece dicono. Un differente paradigma della pianificazione pubblica amministrata, chiama in causa il contratto come una prassi ordinaria, trasformata nel territorio. Il mutamento di paradigma è iniziato nel nostro Paese dagli anni Ottanta ma la Norma e il contratto non trovano una coerente integrazione nell'attuale disciplina urbanistica. Il rapporto tra amministratori pubblici e gli operatori privati che sono impegnati in accordi negoziali e contrattuali, delle esperienze contrattuali condotte in Italia è parziale e lacunoso, mentre potrebbe essere elaborato un set di criteri operativi corretti dal punto di vista urbanistico, estimativo e giuridico.

frequente ripetersi di progetti negoziati ha consentito un accumulo di esperienza professionale. I grandi operatori immobiliari come Davide contro Golia, sprovvisti di mezzi efficaci per accordi sottoscritti.



Figura 2 – Park 'n' Play, JAJA Architect, 2016, Copenhagen. @Archdaily

Nella transizione della nostra urbanistica dal principio di autorità al principio di reciproci accordi dall'opportunità, che cambia molto secondo i contesti geografici e le congiunture, fare chiarezza dentro un dibattito viziato da malintesi e pregiudizi. Ma il maggiore ostacolo sia la rinuncia alle prerogative di indirizzo e controllo dell'autorità pubblica mediante la partecipazione. L'importanza del piano per il governo del territorio non è contraddetta dalla partecipazione e all'attuazione delle scelte. L'urbanistica contrattuale necessita di un chiaro quadro per evitare di procedere caso per caso con il rischio di sperequazione, disparità di trattamento. Ridotta alla dimensione del puro scambio di risorse, priva della dimensione politica che non sarebbe più degna del proprio nome. Andando invece incontro ai bisogni di una società di grandi ideali e le istituzioni, potremmo tentare di rinnovare il prestigio della nostra disciplina urbanistica ancor prima di amministrarla.

Ulteriori approfondimenti

Gaeta L. (2021), *Urbanistica contrattuale. Criteri, esperienze, precauzioni*. FrancoAngeli.

