

**ABITARE L'ITALIA  
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



**XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011**

**Gaeta L. La regolazione temporale dei suoli  
urbani**

www.planum.net  
ISSN 1723-0993

## LA REGOLAZIONE TEMPORALE DEI SUOLI URBANI

Luca Gaeta<sup>1</sup>

Politecnico di Milano – Diap (luca.gaeta@polimi.it)

### Abstract

La regolazione dei suoli si applica spesso alla sola dimensione spaziale degli usi. Il paper sostiene che, senza prestare attenzione alla dimensione temporale, è difficile regolare le trasformazioni urbane promosse da investitori globali. Il primo paragrafo espone alcune condizioni generali della regolazione spaziale degli usi del suolo. Tali condizioni sono inefficaci se applicate a investitori poco vincolati ai luoghi. Il secondo paragrafo presenta ipotesi di trattamento della dimensione temporale nei piani a procedere da tre domande: quanto a lungo, quando e quanto rapidamente si può usare il suolo come un attivo finanziario? Le conclusioni ipotizzano quali forme urbane possano risultare dal controllo della dimensione temporale nei piani.

### 1. Introduzione

L'uso del suolo ha una dimensione spaziale in quanto comporta estensione, localizzazione, densità, esternalità. Nessun intervento regolativo del suolo prescinde da questi parametri, per esempio nel dimensionare il suolo edificabile, nel tracciarne i confini, nel fissarne la capacità edificatoria e nel separare gli usi tra loro incompatibili. Sono queste le operazioni tecniche dello zoning.

L'uso del suolo ha inoltre una dimensione temporale in quanto comporta durata, ritmo, interruzione e simultaneità con altri usi. In un secolo di regolazione degli usi del suolo, tuttavia, l'esclusivo trattamento della dimensione spaziale nei piani è parso sufficiente a governare la crescita della città moderna. Nella più comune accezione tecnica la regolazione degli usi del suolo si applica alla sola dimensione spaziale, mentre la dimensione temporale degli usi resta indeterminata, quasi estranea agli scopi della regolazione. I diritti d'uso sono assegnati nella pratica per tempi che coincidono con l'orizzonte temporale del piano e talora lo trascendono (Mazza 1994). Gli stessi vincoli preordinati all'esproprio tendevano in Italia prima alla durata indefinita, poi alla reiterazione, finché due pronunciamenti della corte costituzionale, nel 1968 e nel 1999, hanno reso illegittime queste prassi. Il trattamento della dimensione temporale degli usi diviene attuale nel governo del territorio urbano in presenza di almeno due fattori. Il primo è il processo di riuso del suolo occupato dalla produzione industriale, indicato da Campos Venuti (1987) quale ragione di fondo della terza generazione dell'urbanistica italiana. Il secondo fattore, più recente, è l'evoluzione del mercato immobiliare urbano verso una concezione finanziaria e reddituale del suolo. Negli ultimi dieci anni abbiamo assistito in Italia alla riproduzione, solo per certi versi anomala, di tendenze già in atto nei mercati più sviluppati del mondo occidentale e orientale.

La combinazione di questi due fattori è una manifestazione dell'economia globale e del ruolo che svolgono in essa alcune città. Luoghi di concentrazione direzionale di una economia frammentaria (Sassen 2000; Harvey 2006), le città globali sono un fiorente mercato immobiliare internazionale per investitori opportunistici. La mobilità di questi attori e la brevità degli orizzonti di investimento li estraniano dalle strategie di costruzione della città formulate da chi ne rappresenta gli interessi permanenti oppure, il che è peggio, inducono i governi locali all'offerta concorrenziale di territorio. L'urbanistica si è formata a cavallo tra XIX e XX secolo nel periodo storico di passaggio tra due concezioni del suolo: prima come patrimonio, poi come capitale fisso. Elaborando tecniche per ordinare nello spazio il conflitto tra capitale e lavoro essa ha concorso alla costruzione della città moderna. La crisi disciplinare degli anni Ottanta ha coinciso non a caso con la maturità del modello produttivo fordista. La delocalizzazione del capitale industriale ha imposto un riordino dello spazio urbano con strumenti pensati per scopi espansivi. Tuttora aperta, la crisi disciplinare rischia di

---

<sup>1</sup> Ho presentato una prima versione del testo al 3° convegno annuale del Dipartimento di Architettura e Pianificazione, Politecnico di Milano, 5 Dicembre 2008. Sono grato a Francesco Chiodelli e Davide Ponzini per i loro commenti.

aggravarsi per la concomitanza con un nuovo cambio di concezione del suolo: da capitale fisso ad attivo finanziario. Il prevalere di una “*economia di carta e di mattone*, capace di librarsi su quanto di più etereo e inafferrabile, e d’altro canto saldamente ancorata a quanto di più primordiale e solido” (Tocci 2009, p. 20). trova nel suolo un volano promettente. Nel mercato immobiliare quel che circola è sempre stato carta. Gli immobili restano dove sono per definizione. Passano di mano titoli che conferiscono diritti reali. La differenza rispetto al passato sta nel fatto che i titoli scambiati possono essere del tutto simili a quelli che circolano nel mercato finanziario: titoli che non conferiscono diritti reali immobiliari ma diritti di credito, cioè obbligazioni. Il suolo è un sottostante particolarmente idoneo per prodotti finanziari speculativi. Il suo infatti è un valore di aspettativa: si gonfia insieme alla fiducia collettiva nel futuro verificarsi di alcune trasformazioni. Il cambio di destinazione d’uso è un segnale che rafforza la fiducia in quanto le attribuisce una sanzione legale. Così la valorizzazione del suolo può subito trasferirsi nel circuito finanziario, ancora prima che la trasformazione avvenga. Finché la trasformazione resta credibile il suo valore potenziale può essere amplificato dagli scambi di titoli tra operatori. Quel che cambia non è l’effetto di valorizzazione fondiaria della regolazione, ma la difficoltà di interrompere il circolo vizioso del valore che cresce senza edificazione. È molto difficile in altri termini controllare con gli strumenti abituali l’operato di investitori opportunistici che sembrano anzi trarne vantaggio.

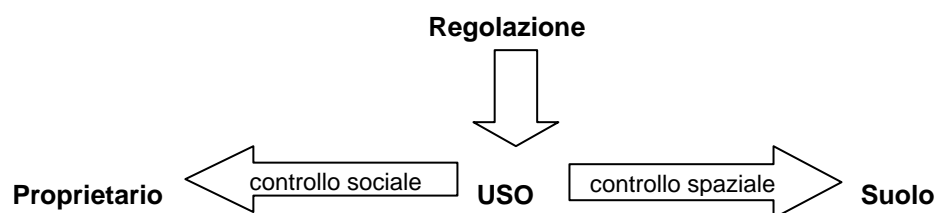
La revisione delle tecniche di regolazione dei suoli deve prendere in considerazione il mutamento del mercato immobiliare e il differente profilo mostrato da investitori e promotori nelle grandi città. Questo è lo scopo del saggio. Il secondo paragrafo indaga: (i) quale relazione dei proprietari col suolo renda efficace la regolazione spaziale degli usi; (ii) perché tale relazione cambi nel caso degli investitori globali; (iii) come la regolazione temporale possa impedire usi del suolo opportunistici. Il terzo paragrafo indica alcune modalità di regolazione temporale associate a tre questioni ineludibili: quanto a lungo, quando e quanto rapidamente un proprietario può usare il suolo come se fosse un attivo finanziario?

## 2. La relazione dei proprietari col suolo

### 2.1 Come opera la regolazione spaziale degli usi

Comprendere per quali ragioni la regolazione spaziale degli usi del suolo abbia prevalso richiede un esame delle sue condizioni di efficacia. Anzitutto dirò che la regolazione spaziale è efficace perché la relazione del proprietario col suolo è mediata dall’uso. Propongo di chiamare usi le attività che mettono il proprietario in relazione col suolo. Questo assunto è valido anche se il proprietario non è il diretto utilizzatore del suolo. La rendita che egli ricava dalla cessione a termine dei diritti d’uso va considerata un sostituto monetario dell’uso.

La tecnica regolativa opera sulla relazione tra proprietari e suoli. Applicandosi all’uso, per esempio autorizzando o vietando un uso specifico, la regolazione opera in due sensi. Da un lato essa opera sul suolo, del quale specifica gli usi legittimi. Dall’altro opera sul proprietario limitando la sua disponibilità del bene e, in definitiva, comprimendo la sua libertà individuale. Nel primo senso la regolazione è una forma di controllo spaziale, nel secondo è una forma di controllo sociale.



Il controllo spaziale è sempre efficace perché ogni uso è localizzato e deve fare presa al suolo da qualche parte. Dunque controllare gli usi significa controllare lo spazio. Ma che dire del controllo sociale? La tecnica è davvero efficace se anche i proprietari sono in un certo senso locali, se hanno

cioè interessi economici e sociali che comportano legami a lungo termine coi luoghi. Il radicamento locale del proprietario è dunque una condizione di efficacia della regolazione spaziale (anche se ciò significa per converso un peso maggiore del proprietario nella formazione delle scelte di piano). La pratica delle convenzioni urbanistiche può servire da esempio. Prima della legge ponte i Comuni avevano ampia facoltà di stipulare accordi di pianificazione coi proprietari privati, anche senza un piano approvato. Gli accordi erano registrati da convenzioni contenenti gli impegni reciproci delle parti. Nei piccoli comuni dell'hinterland milanese gli amministratori spingevano i proprietari locali a sottoscrivere convenzioni urbanistiche dopo avere adottato piani di fabbricazione molto restrittivi (Balducci 1984). Edificabilità contro opere di urbanizzazione che al tempo non erano per legge a carico dei proprietari. Poiché quei comuni erano ancora ai margini dello sviluppo, ai proprietari era preclusa la via d'uscita dello smobilizzo. La capacità di controllo sociale del convenzionamento era reale. La centralità del luogo, quale attacco degli usi al suolo e quale sfera di relazioni sociali del proprietario fondiario, giustifica il prevalere della dimensione spaziale nella regolazione dei suoli.

### 1.2 L'immobilizzazione apparente

L'evoluzione del mercato immobiliare d'investimento spinge alla concentrazione degli attivi nel portafoglio di istituzioni finanziarie: fondi, società immobiliari quotate, assicurazioni e banche. Il brutto termine "finanziarizzazione" segnala il passaggio dalla logica patrimoniale di un mercato di produzione alla logica reddituale di un mercato di servizi (Catella 2002). L'investitore finanziario si aspetta dai beni immobili prestazioni valutate come combinazioni di rischio e rendimento<sup>2</sup>. Un tale comportamento è agevolato dalla moltiplicazione dei veicoli societari che consentono di accedere alla proprietà degli immobili in forma finanziaria tramite l'acquisto di titoli scambiati nei mercati regolati (Biasin 2005). Strumenti del genere abbattano la soglia minima d'investimento, facilitano la diversificazione, riducono costi e tempi di liquidazione e non comportano obblighi gestionali. La durata media degli investimenti effettuati da operatori professionali si riduce di conseguenza e viene programmata in anticipo secondo un *business plan*. Programmare la durata degli investimenti è una operazione necessaria allo scopo di attualizzarne il valore netto e di stimarne il tasso di rendimento interno.

La durata tende al minimo nel *trading* immobiliare perché la logica di questa tecnica d'investimento impone la ricerca di utili nel più breve tempo. L'acquisto di grandi superfici fondiarie da rivendere dopo essere state lottizzate è una pratica storica dell'espansione urbana cui segue l'edificazione. Il *trading* fondiario dei giorni nostri è una pratica diversa, non sempre orientata alla trasformazione. Assistito dalla generosa leva del credito bancario, l'immobiliarista cattura differenziali di valore che manifestano aspettative collettive di crescita del mercato urbano. La trasformazione non è un passo obbligato sul sentiero della valorizzazione. La sua efficacia sembra essere maggiore se offerta nella forma virtuale del *rendering* architettonico: puro stimolo grafico del desiderio senza soddisfazione materiale. Le crisi economiche sono assai dannose per il *trading* immobiliare perché scoraggiano la fiducia degli investitori e spingono in alto il tasso d'interesse. La recente parabola di Risanamento mostra l'esito più probabile del gioco tra mattone e finanza: quando arriva la crisi ci rimettono gli immobiliaristi. La crisi colpisce alcuni soggetti, ma rafforza la propensione finanziaria del settore perché forza le banche creditrici a fare ingresso nel capitale delle società immobiliari.

Quel che conviene rimarcare di questo processo è il suo impatto sul modo di concepire l'uso degli immobili. Se la redditività diventa scopo prevalente rispetto all'uso strumentale, allora cambia la relazione del proprietario col bene. L'uso deve essere abbastanza generico da non ostacolare la ricerca e la sostituzione di conduttori che paghino il canone. Nella relazione classica tra valore

---

<sup>2</sup> Secondo David Harvey il mercato fondiario svolge una funzione di coordinamento tra gli usi del suolo e le necessità del processo capitalistico di accumulazione, ma un tale ruolo "richiede che la terra sia trattata come un puro attivo finanziario, una forma di capitale fittizio. E ciò richiede che sia spezzato il potere di ogni classe distinta di proprietari fondiari, ossia che la proprietà fondiaria sia ridotta [...] al semplice problema di scegliere quali generi di attività includere in un portafoglio d'investimenti" (Harvey 1985, p. 97).

d'uso e valore di scambio la merce deve avere un valore d'uso determinato per avere, in modo complementare, un generico valore di scambio. Gli immobili di un mercato finanziarizzato devono invece avere valori d'uso generici per avere più elevati valori di scambio. Forse questa necessità spiega la tipologia multifunzionale di tanti progetti urbani contemporanei. Proprietari che adottano una logica finanziaria d'investimento perseguono strategie autonome dalla relazione a lungo termine coi luoghi, lontane dalla reale domanda di spazio degli utenti. La scala geografica degli investimenti si dilata per trarre benefici dalla diversificazione e per cogliere le opportunità dei mercati emergenti; l'orizzonte temporale si adegua al ritmo dei flussi monetari da investire e dei rendimenti da distribuire. Il potere economico e il prestigio sociale di un investitore globale non è racchiuso dai confini di alcuna località. Scegliere di liquidare per investire altrove il capitale non comporta il sacrificio di una posizione sociale consolidata. Il capitale investito in forma finanziaria è solo in apparenza immobilizzato. Esso resta abbastanza fluido da potersi trasferire all'occorrenza. Almeno nei settori pregiati delle metropoli assistiamo al mutamento della relazione tra il proprietario, il suolo e l'uso che egli ne fa.

### *1.3 Alla ricerca di una nuova relazione*

Dove ciò accade il controllo degli usi opera ancora sul suolo sotto forma di controllo spaziale, ma opera con minore efficacia sui proprietari dal lato del controllo sociale. La regolazione spaziale degli usi si trova alle prese con proprietari che non devono il loro status alla terra. Si logora il nesso al quale più si deve la capacità di controllo sociale dello zoning. Regolando l'uso dei suoli nella maniera tradizionale si proietta nello spazio urbano un progetto politico che tuttavia non coinvolge gli investitori, ma solo gli utilizzatori finali sempre più esclusi dai processi produttivi e gestionali dello stock immobiliare. Si può ancora fare presa sugli investitori globali con la regolazione dei suoli? Come è possibile farlo?

Quel che occorre individuare è un nuovo nesso efficace tra suoli urbani e proprietari investitori sul quale impostare la regolazione. Propongo di considerare a tale scopo la dimensione temporale degli usi del suolo, associandola alla dimensione spaziale. Il nuovo nesso deve essere rilevante nelle strategie del proprietario investitore senza tuttavia presupporre una relazione a lungo termine coi luoghi. Ciò che bisogna presupporre è invece l'interesse strategico del proprietario investitore per una relazione, sia pur di breve durata, col luogo. La scena più adatta per immaginare il nuovo nesso in azione è perciò quella delle metropoli, mète privilegiate dei flussi d'investimento finanziario in immobili commerciali. Il proprietario investitore non è radicato in una singola città. Tuttavia il suo rango nella comunità finanziaria e la garanzia dei rendimenti attesi dipendono in buona parte dalla capacità di investire nei quartieri privilegiati delle grandi metropoli. Si direbbe che il proprietario investitore sia radicato in una rete di metropoli. Egli è sempre temporaneamente legato al suolo dell'una o dell'altra fintanto che investe in immobili.

La scelta del tempo d'uso quale nesso tra suolo e proprietario coglie una variabile decisiva dei processi d'investimento. Il tempo scandisce la serie dei flussi di cassa positivi e negativi. Il tempo porta con sé il rischio di scarti tra il rendimento atteso e quello che realmente si manifesta. Ogni investimento immobiliare in forma finanziaria è governato dal tempo ed è simulato nel tempo prima ancora di essere rappresentato nello spazio (Willis 1995). Ciò che in definitiva l'investitore usa è il valore di scambio degli immobili. Sebbene non usi in modo strumentale gli immobili che possiede, egli pratica tuttavia un uso astratto che assimila il patrimonio immobiliare al capitale finanziario. Se considerassimo quale uso del valore di scambio la ricerca del massimo rendimento a parità di rischio, potremmo allora applicare gli strumenti di regolazione dei suoli in una forma temporale. Mediante la regolazione delle variabili temporali associate agli usi del suolo sembra possibile estendere la capacità di controllo sociale della pianificazione ai proprietari investitori della nostra epoca. Il che significa indurli a partecipare a un progetto collettivo di costruzione della città contemporanea.

### 3. Per una concezione temporale del piano

#### 3.1 *Quanto a lungo?*

L'orizzonte temporale degli investimenti finanziari non è commisurato ai tempi di trasformazione della città. Un periodo di cinque anni è significativo per un fondo opportunistico ma non è sempre realistico per ultimare un progetto urbano. Lo scarto tra i tempi di ritorno degli investimenti e i tempi di trasformazione fisica apre lo spazio per un mercato fondiario dove i suoli si valorizzano e circolano più volte prima di giungere alla fase edificatoria. Ridurre lo scarto è un obiettivo che può migliorare l'efficienza allocativa del mercato urbano. L'obiettivo può essere perseguito almeno in due modi, che riporto con una premessa: un contributo tecnico è valido anche se non tutte le norme giuridiche per attuarlo sono già disponibili.

Un intervento regolativo che intenda ostacolare comportamenti opportunistici dovrebbe porre un limite minimo di durata all'investimento in aree di trasformazione, un limite coincidente con tempi credibili di realizzazione dei progetti. L'uscita dell'investitore dall'operazione di sviluppo dovrebbe essere consentita a fase edificatoria avviata, salvo eccezioni per circostanze di mercato avverse. Ai limiti temporali imposti dovrebbe però corrispondere la garanzia pubblica dei tempi di istruttoria, approvazione e rilascio dei permessi. Uno strumento per ottenere durate minime d'investimento è la richiesta di fidejussioni depositate per un tempo definito all'atto di variare la destinazione d'uso del suolo.

Un secondo strumento, contenuto nel progetto di riforma dell'INU, prevede la decadenza dei diritti edificatori assegnati dal piano operativo al termine di un periodo quinquennale (Campos Venuti 2010). Anche in questo caso mi pare decisivo che le pubbliche amministrazioni siano in grado di garantire tempi di istruttoria compatibili con la durata dei diritti edificatori assegnati. Lo strumento pone forse qualche problema di finanziamento bancario, in quanto il valore del suolo come garanzia ipotecaria non è assicurato alla scadenza dei diritti.

#### 3.2 *Quando?*

L'attuazione del piano per fasi temporalmente definite è stata un cavallo di battaglia degli urbanisti negli anni in cui la programmazione pubblica della crescita urbana appariva credibile. In Italia fu Astengo uno dei più tenaci assertori di piani "formulati con metodi scientifici che rendano possibile per amministratori e amministrati la verifica di costi e benefici degli investimenti previsti, e quindi la programmazione temporale degli interventi" (Astengo 1968, p. 3). La stagione dei programmi pluriennali di attuazione era figlia di una cultura tecnica e politica che si attribuiva capacità di previsione superiori a quelle del libero mercato. L'esperienza ha mostrato quanto fosse demiurgica la prospettiva di un disegno urbano compiuto da realizzare nei tempi e nei modi stabiliti dal piano. Il riconoscimento di un ruolo propositivo degli interessi privati nella pianificazione non risolve però il problema di scandire nel tempo l'attuazione degli interventi. Neanche il mercato immobiliare è capace di adeguare l'offerta alla domanda. Per meglio dire, può darsi che il mercato sappia come farlo. Peccato che non sia facile porre quesiti a un'entità astratta. Molto meno informati sembrano essere gli operatori in carne e ossa, i quali investono più in funzione del credito disponibile che della domanda stimata, né sono propensi a cooperare se non per attuare gli interventi superiori alle forze dei singoli.

Il proposito di regolare lo sviluppo immobiliare in accordo coi cicli del mercato non è contrario alla libera iniziativa dei proprietari. Appartiene invece alla logica interna dello zoning il sacrificio di alcuni interessi proprietari allo scopo di mantenere integri quelli restanti (Mazza 1998). La stessa logica che suggerisce di salvaguardare la proprietà regolandone gli usi nello spazio si applica a una concezione temporale del piano. In questo caso gli interessi opportunistici di alcuni proprietari investitori sarebbero sacrificati da un intervento regolativo per evitare che un'offerta immobiliare sproporzionata accresca il rischio finanziario ma non la capacità dei rendimenti di compensarlo. Uno strumento per regolare nel tempo gli effetti cumulativi di un portafoglio di progetti (Curti 2006) consiste nell'assegnazione concorrenziale di un certo numero di *slot*, variabile di anno in

anno secondo il parere formulato da una commissione di esperti designati da istituzioni pubbliche e operatori privati. Il termine *slot* è usato in aviazione per designare la finestra di tempo entro la quale è permesso il decollo e l'atterraggio di un aeromobile. Qui esso designa per analogia una finestra di tempo entro la quale è permessa la realizzazione edilizia di un progetto.

Un simile strumento non pretende di determinare la cronologia di un disegno urbano compiuto, ma seleziona e ordina nel tempo con criterio concorrenziale le proposte private per contenere il rischio di *overbuilding*. Lo strumento può comprendere una riserva di *slot* per progetti le cui prestazioni siano coerenti con specifici obiettivi di inclusione sociale. Assegnando gli *slot* con una procedura di gara si potrebbero inoltre generare risorse per compensare almeno in parte gli operatori esclusi.

### 3.3 Quanto rapidamente?

L'incertezza dei tempi di approvazione dei progetti in Italia scoraggia molti investitori esteri in quanto pregiudica l'applicazione delle tecniche di analisi della fattibilità finanziaria. Gli operatori domestici hanno sviluppato comportamenti adattivi che, se non sconfinano nell'illecito, scontano l'incertezza con abnormi margini di profitto.

A Milano è stata approvata lo scorso anno una revisione parziale del Documento d'inquadramento delle politiche urbanistiche. Le condizioni definite dal sistema di regole affinché l'imprenditorialità si manifesti puntano su una leva volumetrica che incentiva in un senso tutto quantitativo e alquanto tradizionale. Non sono esplorati incentivi di natura temporale che leghino la durata della procedura istruttoria al soddisfacimento di parametri prestazionali e qualitativi. Si trascura così un auspicio dello stesso documento d'inquadramento, dove parla della "creazione di corsie privilegiate nell'iter procedurale di approvazione e avvio degli investimenti, in modo di ridurre il peso dell'incertezza temporale nei piani imprenditoriali" (Comune di Milano 2000, p. 130).

Una concezione temporale del piano implica la capacità di modulare i tempi dell'istruttoria secondo obiettivi d'interesse generale. Quanto rapidamente un progetto possa attuarsi potrebbe dipendere, per esempio, dalla garanzia di prestazioni energetiche superiori alla norma, da impatti sull'ambiente inferiori a soglie predefinite, dal contenimento della congestione veicolare e così via. Allo scopo dovrebbe essere definito un elenco pubblico di prestazioni prioritarie che attribuiscono un bonus temporale ai progetti nel procedimento istruttorio, riducendo la durata di alcune sue fasi. La certificazione dei requisiti da parte di autorità di controllo accreditate potrebbe contribuire a ridurre il sovraccarico di lavoro delle amministrazioni pubbliche. Esperienze del genere sono documentate in Australia<sup>3</sup>. La municipalità di Brisbane utilizza dal 2006 un *fast track development application process* chiamato RiskSmart. La procedura garantisce velocità di approvazione se la proposta è vagliata da uno strumento informatizzato di valutazione dei rischi e di verifica della coerenza con le norme vigenti. I consulenti accreditati che forniscono servizi di valutazione RiskSmart sono ritenuti responsabili della correttezza delle informazioni fornite in tal modo alla pubblica amministrazione (Brisbane City Council 2008).

## 4. Conclusioni

Gli strumenti del governo urbanistico sono meno efficaci di un tempo nei confronti di investitori globali che esercitano un forte potere negoziale perché poco radicati nei contesti locali. Il fronte poco esplorato della regolazione temporale degli usi del suolo può contribuire a rafforzare la capacità di governo del territorio nei centri urbani che più attraggono il flusso degli investimenti immobiliari in forma finanziaria.

La regolazione temporale non è alternativa alla regolazione spaziale. Una concezione del piano che includa la dimensione temporale non toglie la necessità di regolare estensioni, localizzazioni, densità, esternalità, neppure dentro zone speciali che, in ogni caso, occorre perimetrare e separare dal resto della città con il disegno di confini.

---

<sup>3</sup> Si veda Thompson (2007) per una rassegna aggiornata sulla pianificazione australiana.

È interessante concludere immaginando quali conseguenze avrebbe una concezione temporale dei piani sulla forma delle metropoli. Piani a temporalità variabile sono propri di città le cui parti presentano differenze marcate nelle intensità di utilizzo e nei ritmi di ricambio. Alcune porzioni dello spazio urbano sperimentano processi accelerati di investimento e disinvestimento, in altre sono tutelati cicli di insediamento a lungo termine delle funzioni produttive e residenziali. Alcune porzioni di città funzionano come piattaforme di cui si servono investitori temporanei e imprese con una domanda flessibile di spazio, altre privilegiano valori di permanenza, storicità, aderenza ai bisogni di popolazioni che non stanno nei processi economici globali per una parte significativa del proprio tempo di vita.

Il riconoscimento esplicito nel piano di temporalità diverse degli usi del suolo si attua mediante il tracciamento di confini che rischiano di equivalere a recinti. La modulazione temporale degli usi induce una selezione spaziale delle attività che non può tuttavia significare la giustapposizione di porzioni urbane impermeabili le une alle altre. La creazione di recinti non sarebbe ammissibile se alcuni di questi dovessero ambire al monopolio dei fattori di centralità e accessibilità. Un principio di apertura e di continuità deve sovrintendere l'articolazione dello spazio in parti temporalmente differenziate.

### **Riferimenti bibliografici**

Astengo G. (1968), "Appello per la quinta legislatura", *Urbanistica*, n. 52, pp. 3-4.

Balducci A. (1984), "La riarticolazione del rapporto pubblico-privato nella pianificazione territoriale. Alcune ipotesi a partire dallo studio delle convenzioni urbanistiche dell'area milanese", in B. Secchi (a cura di), *Partiti, amministratori e tecnici nella costruzione della politica urbanistica in Italia*, Franco Angeli, Milano, pp. 113-142.

Biasin M. (2005), *L'investimento immobiliare. Mercato, intermediari e forme proprietarie*, Il Mulino, Bologna.

Brisbane City Council (2008), "RiskSMART: Fast-tracking development assessment in Brisbane City Council", *Queensland Planner*, vol. 48, p. 45.

Campos Venuti G. (1987), *La terza generazione dell'urbanistica*, Franco Angeli, Milano.

Campos Venuti G. (2010), *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*, a cura di F. Oliva, Laterza, Roma-Bari.

Catella M., "La finanziarizzazione del settore immobiliare", in O. Tronconi, A. Ciaramella, B. Pisani (a cura di), *La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari*, Il Sole 24 Ore, Milano, pp. 55-68.

Comune di Milano (2000), *Ricostruire la grande Milano. Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali*, Il Sole 24 Ore, Milano.

Curti F. (2006), "Le condizioni di sostenibilità del welfare urbano", in Id. (a cura di), *Lo scambio leale. Negoziazione urbanistica e offerta privata di spazi e servizi pubblici*, Officina Edizioni, Roma, pp. 11-44.

Harvey D. (1985), *The urbanization of capital*, Johns Hopkins University Press, Baltimore.

Harvey D. (2006), *Spaces of global capitalism. A theory of uneven geographical development*, Verso, London - New York.

Mazza L. (1994), "L'insostenibile peso dell'offerta residua", *Urbanistica*, 103, pp. ...., ora in Id., *Progettare gli squilibri*, Franco Angeli, Milano 2004, pp. 156-166.

Mazza L. (1998), "Perché si regolano gli usi del suolo?" in *Appunti di urbanistica*, Clup, Milano, pp. 15-26.

Sassen S. (2000), *Cities in a world economy*, Pine Forge Press, Thousand Oaks.

Tocci W. (2009), "Tra urbanistica e mercato", *Dialoghi Internazionali*, n. 10, pp. 20-37.

Thompson S. (2007), *Planning Australia: an overview of urban and regional planning*, Cambridge University Press, Cambridge.

Willis C. (1995), *Form follows finance. Skyscrapers and skylines in New York and Chicago*, Princeton Architectural Press, New York.