



Atti della XV Conferenza Nazionale SIU
Società Italiana degli Urbanisti
L'Urbanistica che cambia. Rischi e valori
Pescara, 10-11 maggio 2012

Planum. The Journal of Urbanism, n.25, vol.2/2012
www.planum.net | ISSN 1723-0993
Proceedings published in October 2012

Urbanistica e Real Estate. Nuovi soggetti e nuovi interessi collettivi

Carlo Alberini

Università degli Studi di Genova
Dipartimento DSA, Facoltà di Architettura
Email: architettoalberini@gmail.com
Tel. 347.6747810

Abstract

Il futuro sarà urbano. Le previsioni più recenti indicano che, entro il 2050, nelle aree rurali potrebbe vivere meno del 30% della popolazione globale. In questo contesto, le realtà urbane saranno chiamate ad assumere il ruolo di veri e propri motori della next economy, divenendo il luogo dove prenderà forma la sintesi tra la scala globale e la scala locale, l'ambito dove macro e metro si conetteranno tra loro. La great recession, partita nell'ottobre del 2008 con il fallimento di Lehman Brothers, ha comportato uno stravolgimento radicale nella gestione delle finanze pubbliche degli Stati. Il tema del nuovo decennio sarà costituito dalla scarsità delle risorse economiche pubbliche disponibili per l'avvio di processi di rigenerazione urbana. Appare irrinunciabile iniziare a riflettere sulle modalità con le quali analizzare e gestire i rapporti tra i "nuovi" interessi pubblici e i "nuovi" soggetti privati. L'Urbanista sarà chiamato ad assumere anche il ruolo di interprete e traduttore dei differenti linguaggi e tra questi non potranno mancare quelli relativi al mondo della finanza e del real estate.

La *great recession*, partita nell'ottobre del 2008 con il fallimento di *Lehman Brothers*, oltre a condurre il mondo occidentale ad un passo dal baratro finanziario globale, ha comportato uno stravolgimento radicale nella gestione delle finanze pubbliche degli Stati sovrani. Le recenti manovre finanziarie che i governi di Italia, Spagna, Portogallo e Grecia si sono trovati costretti a predisporre nel corso degli ultimi 8 mesi testimoniano la gravità e la perdurante vulnerabilità dei sistemi economici mediterranei.

Il nostro Paese, grazie ad una rinnovata autorevolezza in ambito internazionale, sembra avviarsi verso il perseguimento di ragionevoli livelli di sicurezza delle finanze pubbliche, a fronte di importanti modifiche a carico del sistema delle tutele sociali, del mercato del lavoro, dei valori di spesa e dell'incremento dei livelli di tassazione. Quest'ultimo aspetto risulta particolarmente importante, non soltanto perché ha determinato la reintroduzione di un sistema di tassazione diretta sulla proprietà degli immobili, ma anche perché ha comportato una nuova disciplina delle tassazioni alle quali vengono sottoposti i guadagni dei fondi di investimento attivi nel settore immobiliare. In tal senso, si può affermare che il comparto economico legato al settore delle costruzioni sarà certamente uno di quelli che, più di altri, potrà subire penalizzazioni, sia per quanto riguarda l'attività degli investitori privati, sia per quanto concerne quella degli investitori istituzionali. Infatti, per poter tentare di definire un realistico scenario operativo entro cui collocare i margini di operatività del settore immobiliare e del real estate, occorre tenere in considerazione, oltre al richiamato nuovo impianto fiscale, anche l'insieme delle ricadute che si registreranno a carico dei *fondamentali* del comparto.

La prima ricaduta riguarderà la solidità del sistema bancario e la capacità di erogazione del credito, drasticamente diminuita nel corso degli ultimi mesi; la seconda riguarderà la propensione delle famiglie all'indebitamento a lungo termine, a fronte di un'entrata in recessione del nostro sistema economico, certificata dall'Istat già per il 4Q del 2011 e confermata anche per i primi 2Q del 2012. La terza è rappresentata dall'andamento dei valori immobiliari che, pur non avendo mai subito l'effetto "bolla" che si è avuto sul mercato iberico e ancor più su quello irlandese, dovrà necessariamente avviare un definitivo *repricing*, che viene fissato dai principali centri di ricerca (Scenari Immobiliari e Nomisma) nell'ordine del 5-7% rispetto ai valori del 2011, per altro già in flessione di almeno un 5% rispetto ai dati del 2010. In merito all'andamento dei valori immobiliari, non si potranno tralasciare gli effetti che si potranno verificare sul ritracciamento delle valutazioni, sia in relazione all'aumento dell'offerta, con l'avvio del piano di dismissione del patrimonio immobiliare

pubblico per valori indicativi degli *asset* nell'ordine dei 5 mld. di euro nei prossimi tre anni, sia per l'aggiornamento a valore di mercato (*mark-to-market*) dei cespiti presenti nei portafogli dei fondi immobiliari. Quest'ultimo tipo di operazione, apparentemente solo di natura contabile, comporterà l'inserimento di inevitabili perdite nella maggior parte dei bilanci, con valori medi, recentemente quantificati dal centro studi di Mediobanca, nell'ordine del 30-35%, con conseguenze dirette, sia in termini di ritorno degli investimenti che di esposizioni nette verso il sistema creditizio. Il primo ordine di problemi (ritorno dell'investimento), potrà generare una diminuzione, più che lineare, del valore delle azioni, in misura maggiore per tutti quei Fondi che sono quotati in Borsa; il secondo genere di problema (esposizione bancaria), potrà aggravare situazioni già fortemente critiche, in relazione all'uso eccessivo della leva finanziaria, con conseguente rischio di aumento delle insolvenze e conseguente fallimento e messa all'asta degli *asset* posti a garanzia delle quote di debito.

In questo delicato scenario, carico di insidie e incertezze, si troveranno costrette ad agire le pubbliche amministrazioni, chiamate a definire le linee di indirizzo dello sviluppo urbanistico delle nostre città. Peraltro, risulta del tutto evidente che quelle realtà che devono ancora avviare la redazione dei nuovi Piani potranno calibrare, sin da subito, le ipotesi di trasformazione, riqualificazione urbana e sviluppo, all'interno di questo mutato scenario macro economico, mentre, per quelle Amministrazioni che recentemente si erano date nuovi strumenti di governo del territorio occorrerà avviare una fase di verifica e di aggiornamento delle previsioni, che dovrà necessariamente condurre ad una riduzione *quantitativa* del numero dei programmi di trasformazione e al contestuale innalzamento *qualitativo* dei contenuti delle ipotesi che potranno trovare conferma nella propria portata strategica, soprattutto in relazione al miglioramento e all'innalzamento della qualità urbana complessiva.

L'Atelier propone di avviare una discussione in merito al rischio concreto che le Amministrazioni possano essere tentate dall'utilizzare, in misura ancora maggiore rispetto a quanto non abbiano già fatto negli ultimi anni (soprattutto da parte dei piccoli comuni), lo sviluppo immobiliare come fonte alternativa di finanziamento, utile per supplire ai tagli dei trasferimenti centrali. Se un tale approccio dovesse trovare applicazione in maniera diffusa, con ogni probabilità, sarebbe all'origine di gravi carenze sui livelli di attuazione degli strumenti urbanistici, per due ordini di motivi principali. Il primo, in ragione del fatto che il supposto "sviluppo immobiliare", ben difficilmente potrebbe essere considerato come un dato acquisito e certo, rispetto al quale garantire alla collettività l'avvio e, ancor più, la conclusione dei processi di trasformazione urbana. Il secondo, in relazione al fatto che eventuali politiche incentrate sull'uso eccessivo dello sviluppo immobiliare quale strumento impiegato per finanziare il bilancio (con incremento degli introiti derivante dalla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) potrebbero costituire un elemento ostativo all'apporto dei capitali privati. In tal senso, non si può trascurare la circostanza per la quale la competizione che si svilupperà tra i differenti centri per garantirsi le limitate risorse finanziarie apportabili dai grandi *player* del real estate si giocherà, oltre che sul fattore temporale, legato all'iter autorizzativo dei progetti, anche su quello gestionale, con particolare riferimento alla quantificazione preliminare dei costi, diretti e indiretti, legati alle fasi decisionali e partecipative di condivisione delle proposte e dei mix funzionali insediabili sulle aree.

Se il problema centrale del prossimo decennio sarà costituito, dunque, dalla scarsità delle risorse economiche pubbliche, urbanisti e amministratori locali dovranno essere capaci di perfezionare strumenti di piano capaci di indirizzare e guidare la redazione dei progetti verso soluzioni caratterizzate da un'intrinseca qualità - urbana e architettonica - in termini di migliori risposte funzionali alle nuove esigenze della collettività, oltre che in riferimento ai livelli di sostenibilità ambientale, economica e gestionale degli interventi proposti. In tal senso, appare utile richiamare una recente intervista rilasciata da Oriol Boigas, nella quale ribadisce che a suo avviso

“non bastano i numeri dei piani regolatori per controllare la trasformazione della città: servono progetti architettonici e di dettaglio per ogni cosa (...) si crede ingenuamente che le soluzioni per le città si possano trovare con strumenti che vincolano in termini quantitativi, ma la città contemporanea va controllata con un progetto urbanistico e architettonico. Il tema della densità non è economico ma riguarda la struttura urbana. Densificare genera numerosi vantaggi sociali: non è solo un plus economico per i proprietari. Meglio vivere in un quartiere con una buona qualità urbana, accessibile e con tutti i servizi” (Pierotti, 2012).

Peraltro, dal momento che le previsioni più recenti indicano il 2050 come l'anno in cui nelle aree rurali potrebbe vivere meno del 30% della popolazione globale del Pianeta, resta da comprendere la reale portata di questo fenomeno: le conseguenze di questo nuovo inurbamento porteranno ad una accelerazione del processo di trasformazione dell'assetto economico e produttivo, non tanto dei principali paesi industrializzati, quanto di quelli a più rapida crescita (Paesi BRIC). In questo contesto, le realtà urbane saranno chiamate ad assumere il ruolo di veri e propri motori della *next economy*, divenendo così il luogo dove prenderà forma la sintesi tra la scala globale e la scala locale, l'ambito dove *macro* e *metro* si conetteranno tra loro. In un futuro in cui oltre al 60% del Pil nazionale sarà realizzato dai sistemi macro-economici urbani, le *issues* dei piani urbanistici delle città europee e, ancor più di quelle italiane, dovranno allora favorire le occasioni di sviluppo economico, in un quadro di rinnovato equilibrio tra la partecipazione diretta e qualificata dei capitali privati, e il perseguimento dei *nuovi* interessi collettivi. Questi, infatti, non trovando più una fisiologica declinazione e composizione nell'ambito dei dibattiti che storicamente si sono realizzati all'interno dei partiti politici, dovranno essere

garantiti da una rinnovata sensibilità sociale degli architetti-urbanisti, che diverranno i *driver* per il conseguimento degli obiettivi e il successo delle iniziative di sviluppo e di riqualificazione urbana.

L'utilizzo del termine *nuovi*, riferito agli interessi collettivi, vuole stimolare un ripensamento generale e un aggiornamento delle priorità e delle modalità con le quali queste trovano sempre più spesso l'occasione di manifestarsi all'interno del dibattito che si sviluppa sul tema della gestione urbana. *In primis*, non si deve trascurare il fatto che, anche a seguito della recente crisi finanziaria, e soprattutto grazie alla efficace evocazione che ne è stata fatta dall'attuale Presidente degli Stati Uniti, i temi della *green economy* sono entrati prepotentemente nelle agende dei politici e dell'opinione pubblica dei Paesi maggiormente sviluppati. L'aumento della sensibilità della cittadinanza in merito all'esigenza di preservare il territorio e di migliorare l'ambiente urbano, per garantire qualità alla vita e futuro alle prossime generazioni, rappresenta uno dei nuovi fattori centrali all'interno di qualsiasi dibattito sul futuro di una determinata città. Dalla capacità degli amministratori e dei progettisti di saper integrare e raccogliere le sfide che questi temi lanciano alla maggior parte dei progetti di trasformazione urbana dipende, in misura diretta, anche la possibilità di gestire la conflittualità che, sempre più, trova manifestazione con la nascita di comitati "contro". Peraltro, è del tutto evidente che l'eliminazione delle incertezze sull'attuazione dei piani derivanti dalla forza relativa di tali comitati, molto spesso portatori di interessi particolari piuttosto che di ragioni collettive, costituisce un altro fattore fondamentale per la valutazione dell'appetibilità di un investimento da parte dei capitali privati chiamati a partecipare e a sviluppare le grandi scelte strategiche contenute negli strumenti urbanistici. Allo stesso tempo, proprio per ridurre la portata delle eventuali opposizioni ai progetti e per migliorare la trasparenza dei processi decisionali, si dovranno limitare al massimo gli spazi per operazioni che possano essere facilmente classificabili come meramente speculative. L'equilibrio tra il soddisfacimento delle giuste aspettative di remunerazione del capitale privato investito e la risoluzione delle specifiche esigenze della collettività direttamente coinvolta nel progetto dovrà trovare immediata individuazione e riconoscibilità. Solo così, infatti, si potranno ridurre gli spazi a disposizione dei comitati, limitandoli a quelli di natura meramente ideologica, che nella presenza e nella remunerazione del capitale privato vedono sempre una circostanza da combattere aprioristicamente. L'innalzamento dei parametri qualitativi delle proposte progettuali finali e la capacità che queste avranno di risultare sostenibili in chiave ambientale e gestionale nel lungo periodo costituiscono fattori fondamentali anche per la determinazione del prezzo di vendita degli spazi realizzabili. Tutte le più recenti indagini di mercato confermano che, a fronte di elevati standard di efficienza energetica e di uso di materiali da costruzione *green*, gli acquirenti sono disposti a sostenere un prezzo di acquisto maggiore rispetto alle valutazioni medie della zona, trovando giustificazione nei risparmi sulla spesa energetica e sulla salubrità degli ambienti. Circostanza che conferma che, ormai e sempre più, i fattori in grado di massimizzare i valori immobiliari e, con ciò, l'interesse del *developer*, coincidono in misura crescente con il soddisfacimento di nuove esigenze manifestate da parte degli utilizzatori finali. In tal senso, si deve riconoscere che riuscire a declinare compiutamente il tema della *qualità* (architettonica, urbanistica, ambientale, funzionale, ecc.) delle proposte rappresenta un fattore di successo, sia a vantaggio dell'investitore, sia a favore della collettività che, grazie ad un ottimo progetto, riuscirà ad ottenere un reale e concreto soddisfacimento dei propri bisogni quotidiani.

La contrazione sempre maggiore che, nel corso dei prossimi anni, si registrerà sul fronte della disponibilità di risorse finanziarie pubbliche, imporrà dunque un profondo cambiamento, oltre che degli approcci progettuali, anche delle *policies* messe in campo dalle classi politiche che saranno chiamate a governare la complessità e la velocità delle trasformazioni urbane. E' del tutto evidente, infatti, che per cercare di tenere il passo con le sfide imposte dalla globalizzazione, si dovranno definitivamente archiviare i tempi in cui l'interesse collettivo, pretestuosamente richiamato dai promotori e dagli amministratori impegnati a presentare numerose iniziative immobiliari, poteva essere ricondotto al semplice soddisfacimento di istanze particolari, provenienti da alcuni attori locali. Troppe volte, infatti, è capitato che, a fronte di una costruzione del consenso non del tutto sana e basata su sistemi clientelari, volti per lo più a garantire una continuità amministrativa degli stessi soggetti, si sia dato corso ad iniziative immobiliari che hanno influito scarsamente su un effettivo rilancio e su un sostanziale miglioramento delle qualità dei contesti urbani coinvolti. Numerosi e recenti fatti di cronaca, che hanno visto il coinvolgimento diretto di architetti, funzionari della pubblica amministrazione e leader dei partiti oltre che di grandi gruppi immobiliari, ripropongono in tutta la sua urgenza, oltre al tema della legalità, il tema della trasparenza delle scelte in materia urbanistica. Dare forma progettuale compiuta alla richiesta di innalzamento della qualità urbana, soprattutto in termini di vivibilità dello spazio pubblico, miglioramento dell'accessibilità, disponibilità del verde e riduzione del traffico, oltre che alla creazione di posti di lavoro duraturi e al miglioramento complessivo della vita quotidiana, soprattutto in relazione ai tempi organizzativi della famiglia, divengono allora le vere leve sulle quali muovere la costruzione di un consenso sempre più allargato e diffuso, capace di bypassare la mediazione degli apparati politici.

In questo quadro, in continua evoluzione, riuscire ad interconnettere le nuove istanze della società urbana con i meccanismi decisionali del settore finanza e del real estate diviene condizione necessaria e irrinunciabile per l'aggiornamento del ruolo dell'urbanista. La crisi del livello di rappresentatività e di capacità interpretativa dei bisogni della comunità locale che colpisce i partiti politici obbliga ad un ripensamento del ruolo del tecnico che si occupa del disegno della città. Sempre più egli dovrà sapere e poter rispondere direttamente ai nuovi soggetti, riducendo gli spazi delle mediazioni tra interessi politici convenzionalmente rappresentati. Il ruolo dei social

network e l'immediatezza della comunicazione, alla base della forza delle mobilitazioni "contro", impongono un salto di qualità anche nel linguaggio e nella capacità comunicativa che dovrà essere garantita da chi sarà chiamato a spiegare e presentare i progetti urbanistici. Oltre a parlare ai politici e agli imprenditori, l'architetto e l'urbanista dovranno saper tradurre e comunicare, anche al grande pubblico, i criteri decisionali posti alla base del processo progettuale. Così facendo la trasparenza potrà divenire sostanziale e non solo formale. Saper motivare scelte apparentemente impopolari ma che, di fatto, vanno adottate nell'interesse collettivo, può contribuire a ridurre le occasioni in cui le rivendicazioni *nimby*, che riguardano gli interessi specifici della comunità più direttamente coinvolta, potranno essere strumentalmente fatte passare come assunzioni di responsabilità a favore dell'intera collettività.

Bibliografia

Libri

Alberini C. (2011), *Urbanistica e Real Estate. Il ruolo della finanza nei processi di trasformazione urbana*, FrancoAngeli, Milano.

Articoli

Pierotti P. (2012), "Intervista a Oriol Boigas", *Casa24Plus*, n. 37, 6

Siti web

Ricci M., (2012). Riciclare città e paesaggi [Online]. Disponibile su: <http://www.ecowebtown.eu>