



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

## **Abitare in un 'mutuo': come l'investimento legato alla casa condiziona le scelte del costruire ovvero, le regole (non scritte) della città privata.**

**Giuseppe Caldarola**

Università IUAV di Venezia

Unità di Ricerca 'Le Condizioni dell'Abitare'

Email: [giuseppe.caldarola@iuav.it](mailto:giuseppe.caldarola@iuav.it)

Tel. 347.6520314

fax 041.2571392

---

### **Abstract**

*Ripetute osservazioni condotte nel contesto territoriale del nord-est italiano consentono di avanzare significative ipotesi sulle condizioni di realizzazione di un progetto urbanistico legato all'abitare e di interpretarne le dinamiche quali esiti di strategie di azioni convergenti di famiglie, costruttori, finanziatori, amministratori e progettisti uniti da un'implicita condivisione di interessi, tutti di natura 'privata'. L'azione di tali attori procede per 'lottizzazioni' -secondo comportamenti di 'buon senso' e modelli ripetuti e comunque in assenza di 'piano' (progetto condiviso)- e non produce un progetto né urbano né di territorio. Sono queste le regole (non scritte) della 'città privata' alla base della maggior parte delle recenti trasformazioni territoriali e che trovano giustificazione nel cambio di percezione della casa da 'bene durevole' a 'investimento' favorito e indotto dal sistema 'mutuo', termine di paragone cui tutte le scelte del costruire fanno riferimento e che racchiude le ragioni del credito quale condizione e discriminante all'acquisto da parte delle famiglie. Comprendere le ragioni, i linguaggi, le modalità di interazione tra soggetti nelle pratiche edilizie consente di aprire nuovi scenari ed ambiti di azione nell'ottica della condivisione del progetto di costruzione dell'abitare.*

### **Territorio nord-est: la città 'privata' tra processi, attori ed esiti edilizi**

Una serie ripetuta di osservazioni condotte negli ultimi anni sulle diverse condizioni di realizzazione di un progetto urbanistico legato all'abitare –sul disegno, cioè, delle lottizzazioni residenziali e industriali, dei quartieri di edilizia pubblica, delle attrezzature della grande distribuzione nonché degli spazi pubblici- ha consentito di formulare alcune significative ipotesi circa la formazione di strategie di azioni convergenti di famiglie, costruttori, finanziatori, amministratori e progettisti, tutte di natura 'privata' e non riconducibili nelle logiche del disegno urbanistico e di condivisione del progetto.

Proprio la comparazione delle modalità e dei tempi di azione di ciascuno degli attori dei diversi processi e la codifica degli intrecci nelle pratiche edilizie mostrano, quale possibile elemento unificante, una implicita condivisione di interessi. Il 'mutuo', quale termine semplice in cui ascrivere e racchiudere il sistema del credito come condizione endemica del passaggio tra la percezione della 'casa come bene durevole' a quella della 'casa come investimento', è il termine di paragone cui tutte le scelte del costruire fanno riferimento nei modi in cui si traducono nelle pratiche edilizie che perseguono le ragioni più proprie dell'investimento.

Nella più ampia gamma di tematismi, questa condizione risulta tanto più evidente nel disegno delle lottizzazioni residenziali additabili quali 'meccanismi' e 'processi' nei quali -per incidenza del fenomeno- risulta ascrivibile la maggior parte delle recenti trasformazioni territoriali strutturate secondo sommatorie di logiche parziali più proprie di ciascuno degli attori dei processi edilizi e che non generano un progetto né urbano né di territorio e che, anzi, spesso non considerano i costi che i medesimi interventi scaricano sulla collettività.

Per confronto critico, si rende peraltro possibile leggere le modalità entro cui si configurano e strutturano gli interventi (siano essi di nuova realizzazione o di riqualificazione dell'esistente) tanto sulla città pubblica -di cui si deve registrare la progressiva riduzione- e sulla sua qualità quanto sulla città privata non residenziale.

La ricorrenza di tali condizioni è riscontrabile –pur con variazioni più o meno rilevanti- sull'intero territorio nazionale. Esse divengono assai significative nel contesto territoriale delle regioni del nord-est italiano che si mostrano omogenee per dinamiche, processi, tipologie e modalità di trasformazione, nonché per le quantità ivi attestate.

Se in questo contesto il fenomeno, marcato dalle ben note dinamiche di 'diffusione urbana' e di 'consumo di suolo'<sup>1</sup>, trova le sue radici nel periodo del dopoguerra e della crescita economica dei due decenni successivi, la sua evoluzione nell'ultimo trentennio mostra una sostanziale costanza nella tendenza alla crescita e il reiterarsi delle medesime condizioni. Ne sono derivati modelli ripetuti, spesso 'impliciti' e forse non del tutto indagati e codificati.

La recente introduzione delle leggi urbanistiche regionali, l'applicazione (o anche 'occasione' mancata) di leggi nazionali (*i.e.*, il 'piano casa' di cui il Veneto è stato regione pilota), l'attuale stato di crisi che ha generato una battuta di arresto o se non altro un rallentamento nella costruzione delle nuove edificazioni, la dismissione di consistenti quote di patrimonio edilizio a destinazione artigianale e industriale, la presenza nei centri urbani di quote significative di edificato da più parti indicato come 'da rottamare'<sup>2</sup> consentono di leggere questo contesto territoriale come 'in bilico' tra modalità consolidate e quasi ormai divenute 'tradizionali' di previsione, gestione, controllo (veri o presunti), realizzazione e nuovi scenari che stentano ancora a delinearsi.

La strutturazione attuale del territorio può leggersi come legata a un sistema 'casa-lavoro' che, nel medesimo arco temporale, aveva mostrato una continua tendenza alla crescita e una sorta di fiducia nella permanenza delle condizioni tale da indurre le famiglie all'accettazione e alla quasi non-considerazione dei 'costi' che il medesimo sistema generava. L'andamento altalenante del mercato immobiliare, la riduzione dei volumi di compravendite e l'abbassamento dei valori di mercato conseguenti alle condizioni indotte dalla crisi (dei mutui prima ed economica poi), il rallentamento dei progetti in corso di realizzazione e la contrazione delle quantità delle nuove progettazioni registrati a partire dal 2008 e accompagnati da variazione al ribasso delle capacità di spesa delle famiglie (conseguente alla contrazione dell'offerta di lavoro oltre che alla sensibile riduzione delle quantità di prestiti erogati quale garanzia di accesso a beni e servizi fin qui datasi), compongono scenari di assai incerta delineazione e non consentono al momento previsioni di lungo periodo univocamente date. In questo quadro e dato il prolungarsi di queste condizioni all'oggi, si può ipotizzare peraltro l'impossibilità di un ritorno alle condizioni precedenti e conseguentemente la non sostenibilità del reiterare modalità di trasformazioni territoriali non più rispondenti alla domanda. Si è concluso un periodo? Non lo si può affermare con certezza! Certo è che si stanno registrando –e lo comprovano recenti studi condotti tanto da analisti urbani e di micro-economia quanto da sociologi- profonde modificazioni e uno stato di crisi nella struttura 'sociale', i cui aspetti più evidenti sono la 'precarizzazione' delle posizioni lavorative e la contrazione della capacità di spesa delle famiglie, che 'reggeva' tali modalità di strutturazione degli insediamenti e accettava, veicolandoli, gli esiti edilizi del procedere 'per lottizzazioni'<sup>3</sup> reiteratosi nel tempo.

In considerazione di tali modificazioni al fine di individuare nuove modalità di azione, la comprensione delle reali condizioni di realizzazione di un progetto legato all'abitare fin qui date, dal punto di vista della verifica di esistenza e codifica di modelli ripetuti –li si dirà 'città privata'- dei linguaggi e dei percorsi progettuali degli attori di processo e i loro intrecci nelle pratiche edilizie, si rende necessaria per delineare nuove progettualità e ricondurre 'azioni' singole nell'ottica della condivisione del progetto e della sua qualità.

Se questi sono gli aspetti da considerare per quanto attiene alle questioni di disegno/progetto degli spazi residenziali e della loro formazione, tutto da esplorare rimane il rapporto tra la 'forma dello spazio residenziale' indotto e generatosi da tali meccanismi e la 'forma dell'investimento' specie alla luce delle mutate condizioni.

---

<sup>1</sup> Per le questioni di diffusione urbana e consumo di suolo si vedano i documenti e scritti proposti dal sito [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it).

<sup>2</sup> Cfr. Rapporto cisl 2010 'I giovani, le famiglie, gli anziani: quale casa per il futuro'.

<sup>3</sup> Il procedere per lottizzazioni risulta essere una modalità entro cui si può ascrivere la gran parte dei recenti processi di costruzione dello spazio abitato avviati da e per iniziativa di soggetti privati (*i.e.*, famiglie, imprese, aziende e gruppi non appartenenti al settore edile e afferenti al settore finanziario) a leggersi nella duplice dimensione spaziale e temporale: è trasformazione di una porzione di suolo già urbanizzato o da acquisirsi all'urbano, spazialmente delimitata e identificabile come unità a sé stante, spesso caratterizzata da una sorta di 'indifferenza' rispetto al contesto che emerge in fase di progettazione e realizzazione ma soprattutto nelle condizioni d'uso degli spazi ivi ricompresi; è trasformazione che si genera in relazione all'espressione di esigenze di singoli attori nell'intero arco temporale di 'attività' nel processo edilizio che sconta ogni discrasia tra azioni singole a configurarsi come comportamenti isolati di soggetti tra cui non intercorre alcun dialogo.

## Condizioni ricorrenti e meccanismi di costruzione dello spazio abitato residenziale

In numerosi comuni del triveneto, gli esiti delle lottizzazioni appaiono nella generalità dei casi spesso condizionati da fattori di vincolo che i diversi operatori sono soliti indicare come dovuti ad altri soggetti e vincolanti la loro azione.

Il ricorso alla lottizzazione residenziale per la realizzazione dei nuovi spazi dell'abitare costituisce una sorta di 'evoluzione' dei medesimi modi posti in essere per la costruzione di case isolate: al mantenimento dell'apparente libertà di azione del committente della 'casa isolata' (la 'villetta', *ndr*, che costituisce l'esito edilizio del modello tendenziale dell'abitare nel contesto territoriale), tale modalità di trasformazione del territorio affianca i vantaggi delle economie di spesa discendenti dalla quotizzazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di interesse comune tra i vari soggetti aventi interesse<sup>4</sup>. Dal punto di vista della localizzazione di tali trasformazioni, condizione che ne caratterizza il disegno complessivo (il distributivo planimetrico, alla scala di insieme tanto quanto a quella dei singoli manufatti), la dotazione di spazi pubblici, a verde, servizi e parcheggi, le quantità e le qualità edilizie poste in essere, esse risultano essere di:

- **Completamento:** sono generalmente già previste dalla vigente strumentazione urbanistica e mostrano un maggiore livello di integrazione col contesto urbano più prossimo e maggiore dotazione di servizi e spazi pubblici (ove carenti all'interno delle aree di trasformazione, si riscontra, a compensazione, la loro presenza nelle aree più prossime). Restituiscono il minore livello di parcellizzazione e frammentazione degli spazi a fronte dell'attestazione delle linee di fabbricazione dell'edificio a bordo strada con assenza o limitata presenza di spazi pertinenziali esterni ai singoli edifici, indici di fabbricabilità più elevati, maggiori densità edilizie e ricorrenza di soluzioni abitative plurifamiliari anche indotta dal maggiore costo delle aree. In questa condizione, il rapporto pubblico/privato propende per la città pubblica e l'edificio concorre al livello di qualità di quest'ultima;
- **Espansione:** si collocano a un livello intermedio tra quelle di completamento e di colonizzazione per quanto attiene a tutte le già citate condizioni strutturali di livello di integrazione col contesto urbano più prossimo, dotazione di servizi e spazi pubblici spesso previsti e del tutto o solo parzialmente non realizzati, frammentazione spaziale e inserzione di spazi pertinenziali esterni ai fabbricati di dimensioni ridotte con arretramento delle linee di fabbricazione rispetto al bordo-strada a formare aree destinate a verde e parcheggi privati, densità, indici e parametri urbanistici, ricorso in egual misura a soluzioni abitative pluri-tri-bi-unifamiliari. In questo caso, il saldo del rapporto pubblico/privato si colloca a un livello intermedio;
- **Colonizzazione:** registrano una sostanziale mancanza di integrazione coi tessuti urbani esistenti. Il contesto urbano risulta quasi 'indifferente', sia esso di dimensioni grandi, medie o piccole e con differenti livelli di complessità. La dotazione di servizi e spazi pubblici è quasi del tutto assente. La maggior parte delle aree a standard risulta adibita a viabilità (di connessione col tessuto urbano secondo le previsioni di piano come quella disposta a servizio dei lotti interni e istituita dal P.d.L.) e spazi a parcheggi. Solo in taluni casi, per viabilità e parcheggi è prevista la dotazione integrata di verde pubblico. Le linee di fabbricazione risultano ulteriormente arretrate rispetto al margine dei singoli lotti con inserzione di ampi spazi pertinenziali a verde e parcheggi privati. Densità e indici urbanistici sono generalmente inferiori rispetto ai due casi precedenti. Prevalgono le abitazioni bi e unifamiliari. A fronte di una sensibile riduzione delle quantità edilizie poste in essere, la privatizzazione o almeno l'uso privato delle aree in gioco è pressoché totale e il saldo pubblico/privato prevede la totale prevalenza della città privata con corrispondente diversificazione delle pratiche d'uso degli spazi da parte della popolazione residente;

A prescindere dalla loro strutturazione interna, a margine o esterna ai nuclei urbani consolidati, esse restituiscono modalità ricorrenti di strutturazione dei processi edilizi. Nel contesto di riferimento, la committenza di tali interventi è risultata essere composta parimenti da un 'privato' o un raggruppamento di privati (aggregati in differenti forme societarie anche costituite per la sola occasione edificatoria e cessanti la loro attività sul mercato in coincidenza con la conclusione del processo, condizione, questa, più largamente attestata), un'impresa o un raggruppamento di imprese del settore edile o soggetti appartenenti al settore finanziario.

A ciascuna tipologia di committenza corrispondono condizioni ricorrenti da cui discendono altrettanti meccanismi di costruzione dello spazio abitato residenziale, riconducibili a modelli impliciti, le cui variazioni

---

<sup>4</sup> Una interessante interpretazione di queste questioni è fornita dal dibattito animato negli scorsi decenni dagli autori Richardson e Ewing sulle pagine del 'Journal of the American Planning Association' che hanno letto i fenomeni di diffusione e dispersione urbana in area americana, inglese, olandese e italiana come la risposta 'privata' al fabbisogno di case in coincidenza della 'sottocapitalizzazione' della città pubblica e della progressiva sparizione del soggetto pubblico quale 'reale' decisore delle trasformazioni territoriali.

afferiscono principalmente alla fasature interne al processo, al numero dei soggetti attivi in ciascuna e le loro interazioni. Possono indicarsi come:

- Casa isolata: il proprietario di un lotto è anche committente delle opere ed esprime il proprio fabbisogno abitativo in maniera isolata. Muove cioè la propria azione in maniera diretta nella scelta del progettista e dell'impresa. Nel caso non disponga dei capitali necessari al soddisfacimento dei propri desiderata seleziona personalmente gli istituti di credito a cui rivolgersi. Qualora non costruisca soltanto per sé ma anche per investimento, seleziona anche gli eventuali promotori a garanzia del risultato prefissato. Muove la propria azione principalmente su contenuti esperienziali diretti e, nelle scelte del costruire, seleziona le tipologie più prossime al soddisfacimento a vivere in una casa unifamiliare isolata commisurate alla propria capacità di spesa;
- Lottizzazione privata: la committenza si compone di più soggetti privati che realizzano gli interventi principalmente per essere anche utenti finali degli spazi restituiti dalle trasformazioni. Quote residuali di edificazione possono essere destinate ad essere messe a rendita. La strutturazione del processo edilizio, per fasi e soggetti attivi, è la medesima della costruzione della casa isolata. Differenze possono introdursi per le figure del progettista, con individuazione di un progettista del P.d.L. e più professionisti per le progettazioni dei singoli edifici, e dell'impresa, con affidamento ad una prima impresa della realizzazione delle opere di interesse comune ai lottizzanti e dell'esecuzione dei singoli manufatti ad altre. Il margine di azione da parte del/i privato/i è massimo in ogni scelta del costruire (come nel caso precedente) (Figura 1);
- Lottizzazione di impresa: il soggetto committente è un'impresa edile che finanzia le opere con capitali propri o ottenuti dal sistema creditizio e i privati-famiglie sono solo utenti finali degli spazi. Identità tra i soggetti possono darsi con le figure dei progettisti, ove l'impresa dispone di un ufficio di progettazione interno. Anche in questo caso, la strutturazione del processo segue le logiche precedentemente illustrate. Nelle realizzazioni afferenti a questa categoria si registra la presenza di patrimonio edilizio non destinato alla diretta immissione sul mercato ma alla costituzione di una sorta di 'capitale di impresa' utile all'ottenimento di garanzie per future realizzazioni da parte dei soggetti erogatori dei prestiti. Il margine di azione del privato-utente finale è limitato alla scelta dei lotti da acquistare (vale anche per gli appartamenti), tagli degli alloggi, finiture, dotazioni tecnologiche: nulla a che fare con le qualità urbane degli interventi (Figura 1 e 2);
- Lottizzazione finanziaria: vi è identità tra il committente e il finanziatore degli interventi (nel contesto si sono ritrovate ulteriori sovrapposizioni di identità tra i vari soggetti afferenti al settore finanziario, cioè tra investitori, finanziatori e istituti di credito). E' questo il caso di massima standardizzazione degli esiti edilizi condizionati dalla predominanza delle ragioni dell'investimento (Figura 2);



Figura 1. Tipologie edilizie attestata nelle aree di lottizzazione privata e di impresa.



Figura 2. Tipologie edilizie attestate nelle aree di lottizzazione di impresa e finanziaria.

La ricostruzione dei grafici di processo edilizio (Figura 3) -letti non tanto dal punto di vista del cadenzamento temporale ma piuttosto dei soggetti attivi e delle interazioni tra i medesimi- dall'espressione delle esigenze fino all'immissione dei beni sul mercato, ne restituisce il ruolo centrale e lo indica quale unico soggetto presente in ogni fase e in posizione di interlocuzione privilegiata con ogni altro attore con cui entra in contatto. Per ciascuno, contenuti esperienziali diretti, materiali documentali composti da relazioni conoscitive come da studi e analisi settoriali costituiscono la base da cui ricavare i parametri di valutazione per il controllo della propria azione: il peso specifico di ciascuno di questi varia, ancora una volta, a seconda della categoria di appartenenza del committente<sup>5</sup> in seno al quale, in fase preliminare, appaiono nascere e strutturarsi tutte le scelte del costruire e in condizioni di scarsa interazione con gli altri attori di processo. Ancora dalla tipologia di committenza discendono il numero e la 'fasatura' temporale delle interazioni tra i predetti attori. A prescindere dalla categoria di appartenenza (privato, impresa o settore finanziario), il committente muove la propria azione sempre secondo logiche 'private' e le ragioni dell'investimento acquisiscono maggiore peso nel passaggio dall'iniziativa privata a quella dei soggetti finanziari. Da ciò consegue peraltro una sorta di 'standardizzazione' degli esiti edilizi<sup>6</sup>. La lettura del fenomeno restituisce proprio una corrispondenza inversa tra la crescente varietà di soggetti attivi nel processo (in ordine, dalla casa isolata alla lottizzazione finanziaria') e la progressiva standardizzazione degli esiti costruiti. Registra peraltro una post-posizione nel tempo di svolgimento dell'intero processo dei dialoghi attivati nel passaggio dall'una all'altra tipologia.

<sup>5</sup> *i.e.*, nel caso di committenza privata, i parametri di valutazione si elaborano principalmente e quasi esclusivamente sulla base di contenuti esperienziali e generano una implicita e a tratti inconsapevole reiterazione di forme insediative già attestate nel contesto di appartenenza e azione; nel caso di imprese edili, i medesimi parametri provengono parimenti da contenuti esperienziali derivati da precedenti realizzazioni quanto da dati forniti dalle associazioni di categoria cui fanno riferimento.

<sup>6</sup> Nel passaggio dalla committenza privata a quella finanziaria, aumenta la tendenza alla riconduzione a soluzioni standard, ricorrenti, dell'impianto e delle caratteristiche generali del progetto urbanistico, della dotazione e localizzazione dei servizi, delle quantità e qualità degli spazi e della città pubblica ricompresa nelle aree di lottizzazione per quanto osservabile alla scala complessiva dell'intervento, nonché delle forme e tipologie edilizie, del numero di manufatti edilizi e di alloggi e loro dimensioni alla scala dei singoli edifici.

Abitare in un 'mutuo': come l'investimento legato alla casa condiziona le scelte del costruire ovvero, le regole (non scritte) della città privata

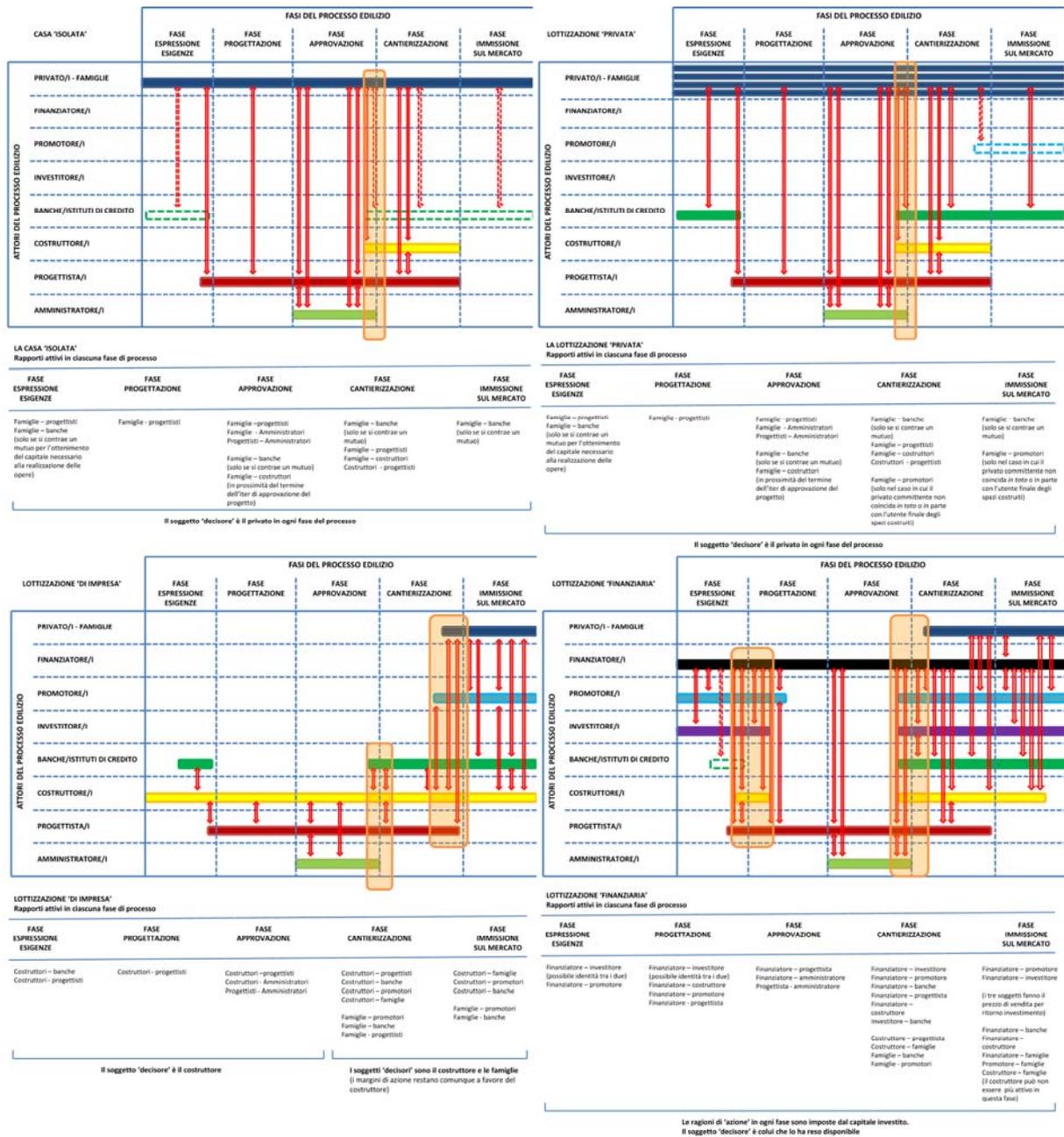


Figura 3. Grafici di processo: casa isolata, lottizzazione privata, lottizzazione di impresa, lottizzazione finanziaria.

I dati disponibili indicano le province di Venezia, Padova, Treviso e Vicenza come quelle di massima concentrazione del fenomeno: tra queste, Vicenza restituisce un picco legato alla crescita dei comuni di cintura e specie di quelli della gronda nord ove, a fronte di un saldo di crescita di popolazione molto esiguo, la crescita dei sedimi urbanizzati è stata notevole anche in forza di un sostanziale divario nei valori dei suoli rispetto a quelli della città capoluogo tale da incidere significativamente sui costi dell'investimento. Le trasformazioni ivi attestata si sono composte parimenti di lottizzazioni residenziali e industriali e la maggior parte di esse si è mossa su iniziativa privata e in variante ai vigenti strumenti urbanistici. Ne è derivata una condizione di 'diffusione' urbana assai frammentata (più che in altri contesti) e con massima concentrazione di lottizzazioni di colonizzazione (esterne ai nuclei urbani consolidati) con aree artigianali e industriali contermini frammiste a lacerti di campagna che rendono assai difficile l'individuazione di strategie di pianificazione atte a invertire le tendenze in atto.

L'osservazione delle medesime dinamiche di crescita alla scala comunale, indica, quale caso assai rappresentativo, quello del Comune di Scorzè, in provincia di Venezia, ove si è registrato un picco di concentrazione di piani di lottizzazione (residenziali e non), in massima parte costituenti variante strutturale allo strumento urbanistico generale: hanno alterato profondamente –se non sovvertito e quasi negato– le previsioni di

piano. Negli ultimi 30 anni vi si è fatto largo ricorso per veicolare la maggior parte delle trasformazioni sull'intero territorio comunale e la loro attuazione ha generato un notevole incremento del sedime edificato: ad essi è infatti ascrivibile la realizzazione di circa il 60% del patrimonio edilizio all'oggi esistente; le aree di lottizzazione, in misura dell'80%, risultano essere di prima acquisizione all'urbano (aree a destinazione agricola rese edificabili in occasione dell'approvazione del piano) con conseguente aumento di consumo di suolo. Pur non essendo stato possibile alloggiare quantificare il numero complessivo di piani attuativi approvati né il totale dei sedimi urbanizzati ivi ricompresi, il quadro informativo disponibile consente altresì di riflettere sulle competenze professionali e sulla figura dei progettisti che hanno veicolato tali trasformazioni: i piani di lottizzazione stati redatti per il 70% da studi e/o società di ingegneria, il solo 8% da professionisti architetti, i rimanenti dagli uffici di progettazione interni alle imprese che hanno realizzato le opere. Tra quelli elaborati dagli ingegneri, 46 piani sono stati redatti dal medesimo studio professionale –in una sorta di 'fidelizzazione' territoriale- che tra l'altro si è occupato anche del progetto architettonico dei singoli edifici (se non tutti, in buona parte) realizzando un totale di 1142 alloggi.

## **Condizioni ricorrenti e meccanismi di costruzione dello spazio abitato residenziale**

Le relazioni tra gli attori appaiono sempre caratterizzate dall'incrocio semplice: i singoli operatori si relazionano esclusivamente per 'rapporti a due'. In altri termini, tutto ciò che produce come esito una nuova lottizzazione di privata abitazione è frutto di decisioni e azioni mai discusse o tantomeno condivise tra più di due attori coinvolti di volta in volta: promotore e progettista, progettista e amministratori pubblici, promotore e finanziatore, famiglie e finanziatore, ecc. Il risultato finale spesso scontenta tutti, ma nessuno ha la percezione che si possano ottenere risultati differenti attraverso percorsi diversi e nessuno sa andare oltre l'attribuzione di responsabilità all'unico altro attore (anche più di uno, a seconda delle condizioni di processo) con cui è entrato in contatto diretto.

Il procedere per azioni separate, capaci di giungere ad un esito comune, ma sostanzialmente non controllato se non sulla base di interessi individuali, finisce con il mettere le amministrazioni locali in una condizione di sostanziale subalternità all'azione degli operatori privati e i tecnici progettisti, nella condizione 'ragionieristica' degli esecutori. A tal proposito, uno dei progettisti particolarmente attivi nel contesto di riferimento definisce la situazione al lavoro nella realizzazione delle lottizzazioni residenziali private in questo modo: "*non si progetta, si disegna!*". Ossia si traduce in disegno esecutivo le condizioni normative imposte dai vincoli urbanistici adattandole alle esigenze di massimizzazione di volumi richiesta dal promotore.

In diretta conseguenza, le aree da destinare a spazi pubblici e servizi finiscono per essere brandelli sparsi nelle lottizzazioni, piegate agli scopi dei promotori e dei loro clienti, prive di specifica connotazione e fuori dal controllo dell'amministrazione. Potrebbe sembrare l'esito di una cattiva gestione. E' più probabilmente l'esito di un'azione di volta in volta condotta come occasionale, tra operatori che nella loro comunicazione non escono dai binari di ciò che si giustifica in termini burocratici o, viceversa, di mercato, senza del resto poter scambiare un linguaggio condiviso.

L'osservazione dei grafici di processo riportati nella sezione precedente, l'individuazione degli attori di processo attivi in ciascuna fase e delle interazioni e loro 'fasatura' con gli altri soggetti –le si è dette caratterizzate da incroci semplici- nonché la ricerca dei luoghi di massima concentrazione di attività e di scambio di informazioni mostrano due punti critici: la fase di espressione esigenze, ove le scelte dei percorsi progettuali nascono in seno alla figura del committente senza scambi (se non apparenti e non incidenti in maniera decisiva sulle scelte dello stesso), e quella di approvazione del progetto ove, per contro, per ciascuno dei quattro modelli di strutturazione risulta esserci la massima concentrazione di soggetti attivi. Se nella prima fase possono darsi solo azioni di avvicinamento della committenza alla 'cultura' del progetto con forme di 'reale' partecipazione preventiva (la difficoltà di realizzazione a monte della singole progettazioni induce alla possibilità di legarla preferibilmente all'iter di progettazione degli strumenti urbanistici generali), è soprattutto in coincidenza dell'iter approvativo del progetto che si rende possibile intervenire nel senso del restituire dignità al ruolo del progettista (nell'attuale strutturazione dei processi, unico soggetto insieme alle amministrazioni sempre in posizione subalterna) e specie del progettista urbanista.

In questo senso emerge la necessità, a monte della riflessione sulle forme contrattuali e di interazione tra soggetti, della comprensione dei linguaggi parlati da ciascun attore di processo e dell'individuazione di un ruolo per il progettista urbanista –cui restituire la capacità di valutazione di vantaggi e svantaggi delle trasformazioni e di comunicazione degli stessi agli altri attori di processo- che della conoscenza di quei linguaggi possa fare uno strumento per la conduzione dei singoli progetti entro i confini della costruzione di uno spazio abitato comune, orientato alla coerenza di ambiente urbano complesso e unitario.

## Bibliografia

- AA.VV., Mercato delle costruzioni nel Veneto, 2° rapport congiunturale 2002, Ricerca Cresme
- Crane R., Crepeau R., Does neighborhood design influence travel? A behavioral analysis of travel diary, in TRasportation Research Part D: Transport and Environment, Volume 3, Issue 4, Luglio 1998 (pubblicazione dei Departments of Urban Planning and Economics, Institute of Trasportation Studies, University of California)
- Cusinato A., materiali del corso di economia del territorio, in sito web di ateneo IUAV, pagina docente
- Della Puppa F., Nella città diffusa. Indagine sulla nebulosa insediativa Veneta, in Nella città diffusa. Idee, immagini, proposte per la nebulosa insediativa Veneta, FONdazione Benetton Studi e Ricerche, materiali dal XIV corso sul governo del paesaggio, 2003
- Della Puppa F., Insediamento e mobilità nel nord-est: un territorio al limite, in Nella città diffusa. Idee, immagini, proposte per la nebulosa insediativa Veneta, FONdazione Benetton Studi e Ricerche, materiali dal XIV corso sul governo del paesaggio, 2003
- Ewing R., Characteristics, causes and effects of sprawl: a literature review, in Urban Ecology, 2008
- Ewing R., Is Los Angeles-Style sprawl desirable?, in JAPA Journal of the American Planning Association, Volume 63, Issue 1, 1997
- Freeman L., The effects of sprawl on neighborhood social ties: an explanatory analysis, in JAPA Journal of the American Planning Association, Volume 67, Issue 1, 2001
- Godschalk, Land use planning challenges: coping with conflicts in visions of sustainable development and livable communities, in JAPA Journal of the American Planning Association, Volume 70, Issue 1, 2004
- Gordon P., Richardson H. W., Are compact cities a desirable planning foal?, in JAPA Journal of the American Planning Association, Volume 63, Issue 1, 1997
- Wu F., Gar-On Yeh A., Urban spatial structure in a transitional economy, in JAPA Journal of the American Planning Association, Volume 65, Issue 4, 1999

I quadri informative e i dati descrittivi del fenomeno insediativo e dell'andamento del mercato immobiliare e delle costruzioni sono stati desunti dai seguenti siti principali: [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it), [www.maltauro.it](http://www.maltauro.it), [www.paccagnan.it](http://www.paccagnan.it), [www.audis.it](http://www.audis.it), [www.anceveneto.it](http://www.anceveneto.it), [www.veneto.fiaip.it](http://www.veneto.fiaip.it), [www.cresme.it](http://www.cresme.it), [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it), [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), [www.abi.it](http://www.abi.it), [www.consob.it](http://www.consob.it), [www.assogestioni.it](http://www.assogestioni.it), [www.risorsecasa.it](http://www.risorsecasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

## Riconoscimenti

Il presente testo è stato elaborato sulla base dei risultati della ricerca 'ABITARE IN UN MUTUO. Come l'investimento legato alla casa condiziona le scelte di costruire' svolta nel corso di una annualità di assegno di ricerca (2010-11) attivata dall'Università IUAV di Venezia con la supervisione e responsabilità scientifica del prof. Leonardo Ciacci che si ringrazia per il contributo teorico apportato.