



## Progettazione e realizzazione di edifici con sistema a secco in zone sismiche Seminari Tecnici con Crediti

[Home](#)

### Partecipazione e sostenibilità, fattibilità e competitività, governance: le parole chiave per la città del futuro

👤 Dionisio Vianello - past President CeNSU 📅 03/05/2018 👁️ 4

#### Parole chiave per la città: i seminari Nazca

##### Perché Nazca

**Nazca**, community nata all'interno di Urban Promo nel 2015, è **luogo di incontro tra pubblico e privato**, tra gli assessori all'urbanistica – anzi le assessore, perché la presenza femminile è prevalente – delle medie città del centro-nord e rappresentanti qualificati del mondo del real estate.

Il Gruppo vuole **mettere a confronto idee ed azioni degli operatori pubblici e privati disponibili a lavorare insieme per la rigenerazione**, concentrando l'attenzione sui **progetti esemplari** organizzati dalle amministrazioni ed imprese più preparate ed attive.

Su questa linea si sono ritrovati un gruppo di amici provenienti da esperienze diverse: amministrazioni comunali da sempre all'avanguardia in campo urbanistico, associazioni culturali come l'**INU** (Istituto Nazionale di Urbanistica), **URBIT** (struttura che per conto dell'INU organizza annualmente la rassegna di Urban Promo), **AUDIS** (Associazione aree urbane dismesse), **CENSU** (Centro Nazionale Studi Urbanistici, organo del [Consiglio Nazionale Ingegneri](#)), **RICS** (sezione italiana di Royal Institut of Chartered Surveyors). La partecipazione di esponenti qualificati del settore privato ha coinvolto **Federimmobiliare**, **Assoimmobiliare**, **CDPI Sgr**, **BNP Paribas**, **SECI RE**, e molti altri.

Nei seminari finora tenuti sono stati presentati e discussi **progetti dei comuni di Torino, Milano, Brescia, Vicenza, Ferrara, Modena e Prato**, con la partecipazione dei gruppi privati partners delle operazioni..

#### I seminari Nazca

**Partecipazione e sostenibilità, fattibilità e competitività, governance:** queste le parole chiave sulle quali si gioca il futuro delle città italiane.

E' il messaggio che viene dai seminari organizzati dal **gruppo Nazca al Politecnico di Milano alla ricerca delle buone pratiche, i progetti più interessanti ed innovativi nel campo della rigenerazione urbana sviluppati in regime di partnership pubblico-privata nell'intento di costruire un patrimonio comune di esperienze e nel contempo aiutare ad uscire finalmente dalla crisi.**

I progetti si inquadrano perfettamente nella classificazione proposta dal **"Vademecum per la**

#### Il Magazine



#### News

[Vedi tutte](#)

CNI: rinnovati gli organi direttivi dei dipartimenti della Fondazione

Partecipazione e sostenibilità, fattibilità e competitività, governance: le parole

**rigenerazione urbana**” redatto da Nazca ancora nel 2016. Si parte dai più semplici (o meno complessi) quali la **riqualificazione di singole aree ed immobili dismessi**, al momento di gran lunga i più numerosi. Nella scala della complessità vengono poi le **vecchie zone industriali degradate** come il Villaggio Artigiano di Modena, il Macrolotto zero di Prato, il Comparto Milano di Brescia. Più impegnativi ancora i progetti riguardanti intere parti di città, come la Declassata di Prato, lo Scalo Vanchiglia di Torino, gli ex scali ferroviari di Milano e la Città Piacentiniana del Comune di Bergamo che sarà oggetto del prossimo seminario. Senza contare i casi riguardanti le migliaia di capannoni industriali chiusi per la crisi ed abbandonati ad un destino di degrado.

Perché questi progetti sono significativi tanto da diventare casi esemplari da diffondere e, perché no, da copiare? Quali profili sono determinanti per testarne la validità? Questi gli interrogativi che emergono dai seminari, richiedendo una risposta non equivoca in quanto il tradizionale approccio urbanistico non offre più garanzie.

Se vogliamo che i progetti non restino solo sulla carta, come troppo spesso succede, ma vengano effettivamente realizzati, **occorre verificarne la fattibilità sotto tutti i profili: tecnico, procedurale, economico e finanziario**; ecco allora che il **Comune di Milano presenta il Fondo per lo Sviluppo Urbano**, strumento finanziario destinato a sostenere gli interventi pubblici sia su immobili propri ma anche su altre aree strategiche e lo fa insieme a **BNP Paribas**, partner finanziario dell'operazione. Obiezione: Milano è l'unica città dove si può fare una cosa del genere perché c'è una domanda privata (anche internazionale) che sostiene l'offerta; ma nelle altre città, più piccole e fuori dai canali privilegiati, si può fare? La risposta dei milanesi non ammette dubbi, uno strumento siffatto è replicabile anche in altre realtà meno fortunate. Speriamo che sia così, ma Vicenza che ci ha provato, all'ultimo momento, complice il cambio di amministrazione, ha abbandonato tutto. Peccato, l'idea era buona, ci proveranno un'altra volta.

## Partecipazione e sostenibilità

Quali i punti critici? Torniamo alle parole chiave. Da una parte c'è la **dimensione sociale – partecipazione e sostenibilità** - che deve essere garantita in parte prevalente (ma non assoluta) dalle PA. Gli assessori hanno raccontato come cercano di attribuire una apprezzabile valenza sociale ai progetti intervenendo nei settori storici (servizi) secondo nuovi criteri ed impostazioni, ma anche in settori innovativi e finora poco esplorati. Le difficoltà non mancano, ma anche alcuni privati più illuminati ci stanno provando. **CDPI Sgr** sta lavorando nel campo del **social housing, residenze in affitto, coworking, servizi innovativi, turismo. SECI RE con Key City a Ferrara** per avviare la riqualificazione della ex Distilleria Turchi invece di partire dal solito centro commerciale – procedura ormai logora ed abusata – punta su un complesso destinato ai gruppi ed associazioni di base; se va bene sarebbe un bel colpo.

## Fattibilità e competitività

Dall'altra parte stanno l'**economia e la finanza**, che possiamo semplificare nel binomio fattibilità e competitività, campo che attiene essenzialmente al privato. Qui il panorama è a luci ed ombre. L'eccessiva frammentazione e litigiosità del mondo dell'immobiliare pregiudica non poco la costituzione di filiere attrezzate. Proprietà spesso assenti, promotori che non ci sono, imprese tecnologicamente arretrate, investitori restii, gestori inadeguati, agenzie rissose e di taglia infinitesimale. Non è certo facile uscire dal pantano ma non c'è altra strada e qualche segnale positivo si intravede.

Purchè ciò avvenga nel segno di un'altra parola magica, competitività/concorrenza, l'unica strada che può far emergere i migliori e trainare i volenterosi meno preparati. Francesco Karrer al seminario di settembre è stato in proposito illuminante:

*L'urbanistica, italiana e non solo, non ha mai molto considerato il rispetto del principio di concorrenza ... nella regolazione del mercato. L'allocatione dei diritti di costruire è sempre stata effettuata dall'operatore pubblico solo in base a piani urbanistici, ritenuti capaci allo stesso tempo di contenere l'esercizio della discrezionalità amministrativa e contemporaneamente gli interessi confliggenti dei diversi proprietari...*

*La ripartizione dei diritti edificatori ... in nome del bene pubblico/collettivo, operata da operatori pubblici detentori del potere di pianificazione, dovrebbe far cadere ogni possibilità di dubbio sulla bontà e fondatezza del ricorso all'uso positivo della concorrenza.*

chiave per la città del futuro

Aggiornamento del modello MoVaRisCH per le PMI

Cercasi ingegnere per verifiche impianti di sollevamento persone o cose

Fotovoltaico: maggiore assorbimento della luce applicando la tecnica delle "gallerie sussurranti"

Concorso INPS 2018, si cercano 967 funzionari, anche ingegneri gestionali

Terremoto di Ischia: il CNR avvia dal 21 maggio indagini invasive a Casamicciola

Concorso per 20 Ingegneri in ENAC nel 2018

Sistemi e impianti a idrogeno: linee guida sui rischi per la sicurezza

La conoscenza del Danno del Sisma - da Palermo le osservazioni degli ingegneri



E' chiaro che si potrebbe dare così ai processi di rigenerazione urbana forti valenze di innovazione della pianificazione generale.

## Governance

Nel mezzo sta la **governance**, quella **pubblica**, che non può più essere affidata ad un vecchio e striminzito ufficio urbanistica ma deve essere riorganizzata e potenziata in forme nuove (Prato insegna) e quella privata che richiede inevitabilmente una massiccia riorganizzazione del mondo degli operatori. **La nuova governance passa soprattutto attraverso la costruzione di un nuovo sistema di rapporti tra pubblico e privato, non più di tipo separatista/verticale com'è stato finora ma in senso collaborativo/orizzontale.** Anche qui, tra i casi citati, gli esempi non mancano.

Ricette per il futuro? Nessuna, al momento. Cerchiamo insieme le strade più interessanti e produttive, dopo faremo convegni, documenti e leggi. Nota bene: tutto il contrario di quanto stanno facendo le Regioni in questi ultimi mesi, convinte che basti una legge per riavviare la macchina; con il risultato di aumentare ancora il tasso già elevatissimo di burocrazia.

Mi piace Condividi

Commenti: 0

Ordina per



Aggiungi un commento...

Plug-in Commenti di Facebook



## REGISTRATI

potrai accedere  
ai contenuti riservati  
e  
ricevere la  
Gazzetta di INGENIO

#Gratis #eBook #downloadPDF  
#soloCONTENUTI  
#noDEM #noSPAM #noNOISE



## Soluzioni Antisismiche Edilmatic per la prefabbricazione



**EDILMATIC**

## Formazione

Partecipazione e sostenibilità, fattibilità e competitività, governance: le parole chiave per la città del futuro

La progettazione BIM: vantaggi della metodologia e strumenti software in casi applicativi – seminario gratuito

PREVINTO18: la sicurezza antincendio al centro di una riflessione sociale

Affidabilità delle analisi numeriche per le costruzioni in zona sismica - Seminari in Sicilia, 8-9 maggio

Cambiamento climatico e resilienza urbana: l'iniziativa innovativa di Inu e Comune di Livorno

ASSOBIM lancia il progetto di formazione "IL BIM IN PRATICA"