

COMUNE DI QUARRATA (PT)

1 - INTRODUZIONE

IL PROBLEMA CHE ABBIAMO AFFRONTATO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO DI QUARRATA SI INSERISCE PIENAMENTE NEGLI OBIETTIVI ENUNCIATI DAI DOCUMENTI PREPARATORI DEL CONGRESSO NAZIONALE INU.

IN PARTICOLARE, RITENIAMO DI AVER PROPOSTO UNO STRUMENTO CAPACE DI DARE RISPOSTA ALLA NECESSITÀ DI REDISTRIBUIRE SOCIALMENTE UNA QUOTA DELLA RENDITA FONDIARIA, TRASFORMANDOLA IN OPPORTUNITÀ DA GOVERNARE AL FINE DI OTTENERE UN NOTEVOLE ELEVAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE E SOCIALE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI ESPANSIONE.

LO STRUMENTO DELLA PIANIFICAZIONE DIFFERITA, INFATTI, PERMETTE DI SPOSTARE UNA QUOTA SIGNIFICATIVA DELLA RENDITA IN DIREZIONE DELLA COLLETTIVITÀ, ATTRAVERSO UNA PROCEDURA CHE SUBORDINA L'EDIFICABILITÀ ALL'OFFERTA DI QUOTE PIÙ ALTE POSSIBILI DI SPAZI PUBBLICI, QUALITÀ DEGLI EDIFICI E RESIDENZA SOCIALE.

ALLO SCOPO DI ESPlicitARE CON CHIAREZZA IL MODELLO CHE ABBIAMO APPLICATO, CHE RITENIAMO PIENAMENTE ESPORTABILE AD ALTRI CONTESTI TERRITORIALI, PROCEDIAMO AD UN RESOCONTO SINTETICO DEL PERCORSO FATTO, DALLA SCELTA INIZIALE AI RISULTATI CONSEGUITI.

2 - OTTOBRE 2008: LA SCELTA (IL REGOLAMENTO URBANISTICO)

Il tema della qualità e delle risorse necessarie per conseguirla è stato al centro delle nostre riflessioni al momento di affrontare la stesura del Regolamento Urbanistico. Tale esigenza, emersa anche dal forum con i cittadini che ha preceduto l'incarico per la redazione del Regolamento Urbanistico, è uno dei principi fondanti della L.R. 01/2005 ma il semplice rispetto del dettato legislativo non è, di per sé, elemento sufficiente a conseguire pienamente l'obiettivo della qualità, specie quando dal livello previsionale si passa alla concreta attuazione e cioè alla conformazione dello spazio costruito mediante l'esecuzione delle opere previste.

E' proprio a tale livello, infatti, che riemerge prepotentemente quell'elemento dei processi di trasformazione del territorio che, da decenni, affligge anche le migliori pratiche pianificatorie e che, seppur combattuta ed arginata nei Piani, continua ad esistere e ne condiziona negativamente l'attuazione: la rendita fondiaria urbana.

Paradossalmente, ma inevitabilmente, la particolare attenzione al territorio ed il freno al consumo di suolo che caratterizzano la legislazione toscana aumentano sempre di più simile posizione di vantaggio. Più è raro il bene tanto più aumenta il potere contrattuale del proprietario che, inevitabilmente, utilizza la propria posizione di privilegio per incrementare il prezzo richiesto sino a spingersi ai limiti di compatibilità economica del processo edilizio di cui il suo terreno costituisce ineludibile presupposto.

La conseguenza del fenomeno appena descritto è una riduzione delle risorse disponibili per le altre componenti del processo ed in particolare di quelle che sarebbero deputate a generare la qualità finale dell'ambiente costruito: la progettazione e la realizzazione dell'opera.

Acquisito il terreno, l'imprenditore sostiene infatti oneri che sono incomprimibili e non dipendono dalla qualità del prodotto che si accinge a realizzare (quali il contributo di concessione e gli oneri di carattere finanziario) ed altri che invece sono direttamente legati alla qualità della costruzione (appunto la progettazione e, soprattutto, la realizzazione dell'opera) e sono invece comprimibili sino ai livelli minimi indispensabili per garantire la collocazione dell'opera sul mercato immobiliare.

Né può ragionevolmente immaginarsi che la mancata compressione di tali costi trovi compensazione negli altri elementi in gioco: il profitto dell'operatore ed il valore finale dell'opera realizzata. Il primo non potrà mai essere inferiore ad una determinata percentuale del capitale investito (altrimenti l'imprenditore si asterebbe dall'avviare l'operazione) ed è quindi suscettibile

solo di incrementi, mentre il secondo è anch'esso dato pressoché fisso, visto che l'imprenditore venderà sempre al massimo prezzo che il mercato è in grado di assorbire, quali che siano i costi che ha sostenuto.

In sostanza, assunto che il profitto dell'imprenditore sia contenuto in limiti equi e controllabili (come in effetti potrebbe essere), qualsiasi incremento della rendita si riflette direttamente, e negativamente, sulle risorse disponibili per la progettazione e realizzazione dell'opera e, quindi, sulla qualità finale del costruito. Qualità degli spazi pubblici, qualità dell'architettura contemporanea, ecosostenibilità delle costruzioni, qualità edilizia, sono tutte finalità della legge che vengono messe a dura prova dal fenomeno appena descritto.

Ci siamo quindi posti l'obiettivo di spostare la maggior quota possibile di rendita in direzione della collettività e cioè di quella qualità che la L.R. 1/2005 ricerca e persegue.

La soluzione prescelta dal Regolamento Urbanistico si fonda nell'abbondanza di aree che, per caratteristiche intrinseche, sono suscettibili di accogliere l'edificazione. La scelta di un'area rispetto ad altre ben raramente sarebbe motivata da ragioni strategiche (ad esempio strettamente connesse con il disegno della città) ma è semplicemente una delle scelte possibili. Niente, o poco, la differenzierebbe da quelle analoghe e comunque una scelta diversa niente toglierebbe alla validità del Piano. Stante tale situazione, la domanda che i progettisti si sono posta è addirittura banale: **perché non può limitarsi ad individuare le aree potenzialmente suscettibili di dare una risposta a quella limitata esigenza di edificazione e rimandare ad una fase successiva, competitiva e comparativa, il legame tra l'edificabilità latente e la particolare area che avrà saputo proporre il miglior processo di trasformazione, valutato in tutti i suoi parametri qualitativi?**

Una volta identificate nel Regolamento le aree che sono suscettibili di dare risposta omogenea, o pressoché tale, è sufficiente normare quali saranno criteri e parametri di valutazione, in coerenza con gli obiettivi di qualità perseguiti. Sarà poi il Comune ad avviare una fase di evidenza pubblica emanando dei bandi, distanziati nel tempo, nei quali attribuirà un peso diverso ai vari parametri in funzione delle esigenze che, in quel determinato momento, sono prioritarie per la città.

La procedura comparativa e competitiva che ne discende metterà in concorrenza tutte le aree potenzialmente idonee all'edificazione e ciascuna di esse, non ancora forte di una posizione di privilegio, tenderà a formulare la miglior proposta possibile, sottraendo quindi preziose risorse alla rendita futura e mettendole a disposizione di processi finalizzati a conseguire quei livelli di qualità che il Comune avrà precisato nel bando.

E' interessante osservare come un simile modello consente anche all'ente pubblico di stabilire priorità diverse, pur nella coerenza complessiva del Piano, in occasione di ogni bando. Mediante il meccanismo dei pesi differenziati per i vari parametri sarà agevole decidere se il ritorno pubblico debba privilegiare risposte al problema dell'abitazione sociale oppure in termini di qualità architettonica o di edilizia ecosostenibile, di processi partecipativi o di dotazione di spazi pubblici, oppure, come prevedibile, in un equilibrato mix di tutti i possibili parametri qualitativi che il Piano avrà precisato in funzione delle esigenze del territorio.

L'unico elemento lasciato alla logica del mercato sarà il valore economico di tali ritorni pubblici, che inevitabilmente tenderà sempre a salire fino ai limiti della convenienza economica dell'operazione e che rappresenta il prezzo che l'operatore è disposto a sopportare pur di assicurarsi l'edificabilità.

In un tale modello gli unici costi che, teoricamente, rimangono realmente in gioco sono quelli relativi alla rendita ed al profitto dell'imprenditore. Il secondo, come già visto, non è comprimibile al di sotto del limite oltre il quale non vi è convenienza ad avviare l'operazione (e quindi tenderà sempre a stabilizzarsi poco sopra tale limite) mentre la rendita diverrebbe l'unico vero elemento sul quale si confrontano le offerte e quindi, inevitabilmente, tenderà sempre più a ridursi sino a limiti fisiologici (chi non rinuncia ad una quota consistente della rendita finisce fuori dal gioco).

Una delle sfide del Regolamento Urbanistico è proprio quella di tentare di intercettare una parte consistente delle risorse economiche che si generano nei processi di trasformazione urbana e recuperarle per quei fini di qualità complessiva delle città e del territorio che sono il carattere peculiare del patrimonio territoriale che ci hanno trasmesso le generazioni passate e che noi abbiamo il dovere di trasmettere (o, quanto meno, di tentare di trasmettere) a quelle future.

Il meccanismo delle procedure competitive e comparative previste dal Regolamento Urbanistico è fondato sulle riflessioni e sui meccanismi appena illustrati e ad esso è demandato il fondamentale compito di reperire le risorse necessarie per poter perseguire un così impegnativo obiettivo.

3 - MARZO 2010: IL PRIMO PASSO (L'ATTO DI INDIRIZZO)

Con l'atto d'indirizzo approvato in Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà avvio alla procedura competitiva e comparativa, fissando la quota di superficie in gioco, le aree ammesse alla procedura, gli obiettivi e i relativi parametri di valutazione con i loro pesi.

"Prima si inserivano terreni edificabili, il privato che interveniva pagava gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il pubblico con questi soldi tentava di realizzare quelle opere pubbliche e quei servizi che andavano rendendosi necessari; *ora* il Comune chiede di realizzare opere pubbliche e servizi utili alla collettività e solo il privato che garantisce un progetto con elevati ritorni in termini di pubblica utilità si aggiudica il diritto a edificare.

Questa è la rivoluzione dei fini. Ma c'è anche la rivoluzione dei mezzi.

Prima chi proponeva l'intervento doveva alla fine accettare il prezzo del proprietario del terreno, il quale poteva permettersi di elevarlo fino alla compatibilità economica, condizionando tutto il processo a valle; *ora* chi propone l'intervento può trovare adesioni da parte di più proprietà che sanno di dover spostare parte della rendita fondiaria in qualità e utilità pubblica, se vogliono aggiudicarsi il diritto a edificare.

Questa procedura costituisce una risposta anche a quegli ordini professionali che chiedono maggiore attenzione ai percorsi progettuali; costituisce una risposta anche alla crisi economica perché mette le imprese al centro del processo, premiando anche la sana capacità imprenditoriale.

Dove prima c'erano una serie di sacche di posizioni di rendita, oggi abbiamo la possibilità di un dinamismo che, mentre garantisce la redditività economica a tutti gli attori coinvolti, guarda primariamente al bene comune, secondo criteri di equità e di solidarietà voluti e controllati dal Consiglio Comunale".

4 - LUGLIO 2010: IL PASSO DECISIVO (IL BANDO)

Mentre l'urbanistica italiana appare impaludata nella diatriba tra coloro che vorrebbero garantire maggiore qualità negli interventi di trasformazione del territorio e coloro che, per reazione, vedono nel consumo di suolo un elemento intrinsecamente negativo, l'Amministrazione Comunale di Quarrata lancia uno strumento che subordina ogni intervento espansivo ai valori di equità, qualità e solidarietà.

Il bando per le aree a pianificazione differita, chiuso il 22 dicembre 2010, ha visto la presentazione di 16 proposte. E' stata una risposta eccezionale, in termini quantitativi. Quando apriremo le buste conosceremo anche il grado di qualità delle proposte ma fin da ora possiamo dire che la comunità non è più costretta a raccattare le briciole che cadono dal tavolo dove pochi si spartiscono i vantaggi economici; ora è come se i cittadini tutti fossero seduti al tavolo, in grado di porre richieste e condizioni, affinché i vantaggi economici siano ripartiti in maniera diversa e ci sia spazio per legare ad essi concreti vantaggi sul piano sociale e ambientale.

5 - FEBBRAIO 2011: IL RICONOSCIMENTO (LA SENTENZA DEL TAR)

Ci sono stati alcuni ricorsi nei confronti della procedura competitiva: veniva contestata la legittimità stessa delle aree a pianificazione differita, ritenuta lesiva dei diritti dei proprietari dei terreni, sottoposti ad una procedura competitiva che non garantisce loro l'edificabilità futura del terreno.

Il TAR della Toscana, con sentenza emessa in data 14 febbraio 2011, non solo ha respinto puntualmente ogni censura, riconoscendo che si tratta semplicemente "di una diversa modulazione dell'esercizio della funzione pianificatoria", ma ha anche

offerto esplicitamente una lettura positiva della nostra procedura:

“... la innovativa previsione di una procedura di carattere comparativo in luogo del diretto esercizio della discrezionalità amministrativa da parte della pubblica amministrazione appare funzionale al duplice obiettivo di rendere trasparenti le scelte pubbliche, attraverso la predeterminazione dei criteri valutativi, e di realizzare quanto più possibile l’interesse pubblico, in linea quindi con i canoni costituzionali di imparzialità e buon andamento di cui all’art. 97 della Costituzione”.

6 - MARZO 2011: IL RISULTATO (LA GRADUATORIA FINALE)

La Commissione ha concluso i suoi lavori. Risultano ammesse in graduatoria due proposte. In sintesi possiamo dire che:

- la qualità è decisamente superiore a quanto è stato realizzato a Quarrata nella storia precedente

- in dettaglio:

Superficie territoriale	33.590mq
SUL	10.800mq (indice 0,30)
Residenza sociale	2.300mq
Verde pubblico	5.650mq
Parcheggi pubblici	3.980mq
Qualità sociale e ambientale	120 punti (classe 7, la più alta tra quelle previste nel Regolamento edilizio)

- oltre a questi dati quantitativi, già eccezionali se confrontati con quanto solitamente viene realizzato, verranno realizzati importanti collegamenti viari e, naturalmente, pagati gli oneri di urbanizzazione.

In conclusione, possiamo dire che siamo davanti a un cambio di paradigma. Tutto quello che prima per essere ottenuto aveva bisogno di incentivi occasionali (vedi gli sconti sugli oneri o i bonus volumetrici) ora è il naturale e strutturale risultato di una procedura trasparente, flessibile, replicabile. Una procedura che permette di trovare le risorse per la qualità all’interno del processo che va dalla pianificazione alla costruzione. Più del 50% della rendita fondiaria è stata spostata verso ciò che è utile alla collettività.

Rimane il rammarico per quanto è stato fatto fino ad ora, in base alle regole dei vecchi piani regolatori che hanno ceduto l’edificabilità per un piatto di lenticchie.

Per il testo del bando e lo svolgimento della procedura:

<http://www.comunequarrata.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1850>

Luca Gaggioli
assessore all’urbanistica e programmazione territoriale
Comune di Quarrata (PT)

COMUNE DI QUARRATA (PT)

LE CITTA' INVISIBILI

MONTALBA

Il viaggiatore può arrivare a MONTALBA da una parte sola; dall'altra, una catena di monti preclude ogni passaggio. Giunto da nord, dalle grandi vie di comunicazione, trova una lunga strada perfettamente rettilinea che lo porta fino ai piedi delle colline. Mentre la attraversa non trova niente di peculiare; gli edifici sono episodi isolati, nati ai tempi del Piano Regolatore. Laddove è mancato l'interesse privato a costruire, oppure gli amministratori intendevano riservare il posto a spazi pubblici, possiamo vedere dei semplici vuoti, delle mancanze che fanno sembrare ancor meno coesi gli edifici esistenti.

Ciò che il viaggiatore non può vedere è una MONTALBA diversa che esiste nella mente degli abitanti e nelle carte che regolano i cambiamenti. Cinque anni fa, infatti, gli abitanti hanno cominciato a condividere i loro sogni, desideri, progetti.

Prima di allora avevano sempre pensato che la città si espandesse secondo regole proprie, antiche e immutabili. Alcuni dicevano che queste regole avevano nomi e cognomi; altri, invece, pensavano fosse il caso a determinare quali zone sarebbero state edificate. I primi parlavano di favori, i secondi di lotterie; entrambi avevano maturato una profonda sfiducia nei confronti di queste scelte e dei rappresentanti eletti dai cittadini.

Quando cominciarono a sorgere i Laboratori di Urbanistica Partecipata e i Forum per il Regolamento Urbanistico vi si avvicinarono con diffidenza: pensavano che dietro nuovi nomi si nascondessero tecniche vecchie. La partecipazione, di conseguenza, non fu molto ampia; comunque tale da permettere agli amministratori di raccogliere numerose idee, di formulare elenchi di desideri e cataloghi di bisogni. Avvenne anche un fenomeno di cui solo i più anziani dicevano di conservare memoria: molti abitanti passarono dalla rivendicazione di un bene particolare e locale alla proposta per il bene comune.

Oggi, di tutto questo ancora non si vede quasi niente; sono cambiate le carte e le regole, non le strade e le case. Pur non essendoci ancora il tessuto, c'è il disegno della stoffa e i fili che aspettano di essere intrecciati.

In tempi recenti poi, ha preso avvio un nuovo modo di controllare e dirigere le trasformazioni.

Quando cammini per MONTALBA e ti fermi sopra un campo incolto, vedi gli edifici intorno e le strade e le scuole e i negozi; capisci che quel campo non resterà a lungo incolto perché quella scuola, quei negozi, quella strada gli hanno dato, col passare del tempo, un valore che prima non aveva. Dentro quelle zolle ora abita un destino diverso perché hanno ricevuto linfa da coloro che, intorno ad esse, hanno costruito la città.

Ogni campo valeva quanto un altro, ma il plusvalore li ha resi diversi. Di esso, però, non può godere il singolo ma quella collettività che ne ha cambiato il destino.

Pertanto il diritto di edificare non è garantito al proprietario del terreno ma è subordinato alla vincita di una gara, molto simile ad un'asta. Chi se l'aggiudica non è un benedetto dalla sorte o un favorito dai potenti; è soltanto colui che ha presentato la proposta migliore per la collettività, in termini di qualità socio-ambientale dell'intervento e di ritorno in opere pubbliche. Non ci sarà più a MONTALBA il pernicioso fenomeno del privato che costruisce e delle opere pubbliche per le quali, invece, mancano sempre le risorse. Ogni bisogno della collettività diventerà obiettivo della procedura competitiva e si tradurrà in parametri di valutazione.

Questa rivoluzione, questo cambio di paradigma, ha suscitato molta attenzione, entusiasmi e preoccupazioni.

Gli urbanisti della nazione hanno posto l'attenzione su tale procedura, con un moderato entusiasmo e sottolineando soprattutto i possibili punti deboli, come fanno sempre quando una cosa non l'hanno pensata loro per primi.

I cittadini si sono divisi in due categorie: pochi arrabbiati perché avevano il terreno edificabile sul Piano Regolatore e ora, invece, l'edificabilità se la devono conquistare; molti soddisfatti perché hanno visto smentito il detto che tanto tocca sempre ai soliti.

Anche tra i professionisti possiamo riconoscere il partito dei contrari – quei pochi che hanno avuto in questi anni il controllo del territorio – e quello dei favorevoli – quei molti che

finora si erano sentiti esclusi e invocavano procedure per riconoscere valore alle competenze e al merito.

Parole di entusiastico apprezzamento sono venute dai costruttori; la procedura offre loro infatti l'opportunità di sottrarsi al pesante ricatto della rendita fondiaria. Hanno capito di avere loro, adesso, la regia delle operazioni: quanto più sapranno abbattere la rendita, tanto più potranno offrire quella qualità e quel ritorno pubblico che permette di vincere la gara.

Nella città di MONTALBA sono finiti i tempi dei favori e delle lotterie. Quello che nascerà di nuovo sarà il frutto di un desiderio condiviso, di quello che i padri, mezzo secolo prima, avevano chiamato il bene comune.

KHAN

Questa città di cui mi hai parlato mi incuriosisce molto. Nel mio vasto impero ho visto tanti modi di pianificare le città, ma tutte affette dallo stesso problema. Imprese che devono far quadrare i conti, sapendo che non possono elevare il prezzo di vendita e, allo stesso tempo, non possono diminuire i costi per acquisire il terreno. Urbanisti che, di conseguenza, mettono da parte quanto hanno imparato e cercano soltanto di ricavare il massimo di edificabilità. Ho provato varie volte ad elevare la qualità concedendo incentivi, ottenendo soltanto che crescesse ancor più il valore dei terreni. Non solo: appena finito l'effetto dell'incentivo, tutto tornava come prima.

I miei funzionari hanno scritto pagine bellissime sulla qualità e sulla sostenibilità ma le leggi di mercato hanno sempre finito per rendere vani questi propositi. Anche i miei cittadini più sensibili alla fine hanno dovuto rassegnarsi di fronte ai costi eccessivi di un'eventuale crescita della qualità.

Dunque, messer Polo, siete tornato in questa città per verificare se le nuove regole hanno davvero prodotto una città più bella, più equa, più sostenibile?

POLO

No, non ci sono ancora tornato. La grande crisi economica che ha colpito l'intero impero mi fa ritenere che sia troppo presto per vedere i cambiamenti.

KHAN

Quali cambiamenti ti aspetti di trovare e quanto tempo ci vorrà?

POLO

Il prossimo anno, se torna la fiducia di investire si vedranno i primi segni di cambiamento: un tessuto urbano più coeso e organizzato, un territorio sempre più ricco di servizi, aree pubbliche riconoscibili dal pregio anziché dal degrado.

Per vedere i cambiamenti più importanti, quelli strutturali e culturali, dovremo attendere ancora.

Da quando sono arrivato nel vostro impero, 20 anni fa, ho viaggiato e visitato centinaia di città e ho capito l'enorme differenza tra il vedere una città passandovi attraverso oppure sostando in essa. Spesso non c'è corrispondenza tra la bellezza esteriore e quella interiore di una città. Ancora adesso mi domando cosa determini la bellezza di una città. Ho visto città ricche di bellezza ma poco amate dai suoi abitanti, ho visto città senza pregi esteriori eppure ricche di legami tra i cittadini che guardano con fiducia al futuro.

Se le nuove regole di MONTALBA daranno i frutti sperati, i cambiamenti saranno profondi, riguarderanno i gangli vitali della città. Dai valori di equità e solidarietà non potranno che nascere atteggiamenti nuovi verso il presente e verso il futuro. Un presente caratterizzato da un clima di fiducia; e un futuro aperto alla speranza.

KHAN

Hai molta fiducia, messer Polo, nelle capacità degli uomini; non ti è bastato conoscere i ripetuti fallimenti anche dei migliori propositi? Quante volte hai sentito slogan inneggianti al bene comune, alla felicità, alla qualità della vita? Servivano per ottenere il consenso! Una volta ottenuto, gli amministratori si sono sentiti liberi di seguire principi diversi e, anziché rischiare il cambiamento, accarezzare le pance e addormentare le menti.

POLO

Lo so, Gran Khan. Non ho più le illusioni di quando arrivai; vi ricordate? Tutto mi colpiva, tutto mi sembrava eccezionale semplicemente perché era diverso. Mi innamoravo di tutto. Pensavo davvero che si potesse cambiare il mondo, costruire il paradiso in terra. Ora non più.

La mia speranza però, non è morta; prima era come una palude dove tutto alla fine rischiava di impantanarsi, ora è come un fiume: ci sono gli argini perché abbia dei limiti ma vi si può attingere per irrigare, con misura, ogni campo, vicino o lontano che sia.

Ho imparato a riconoscere le sfumature ma non mi sono abituato a rassegnarmi al male.

Ho capito che ci vuole attenzione e apprendimento continui per cercare e saper riconoscere chi e cosa, in mezzo all'inferno, non è inferno, e farlo durare, e dargli spazio.

MONTALBA è piccola, lontana dalla luce dei riflettori, ma il Gran Khan ha deciso che andrà a visitarla. E' rimasto sempre vivo nella sua memoria il racconto che gli fece quell'acuto consigliere veneziano.

Percorrendo Montalba il Gran Khan riconosce le tracce delle varie epoche e pensa che ognuna di esse ha avuto pregi e difetti; poi scaccia dalla mente questo pensiero banale e osserva con più attenzione, cercando di rintracciare il filo ideale che ha guidato le scelte urbanistiche ed edilizie dei cittadini di Montalba.

Quando raggiunge i nuovi quartieri avverte come un brivido; lui, l'imperatore che ha visto mondi innumerevoli ai punti cardinali del suo vasto impero, sente il legame profondo tra quel luogo e l'idea che l'ha concepito. Questa sensazione primordiale si corrobora poi con l'osservazione dei dettagli: le canfore e i lecci nel giardino, le piante officinali lungo l'argine del fosso, i cordoli dei marciapiedi e le griglie per l'acqua piovana. Ogni elemento si incastra con gli altri e contribuisce all'immagine complessiva del quartiere.

Il Gran Khan dà ordine ai portatori di fermarsi; scende dalla portantina dorata perché vuole toccare il suolo, quasi potesse in questo modo penetrare il mistero che lega il ponticino sul fiume, il parcheggio e l'orto con il sorriso della donna sul balcone, le voci dei bambini nella piazza, il passo cadenzato dell'anziano lungo il percorso pedonale.

KHAN

Avevo saputo da messer Polo che avevate creato delle regole diverse ma non ero al corrente se queste avessero funzionato. Ora che vedo con i miei occhi i risultati mi chiedo come avete fatto.

ABITANTE

Nessuno di noi è in grado di darle spiegazioni, Gran Khan. Noi sappiamo soltanto che il nostro – nonostante l'apparenza – non è un quartiere per ricchi; abbiamo comprato la nostra casa qui perché costava esattamente quanto altrove. Anzi, mescolati agli altri, ci sono anche alloggi venduti a prezzo politico o affittati a coloro che hanno un reddito basso.

Il Gran Khan si siede in una piazzetta circolare un po' appartata destinata, gli dicono, alle riunioni di condominio. Al centro della piazza sta una specie di cassa di cristallo, circondata dai fiori, da una piccola fontana e da mosaici colorati.

PROGETTISTA

Chiedevamo da anni che si subordinasse la scelta dei progetti ad una fase concorsuale; noi chiedevamo un concorso di idee ma gli amministratori sono andati oltre: non hanno voluto proposte ideali, belle soltanto sulla carta, ma la formulazione di un vero progetto. Così abbiamo cercato di calare l'ideale nel tessuto concreto, tenendo conto dei vincoli, dei limiti e soprattutto delle opportunità. La cassa di cristallo che vede è il simbolo della solidarietà di quartiere: ogni abitante segnala attraverso di essa una proposta, un problema o una soluzione. E' il segno concreto di un quartiere che cresce e migliora grazie alle idee e alle volontà di tutti i suoi abitanti.

IMPRESARIO

L'edilizia aveva bisogno di rinnovarsi, di puntare decisamente sulla qualità ma questo obiettivo finora ci era precluso dai vincoli della rendita e del mercato. Con queste nuove regole ci siamo sentiti partecipi di un progetto, anziché meri esecutori. Ci hanno chiamati al tavolo fin dall'inizio; quella gronda, la forma di quel balcone e tante altre cose che non si vedono le abbiamo proposte noi

KHAN

Ma, dove avete trovato le risorse per creare un quartiere così ricco di qualità? E' stato allora il frutto di una benefica e straordinaria coincidenza di intenti?

MINISTRO

Con tutto il rispetto, assolutamente no!. Quello che ha visto sarà ripetuto, qui vicino e forse in altre parti del suo impero. Perché non richiede la buona volontà di alcuni ma soltanto una scrittura diversa delle regole. Abbiamo svenduto sotto costo per decenni il titolo di edificabilità che appartiene alla comunità. I più illuminati hanno poi cercato strade impervie per provocare la crescita della qualità, attraverso incentivi che duravano una stagione e non modificavano gli ingranaggi del sistema.

E' bastato cambiare una regola. Poco più che una virgola. Svelare l'irrazionalità e l'ingiustizia dei valori della rendita fondiaria. Il resto l'hanno fatto i proprietari dei terreni,

mettendoli a disposizione a un costo più basso; i progettisti e le imprese si sono gettati con entusiasmo nell'operazione. Hanno partecipato alla competizione. E hanno vinto i migliori. Tutto qui.

KHAN

"Non guardate le cose sempre dalla stessa angolazione, non rimanete imprigionati nell'abitudine che impolvera il mondo". Conoscete queste parole del nostro padre Confucio? Avete detto che l'esperienza è ripetibile. E' vero! Ma solo se si ricreano le condizioni che qui hanno permesso la sua nascita.

Ogni essere umano è geloso del potere che ha e voi, ministro, ne avete ceduto una parte: potevate scegliere voi, e voi solo, le aree da edificare; potevate avvolgere le motivazioni dentro cortine di fumo e lampi di luce; potevate legare e sciogliere, maledire e benedire.

MINISTRO

E' vero. Coloro che emergono dalla procedura competitiva e comparativa non fanno la coda alla mia porta perché non hanno più bisogno di ringraziare. Avete colto nel segno, Gran Khan... può darsi che tutto quello che vedete qui intorno non si ripeta. Ma almeno non ci saranno più alibi, ora che le regole urbanistiche sono state spolverate dalla patina dell'abitudine. Se non si ripeteranno, non sarà colpa delle imprese, dei progettisti, delle banche o dei proprietari dei terreni. Sarà colpa di coloro che si sono affezionati agli sguardi riconoscenti e hanno bisogno della gratificazione dei volti ossequianti. Piccoli cesari che infestano, con le loro radici profonde, il lavoro dei giardinieri.

Per il testo del bando e lo svolgimento della procedura:
<http://www.comunequarrata.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1850>

Luca Gaggioli
assessore all'urbanistica e programmazione territoriale
Comune di Quarrata (PT)

COMUNE DI QUARRATA (PT)

APD

EQUITÀ

Non più 4 o 5 privilegiati.

Non più poche aree benedette dalla sorte,
dalla lotteria o dalla pura discrezionalità.

Ma una competizione aperta a molti,
a tutti coloro che accettano di mettersi in gioco,
nella sfida affascinante di coniugare interesse privato e interesse pubblico.

QUALITÀ

La qualità non è più la conseguenza di incentivi contingenti
ma il risultato strutturale di una procedura codificata.

Qualità ambientale

(consumi energetici, fonti rinnovabili,
acustica e sismica)

e qualità sociale

(accessibilità, spazi verdi, dimensioni adeguate e, soprattutto, quote
consistenti di residenza sociale).

SOLIDARIETÀ

Garantire in massimo grado il ritorno pubblico degli interventi.

Restituire alla collettività il plusvalore
che si crea con le scelte urbanistiche.

Mettere al primo posto
il bene comune.

MERITO

Superamento delle rendite di posizione.

La procedura di gara consente l'emergere
delle proposte migliori.

Il concorso di idee, economicamente fondato,
diventa la prassi normale
per la selezione delle proposte urbanistiche.

TRASPARENZA

La riduzione della discrezionalità da parte dell'Amministrazione
è una garanzia di imparzialità e di chiarezza.

Il Consiglio Comunale fissa i criteri,
le priorità e i parametri.

La valutazione di una commissione
diminuisce fortemente
il rischio di inquinamento "politico" delle scelte.