

Scheda tematica **1**: il senso del "Patto per le Città"

Confcommercio - Imprese per l'Italia, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Associazione Nazionale Costruttori Edili e Unioncamere hanno sottoscritto un "Patto per le città" consapevoli della necessità di avviare un percorso di collaborazione che aiuti a superare la grave crisi che caratterizza la questione urbana italiana.

Una crisi che coinvolge la città e il territorio in tutte le sue articolazioni e richiede l'avvio di percorsi virtuosi e strategici che ci portano a porre in rilievo che la rigenerazione urbana può rappresentare un elemento strategico per la crescita del Paese poiché:

NELLE MAGGIORI 100 CITTÀ ITALIANE SI CONCENTRA IL 67% DELLA POPOLAZIONE, L'80% DEL PIL E IL 75% DELLE IMPRESE ATTIVE

L'occasione per lavorare insieme deriva dalla recente introduzione del Piano Nazionale per le Città 2012-2017 che, partito da una dotazione di 224 milioni di euro da spendere nel quinquennio è stata implementata sino a 2 miliardi di euro, facendo afferire, in un apposito Fondo, non solo le risorse per fare rigenerazione urbana, ma anche quelle per l'housing sociale.

Si tratta di risorse che dovranno essere utilizzate mediante il ricorso a uno strumento nuovo per la prassi italiana, sottoscrivendo tra pubblico e privati dei veri e propri Contratti di Valorizzazione Urbana utili a dare concretezza ai progetti ammessi a finanziamento.

L'articolato mondo che rappresentiamo ci mette nella condizione di sottolineare la necessità di lavorare insieme per raggiungere traguardi che permettano il recupero di qualità della vita nelle aree urbane, recuperando un nuovo senso dell'abitare, del lavorare, del riposare, del circolare e del fare economia in ambito urbano.

Lavorare insieme ha l'obiettivo di generare una maggiore coesione sociale, che sappia essere presupposto per sviluppare quello spirito d'appartenenza ai luoghi capace di determinarne il miglior destino.

Scheda tematica **2**: con l'Accordo diamo vita ad **URBAN PRO**

Con l'Accordo nasce oggi **URBAN PRO**

Si tratta di un incubatore di facilitazione delle trasformazioni urbane, che ha l'obiettivo di:

- assistere le rispettive Organizzazioni impegnate e coinvolte nelle rigenerazioni urbane delle città italiane;
- interagire con il Governo Centrale, in particolare con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dello Sviluppo Economico, nella definizione di regole, modelli e strumenti che aiutino i processi di trasformazione e l'ottimizzazione delle risorse.

L'incubatore comune svilupperà la propria attività tenendo conto che il *Piano nazionale per le città* dovrà delineare interventi che hanno significato positivo dal punto di vista dei processi innovativi orientati a valorizzare le realtà urbane agendo sulla riqualificazione, sulle strutture, sulle infrastrutture materiali e immateriali, sui sistemi commerciali urbani e sulle reti.

L'attività svolta dovrà essere orientata a dare efficacia ai *Contratti di Valorizzazione Urbana*, che possono rappresentare un elemento positivo a condizione che si rendano concrete le regole, le modalità e gli scenari di lavoro che dovranno essere praticati per rendere effettive le vie del *partenariato*.

A **URBAN PRO** viene affidata, inoltre, in via sperimentale la missione di verificare la possibilità di costituire, nei contesti urbani che ne facessero richiesta, veri e propri gruppi di consulenza e orientamento che potranno spingersi sino a costituire gruppi di progettazione misti tra esperti e/o tecnici delle quattro Organizzazioni sottoscrittrici dell'Accordo coinvolgendo primariamente professionalità d'ambito locale.

Scheda tematica **3**: lo stato dell'edilizia in Italia dallo sviluppo alla crisi

Dal 1999 al 2007 gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 27,1% in termini reali. In assenza di una politica organica di riqualificazione dei centri urbani, tale crescita si è concentrata soprattutto nelle aree urbane di espansione con un significativo consumo di suolo.

A partire dal 2008, però, il settore delle costruzioni sta vivendo la crisi più grave dal dopoguerra a oggi.

Nel 2012 gli investimenti in costruzioni registrano una flessione del 7,6% in termini reali, a fine 2013 il settore delle costruzioni avrà perso, in sei anni, circa il 30% degli investimenti. Soffrono tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che ne sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%, alle opere pubbliche, che registrano una caduta del 42,9%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi (+12,6%).

Gli effetti sull'occupazione e sulle imprese sono pesantissimi: dall'inizio della crisi le costruzioni hanno perso 360.000 posti di lavoro, che raggiungono i 550.000 considerando anche i settori collegati.

Di fronte a uno scenario come quello descritto sono dunque necessarie misure in grado di invertire le tendenze in atto per dare risposte alla domanda sia abitativa che infrastrutturale e stimolare la crescita del Paese.

Diversamente dall'Italia, ad esempio, Germania e Francia hanno adottato, già dal 2009, misure di medio termine in grado di garantire una pianificazione degli investimenti, privati e pubblici e di assicurare in tal modo più concrete prospettive di crescita del settore. Si tratta di politiche rivolte, in particolare, al mercato residenziale che determinano importanti effetti non solo economici, ma anche sociali, soprattutto attraverso gli interventi rivolti al miglioramento della qualità abitativa e al contenimento energetico degli edifici.

Scheda tematica 4: recupero, riqualificazione e trasformazione urbana

Gli investimenti nella riqualificazione del patrimonio abitativo esistente risultano pari, nel 2012, a circa 45 miliardi di euro e sono arrivati a rappresentare ben il 34% degli investimenti complessivi in costruzioni.

Risorsa eccezionale in gran parte realizzata nelle aree urbane e ancora troppo frazionata in micro-riqualificazioni a livello di singola unità edilizia, priva di una strategia comune tesa all'obiettivo più generale di riqualificare le città.

Motori del mercato della riqualificazione che richiedono una nuova politica di trasformazione urbana:

- 1. gli episodi di ristrutturazione e manutenzione della "ricchezza" delle famiglie: l'alloggio di proprietà** (il 76% del patrimonio abitativo è di proprietà di chi lo abita).
Nell'ultimo decennio il 58,6% delle abitazioni è stato interessato da interventi di rinnovo (+15% rispetto al decennio precedente). Tra i motivi di questo balzo si riscontrano le pessime condizioni del patrimonio edilizio del dopoguerra che ammonta a circa 90 milioni di vani (75% dei 120 milioni di vani totali; gli ulteriori 30 milioni sono vani dell'edilizia storica, bene unico e irriproducibile). Tali fabbricati sono caratterizzati da scarsa qualità architettonica e costruttiva, impiantistica superata e materiali non sostenibili;
 - 2. la riqualificazione energetica degli edifici** che nonostante abbia mostrato negli ultimi anni una dinamica vivace attraverso **interventi di Efficienza Energetica** deve ancora migliorarsi per raggiungere gli obiettivi 2020 fissati dall'Unione Europea per il contenimento di emissioni CO₂ e l'aumento dell'efficienza energetica. Basti pensare che nel 2010 il consumo energetico negli edifici a uso civile è stato pari a 29 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio pari al 20% del consumo energetico nazionale. Considerando che la nuova edilizia più efficiente rappresenta solo l'1% annuo rispetto al patrimonio immobiliare esistente appare evidente la necessità di focalizzare l'attenzione sull'enorme patrimonio edilizio esistente;
 - 3. gli impianti per le Fonti Energetiche Rinnovabili**, in particolare il fotovoltaico, che ha registrato un boom delle installazioni. Nel solo 2011 sono stati realizzati 147.776 impianti, facendo ottenere all'Italia il secondo posto come Paese al mondo per potenza totale, dopo la Germania. L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è ancora estremamente limitato soprattutto per gli uffici (solo il 4%) e se si considera che il massimo utilizzo è nei centri commerciali (13%) appare evidente che gli spazi di intervento sono molto ampi;
 - 4. la riqualificazione del patrimonio edilizio per dissesti idrogeologici** in un Paese in cui le aree a elevata criticità idrogeologica rappresentano il 10% della superficie italiana e riguardano l'82% dei comuni coinvolgendo 1 milione e 259 mila edifici mentre le aree ad elevato rischio sismico riguardano circa il 50% del territorio nazionale e il 38% dei comuni con 6 milioni e 267 mila edifici.
-

Scheda tematica **5**: la valorizzazione dei sistemi commerciali urbani e delle reti

La tendenza insediativa in atto continua a vedere la creazione di quartieri monofunzionali al limitare dei centri urbani. L'idea stessa di città viene messa in discussione e i centri storici continuano a perdere vitalità, generando desertificazioni di significativa gravità. Centri storici e periferie urbane costituiscono i luoghi ove le attività s'insediano, operano e possono prosperare, fornendo alle comunità che li abitano sistemi di servizi di prossimità articolati e complessi. Il loro assetto, il loro funzionamento, la loro qualità rappresenta un tutt'uno indissolubile e vitale tra attività economiche, contesti sociali e contesti urbanizzati.

La questione richiede nuove strategie di governo del territorio che sappiano porre soluzione al progressivo fenomeno di perdita di popolazione e di attività economiche, valorizzando soluzioni di aggregazioni/reti di impresa per affrontare approcci integrati e intersettoriali tra commercio, turismo e cultura.

Per quanto attiene alle periferie urbane l'emergenza che da esse deriva è in realtà un'emergenza della città tutta, un suo stato endemico di crisi e rappresenta una delle sfide più importanti per le città contemporanee.

Si tratta, molto spesso, di luoghi che sono diventati simbolo dello "stare fuori", spazi, a volte, noti per il degrado e la segregazione sociale, e per i quali il centro storico rimane una fortezza inaccessibile. Si tratta di un fallimento politico, ma anche architettonico. Le utopie di una città contemporanea fatta di grandi palazzi, di grattacieli e abitazioni immersi nel verde si sono trasformate negli incubi dei casermoni di cemento che attorniano minacciosamente la città storica, causando una pressione urbana incontrollata a cui, per la prima volta nella storia, non corrisponde un aumento del benessere e dello sviluppo delle popolazioni urbane.

Per ridare volto alla città è necessario dare dignità alle periferie, che sono anch'esse cuore e anima della città stessa. È solo attraverso il lavoro, la casa, i servizi commerciali, artigianali e culturali, che si possono risolvere le paure delle città e delle metropoli.

È necessario, pertanto, ridefinire assetto e ruolo dei sistemi commerciali urbani e delle reti dei servizi, poiché la localizzazione del commercio nelle città rispecchia dinamiche che vanno oltre lo stretto legame con gli equilibri economici. Il commercio dipende dalla città (intesa come articolazione di servizi generali) così come la città dipende dal commercio (per le funzioni sociali, economiche e occupazionali da esso svolte).

Scheda tematica **6**: la valorizzazione dello spazio pubblico

La disgregazione delle città, dovuta alla dispersione insediativa degli ultimi decenni e alla separazione fisica e temporale delle funzioni urbane, ha portato, soprattutto nelle grandi periferie urbane, a una diffusa carenza di spazi pubblici di qualità, caratterizzati dall'assenza di servizi e di luoghi di aggregazione.

La recente ricerca Ance-Censis, aprile 2012, ha rilevato un diffuso malessere degli abitanti delle città italiane: a seconda del fattore critico preso in esame l'insoddisfazione colpisce dal 30 al 50% delle famiglie, mentre l'acuirsi delle problematiche si rileva nei centri con dimensione superiore ai 50.000 abitanti o di cintura metropolitana. Le cause del senso di insicurezza e della difficile gestione della vita quotidiana sono principalmente ritenute:

- la frammentazione del tessuto relazionale;
- il degrado territoriale;
- lo scadimento dell'etica civica;
- la debolezza delle risposte e dell'azione pubblica di contrasto.

Dalla ricerca emerge che un ulteriore elemento che ha contribuito alla diversa configurazione della città e dei suoi modi d'uso è stata l'espansione di nuove grandi strutture di vendita e intrattenimento nelle periferie urbane.

Nel quinquennio 2005-2010 i ritmi di crescita sono stati i seguenti:

- superficie ipermercati: +33,1% (da 4,6 a 6,0 mq per 100 abitanti);
- superficie grandi centri di vendita specializzati: +42,8% (da 5,7 a 8,0 mq per 100 abitanti);
- numero di multiplex (complessi con almeno otto schermi): +26,9% (da 1,7 a 2,0 schermi per 100.000 abitanti).

La riproposizione in questi cosiddetti "superluoghi" dello spazio pubblico della città tradizionale li rende nuove cornici dell'aggregazione sociale, in competizione con i quartieri urbani e con gli stessi centri storici, caratterizzandosi per ambienti accattivanti e confortevoli, alta concentrazione di funzioni di servizio, attività di animazione e promozione, senso di sicurezza.

Scheda tematica **6/bis**: la valorizzazione dello spazio pubblico

Il destino delle migliaia di piazze italiane, luoghi di socialità per antonomasia, pare oggi segnato da un duplice destino:

1. la trasformazione delle piazze centrali a luogo di intrattenimento, i cui fruitori sono più *city user* che residenti e in cui alle funzioni commerciali e di servizio si sono affiancate quelle turistiche;
2. l'abbandono delle piazze semicentrali o di periferia degradate a nodo di traffico veicolare, luogo di scambio veloce di flussi e non più di incontro.

Nonostante le difficoltà di fruizione il "bisogno di piazza" o di spazi di socialità rimane alto soprattutto nelle fasce deboli: gli anziani, ad esempio, affermano di incontrarsi principalmente nelle piazze (27,5%) e nei bar (27,1%).

Agli spazi pubblici viene affidato un ruolo decisivo nella promozione dell'offerta culturale di una città (20%) e nel recupero di forme di vita comunitaria (luogo di incontro per immigrati, aperitivi nelle piazze e nei parchi, movida giovanile, sagre, mercatini, ecc.) le quali si muovono nella direzione del recupero della relazionalità minuta (l'81,6% degli italiani ha rapporti frequenti e soddisfacenti con i propri vicini), della riappropriazione degli spazi (il 33% degli italiani dichiara di coltivare le proprie relazioni in luoghi pubblici) e del radicamento territoriale (il 47% degli italiani non lascerebbe la città in cui vive).

Una delle risposte al fenomeno di abbandono dello spazio pubblico è l'iniziativa dei cosiddetti "centri commerciali naturali". Il nuovo format prevede un insieme organico e integrato di iniziative tese alla riqualificazione degli spazi urbani del commercio e dei servizi e alla loro rivitalizzazione economica, attraverso sinergie tra operatori economici e istituzioni capaci di contrastare i fenomeni di desertificazione urbana.

L'attenzione agli spazi centrali tuttavia non basta: la quasi totalità del costruito degli ultimi 30 anni manca di una vera cultura urbana. Tra gli elementi di valorizzazione urbana ritenuti più utili, la riqualificazione dei centri storici viene richiesta dal 13% dei cittadini, mentre ai primi posti si collocano l'ampliamento di strutture ricreative (25%), recupero delle periferie (22%) e il miglioramento dei collegamenti infrastrutturali (21%). La domanda principale del cittadino riguarda la qualità della vita a livello di quartiere e guarda al recupero del senso dell'abitare e dell'avere i servizi di vicinato.