

SOS tenibilità città

AUDIS, GBC ITALIA e LEGAMBIENTE

presentano il progetto

ECOQUARTIERI IN ITALIA:

UN PATTO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Una proposta per il rilancio economico, sociale,
ambientale e culturale delle città e dei territori

Documento di confronto

Maggio 2011



INDICE

PREMESSA.....	2
Dalla crisi a nuovi orizzonti di sviluppo urbano.....	2
La rigenerazione urbana: da intervento puntuale a strategia di sviluppo sostenibile	2
LA PROPOSTA	4
La proposta di Audis, GBC Italia e Legambiente	4
L'ambito di applicazione del modello da elaborare	4
Il contenuto del Patto	4
Gli Ecoquartieri in Italia: un patto per la rigenerazione urbana, la definizione da condividere	5
A chi ci rivolgiamo?	6
IL SISTEMA DEGLI IMPEGNI	7
Strategie e strumentazione di supporto da condividere	7
Promuovere e sostenere incentivi e certificazioni volontarie.....	8
Accelerare l'innovazione delle imprese, delle tecnologie e dei prodotti edilizi	8
Il progetto ecoquartieri e i livelli istituzionali: Europa, Stato, regioni, comuni	9
Il "patto" e gli impegni futuri.....	10
I PROPONENTI	12

PREMESSA

Il nostro Paese si trova in questo momento a dover fronteggiare contemporaneamente numerose sfide:

- rilanciare l'economia e recuperare competitività;
- favorire il rilancio qualificato dell'occupazione;
- allineare le proprie iniziative con le indicazioni internazionali, e in particolare europee, in materia di politiche ambientali;
- risanare città e territori dai rischi ambientali e dal declino sociale, economico e culturale.

Esiste un ambito di intervento che consente di rispondere contemporaneamente a queste sfide: la rigenerazione urbana e territoriale. Come dimostrano le esperienze di altri molti paesi europei e occidentali e alcuni casi italiani, questo è un ambito dove l'azione congiunta di pubblico e privato può sviluppare vantaggi economici e sociali di assoluta rilevanza rimettendo in circolo patrimoni edilizi e territoriali sviluppati in particolare nel dopoguerra che oggi versano in condizioni di degrado per le loro inadeguate caratteristiche strutturali, tipologiche, energetiche e ambientali.

Dalla crisi a nuovi orizzonti di sviluppo urbano

La **crisi economica** avviata dal crack immobiliare statunitense del 2008 ha portato conseguenze vastissime a tutti i livelli della vita economica e sociale delle città europee. **L'uscita da questa crisi** profonda e pervasiva dipenderà anche dalla capacità di aggiornare i paradigmi di riferimento del mercato immobiliare e dello sviluppo urbano; dalla **capacità di introdurre elementi innovativi** nel prodotto edilizio e nell'offerta urbanistica, dalla seria **considerazione dei temi ambientali e energetici**, dalla trasparenza dei processi e dalla capacità dei territori di **coinvolgere tutti i soggetti** attivi interessati a realizzare interventi basati sulla centralità della qualità del progetto, la certezza dei tempi e la valutazione e certificazione degli effetti e delle **qualità delle trasformazioni**.

La **qualità** "certificabile" dell'intervento non è e non sarà più una questione di nicchia, ma una **condizione indispensabile** a richiamare gli investimenti di imprese e famiglie la cui propensione e capacità di spesa sarà sempre più vincolata alla ricerca di investimenti sicuri.

La rigenerazione urbana: da intervento puntuale a strategia di sviluppo sostenibile

In questo contesto la rigenerazione urbana e ambientale, che si è già affermata negli ultimi vent'anni come uno degli assi principali dell'attività urbanistica ed edilizia in tutto il mondo, in Italia assume il ruolo di una **strategia fondamentale per riportare qualità e identità nelle nostre città**; un'opportunità straordinaria per rispondere alle sfide delle trasformazioni socio-economiche in corso, dei cambiamenti climatici e degli inderogabili impegni in campo energetico.

Questa fondamentale partita non può essere condotta sulla base di interventi sui singoli edifici, né su parti di territorio considerate in modo separato dalla città nel suo insieme.

Bisogna agire su "porzioni di città" messe in relazione dinamica con il tutto, perché la **rigenerazione di una parte di territorio faccia da volano al resto**; è fondamentale definire la dimensione dell'area minima di intervento per poter contare sulle economie di scala e per sostenere investimenti importanti. E' nella città, nei suoi quartieri densi di condomini che si possono realizzare adeguati servizi alla persona e alla famiglia, che si può sviluppare un trasporto pubblico e di mobilità ciclopedonale sostenibile, che si possono utilizzare soluzioni tecnologiche e realizzare nuove "infrastrutture verdi".

E' nei quartieri che si possono qualificare o costruire non solo edifici, ma anche comunità, servizi di prossimità e buon vivere sostenibile.

L'Italia ha una importante tradizione di rigenerazione urbana attuata negli ultimi quaranta anni nei centri storici e nelle aree dismesse, ma la dimensione di questa opportunità è ancora lontana dalle necessità di oggi. Il campanello d'allarme sul molto lavoro che resta da fare suona nei dati che illustrano i forti cambiamenti sociali in corso nelle aree urbane centrali (perdita di funzioni e abitanti), la continua occupazione di nuovo suolo sino alla saturazione di alcuni ambiti territoriali (fondovalli, zone costiere e aree periurbane), la delocalizzazione delle attività produttive e di servizio, la crescita continua dei comuni di cintura, che non riuscendo a riprodurre le qualità della città storica e consolidata (pluralità di funzioni, relazioni complesse, spazi pubblici funzionali, ecc) rischiano di rimanere periferie. Il modello di crescita adottato nel secondo dopoguerra ha causato un peggioramento della qualità ambientale di città e quartieri, dove si sono perse bellezza e identità tipiche della nostra storia, costruendo quartieri sempre più soffocati dalle auto, privi di spazi pubblici dove incontrarsi o camminare, dove l'inefficienza energetica delle case si è trasformata in ulteriore carico economico per fasce sociali più deboli. Per non parlare della cancellazione di importanti ambienti naturali e agricoli di pregio.

Ci serve uno scatto, anche culturale, che ci permetta di mettere in movimento, con maggiore coerenza, le risorse economiche, ambientali, sociali e culturali già a nostra disposizione.

Servono una nuova stagione di politiche urbane e una regia condivisa.

Audis, GBC Italia e Legambiente sono convinte che sia giunto il momento di fare un passo avanti in questa direzione e che l'esperienza e la tradizione urbana italiana consentano di proporre un nuovo progetto a tutte le forze sociali ed economiche: gli Ecoquartieri in Italia come patto per la rigenerazione urbana.

LA PROPOSTA

La proposta di Audis, GBC Italia e Legambiente

- attivare un processo elaborativo, sulla base delle presenti linee guida, che articoli e renda operabile il modello del "Patto" e la strumentazione ad esso collegata;
- individuare linee di azione complementari.

Le direzioni su cui il progetto "Ecoquartieri" intende lavorare sono due:

- Individuazione di un modello di "Patto per la rigenerazione urbana" cui i soggetti di una data realtà possano liberamente ispirarsi per definire i sistemi di responsabilità, di diritti e doveri, di garanzie e benefici che possano derivare a tutti i contraenti;
- Definizione di una strumentazione di supporto che possa accompagnare un progetto di ecoquartiere dalle fasi iniziali di assunzione delle decisioni fino alla progettazione e realizzazione degli interventi, attraverso percorsi trasparenti di progettazione integrata e partecipata e includendo meccanismi di garanzia di tutte le parti in campo.

L'obiettivo è la definizione, entro l'autunno 2011, sia del modello di patto con i relativi supporti nonché delle linee di azione verso i principali livelli istituzionali da un lato e sul mercato dall'altro.

L'ambito di applicazione del modello da elaborare

Il progetto "Ecoquartieri in Italia: un patto per la rigenerazione urbana" intende contribuire all'affermazione della rigenerazione urbana e ambientale come chiave strategica per lo sviluppo.

Costruire sul costruito, rigenerare le parti che hanno perso vitalità ma che hanno una storia consente di partire da una condizione di vantaggio perché si interviene in un contesto nel quale sono già presenti valori e fattori importanti dai quali partire: infrastrutture, viabilità, attività, comunità di abitanti ecc. Non si deve partire da zero nel creare quella complessità di funzioni che è universalmente riconosciuta come valore maturo delle città capaci di generare sviluppo economico e sociale. **Inoltre ogni "guasto" ambientale riparato in un'area già edificata crea un vantaggio doppio alle comunità:** diminuisce il carico ambientale complessivo e risparmia consumo di nuovo territorio.

Gli obiettivi del progetto Ecoquartieri in Italia si concentrano dunque sulle città e sul loro intorno, dandosi come ambiti prioritari:

- **La rigenerazione dei quartieri residenziali** (pubblici o privati) costruiti negli anni '50-'80, oggi entrati in crisi strutturale.
- **Il recupero di aree dismesse** (produttive, terziarie, militari, demaniali, ecc).

Il contenuto del Patto

Il "Patto per la rigenerazione urbana" degli Ecoquartieri in Italia tiene presenti le aspettative dei diversi soggetti coinvolti e punta a definire un gioco fiduciario a somma positiva, dove ogni soggetto, mentre svolge la propria specifica funzione e persegue la propria legittima strategia, si fa carico anche di una parte delle esigenze complessive.

L'idea di fondo è che serva, da parte di tutti gli attori, la condivisione dell'obiettivo complessivo:

- **cosa che si intende per "ecoquartiere"** (a partire dalla definizione proposta in questo documento, nei successivi paragrafi);
- **il sistema di impegni reciproci che ogni contraente assume all'interno del patto;**

- **cosa si intende per strumentazione di supporto** (a partire da quella indicata e proposta in questo documento, nei successivi paragrafi), qualora considerati essenziali per garantire che il processo effettivamente seguito e i suoi risultati siano coerenti con l'obiettivo definito.

In altre parole, dichiarazioni di principio e di intenti devono essere strettamente collegate con strumentazioni di gestione di processo e di controllo della qualità: è questa compresenza che consente l'attivazione di meccanismi fiduciosi e quindi permette di superare almeno in parte molte delle difficoltà che hanno fin qui caratterizzato molte esperienze di intervento (tempi lunghi, incertezze, costi, risultati).

Gli Ecoquartieri in Italia: un patto per la rigenerazione urbana, la definizione da condividere

Per "Ecoquartiere" si intende qui una situazione dove siano soddisfatti contemporaneamente una pluralità di parametri relativi alla dimensione sociale, ambientale, culturale ed economica.

Le definizioni di dettaglio sono già parte delle elaborazioni che abbiamo contribuito a sviluppare e a mettere a punto in questi anni (come quelli riassunti nel successivo paragrafo, strumenti volontari).

Proponiamo di seguito una definizione di grande sintesi.

Un Ecoquartiere è un quartiere che è coerente con le più qualificate linee guida in materia di ecocittà e di rigenerazione urbana (ad esempio Carta di Lipsia, Carta Audis) e che pertanto:

- Riquantifica aree già urbanizzate e recupera aree degradate, che tutela le aree verdi e le risorse naturali presenti, che sostituisce edifici obsoleti con edifici migliori e con nuova qualità urbana, che riequilibra il rapporto tra pieni e vuoti, dei suoli permeabili e impermeabili.
- Combina tra loro in modo equilibrato un mix di funzioni urbane, di attività produttive e, di classi sociali che offre servizi di prossimità, spazi di incontro e aree verdi, che crea comunità e senso di appartenenza.
- Migliora e favorisce le connessioni urbanistiche, infrastrutturali e funzionali tra il quartiere e il resto della città contribuendo alla rigenerazione della città nel suo insieme.
- Definisce il suo mix funzionale (residenza, attività produttive, servizi) e la dotazione infrastrutturale (trasporti, verde, ...) anche in relazione con il contesto urbano in cui è inserito;
- Si sviluppa in forte relazione con i nodi del trasporto pubblico allo scopo esplicito di scoraggiare e ridurre la dipendenza dall'auto e di promuovere la mobilità ciclopedonale e con mezzi collettivi.
- Considera la flessibilità degli usi degli edifici e dell'impianto urbano come un valore progettuale per costruire una città in grado di adattarsi facilmente ai cambiamenti della società.
- Considera il tema della gestione come un nodo non rinviabile esclusivamente all'auto-organizzazione dei futuri abitanti e fruitori.
- Riduce al minimo gli sprechi di energia e genera da fonti rinnovabili e in loco la gran parte dell'energia che utilizza.
- Raccoglie e ricicla acque e rifiuti, realizza sistemi di drenaggio delle acque piovane, tetti verdi, orti di quartiere, aree permeabili e alberatura diffusa, per adattarsi al meglio ai picchi di calore e alle piogge torrenziali conseguenti ai cambiamenti climatici in corso.
- Utilizza i materiali, gestisce i cantieri e programma la manutenzione futura, adottando criteri di sicurezza, tutela della salute, analisi del ciclo di vita e gestione ambientale, efficienza ecologica ed economica.
- Viene definito e adattato alla specifica situazione locale, attraverso meccanismi di progettazione partecipata e integrata.
- Sottopone a certificazione di sostenibilità tanto l'intervento complessivo quanto i singoli edifici.

A chi ci rivolgiamo?

Ci rivolgiamo a **tutti i soggetti potenzialmente interessati e coinvolti**: dai livelli di governo europeo e le istituzioni associate, che svolgono funzioni di indirizzo e promozione (Parlamento e Commissione Europea, Comitato delle Regioni, ...); agli Enti regolatori (Ministero Infrastrutture, Regioni e Comuni), operatori finanziari nazionali, europei e internazionali, alle associazioni che rappresentano gli operatori del settore (dagli immobiliari, ai costruttori di edifici, ai fornitori di tecnologie e componenti, collocati lungo tutta la filiera); alle associazioni professionali; ai soggetti finanziari; alle associazioni ambientaliste e culturali e rappresentative degli interessi dei cittadini; alle organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Ma la **porta è aperta** a chiunque dimostri di avere l'intenzione e la capacità di dare forza a questo progetto.

IL SISTEMA DEGLI IMPEGNI

Il “Patto” può rappresentare una innovazione significativa se i diversi attori dichiarano anticipatamente i loro orientamenti consentendo in questo modo di semplificare e velocizzare i processi decisionali e operativi:

- I cittadini: i loro interessi per la salvaguardia di diritti primari (abitazione, vivibilità, servizi, socialità, lavoro);
- Le istituzioni: le loro priorità specifiche a garanzia del bene pubblico, e quindi della programmazione generale e della qualità per la generalità dei cittadini;
- Gli operatori: economici e finanziari le loro aspettative sulla redditività della loro azione, i tempi e gli elementi che vincolano la fattibilità del progetto;
- I portatori di interessi specifici e più focalizzati sulle loro aspettative riguardo: l'ambiente, la convivenza sociale, ecc.

Queste diverse esigenze possono generare dinamiche paralizzanti o invece costruttive. Quelle costruttive sono possibili se ogni attore assume preliminarmente degli impegni in cui sono comprese anche le esigenze portate dagli altri.

A fronte della condivisione del modello di riferimento e dei processi:

- Le istituzioni possono impegnarsi a individuare processi accelerati e semplificati e relativi incentivi e facilitazioni, perché gli altri attori si fanno carico sia in fase di ideazione e progettazione (tramite riferimento a linee guida condivise e a processi di progettazione condivisa e partecipata) che durante la realizzazione (tramite l'adozione di processi certificativi) del rispetto delle esigenze sociali e ambientali;
- I soggetti economici, vedendosi riconosciuta la valenza e i vincoli del proprio intervento, si impegnano a internalizzare nella progettazione e implementazione i riferimenti e gli strumenti di garanzia (linee guida e certificazioni) delle dimensioni sociali e ambientali, ricevendo in cambio certezza delle decisioni e dei tempi nonché gli incentivi laddove previsti;
- I cittadini e altre organizzazioni tematiche (sociali, ambientali, culturali) possono partecipare ai progetti con la funzione di aggregatori sociali dei nuovi bisogni dell'abitare e come parti del processo di certificazione e gestione dei servizi.

La definizione trasparente di questi elementi favorisce una sana competizione tra i soggetti in campo comprimendo gli spazi di contrattazione che prescindono dalla qualità

Strategie e strumentazione di supporto da condividere

La proposta più efficace consiste nel **migliorare gli strumenti già disponibili**. Non dobbiamo partire da zero, ma dobbiamo **dare la giusta accelerazione e direzione** alle migliori strategie ed esperienze internazionali in atto. In Italia dobbiamo valorizzare le opportunità e adattare a questa sfida gli strumenti culturali e tecnici di cui disponiamo.

Si possono schematizzare in alcune macro-fasi i passaggi del modello:

- Attivazione del processo (individuazione ambiti, soggetti, modalità di governo, finanziamenti)
- Progettazione intervento (linee guida, diagnosi e analisi, progettazione integrata e partecipata)
- Realizzazione del progetto
- Verifica, monitoraggio e gestione successiva alla realizzazione.

Rispetto a queste macro-fasi vi sono strumenti trasversali di riferimento come: la Carta AUDIS e i 9 Criteri di Qualità della Rigenerazione Urbana, il decalogo Costruire Città Sostenibili sottoscritto da Legambiente e

ANCE Lombardia, il Manifesto dell'Architettura e delle Energie Rinnovabili sottoscritto dall'Unione Internazionale degli Architetti, la Carta di Lipsia, ecc. Questo impegno diffuso deve aggregarsi, fare massa critica, diventare cultura diffusa.

Vi sono poi altri strumenti e passaggi specifici di natura istituzionale (normative e regolamenti regionali e comunali), sociale, economica, tecnica e così via. Uno dei primi impegni di chi aderirà al patto è la mappatura della strumentazione esistente e coerente con il "patto" stesso.

Promuovere e sostenere incentivi e certificazioni volontarie

Gli incentivi come le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica e il sostegno alle rinnovabili, hanno dimostrato di essere una leva potentissima, generando milioni di investimenti privati e migliaia di imprese e posti di lavoro nell'economia dell'edilizia verde. Oggi sono continuamente rimessi in discussione e indeboliti, mentre andrebbero sostenuti, anche con misure di accompagnamento, quali campagne informative e finanziamento di diagnosi e studi di fattibilità, rivolti in particolare ai soggetti che possono intervenire a scala di quartiere (gli enti che gestiscono l'edilizia popolare, gli amministratori di condominio....).

Inoltre le certificazioni ambientali come quelle istituite dal Green Building Council (con i protocolli internazionali LEED per i Quartieri), come altri sistemi che in questi anni si sono sviluppati in questo campo in diversi stati europei (Breeam, HQE, DGNB, Minergie-Eco, ecc), come la possibile prospettiva di un Ecolabel europeo per gli edifici, stanno diventando a livello mondiale un forte acceleratore dell'innovazione. Altri soggetti si muovono in tal senso (da Casa Clima nature a Itaca). Il ruolo di questi strumenti va riconosciuto e sostenuto, integrando i requisiti da essi richiesti, nei capitolati di gara pubblici, semplificando le procedure autorizzative per chi li adotta volontariamente, e facendoli diventare elemento di virtuosa competizione.

Va infine costruito un sistema di valori condivisi, di requisiti minimi, di procedure di valutazione e certificazione della qualità che sia in grado di evitare che il mercato sia squalificato e confuso da una offerta inadeguata, da una sorta di grande *greenwashing* applicato anche all'edilizia.

Accelerare l'innovazione delle imprese, delle tecnologie e dei prodotti edili

Il mercato "virtuoso", quello che punta a produrre innovazione nel progetto, nei prodotti, nei processi costruttivi, nei sistemi di gestione di cantieri ed edifici, sta crescendo. Ma in Italia si può fare anche di più. Le imprese devono riscoprire il loro ruolo nella messa a punto di prodotti capaci di rispondere alle esigenze della domanda anche in termini di tipologie, vivibilità e servizi. Devono investire in modo serio in formazione e ricerca. Devono considerare il *green* come un mercato sempre più strategico. Devono aggregarsi tra loro, superando il limite oggettivo costituito dalla dimensione troppo ridotta di studi professionali, imprese e sviluppatori. Devono promuovere una politica di "acquisti verdi" perseguendo l'impiego di materiali da costruzione che presentino impatti ridotti in tutte le fasi del ciclo di vita (dal reperimento delle materie prime alla produzione, dall'installazione allo smaltimento o riciclo) con riferimento all'ambiente e alla salute umana e con un ampio ricorso ai materiali locali. Devono stimolare a loro volta il mercato e offrire un servizio attento anche alla gestione futura degli edifici (per es. il "libretto di istruzioni" contenente tutta la documentazione relativa all'immobile e comprensivo di un calendario di manutenzione e di suggerimenti per un corretto utilizzo, alla luce delle specifiche caratteristiche tecniche), affinché l'utente sia da un lato accompagnato all'uso dell'immobile, ma dall'altro ne diventi correttamente responsabile.

Servono approcci e pratiche progettuali fortemente integrate. Va compreso che l'edilizia green rappresenta una disciplina nuova, che impone una nuova capacità di dialogo tra discipline "settoriali" fino ad oggi tra loro separate se non addirittura in competizione.

Il progetto ecoquartieri e i livelli istituzionali: Europa, Stato, regioni, comuni

Di seguito proponiamo in sintesi le strategie che i firmatari del Patto possono affinare e sottoscrivere, eventualmente specificando il proprio specifico contributo alla loro attuazione.

a. Cogliere a pieno le opportunità che ci indica e ci offre l'Europa

L'Europa sta rilanciando la stagione della rigenerazione urbana e ambientale.

Il pacchetto per il clima e la Direttiva per l'efficienza energetica degli edifici (approvata in estate 2010) spinge verso edifici e città a zero emissioni. La Carta di Lipsia impegna la Commissione EU e gli Stati Membri a sviluppare risanamento delle periferie, con politiche integrate che sappiano coniugare ambiente, società, economia, cultura. I programmi di investimento europeo si concentrano sull'edilizia e sulle città: da programmi come JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), ai fondi strutturali per il recupero di efficienza energetica e di coesione sociale, agli investimenti della BEI per le città che firmano il Patto dei Sindaci per il Clima o che si impegnano a sviluppare Smart grid.

b. Rilanciare il ruolo di indirizzo e sostegno che deve essere proprio di un governo nazionale europeo

L'Italia ha un patrimonio di esperienza diretta sviluppata con l'attuazione dei Progetti Europei, primo fra tutti URBAN, e con i cosiddetti Programmi Complessi o Programmi Integrati (PII, PRU, PRIU, Contratti di Quartiere, PRUSST, STU) che si potrebbe rimettere in moto, agganciandola ai finanziamenti europei.

Negli ultimi anni l'iniziativa nazionale in questa direzione si è fermata, investendo invece le energie in un Piano Casa che non ha dato esito.

Nel 2007 il Ministero delle Infrastrutture (DICOTER) aveva individuato un modello operativo interessante, per l'attuazione del programma Jessica. L'idea di fondo prevedeva l'attivazione di un Fondo di Partecipazione e di Fondi di Sviluppo Urbano. Le Regioni avrebbero potuto decidere di assumere il ruolo di Autorità di Gestione e promuovere JESSICA sul proprio territorio parallelamente all'iniziativa promossa dal Ministero delle Infrastrutture.

c. Attivare le Regioni, protagoniste indispensabili per una nuova stagione di rigenerazione

Le Regioni possono rappresentare sicuramente un soggetto rilevante. Alcune ci stanno provando, anche se ovviamente la carenza di una regia nazionale rende più difficile l'aggancio con le risorse europee (per es. Jessica).

Ma questo non giustifica il fatto che l'iniziativa in questo campo sia ancora così limitata.

Le Regioni hanno competenze rilevanti nella definizione dei Piani di utilizzo dei Fondi Strutturali, nella definizione degli strumenti normativi e urbanistici, nella promozione di studi di fattibilità, nel sostegno a progetti pilota, nelle campagne di promozione delle certificazioni volontarie.

d. Responsabilizzare i Comuni più grandi, perché facciano da nave scuola

I Comuni, e in particolare i Comuni Capoluogo più grandi, hanno senza dubbio il grosso dei patrimoni da rigenerare, avendo conosciuto un forte sviluppo produttivo e residenziale tra gli anni '50 e '80, ma anche le strutture culturali e tecniche per fare da start up agli Ecoquartieri.

Innanzitutto i Comuni possono applicare, anche in modo innovativo, gli obblighi normativi (per es. gli standard e le certificazioni energetiche imposte dalla UE) e gli strumenti urbanistici, che con l'individuazione di Ambiti di Trasformazione, con regole, prescrizioni e linee guida mirate, possono orientare il mercato, offrendo vincoli e premialità. Ma questi strumenti devono essere chiaramente orientati a promuovere la qualità sociale, ambientale, economica e culturale. I Piani urbanistici comunali devono offrire strategie e regole alle città, senza soccombere alla fame di oneri di urbanizzazione, ritenuta troppo spesso l'unica risorsa utile a mantenere in vita le casse vuote dei bilanci comunali. E gli strumenti e gli oneri di urbanizzazione, vanno

innovati, trovando soluzioni per ridurre gli ostacoli agli Ecoquartieri (si pensi all'obbligo di parcheggi, in controtendenza con i quartieri europei senza auto) e integrando invece linee guida e regole che impongano e promuovano la costruzione di qualità urbana oltre che di edifici.

e. Costruire strumenti economici, incentivi e disincentivi, per realizzare gli interventi

Esempi positivi non mancano anche in Italia: nel pieno della crisi del settore, gli interventi di ristrutturazione energetica, grazie alla leva del 55% di defiscalizzazione dell'investimento privato, hanno rappresentato negli ultimi 4 anni il principale impegno nazionale di politica energetica, oltre che l'unico segmento dell'edilizia in crescita. Oltre 11 miliardi di euro di investimento, 600 mila interventi, risparmio di energia primaria pari a quella necessaria per far funzionare una centrale a gas a ciclo combinato da 1.500 euro ogni anno, una stima di 50 mila posti di lavoro, emersione dal lavoro nero di parte dei cantieri.

Ma non basta per risanare l'edilizia esistente, neppure nel caso auspicabile che la leva fiscale venisse elevata dal 36% al 55% anche per il risanamento ambientale delle singole unità abitative. Si dovrebbe pensare a strumenti incentivanti che comprendano anche l'abbattimento e la ricostruzione dell'edilizia privata (anche quella a proprietà frammentata), gli interventi estesi alla dimensione di quartiere, gli edifici pubblici.

Contemporaneamente sono necessari strumenti penalizzanti. Dobbiamo pensare – come vanno proponendo i costruttori di ANCE - che gli edifici, come tutti i manufatti, possano e debbono avere una scadenza per la destinazione per i quali sono stati costruiti, al termine della quale, se non ristrutturabili, perdano il loro valore anche immobiliare. Oppure - come proposto da Legambiente – va previsto l'obbligo di privilegiare la ricostruzione all'uso di aree verdi naturali o agricole. L'eccezione a tale regola deve comportare oneri aggiuntivi di compensazione ecologica preventiva di aree libere gestite di prossimità in misura più che proporzionale.

Persino il tanto di moda “premio volumetrico” può essere una leva di grande interesse, purché introdotto con l'intento di ridisegnare l'ambito urbano degradato e non con il criterio di privilegiare qualsiasi intervento in assenza di qualità. Gli Ecoquartieri, come ben dimostrano molti esempi europei, servono per concentrare volumetrie e funzioni attrattive nei nodi del trasporto pubblico, per densificare (il concetto nuovo di “eco-densità”) e realizzare mix funzionali nuovi in quartieri che hanno perso identità. Contemporaneamente la nuova densità crea nuovi “vuoti” per il verde di prossimità, piazze, servizi, parchi e percorsi verdi periferici.

f. Sostenere la creazione di “agenzie ed eco-manager di quartiere”

Servono soggetti in grado di muoversi come veri agenti locali per lo sviluppo e la gestione degli Ecoquartieri. Agenzie che si muovano a scala di quartiere, anche a gestione mista pubblico/privata. Iniziative che nascano integrandosi e facendo rete con i sistemi di governo locale esistenti (Municipi, Consigli di zona) e con soggetti non istituzionali (comitati di cittadini, associazioni ambientaliste, coordinamenti tra i commercianti di una stessa via, ecc.). Strutture organizzate che si occupino di promuovere e facilitare l'aggregazione di una domanda di riqualificazione attualmente estremamente parcellizzata, che organizzino la progettazione partecipata, che si facciano garanti del nodo della gestione e manutenzione degli spazi comuni. In Europa esistono molte esperienze in tal senso e in Italia il movimento cooperative sta sperimentando da tempo diverse soluzioni.

Il “patto” e gli impegni futuri

AUDIS, GBC Italia e Legambiente propongono a tutte le realtà che condividono le linee guida qui espresse di lavorare insieme per una maggior articolazione e implementazione, sottoscrivendo il presente “Patto”.

I firmatari del Patto si impegnano a:

- collaborare per migliorare la definizione degli **obiettivi** del patto;
- collaborare per la definizione articolata del **processo** e degli **strumenti**;
- individuare fonti e modalità possibili di **finanziamento**;

- raccogliere e **diffondere l'informazione** sulle politiche e sulle buone pratiche europee e italiane;
- sollecitare l'**Unione Europea** a migliorare il sistema di accesso ai fondi per la rigenerazione urbana da parte delle città;
- sollecitare il **governo italiano**, affinché assuma il ruolo che gli è proprio e a sostenere l'attuazione di politiche coerenti con l'obiettivo della rigenerazione urbana sostenibile;
- sollecitare le **Regioni**, affinché assumano il ruolo che gli è proprio e condividano tra loro le migliori pratiche;
- sollecitare i **Comuni**, affinché assumano il ruolo che gli è proprio e condividano tra loro le migliori pratiche;
- sostenere il mantenimento di **incentivi** adeguati all'obiettivo di diffondere esperienze di Ecoquartieri;
- promuovere i **migliori sistemi di certificazione** volontaria;
- **coordinarsi tra loro** nella elaborazione e diffusione di linee guida e iniziative culturali per l'affermazione della qualità urbana;
- sostenere i processi di **innovazione culturale, ammodernamento sostenibile, aggregazione e integrazione** nei sistemi delle imprese e nella professione;
- raccogliere e analizzare le **buone pratiche**, per moltiplicarle e orientarle chiaramente allo sviluppo di Ecoquartieri;

I PROPONENTI

AUDIS

L'Associazione Aree Urbane Dismesse costituisce dal 1995 il luogo di confronto e formazione tra amministratori pubblici, operatori privati e i diversi soggetti impegnati nei processi di rigenerazione urbana.

Scopo di AUDIS è promuovere l'uso economicamente più efficiente e socialmente più equo delle aree e degli immobili dismessi o in via di dismissione, nonché gli interventi di recupero secondo i criteri della migliore qualità urbanistica, architettonica, ambientale e sociale.

I numerosi associati AUDIS sono Comuni di grandi e medie città, amministrazioni provinciali e regionali, imprese e società private e pubblico-private, istituti di ricerca e associazioni, università: un quadro articolato e sempre crescente di forze operanti a livello nazionale per lo sviluppo e il rilancio delle città e delle forze economiche e sociali che in essa operano.

Attraverso il confronto continuo sui principali problemi procedurali, tecnici, economici e sociali l'Associazione ha messo a fuoco negli anni una cultura della rigenerazione urbana che è stata riassunta nella *Carta della rigenerazione urbana* (2008). La sua applicazione consente l'affermazione di progetti di rigenerazione che, recuperando aree dismesse o riprogettando aree degradate o sottoutilizzate, danno impulso al riequilibrio funzionale delle città e si pongono come alternativa all'occupazione di nuovi territori non urbanizzati.

Il suo sistema di valutazione supporta lo sviluppo sostenibile delle città integrando la qualità della progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica con la fattibilità e la tenuta economica e sociale degli interventi, la necessità di riconquistare e migliorare l'equilibrio ambientale degli edifici e delle città e l'opportunità di rispettare e far evolvere la storia dei luoghi e delle comunità.

GREEN BUILDING COUNCIL ITALIA (GBC Italia)

Il Green Building Council Italia (GBC Italia) è un'associazione no profit che fa parte della rete internazionale dei GBC presenti in molti altri paesi; è membro del World GBC e partner di USGBC. Con queste associazioni condivide gli obiettivi di:

- favorire e accelerare la diffusione di una cultura dell'edilizia sostenibile, guidando la trasformazione del mercato;
- sensibilizzare l'opinione pubblica e le istituzioni sull'impatto che le modalità di progettazione e costruzione degli edifici hanno sulla qualità della vita dei cittadini;
- fornire parametri di riferimento chiari agli operatori del settore;
- incentivare il confronto tra gli operatori del settore creando una community dell'edilizia sostenibile.

Grazie a un accordo di partenariato con USGBC, GBC Italia adatta alla realtà italiana e promuove il sistema di certificazione indipendente LEED® – Leadership in Energy and Environmental Design – i cui parametri stabiliscono precisi criteri di progettazione e realizzazione di edifici salubri, energeticamente efficienti e a impatto ambientale contenuto.

LEGAMBIENTE

Legambiente è nata nel 1980, erede dei primi nuclei ecologisti e del movimento antinucleare che si sviluppò in Italia e in tutto il mondo occidentale nella seconda metà degli anni '70.

Tratto distintivo dell'associazione è stato sempre l'ambientalismo scientifico, la scelta, cioè, di fondare ogni iniziativa per la difesa dell'ambiente su una solida base di dati scientifici, che ci hanno permesso di accompagnare le nostre battaglie con l'indicazione di alternative concrete, realistiche, praticabili.

Questo, assieme all'attenzione costante per i temi dell'educazione e della formazione dei cittadini, ha garantito il profondo radicamento di Legambiente nella società, fino a farne l'organizzazione ambientalista con la

diffusione più capillare sul territorio: oltre 115.000 tra soci e sostenitori, 1.000 gruppi locali, 30.000 classi che partecipano a programmi di educazione ambientale, più di 3.000 giovani che ogni anno partecipano ai campi di volontariato, oltre 60 aree naturali gestite direttamente o in collaborazione con altre realtà locali. In tanti, insieme con lo stesso obiettivo: costruire un mondo migliore.