

FRANCOANGELI/Urbanistica

Carlo Alberini

Urbanistica e real estate

**Il ruolo della finanza
nei processi di trasformazione urbana**



FRANCOANGELI/Urbanistica

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: www.francoangeli.it e iscriversi nella home page al servizio "Informatemi" per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

Carlo Alberini

Urbanistica e real estate

**Il ruolo della finanza
nei processi di trasformazione urbana**

Presentazione di Bruno Gabrielli
Prefazione di Giovanni Battista Pittaluga

FRANCOANGELI

In copertina: vista di Shangai

Copyright © 2011 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

Indice

Presentazione , di <i>Bruno Gabrielli</i>	pag.	9
Prefazione , di <i>G.B. Pittaluga</i>	»	11
Introduzione	»	15
1. Rendita immobiliare: un tema attuale per l'urbanistica del XXI Secolo		
1.1. Premessa	»	21
1.2. Ideologie del Novecento e urbanistica. Che fare della rendita immobiliare?	»	22
1.3. Ricercare l'equilibrio tra interesse pubblico e interesse privato	»	33
1.4. Flessibilità degli strumenti urbanistici e dei soggetti politici	»	38
2. Elementi economici di valutazione dei progetti a scala urbana		
2.1. Premessa	»	47
2.2. Trasformazioni urbane, attuazione dei piani ed equilibrio economico	»	49
2.3. Definizione di mercato economico e immobiliare	»	52
2.4. Regole e parametri dei mercati immobiliari	»	54
2.5. La natura del rapporto economia/mercato immobiliare	»	59
2.6. La stima dei beni immobili "ordinari"	»	63
2.7. La stima dei beni immobili "straordinari" a valore di trasformazione e di capitalizzazione	»	66
2.8. La stima dei beni immobili pubblici e ambientali a valore sociale	»	68

3. Elementi giuridici dei veicoli societari attivi nel real estate		
3.1. Il mercato immobiliare e l'industria del real estate	pag.	73
3.2. I fondi di investimento immobiliare	»	78
3.3. <i>Assett allocation</i> di un portafoglio immobiliare	»	88
3.4. Le Società di Trasformazione Urbana	»	92
4. Elementi finanziari per la valutazione degli investimenti nel comparto real estate		
4.1. Valutazione e analisi finanziaria di un investimento immobiliare	»	97
4.2. Definizione del rischio nell'investimento immobiliare	»	101
4.3. Proprietà diretta e proprietà finanziaria degli immobili	»	105
4.4. La creazione del valore nell'investimento immobiliare	»	108
5. Nuove realizzazioni e fondi di investimento internazionali		
5.1. Ridisegnare la geografia: Palm Island Dubai	»	115
5.2. <i>Crude Oil City</i> . Le new towns nel deserto fondate sul petrolio	»	123
5.3. <i>China Towns</i> . Città satelliti per la produzione globale	»	132
6. Conclusioni		
6.1. Verso un approccio multidisciplinare ai progetti	»	141
6.2. Perseguire l'interesse pubblico	»	145
Glossario	»	149
Bibliografia	»	159

a Urbano
ogni giorno la gioia più grande

Presentazione

di *Bruno Gabrielli**

L'ultimo capitolo di questo testo è intitolato *Perseguire l'interesse pubblico*. Se questo, da quando è nata l'urbanistica moderna, è il comandamento irrinunciabile, le difficoltà sembrano sempre più ostacolare l'obiettivo. Alberini traccia un percorso che semina dubbi sulla possibilità/capacità reali delle pubbliche istituzioni di perseguire l'interesse pubblico, e solo il suo ottimismo lo porta a chiudere il libro, che direbbe ben altro, con una sollecitazione che è necessario riaffermare.

C'è un'affermazione nel testo ch'io qualche tempo fa avrei sottoscritto e di cui oggi dubito, e cioè che, mentre per i Paesi in via di sviluppo il tema città sarà ancora connesso alla crescita fisica delle agglomerazioni, in Europa occorrerà declinare questo tema in termini di riqualificazione dell'esistente. La realtà economica e la realtà demografica sembrano in Europa divergere; l'una cresce e l'altra diminuisce. Ma c'è anche chi dice che, se si vuole che l'economia cresca, o che i livelli di vita migliorino, o si mantengano inalterati, occorre che anche la popolazione cresca, e quindi che anche la città cresca. La condizione affinché la popolazione cresca è l'immigrazione di popolazione giovane in termini di forza lavoro. Quindi i problemi delle città saranno nel prossimo futuro non solo quelli dell'integrazione sociale, ma anche quelli da tempo ben conosciuti in Italia, ma di natura diversa per la diversità dei nuovi ospiti, legati alla casa. Il ruolo dell'intervento pubblico sarebbe così emergente, ma la scarsità di risorse è l'ostacolo principale.

Alberini fa intendere che il ruolo del privato può soccorrere sì questa esigenza, ma anche, e soprattutto, che il "pubblico" deve però dotarsi di mezzi e strumenti di cui oggi non dispone (mentre di questi il privato dispone con larghezza). Tutto questo è vero e presuppone un nuovo modo di gestire il territorio, ma non v'è dubbio che il bilanciamento fra ciò che occorre al pubblico, per far fronte all'esigenza socio-economica di cui sopra, e quello che necessita al privato, per soddisfare tale esigenza, porterebbe a

* Bruno Gabrielli, Architetto e Urbanista, Professore ordinario di Urbanistica presso la Facoltà di Architettura di Genova (sino all'anno 2007), attualmente è Professore emerito dell'Università degli Studi di Genova.

eccessi di promozione di rendita immobiliare che metterebbe in crisi, oltre che il territorio, lo stesso mercato. Ma questo è un altro discorso.

Per tornare al testo di Alberini, egli immagina una nuova figura di manager pubblico, dotato di conoscenze, capacità tecniche e saperi adatti ad affrontare la nuova realtà che abbiamo dinnanzi. Se si tratterà più di riqualificazione che di crescita poco importa. Ciò che importa è che l'interesse pubblico venga tutelato attraverso forme di intervento in cui le risorse private costituiscono l'apporto necessario per realizzare politiche pubbliche. Ci sono almeno due condizioni "base" perché ciò avvenga, entrambe assai difficili da realizzare. La prima è che l'iniziativa (il progetto) sia esclusivamente pubblico, nel senso che il privato ne sia l'operatore e non l'ideatore. Laddove il privato è ideatore, propositore, e quindi coincidente con una data proprietà di suolo, non possono realizzarsi condizioni di tutela dell'interesse pubblico oltre che marginali, né significative, né strategiche. La seconda è che l'urbanista "nuovo", auspicato dall'autore, possa venir prodotto dalla scuola, essere utilizzato dal potere pubblico, possedere quella giusta misura di intermediario fra il pubblico ed il privato ma, va sa sé, a favore esclusivo del privato. Questo urbanista non solo non c'è, ma la scuola è ben lontana dal poterlo produrre, in primo luogo perché ormai anche le sedi deputate, come i corsi di laurea in urbanistica, sono ridotte all'asfissia e, in secondo luogo, perché forse non sono neppure disponibili docenti che sappiano formare questa nuova figura professionale.

Alberini però pone un problema, certamente con una provocazione consistente, ma oggi ineludibile. Rinvio all'indice del lavoro, per rendersi conto di un percorso che, nel partire dal tema della rendita e del comportamento degli urbanisti nel trattarla ha stazioni di rilievo nella considerazione del ruolo che hanno assunto gli strumenti urbanistici nei confronti della rendita stessa nella dimostrazione della necessità di una capacità di valutazione dei piani sotto il profilo economico (e qui per chi voglia cimentarsi come urbanista incontra il mercato nonché i problemi della stima dei beni immobili, ecc.), nella ulteriore dimostrazione di quelle che sono le necessarie conoscenze giuridiche e infine finanziarie per poter praticare il mestiere appunto del *nuovo urbanista*.

Un testo più che utile dunque, perché, oltretutto, nel riprendere vecchi temi ce li ripropone alla luce del mondo nuovo che abbiamo dinnanzi, che per molti aspetti di certo non è più quello di prima.

Prefazione

di *G.B. Pittaluga**

Negli anni Cinquanta e Sessanta il nostro Paese ha conosciuto una crescita urbana intensa, ma convulsa. In quel periodo l'Italia viveva la fase della ricostruzione post-bellica. Questa fase si accompagnò ad un processo di urbanizzazione scomposto, dovuto sia a processi migratori interni che allo spostamento di ingenti masse dalla campagna alla città. Negli anni Settanta, con i governi di centro-sinistra, andò affermandosi e consolidandosi l'idea che il libero mercato, lasciato a se stesso, aveva portato ad una espansione disordinata delle città e a marcate disuguaglianze distributive. Il problema dei fallimenti di mercato avrebbe potuto risolversi solo ricorrendo ad interventi pianificatori, che potevano anche, come la legge proposta negli Settanta dal Ministro Sullo, violare i diritti di proprietà dei possidenti. Questo approccio si fondava sul presupposto che i *policy maker* siano *pianificatori benevolenti*, perseguano cioè sempre e comunque l'obiettivo di massimizzare il benessere della società. In realtà, i *policy maker* spesso hanno obiettivi diversi da questo, in primis quello di essere rieletti e di conservare il potere. Ciò fa sì che essi tendano a perseguire obiettivi di breve periodo volti ad assicurare ad essi consenso. Ne derivano due effetti negativi per una pianificazione urbana razionale. Da un lato, soprattutto, dove la *policy* è molto personalizzata, i politici antepongono la spesa corrente alle spese infrastrutturali, dall'altro lato, essi, essendo molto sensibili alle pressioni di comitati e gruppi di interesse, sono poco propensi ad assumersi decisioni che portino benefici nel lungo periodo. La proposta di legge Sullo è emblematica, non solo per il presupposto ingenuo che i *policy maker* siano pianificatori benevolenti, ma anche per la scarsa sensibilità verso i diritti di proprietà che essa rivela. Come mostra la scuola neo-istituzionalista, la tutela dei diritti di proprietà è uno dei presupposti della crescita economica. Le ricorrenti violazioni dei diritti di proprietà spiegano almeno in parte la

* Giovanni Battista Pittaluga, Professore ordinario di Economia Politica, Facoltà di Scienze Politiche, Università degli Studi di Genova.

bassa crescita economica che, negli ultimi decenni, ha caratterizzato l'Italia. Larga parte dei problemi che affliggono il mercato immobiliare del nostro paese sono un derivato della bassa credibilità dello Stato nella tutela dei diritti di proprietà.

L'ideologismo degli anni Settanta lasciò il posto negli anni Ottanta a forme di discrezionalità incontrollata. Nelle procedure di urbanizzazione si affermò in alcuni casi la prassi per cui gli amministratori contrattavano con i privati deroghe ai piani regolatori. Questa prassi, anche se muoveva dall'esigenza di dare flessibilità ai piani, dava inevitabilmente spazio ad abusi: apriva la strada ad una pericolosa interconnessione tra affari e politica, divenendo fonte di fenomeni di arbitrarietà e corruzione.

L'esperienza italiana degli anni Settanta e Ottanta, dettagliatamente illustrata nel libro, mette in evidenza come la regolamentazione urbana si caratterizzi per un inevitabile *trade-off* tra l'esigenza di lasciare margini di flessibilità e il rischio di favorire, quando essi esistono, forme di arbitrio e abuso. Tale circostanza può superarsi solo prevedendo regole generali e criteri oggettivi per la concessione di deroghe. Contestualmente vanno meglio specificati i compiti e le responsabilità delle varie forme di governo, facendo in modo che la vicinanza tra elettore e *policy maker* favorisca l'emergere delle preferenze della comunità (tutta) evitando, al tempo stesso, che essa favorisca relazioni pericolose tra politica e affari.

Qualunque tipo di regolamentazione urbana non dovrebbe, tuttavia, comportare una violazione dei diritti di proprietà. Questo problema può essere risolto prevedendo, come avviene in altri paesi, meccanismi di natura contrattuale tra amministrazione pubblica e privati. Ad esempio, come si mostra a livello teorico nel *Teorema di Coase*, possono essere previste forme di compensazione a favore dei privati, i cui diritti di proprietà siano stati lesi. In particolare, il settore pubblico può pagare al possidente il valore corrispondente alla diminuzione di ricchezza derivante dall'introduzione di misure di regolamentazione urbana. Le modalità di queste compensazioni dovrebbero essere definite con criteri oggettivi, in modo da non lasciare spazio ad arbitri. Di fatto, nel nostro Paese, i criteri appena delineati sono applicati in misura ancora marginale. Quasi sempre ci si attiene ancora alle vecchie prescrizioni di matrice *pigouviana* che, da un lato, considerano gli amministratori pubblici come dei "pianificatori benevolenti", dall'altro lato, non prevedono forme di tutela dei diritti di proprietà. La tutela di tali diritti è cruciale anche rispetto al problema del finanziamento delle iniziative immobiliari. Tale problema tende ad assumere rilevanza crescente in un paese afflitto da un'incidenza del debito pubblico del PIL prossima al centoventi per cento. È indubbio che l'esigenza di ridurre tale incidenza riduce inevitabilmente le possibilità di un intervento finanziario pubblico nel mercato

della casa. Di qui l'esigenza di attrarre verso questo mercato capitali privati. Si tratta, dunque di affinare le tecniche di valutazione del rendimento degli investimenti immobiliare e di diversificazione del rischio in questo comparto. A questi aspetti non a caso nel volume è dedicata ampia trattazione. Allo stesso tempo, tuttavia, occorre definire, da parte dello Stato, un quadro istituzionale stabile nel tempo, volto a tutelare in via definitiva i diritti di proprietà degli investitori immobiliari.

La situazione di arretratezza istituzionale dell'Italia con riferimento al mercato immobiliare è presentata nel volume con accuratezza ed è convenientemente stigmatizzata. La trattazione interdisciplinare di questi temi consente di gettare luce su aspetti cruciali, lasciati in ombra nella gran parte delle pubblicazioni che trattano di questo argomento. La presentazione delle criticità del nostro Paese non si esaurisce, tuttavia, in una posizione fatalistica. Al contrario, soprattutto nella seconda parte del volume, si mostrano le diverse forme attraverso cui i problemi di natura istituzionale, economica e finanziaria possono essere risolti e superati. La visione ad un tempo positiva dei fatti e le indicazioni di natura normativa rendono la lettura del volume non solo altamente interessante per gli specialisti, ma anche comprensibile e stimolante per i non addetti ai lavori: caratteristiche rare per testi ad alto contenuto tecnico come questo.

Introduzione

Nulla sarà più come prima, questa è la frase che con maggior frequenza, da un paio d'anni a questa parte, si legge nei più autorevoli commenti in merito alla situazione macroeconomica globale. Lasciata alle spalle la grande paura del biennio 2008-2009, in cui tutto il sistema economico che conoscevamo e credevamo incrollabile, ci è parso improvvisamente vulnerabile e in bilico sul bordo del baratro, gli ultimi periodi sono stati quelli della riconquista di alcune sicurezze e della presa di consapevolezza che la storia ha voltato pagina in modo netto. Le società e le economie di domani non saranno nemmeno paragonabili a quelle di ieri e, negli anni a venire, molte delle certezze acquisite nel corso degli ultimi decenni dovranno essere messe in discussione, se non addirittura abbandonate, per non correre il rischio di trovarsi a muovere i propri passi nella più assoluta inconsapevolezza del contesto circostante e delle nuove regole del gioco.

L'esplosione del fenomeno urbano e la scarsità delle risorse finanziarie pubbliche costituiranno due dei principali fattori di riferimento, imprescindibili per coloro che nella città, e sulla città, svilupperanno le proprie azioni economiche e le proprie scelte politiche e amministrative.

Se all'inizio del Novecento solo il 10% della popolazione mondiale viveva all'interno dei confini delle città, un secolo dopo, proprio nel 2007, tale valore era decuplicato, portando entro gli ambiti urbani la metà della popolazione del Pianeta. Le previsioni più recenti indicano che, entro il 2050, meno del 30% della popolazione potrebbe continuare a vivere nelle aree rurali.

Le conseguenze di questo fenomeno di *nuovo urbanesimo* non riguarderanno esclusivamente il sistema delle infrastrutture, il controllo della sicurezza, l'approvvigionamento delle materie prime, la gestione del ciclo dei rifiuti e la costruzione di nuove residenze. Molto probabilmente, nel corso dei prossimi due decenni, assisteremo ad un cambiamento radicale anche nell'assetto produttivo ed economico dei principali paesi industrializzati. In questo nuovo scenario, le realtà urbane si troveranno a dover assumere il ruolo di veri e propri motori della *next economy*, divenendo il luogo in cui

prenderà forma la sintesi tra scala globale e scala locale, lo spazio in cui *macro e metro* riusciranno a connettersi. Mentre le megalopoli dei Paesi asiatici e dell'America Latina o del subcontinente indiano, per rispondere alle drammatiche dinamiche di crescita demografica, saranno chiamate a pianificare processi di espansione dimensionale dei propri ambiti urbanizzati, nella vecchia Europa e, ancor più, nel nostro Paese, gli interventi sulle città non potranno che riguardare il tema della riqualificazione dell'esistente.

La *great recession*, avviatasi a partire dall'ottobre del 2008 con il fallimento di *Lehman Brothers*, oltre a condurre il mondo occidentale ad un passo dal collasso finanziario globale, ha comportato uno stravolgimento radicale nella gestione delle finanze pubbliche degli Stati sovrani, impegnati a salvare l'intero sistema economico-produttivo, assumendo all'interno dei bilanci statali buona parte delle perdite finanziarie realizzate dai settori privati.

Se il prossimo futuro sarà, dunque, caratterizzato dalla scarsità delle risorse economiche pubbliche disponibili per la pianificazione di interventi di sviluppo, urbanisti e amministratori locali dovranno mettere in campo una buona dose di pragmatismo per riuscire a definire strumenti e progetti in grado di attivare il coinvolgimento, sempre più diretto e qualificato, dei capitali privati, interessati a politiche di finanziamento degli interventi di riqualificazione e di trasformazione delle città. Circostanza che richiede, da parte di urbanisti e progettisti, la capacità di stabilire un positivo confronto con gli interessi, il linguaggio e gli approcci analitici propri del mondo della finanza che opera nel settore del *real estate*, nell'ottica di perseguire il raggiungimento di obiettivi apparentemente diversi, ma potenzialmente convergenti: tutela dell'interesse collettivo e ritorno economico dell'investitore. Allo stesso tempo, le amministrazioni locali e i professionisti che le affiancheranno, dovranno saper individuare e tutelare i nuovi interessi collettivi che, in ciascun ambito di intervento, potranno trovare puntuale e coerente soddisfazione.

Nell'affrontare la trattazione di un argomento complesso come quello del rapporto che lega l'azione urbanistica con l'impiego dei capitali privati, il libro si apre, necessariamente, con un capitolo dedicato alla ricognizione critica dell'evoluzione del dibattito disciplinare che si è sviluppato intorno ai temi della rendita immobiliare e del ruolo dell'attore pubblico, quale soggetto chiamato a identificare e, dunque, a perseguire gli interessi della collettività. La riflessione è stata avviata a partire dagli anni immediatamente successivi alla guerra, un periodo aperto al mercato e alla libera iniziativa, dove l'interesse maggioritario e prevalente era costituito dalla necessità di favorire la ricostruzione post-bellica. Ben presto, il periodo caratterizzato dall'assoluta libertà di azione lasciò il campo ad una fase, critica

nei confronti della speculazione immobiliare e della rendita fondiaria, che culminò con le proposte di legge finalizzate all'espropriazione generalizzata e alla conseguente ripartizione, a favore della collettività, dell'incremento di valore dei terreni derivante dai processi di crescita delle città. Raggiunti i livelli massimi di applicazione di un tale approccio dirigistico alla pianificazione del territorio, seguì una fase di apertura e di nuova liberalizzazione a favore dell'iniziativa privata, favorita anche dall'intervento diretto e dalla reazione di tutti quei soggetti che, sino ad allora, non si erano mai riconosciuti nelle precedenti prassi di gestione dei suoli. Secondo molti, furono quelli gli anni della sostanziale disgregazione del ruolo e dell'autorevolezza del soggetto pubblico, anche grazie all'assunzione di storiche sentenze da parte della Corte di Cassazione e all'approvazione delle leggi sul condono edilizio. L'eccessiva flessibilità di alcuni strumenti urbanistici oltre che di alcune condotte di pubblici amministratori, rappresentarono la cornice entro cui prese avvio la stagione di tangentopoli. Il superamento del momento emergenziale, dove la parola d'ordine era rappresentata dalla ricerca, ad ogni costo, della legalità, unitamente all'esplosione del fenomeno della globalizzazione dei mercati, oltre che all'obiettiva necessità di garantire l'attuazione dei piani portano, oggi, a interrogarsi su quale possa essere la corretta declinazione della prassi urbanistica realizzata attraverso l'utilizzo di strumenti perequativi.

Dal momento che la tesi di fondo del libro è incentrata sulla riflessione in merito all'opportunità che il sapere dell'urbanista possa essere esteso ad alcuni aspetti propri della sfera economica e finanziaria, anche in ragione della scarsità di risorse pubbliche che nei prossimi anni potranno essere indirizzate a favore di progetti di riqualificazione urbana, il secondo, il terzo e il quarto capitolo trattano, attraverso un approccio multidisciplinare, degli elementi economici, giuridici e finanziari che normalmente sono alla base delle valutazioni e delle azioni dei *player* che operano nel settore del *real estate*. Nello specifico, si è ritenuto utile affrontare il tema dell'attuazione dei piani e della ricerca dell'equilibrio economico dei progetti fornendo, sia alcune definizioni essenziali, prima fra tutte quella di mercato immobiliare, che alcuni criteri valutativi normalmente impiegati dai soggetti privati nel momento in cui affrontino la fattibilità di un investimento finanziario nel settore dello sviluppo immobiliare. Successivamente si è data una descrizione sintetica dei differenti strumenti e dei veicoli societari con i quali, soggetti pubblici e privati, possono condurre e gestire tali investimenti: fondi di investimento immobiliare, società di sviluppo immobiliare e società di trasformazione urbana. Infine alcuni elementi chiave della valutazione finanziaria dei progetti, come ad esempio la diversificazione del rischio e la costruzione di un portafoglio multi *asset*.

Il quinto capitolo ha presentato alcuni casi studio relativi a progetti di nuove città da realizzare in quelle realtà del Medio Oriente e dell'Asia dove più forte sembra essere la spinta all'innovazione e alla sperimentazione di nuovi modelli di pianificazione che lascino ampi spazi operativi alla costituzione di partnership pubblico-privato. Il caso di *Dubai*, fondata dal nulla nel deserto affacciato sul Golfo Persico o la realizzazione della città saudita di *King Abdullah Economic City (KAEC)*, affacciata sul Mar Rosso o ancora di *Silk City* realizzata in Kuwait in corrispondenza della confluenza dei fiumi Tigri ed Eufrate, rappresentano tre casi studio relativi alle azioni di riequilibrio della struttura economica di altrettante realtà che, pur essendo saldamente strutturate sull'industria energetica del petrolio, non trascurano la definizione di scenari futuri in cui l'apporto di tale componente sul Pil potrà essere decisamente ridimensionata, anche a causa della diminuzione complessiva delle proprie potenzialità estrattive. In questo caso l'apporto e il ruolo della finanza privata, che ha affiancato le ingenti risorse messe in campo dai governi, diviene centrale per analizzare le dinamiche progettuali e realizzative degli interventi. Infine il progetto *One City Nine Town*, lanciato dall'amministrazione provinciale di Shangai (Cina) per la realizzazione di un piano di sviluppo urbano policentrico, in grado di soddisfare entro il 2020 la domanda di nuovi insediamenti urbani per complessivi un milione di abitanti, rappresenta l'ultimo caso studio proposto. La dimensione temporale, spaziale e culturale di questa iniziativa, in corso di realizzazione in Cina, apre importanti spunti di riflessione sul ruolo dei soggetti pubblici, dei progettisti e dei *developers* privati chiamati per la prima volta a contribuire sinergicamente all'attuazione delle scelte di pianificazione del governo comunista.

Conclude il libro un capitolo finale che ospita alcune riflessioni in merito all'opportunità che il sapere e l'azione dell'urbanista siano quanto meno contaminate da un bagaglio conoscitivo relativo agli approcci e alla strumentazione operativa, propria degli investitori istituzionali attivi nel settore del *real estate*. Dal momento che la definizione e l'individuazione dell'interesse pubblico diviene operazione sempre più complessa, al pari dell'attribuzione del ruolo che il soggetto pubblico deve avere per il perseguimento e l'ottenimento del bene della collettività, il compito che l'urbanista sarà chiamato a svolgere nel prossimo futuro diviene ancora più strategico. Questi, infatti, sembra essere l'unica figura potenzialmente in grado di interloquire con tutti i soggetti coinvolti, il vero detentore della chiave interpretativa dei differenti interessi che, necessariamente, dovranno trovare un momento di sintesi, oltre che nella di redazione degli strumenti urbanistici, anche nella successiva fase di adattamento di questi alle specifiche condizioni del mercato, fattore che, in un periodo di scarsità di risorse pubbliche, risul-

terà sempre più determinante per l'attuazione dei progetti e per l'avvio dei processi di riqualificazione urbana. L'apparente capovolgimento del punto di vista, ovvero che lo strumento urbanistico si adegui alle circostanze economiche piuttosto che il mercato si conformi al primo, rappresenta una provocazione utile per riflettere sulla forza e l'efficacia stessa di numerosi piani che, pur teorizzando un approccio "classico" hanno forse, involontariamente, finito per favorire proprio quegli elementi e quei soggetti che avrebbero voluto combattere.