

FRANCOANGELI/Urbanistica

# Paesaggi in mutamento

L'approccio paesaggistico  
alla trasformazione della città europea

a cura di

Annick Magnier, Maurizio Morandi



## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



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

# **Paesaggi in mutamento**

**L'approccio paesaggistico  
alla trasformazione della città europea**

a cura di

**Annick Magnier, Maurizio Morandi**

FRANCOANGELI



EACEA - Long Life Learning Programme - Jean Monnet Action

Un ringraziamento particolare va a Tonino Sgrò, che per il capitolo di Giampaolo Nuvolati ha messo a disposizione alcune immagini del suo lavoro fotografico sulle città ritratte dai mezzi di trasporto e intitolato “Trambusti Lineari”.

*Progetto grafico:* Cecilia Caldini

Copyright © 2013 by Franco Angeli 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](http://www.francoangeli.it).*

# Indice

Presentazione, <i>di Annick Magnier, Maurizio Morandi</i>	pag.	7
--------------------------------------------------------------	------	---

## **I. Il paesaggio nelle discipline della trasformazione urbana**

Il Paesaggio urbano tra città di pietra e città di carta, <i>di Giovanni Caudo</i>	»	13
La città e le virtù attrattive del paesaggio, <i>di Gabriele Corsani</i>	»	25
Sociologia e progettazione paesaggistica, <i>di Annick Magnier</i>	»	39

## **II. Il paesaggio e le dimensioni del progetto**

Forme e significati del vuoto nella città contemporanea. Temi e strumenti per il progetto urbanistico, <i>di Andrea Di Giovanni</i>	»	55
Agire sui grandi territori: paesaggio e qualità urbana, <i>di Ariella Masbouni</i>	»	77
Paesaggi della diffusione insediativa: sulla pertinenza della visione paesaggistica, <i>di Maurizio Morandi, Luna d'Emilio</i>	»	91
Le figure della mobilità, la percezione del paesaggio e l'interpretazione del <i>genius loci</i> , <i>di Giampaolo Nuvolati</i>	»	107

## **III. Il paesaggio dell'abitare metropolitano**

Appunti arcaici per una metodologia della deriva e dell'incontro, <i>di Francesco Careri</i>	»	121
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----

La città pubblica. Un paesaggio dell'abitare quotidiano, di <i>Paola Di Biagi</i>	pag.	129
Paesaggi coltivati (multifunzionali). Lo spazio dell'agri- cultura nella trasformazione della città contemporanea, di <i>Viviana Ferrario</i>	»	137
La città in trasformazione, di <i>Nuno Portas</i>	»	153
Gli Autori	»	171

# *Presentazione*

di *Annick Magnier, Maurizio Morandi*

Straordinariamente folto, in contrasto con l'alternata attenzione politica al tema, è il corpus di riflessioni teoriche di recente proposte dagli urbanisti italiani sul destino del paesaggio nella trasformazione territoriale. Questo volume si propone come ulteriore piccolo tassello nel dibattito. Rifiutando l'associazione ideologica che troppo spesso vi pesa, tra conservazione e rispetto del paesaggio, si inserisce tuttavia in questo dibattito da un'angolatura particolare. Mobilitando più discipline, riferendosi a esperienze nazionali diverse, esso si dedica esclusivamente a un approfondimento sul divenire di spazi che per definizione sono più di altri in continuo rinnovamento, quindi specialmente renitenti a pedissequa conservazione, quelli dei grandi sistemi urbani.

In questo libro in breve si tratteggiano le attuali direzioni di innovazione nella pianificazione e nella progettazione dei territori urbanizzati che si fondano sul recupero della nozione di paesaggio pur puntando ad assecondare la versatilità e il dinamismo dei contesti metropolitani. Vi si è quindi portati ad assumere un'accezione di paesaggio che enfatizza alcune dimensioni dell'onnicomprensiva definizione proposta dalla Convenzione Europea, oggi sempre aleggiante con le sue ambiguità nella retorica politica. Paesaggio nell'approccio qui adottato è strumento analitico utile a trasformare degli spazi in mutamento nel rispetto di caratteristiche socialmente significative.

I contributi qui raccolti, sono stati oggetto di un primo scambio di opinioni durante un incontro del 12 ottobre 2012 presso la Facoltà di Architettura di Firenze<sup>1</sup>, nel quale si sono voluti confrontare punti di vista disciplinari e internazionali nell'analisi e nell'intervento "paesaggistico" sugli spazi metropolitani; anche alla ricerca di un eventuale emergente approccio europeo alla pianificazione paesaggistica della grande città.

1. Il convegno è stato organizzato in collaborazione tra la Facoltà di Scienze Politiche e la Facoltà di Architettura di Firenze nel quadro delle attività della Cattedra Jean Monnet "La città nell'integrazione europea", finanziata sul Long Life Learning Programme dell'Unione Europea, Azione Jean Monnet.



La riflessione si era allora articolata in tre momenti, che ancora corrispondono alla struttura di questo volume. Essa aveva preso le mosse da un bilancio sul peso della nozione di paesaggio urbano in diverse discipline direttamente coinvolte nella progettazione/pianificazione degli spazi della grande città: architettura ed urbanistica, geografia, economia, sociologia. In un secondo tempo ci si era soffermati sulle novità introdotte nelle dimensioni del progetto di trasformazione dall'assunzione della nozione di paesaggio come strumento analitico orientativo. Centrare le analisi sul paesaggio così come lo abbiamo definito porta infatti a ragionare su aree territoriali più vaste e su tempi diversi, o meglio a includere il mutamento non del tutto pianificabile dei sistemi come tra i dati di contesto, a ripensare anche il ruolo del progettista e del pianificatore. L'incontro, come ora il volume, si era chiuso su un tentativo di caratterizzazione delle nuove tendenze dell'abitare e del progettare il paesaggio urbano, nel quale si è voluto dare spazio a tecniche e punti di vista analitici inventivi, con l'ambizione di segnalare come l'attenzione al paesaggio, specie se non esclusivamente nei contesti metropolitani, è stimolo eccezionale a una ridefinizione dei compiti e degli strumenti di tutte le discipline coinvolte nella trasformazione territoriale.

In quasi tutti i saggi è stata data una forte attenzione alla città diffusa individuata come insediamento urbano malgrado i suoi noti limiti. «È una città che appartiene culturalmente ai valori e alle prassi della città consolidata ma che non ne possiede le qualità spaziali e architettoniche» (Morandi, d'Emilio). È un insediamento che definisce sempre più il paesaggio urbano (Masbouni) e che caratterizza l'intera area europea (Portas). Le sue caratteristiche variano a seconda degli ambiti geografici, ma quello che le accomuna è il fatto di trovarsi in continuità con i paesaggi preesistenti e di stabilire modalità d'uso e modi di vita in gran parte omogenei nei diversi territori. Il paesaggio che ne deriva è un paesaggio fortemente integrato che sempre più tende ad annullare la separazione netta fra paesaggio urbano e paesaggio agricolo. Si crea così un intreccio tra città e campagna sempre più stretto che rende impossibile qualsiasi ipotesi di separazione e che apre nuove possibilità di presenza funzionale dell'agricoltura nella città diffusa basata sulla prossimità e sulla salvaguardia dagli incrementi edilizi (Ferrario).

L'attenzione al progetto è declinata dai vari interventi con finalità e modi diversi: ricercare un'urbanizzazione senza espansione (Caudo); considerare il progetto come processo sempre in trasformazione (Morandi, d'Emilio); fare riferimento ai grandi territori (Masbouni); porre un'attenzione particolare all'abitare quotidiano e alla città pubblica (Di Biagi).

Ripercorrere la specificità progettuale impone una serie di riflessioni sulle caratteristiche del progettista e quindi l'individuazione della figura culturale

del paesaggista. È bene ribadire questo aspetto perché molte volte la figura del paesaggista viene sovrapposta alla figura dell'architetto. Ariella Malsbought, che dedica gran parte del suo saggio all'individuazione dei materiali progettuali propri del paesaggista, riassume la differenza con una notazione sintetica: il paesaggio precede il paesaggista contrariamente all'architettura che non precede l'architetto. È una notazione che apre molti spazi di riflessione e che può servire come ulteriore chiave interpretativa dell'esame che svolge Gabriele Corsani sulle relazioni fra città e natura tra urbano e rurale nell'evolversi del concetto di paesaggio dal XVIII secolo fino a oggi.

Nel contempo di fronte all'ottica paesaggista si accentua senz'altro l'importanza del compito che ha la sociologia di enucleare le interpretazioni conflittuali e gli impatti sociali delle scelte alternative di progetto (Magnier).

Un ruolo particolarmente significativo è attribuito, in numerosi saggi, ai vuoti e agli spazi aperti e ai modi come queste categorie si trasformano in una visione paesaggista. Sono messi in evidenza la tendenza verso un'idea di spazio comune inteso come spazio laico della compresenza (Di Giovanni), l'attenzione all'individuazione di nuovi valori per il concetto di luogo (Nuvolati), la visione del concetto di percorrenza all'interno della deriva situazionista (Careri).

Al di là della pluralità dei punti di vista, è nella tensione verso la ricerca, nell'approfondimento empirico costante di un'idea di qualità paesaggistica nella quale la giustizia sociale sia dimensione cruciale, che vediamo apparire lungo il volume tratti definitivi di un modello europeo di intervento paesaggistico metropolitano.



# *I. Il paesaggio nelle discipline della trasformazione urbana*



# *Il Paesaggio urbano tra città di pietra e città di carta*

di *Giovanni Caudo*

1. Città di carta. Per città di carta intendiamo l'espansione dei meccanismi della finanza alla città (Caudo, Memo 2012). Espansione che ha avuto un obiettivo molto concreto: attingere risorse economiche dalla "città di pietra". Risorse che altrimenti non ci sarebbero state data la contemporanea contrazione dei settori produttivi e manifatturieri ma necessarie per continuare a mantenere i livelli di ricchezza acquisiti. Negli ultimi quindici anni il mercato dei fondi immobiliari italiano con 24,6 miliardi di euro è diventato il quarto in Europa; per ogni nuova costruzione realizzata ci sono state tre transazioni immobiliari, di cui almeno una di trading immobiliare. L'incidenza complessiva delle risorse provenienti dagli immobili è passata dal 16 a quasi il 20% del Pil, e negli stessi anni il capitalismo industriale italiano si è notevolmente ridimensionato mentre il valore del patrimonio immobiliare residenziale, circa 6.343 miliardi di euro, si è quasi raddoppiato. Le forze della finanziarizzazione hanno spinto sulla "necessità" di agire "liberamente" e hanno chiesto, e in buona parte ottenuto, la rottura di ogni regola considerata di ostacolo al suo dispiegarsi. L'azione politica e l'esercizio del ruolo regolativo da parte delle istituzioni locali sono apparsi progressivamente più difficili e fragili, schiacciati dalla duplice "necessità" di dover assicurare i servizi alla cittadinanza a fronte di una consistente contrazione dei trasferimenti statali e, nello stesso tempo, di dover favorire i meccanismi di "mercificazione" della città stessa. Forze finanziarie che hanno ottenuto l'asservimento della potestà in capo al soggetto pubblico, quella dei diritti edificatori e della legittimità della trasformazione urbanistica, e hanno imposto "concetti" come quello di "leva urbanistica" o di "moneta urbanistica" che testimoniano, in modo preoccupante, dello snaturamento che "la città di pietra" può assumere dentro i meccanismi de "la città di carta". Le città sono protagoniste di un processo di ristrutturazione che produce plusvalori importanti ma che le vede in difficoltà nell'intercettarle. Le città sono al contempo luogo della ricchezza finanziaria e luogo del progressivo impoverimento sociale con fenomeni crescenti di disuguaglianza e di polarizzazione sociale (Fainstein, 2001).

2. Nel rapporto tra finanza e mercato immobiliare si è assistito alla messa in campo di strumenti sempre più aggressivi per trarre ricchezza dalla “città di pietra” per mezzo di “operazioni di carta” e si è alimentato un sistema economico fortemente squilibrato verso il debito. Si sono affermate logiche a breve termine e iper-competitive che hanno pervaso parti significative del sistema immobiliare locale con conseguente sovra valutazione dei valori immobiliari. Il fattore speculativo è nel rapporto tra il valore del sottostante ovvero il valore del bene reale e il valore obiettivo prodotto, meglio sarebbe dire creato, dallo strumento finanziario. Al centro di un tale meccanismo di valorizzazione è la leva finanziaria, ma questa, oltre una certa misura, è solo un modo diverso, più ottimistico forse, di descrivere quello che altro non è che un debito. Gli immobili sono (erano?) l’investimento più sicuro in un’ottica temporale lunga e pertanto l’esposizione debitoria in questo settore non è considerata negativa. È così che molte famiglie sono state protagoniste del ciclo immobiliare. Il desiderio di casa, la disponibilità a indebitarsi per la casa e le sirene messe in campo dalle offerte del sistema bancario hanno costituito lo scenario perfetto su cui si è innestata la finanziarizzazione del mercato. Il debito era trattato, scomposto e segmentato per poi essere ricomposto in prodotti finanziari con differenti livelli di rischio e di redditività. Ciò consentiva di stampare moneta, alimentava il gioco della finanza e produceva lautri introiti agli intermediari finanziari. Il perno di questo processo è stato l’accesso al credito. Lo era allora e lo è ancora oggi se, come dimostrano le statistiche, è la sua contrazione a determinare il crollo dei volumi delle compravendite, che però, almeno in Italia, non ha prodotto, fino a oggi, il crollo dei valori immobiliari.

Lo spezzettamento dei crediti e la loro successiva ricomposizione dentro prodotti finanziari da collocare sul mercato ha consentito alle banche di rientrare immediatamente della loro esposizione e ha immesso nel circuito titoli che in molti casi contenevano crediti difficilmente esigibili. Si è parlato di diffusione di titoli tossici dal momento in cui se una famiglia americana non pagava il mutuo, le conseguenze si facevano sentire nel sistema bancario Irlandese, particolarmente esposto verso questo tipo di prodotti, ma anche in quello Inglese. La conseguenza è stata una contrazione dei prestiti da parte delle banche, il credit-crunch, che ha tolto respiro all’economia reale e costretto i governi al salvataggio del sistema bancario a fronte di costi incalcolabili per le finanze pubbliche. È cresciuta di conseguenza la fragilità degli Stati con un alto debito pubblico. Le politiche di lacrime e sangue, i percorsi di guerra intrapresi per mettere sotto controllo tale debito si stanno scaricando ora sul sistema di welfare. Negli Stati Uniti tutto ciò sta producendo

il progressivo impoverimento della classe media, l'aumento della disoccupazione e l'incremento repentino dei livelli di povertà. In Europa i tagli al welfare delineano un radicale mutamento del modello sociale e la paura del futuro riempie ormai anche le piazze.

3. L'andamento del mercato immobiliare dopo la crisi del 2007 è un indicatore significativo e misura la difficoltà dell'economia reale. È finita la stagione in cui, con la leva del credito facile e accessibile a tutti, ci si illudeva di creare ricchezza commerciando il debito.

Anche in Italia, sebbene il mercato immobiliare presenti le sue peculiarità, il crollo delle compravendite tra il 2006 e il 2009 è stato particolarmente significativo, da 869 mila a 609 mila (-27%). Nel 2010 i valori si sono mantenuti pressoché stabili e hanno registrato nuovamente un calo marcato nel 2011 (588 mila). Nei primi tre mesi del 2012 il calo è ancora più accentuato, -18%, rispetto allo stesso periodo del 2011. L'indagine congiunturale condotta dalla Banca d'Italia nel luglio del 2012 con cui si misurano le aspettative degli operatori immobiliari, conferma il permanere di una prospettiva negativa del mercato, sia nei volumi sia nei valori immobiliari, sebbene questi fino a ora abbiano subito un calo contenuto dell'ordine del -6/10% (OMI 2012). La contrazione del credito è la ragione principale del calo delle compravendite avvenuto nella prima fase della crisi, ma ora, negli ultimi mesi, si è aggiunto l'effetto dei recenti aggravii fiscali. Il governo ha individuato, infatti, nella patrimonializzazione delle famiglie, per lo più radicata nel bene casa, la fonte principale per il contenimento del debito pubblico. Il bene casa è diventato nel corso dell'ultimo anno il bene più facilmente tassabile.

La crisi immobiliare ha progressivamente svelato la natura profonda della crisi economica le cui origini non sono confinate nei meccanismi, in alcuni casi perversi, del sistema finanziario, ma nella contrazione della produzione di beni e servizi e nella marginalizzazione del lavoro e dei luoghi del lavoro. In questo scenario il grande assente è il lavoro: la ricchezza prodotta nelle fabbriche, nelle manifatture, nei servizi come nella logistica. La grande assente è la base produttiva del Paese che aveva costruito lo sviluppo sociale nel corso del Novecento. La contrazione della ricchezza prodotta e soprattutto la sua cattiva redistribuzione lasciano ormai scoperto il finanziamento del sistema sociale: lo Stato e il welfare. La finanza ha solo cercato di costruire la possibilità di continuare a produrre ricchezza senza "lavoro". Le "case di carta" hanno rivelato e progressivamente scoperto le debolezze strutturali del sistema economico e restituiscono pertanto la rappresentazione del cambio di paradigma economico intervenuto in molti Paesi Europei: bassa intensità



produttiva (manifatturiera e industriale) e alta intensità di servizi congiunti con la dotazione di welfare.

4. I processi di finanziarizzazione e le modalità con cui si producono i plusvalori immobiliari possono produrre ricchezza solo per pochi e contribuiscono in misura rilevante ad aumentare le disuguaglianze. I plusvalori immobiliari che si producono nella città non sono oggetto di contrattazione e non subiscono, se non in misura marginale, processi di redistribuzione al fine di assicurare le dotazioni di servizi che costituiscono la “ricchezza sociale”.

Se fino al recente passato l’investimento immobiliare equivaleva alla proprietà diretta ed era visto come un investimento “rifugio” che produceva una rendita in funzione anti-ciclica, oggi l’ingresso in società finanziario-immobiliari risponde a logiche di rendimento monetario e di speculazione. Indicatori quali il livello dei canoni e i tassi di capitalizzazione orientano il flusso degli investimenti da un settore all’altro del mercato immobiliare, da un luogo all’altro della stessa città, da una città all’altra del mondo. Il nuovo afflusso di capitali che si riversa sul real estate assume così una caratterizzazione più strutturale che congiunturale, poiché ha consentito, facendo leva sui valori immobiliari, di stampare moneta reale su meccanismi economici virtuali, rispondendo al bisogno di ricapitalizzazione finanziaria dell’economia post-industriale.

5. Con la crisi del 2007 si è concluso il ciclo immobiliare iniziato a metà degli anni ’90 che ha comportato, in tutto l’Occidente, la crescita dei volumi delle compravendite, l’incremento dei valori immobiliari, la maggiore incidenza delle compravendite con mutuo sul totale, e l’estensione dei meccanismi della finanziarizzazione per la cattura di plusvalori immobiliari. Ma la crisi, che ha inciso in modo differente nei contesti economici nazionali, lascia in Italia una ancora più chiara evidenza del legame tra finanziarizzazione e città e conferma che quanto avvenuto in questi ultimi dieci anni, o poco più, ha radicalmente modificato la natura del mercato immobiliare, i meccanismi di produzione della ricchezza nella città e, di conseguenza, la città stessa.

La prima considerazione che si può fare su questo cambiamento attiene proprio alla natura della crisi in corso: non si tratta di una crisi del mercato immobiliare, del rapporto tra produzione e domanda di alloggi, ma di una crisi dovuta all’estensione dei meccanismi di finanziarizzazione ai beni immobili. Ciò ha trasformato il mercato immobiliare in una sorta di mercato “sottostante” a quello finanziario per immettere titoli di varia natura allo scopo di incrementare la liquidità del sistema economico. Le case sono di-

ventate di carta, e le città, soprattutto le grandi, sono divenute esse stesse “fabbriche”. La città, luogo principale delle trasformazioni, dall’economia industriale a quella dei servizi, è diventata “merce” delle transazioni finanziarie. La finanziarizzazione è dunque il segnale di una più ampia mutazione dei meccanismi di produzione della città e dei modi in cui si realizza la crescita economica. L’implicazione più forte di questa mutazione è che la crescita immobiliare non è più guidata dalle nuove costruzioni, dall’espansione urbana che si aggiunge a cerchi concentrici facendo aumentare i valori delle aree centrali, ma è alimentata, invece, dalla valorizzazione del patrimonio esistente. La crescita dei valori immobiliari fa leva sull’esistente e solo dopo tracima sul nuovo. Si tratta di un cambiamento radicale del paradigma economico nella costruzione della città.

La “città fabbrica” è profondamente diversa dalla città industriale ma anche da quella dei servizi. È una città dove si sono rotti tutti i legami e le interdipendenze che la compongono. È una città che seleziona e divide; una città della differenza e non delle differenze. È una città che si è fatta funzionale alla diffusione di quello che si chiama “capitalismo egoista” e che per diffondersi ha dovuto prima vedere rotti tutti i vincoli e i sistemi di controllo soprattutto nell’uso dei beni comuni, è una città che risponde a un sistema economico che si costruisce sul debito e sul vuoto. L’imperativo che si è voluto imporre è che la città, quindi la politica, non deve porre impacci alla regola del capitalismo egoista che vuole che si selezionino in modo quasi automatico il cammino più breve per ottenere il profitto maggiore. Una forma di capitalismo dal quale anche alcuni economisti ormai prendono le distanze tanto da porre, proprio a causa degli effetti sempre più insostenibili di questo, la questione di una “rifondazione capitalista” (Oliver, 2009).

6. La città di pietra. La città di pietra è oggi soprattutto il rapporto tra urbanizzazione ed espansione. Lo scenario delle città globali ci pone dinanzi alla questione di “un mondo di città” in rapida espansione, sia nei paesi asiatici sia in quelli del sud del mondo e dell’America Latina<sup>1</sup>. Un mondo di città che guarda oltre i singoli stati e dentro alle quali accordi e partnership si giocano su tavoli e con regole diverse di quelle della diplomazia degli Stati. *Foreign Policy*<sup>2</sup>, la più importante e influente rivista della diplomazia statunitense, ha dedicato uno speciale alle metropoli. Può darsi che ci sia un eccesso di retorica in questo sguardo, lo stesso che si registra nella ricorrente sottolineatura

1. Su questo si veda: Piccinato G., (2002), *Un mondo di Città*, Edizioni di Comunità, Torino.

2. *Foreign Policy*, Sept-Oct 2010, Contents, p. 120.

dell'incidenza della popolazione urbana. Però non si può negare che le città sono ormai protagoniste della politica, di quella diplomatica e di quella economica. È legittimo chiedersi se tutto questo sia buono, o no, ma non si può ignorarlo. La città del Novecento abbatté le mura che la racchiudevano avviandosi, sulla forza del vettore dell'espansione, alla conquista del territorio e si è infine affermata come un'entità sconfinata. Andare "oltre i limiti della Città" oggi significa, allora, andare oltre i confini dello Stato. Già oggi, ma forse ancora di più nel futuro, la globalizzazione sarà governata dalle singole città. Oggi in sole 100 città si produce oltre il 30% della ricchezza mondiale e queste pesano ancora di più se si guarda alla sola innovazione e alla ricerca. In una recente inchiesta dell'*Economist*<sup>3</sup> si individuano le città cinesi con il più alto tasso di crescita, le città consigliate agli investitori per orientare i loro affari, ovvero: Chongqing, Hefei, Anshan, Maanshan, Pingdingshan e Shenyang, indicate con la sigla CHAMPS, città, alcune sconosciute, dell'entroterra vasto e sconfinato della Cina. Assistiamo alla costruzione di un mondo di città globali, dove gli scambi finanziari, di merci e di risorse materiali e immateriali innervano una nuova geografia politica e spingono alla crescita vertiginosa città che solo pochi anni fa erano villaggi o semplicemente non esistevano. Ma registriamo anche l'evidenza di forti e accentuati squilibri sociali e politici con la concentrazione di ricchezza, di risorse tecnologiche e di opportunità in un numero circoscritto di città/metropoli (o di porzioni di queste) e la crescita di *slums* anche di milioni di abitanti, dove si affolla ormai una popolazione di due, forse tre, miliardi di persone.

7. Le città occidentali, ed europee in particolare, dove è stato pensato e costruito il vecchio mondo, hanno il compito di comprendere queste trasformazioni. E anche l'Italia, forse più degli altri paesi europei, ha il compito, anche per storia e cultura, di pensare a politiche per dare forma a una urbanizzazione senza espansione fisica. Qui c'è un primo spazio di innovazione per le politiche urbane e non si tratta di declinarle solo entro al tema, pur giustissimo, del limite al consumo di suolo, o alle diatribe su come valorizzare le aree dismesse. Le città della vecchia Europa avendo sostanzialmente esaurito la fase di espansione fisica hanno oggi nelle forme dell'urbanizzazione, la leva principale su cui agire per collocarsi entro lo scenario globale senza perdere la loro specificità e peculiarità, potremmo dire, senza perdere la loro storia e il loro insegnamento. Si può leggere anche in tal senso il ritorno, crescente, di interesse per l'abitare. Assumere cioè il mondo di "cose" depositato nella città esistente, da quelle quotidiane degli abitanti, a quelle

3. CHAMPS (2010) *China's fastest-growing cities*. A report from the Economist Intelligence Unit's Access China service.

che si intrecciano con i flussi e gli attraversamenti dei nomadi urbani, come punto di partenza per costruire l'“in comune”.

Parigi, Londra, Berlino, ma anche Amburgo, Lione, la conurbazione olandese della Randstad, ma anche Ivanovo in Russia, Riga capitale della Lettonia e poi ancora Madrid, Barcellona, Siviglia, Belgrado e molte altre sono le città, alcune da anni altre da meno tempo, impegnate nel ridefinire la loro posizione nel nuovo scenario del mondo di città e nell'individuare i modi con cui tessere i rapporti con la nuova configurazione dei flussi, non solo, o non più, delle merci ma della finanza, della conoscenza e dell'innovazione. In molti paesi le politiche urbane sono considerate di preminente interesse nazionale e non si tratta della declinazione della sfida competitiva, ormai obsoleta, quanto di comprendere nel profondo la natura di come collegare lo spazio urbano ai processi di crescita economica e nello stesso tempo lavorare per la coesione sociale rinnovando le tradizionali forme di welfare europeo.

8. L'assunzione della fine del paradigma della crescita urbana intesa come espansione fisica della città per affermare invece la trasformazione del/nell'già costruito: la prospettiva è di ri-abitare la città abitata. L'espansione delle città, sempre più sconfinata, e la mobilità alimentata a idrocarburi sono due caratteri del Novecento da cui ci dovremo necessariamente allontanare. Due “forze” hanno, in prevalenza, dato “forma” alla città soprattutto nel secondo dopoguerra: la rendita, quella che si conseguiva facendo diventare edificabili i terreni agricoli, e l'automobile per muoversi in città, l'illusione della libertà individuale. Due forze che oggi è necessario rivedere e su cui ormai da diversi anni molte città europee si sono impegnate. È questo il terreno attorno al quale si sta ridefinendo, dentro a quella che globalmente viene definita l'Urban Age, la nuova prospettiva della città europea. Questa è stata il modello per le città del nuovo mondo. Ma anche ora che si sono imposti altri modelli, quelli della post-modernità, la città europea resta un riferimento. Le città italiane sono considerate tra le espressioni più alte della civiltà urbana europea. Ciò di cui si parla oggi quando si evoca il ruolo delle città ha sullo sfondo una questione di grande rilevanza: l'evoluzione della città europea, di quella che era nata attorno alla produzione industriale e che con l'espansione del dopoguerra diede “spazio” al modello di welfare continentale. Adesso, dinanzi al territorio urbanizzato nel corso degli ultimi sessant'anni, fatto di frammenti, di interstizi, di immobili inutilizzati, di tutto quello che in molti casi ci appare come uno spreco, è necessario ri-immaginarla in una nuova consistenza. Sarà per lo più un processo di contrazione e di densificazione a dover essere governato e in cui forme di metabolizzazione e rigenerazione del costruito definiranno nuove forme di “naturalità urbana”.

9. Se fino agli anni '70 la produzione della città ha riguardato terreni non edificati ai margini di espansione della città, con la de-industrializzazione il tema al centro dell'attenzione è la trasformazione della città compatta; se in passato prevalevano usi del suolo uniformi e omogenei (si pensi ai grandi quartieri residenziali o industriali della periferia), nella fase attuale si è imposta una destinazione multifunzionale degli spazi rigenerati. Infine, se i grandi progetti del dopoguerra erano promossi e finanziati dallo Stato, o da altre emanazioni del potere pubblico, gli interventi recenti hanno come protagonisti – sul piano della progettazione, dell'investimento di capitali e della committenza – gruppi economici privati del settore immobiliare, finanziario e della nuova economia. L'implicazione più forte di questa mutazione è che la crescita immobiliare non è più guidata dalle nuove costruzioni, dall'espansione urbana che si aggiunge a cerchi concentrici facendo aumentare i valori delle aree centrali, ma è alimentata, invece, dalla valorizzazione del patrimonio esistente. Si tratta di un cambiamento radicale del paradigma economico nella costruzione della città e che trova concretizzazione in una nuova parola chiave: rigenerazione urbana.

10. Nei progetti di rigenerazione urbana a leva immobiliare (*property-led urban regeneration*) si manifestano infatti in modo evidente i caratteri che la produzione della città assume nel passaggio dal modello industriale a quello post-industriale, con riferimento alle trasformazioni che hanno investito il settore immobiliare, alla crescente interdipendenza tra dinamiche multi-scalari (dal locale al globale) e all'instaurarsi nei processi di rigenerazione di nuovi rapporti e modalità di interazione tra attore pubblico e interessi privati. Tutto ciò dimostra che alla fine della filiera della finanziarizzazione c'è ancora la città. I plusvalori immobiliari, una volta realizzati e immessi nel sistema economico, raggiunto quindi l'obiettivo di ricapitalizzare il sistema, tornano, almeno in parte, nella città, e si fanno pietra, "atterrando" e concretizzandosi in città e quartieri reali, attraverso operazioni di rigenerazione urbana e valorizzazione immobiliare. La liquidità virtuale deve concretizzarsi e la città, la grande città, è il luogo più adatto. Questa, con il suo capitale fisso fatto di immobili, è stata investita dal processo di espansione dei mercati finanziari che da essa hanno tratto una quantità enorme di liquidità. Ed è qui, dentro la città costruita e da ristrutturare, che prende corpo la mutazione principale che attraversa le città europee e che ne sta rinnovando la condizione.

11. Tutto ciò rende l'azione politica e l'esercizio di un ruolo regolativo da parte delle istituzioni locali ancora più difficoltoso e fragile di quanto