

POLITECNICO DI TORINO
II FACOLTA' DI ARCHITETTURA
Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione territoriale, urbanistica e
ambientale
Tesi meritevoli di pubblicazione

Le STU nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche

di Raffaella Macrì

Relatore: Elena Fregonara

Correlatore: Silvia Saccomani

Il mio progetto di tesi verte sul tema delle trasformazioni urbanistiche realizzate mediante la formazione delle Società di Trasformazione Urbana, le quali costituiscono un nuovo strumento societario del Partenariato Pubblico Privato che consente agli Enti locali di intervenire per la trasformazione urbana del territorio.

Negli ultimi anni stiamo assistendo a profondi mutamenti nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche, non più viste come attività esclusiva dei Comuni che promuovono, dirigono e applicano le trasformazioni, ma come esito e frutto del lavoro congiunto tra diversi attori che dominano ormai la scena urbana delle nostre città e le relative risorse che ne derivano.

Tutto ciò ha portato il legislatore ad interrogarsi sulle problematiche correnti partendo ormai dal fatto che è di fondamentale importanza coinvolgere sempre più i privati, ma tenendo fermo il ruolo di un'Amministrazione vigilante/aggiudicatrice che deve trarre ma anche concedere vantaggi a soggetti terzi.

L'obiettivo della tesi consiste nel tentativo di simulazione dello strumento della Società di Trasformazione Urbana (STU), da costituire e applicare nella realtà torinese per la trasformazione di alcune zone della città.

L'idea parte da un bando che il comune di Torino nel 2009 ha emesso: "La Metamorfosi", un Concorso di idee aperto a tutti i professionisti architetti e ingegneri per riflettere su proposte innovative per tre grandi porzioni di città: gli ambiti Spina 4, Sempione Gottardo ex trincea ferroviaria e Scalo Vanchiglia.

Tali aree sono interessate dagli interventi previsti dalla Variante 200 al Piano Regolatore, con cui si prevede un'ampia trasformazione del quadrante nord-est della città.

Il bando, in linea col documento programmatico della Variante 200, prevede la costituzione di una STU a maggioranza pubblica, cui affidare la trasformazione nelle sue varie componenti. La complessa operazione di trasformazione urbanistica è connessa e subordinata alla realizzazione della Linea 2 della metropolitana: l'intento è di poter utilizzare lo strumento della STU per dare avvio all'attuazione dell'intervento complesso di recupero e riqualificazione di questo quadrante urbano e, al contempo, la progettazione, costruzione e gestione della linea metropolitana, destinata a servire anche quell'area urbana.

È su quest'ultimo punto che la tesi si completa: capire come, all'interno di un ambito territoriale interessato da una trasformazione urbana a tutti gli effetti, possa verificarsi la formazione e attivazione di una STU, quali i suoi principi e le forme contrattuali con il Comune, i suoi vantaggi o svantaggi.

In conclusione, alla luce dello studio svolto, si può dedurre che le Società di Trasformazione Urbana racchiudono delle potenzialità per diventare lo strumento ordinario di intervento per le operazioni di riqualificazione del territorio urbano, fondando il loro operato sulla concertazione fra pubblico e privato mediante il rilevante apporto di capitale privato.

Per avvalorare ulteriormente il potenziale dello strumento non bisogna sottovalutarne due aspetti: uno è il ruolo strategico che assume la STU come principale attore delle politiche di marketing e sviluppo socio- economico del territorio; l'altro è la presenza del soggetto pubblico che partecipa attivamente alle dinamiche del territorio.

Le Stu, perciò, costituiscono uno strumento flessibile e dalle vaste potenzialità, messo a disposizione degli Enti Locali per intervenire nelle aree urbane consolidate: i Comuni date le difficoltà nel dare attuazione a progetti complessi, hanno indirizzato progressivamente il loro interesse verso tale modello gestionale che permette di sfruttare quelle doti imprenditoriali e finanziarie tipiche dei soggetti privati per sopperire alle ataviche carenze manageriali ed economiche delle amministrazioni pubbliche ampliando, così, il loro ruolo di attori sempre più determinanti nello sviluppo della città.

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Raffaella Macri: raffaellamacri@gmail.com