

ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EX PRESIDENTE INU

Modello Livorno, Viviani: "Casa e rigenerazione strumenti dentro il piano, cambiamo l'edilizia sociale"

23 Nov 2025 ▶ di Giorgio Santilli

L'ex presidente Inu racconta il lavoro che è sperimentazione di strumenti anticipatori di politiche nazionali. La definizione, in collaborazione con Cdp, di nuovi interventi ERS: il principio di convenienza con il privato. Il masterplan come strumento volontario dell'amministrazione per collegare scala urbanistica e progettuale definendo obiettivi chiari di sviluppo di un'area.



Silvia Viviani, fiorentina, è stata presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica dal 2013 al 2019, mentre dal 2019 è assessore all'urbanistica e all'edilizia privata del comune di Livorno con un ventaglio di deleghe molto ampio, che comprendeva i lavori pubblici nella prima consiliatura fino a giugno 2024 e nella seconda consiliatura comprende le opere Pnrr, gli interventi strategici e la rigenerazione urbana. Poche persone come lei possono coniugare riflessione teorica, analisi delle politiche nazionali, pratica amministrativa locale sui temi oggi più attuali come il piano casa e la rigenerazione urbana. Ci parla del "modello Livorno" che si comincia a valutare con attenzione anche in ambito nazionale come modello esportabile ad altre città.

Assessore Viviani, cosa state facendo a Livorno su casa e rigenerazione urbana?

Nel primo mandato ho rinnovato tutti gli strumenti urbanistici che ora sono vigenti ed efficaci, sia il nuovo piano strutturale sia il nuovo piano operativo, e ho inserito - rispettando le differenze fra quadro conoscitivo e quadro progettuale, fra valenza strategica e valenza di conformazione che ha il piano operativo - vari tipi di elaborati che normalmente stanno fuori dagli strumenti urbanistici, cioè i piani di settore, come il piano del verde, e alcuni dispositivi nuovi, come i masterplan per ambiti urbani e la carta strategica della sostenibilità urbana. Sto provando in questo modo a dare alla rigenerazione urbana una riconoscibilità sia come politica pubblica sia come ossatura della nuova pianificazione urbanistica comunale che ovviamente parla tanto al pubblico quanto al privato. Direi forse più al pubblico, cercando di diventare uno scenario di riferimento per gli altri settori, primo fra tutti quello dei

lavori pubblici.

Operazione molto ambiziosa e forse più difficile oggi che lei non ha più la delega ai lavori pubblici.

Sì, è vero, oggi è un'operazione più difficile: non solo sono state separate le deleghe politiche, ma sono stati anche disaggregati i due dipartimenti, da una parte l'assetto del territorio con ambiente, edilizia, urbanistica e dall'altra i lavori pubblici con mobilità, manutenzioni impianti e programmazione. Ora, dopo aver rinnovato la cassetta degli attrezzi, dobbiamo attuare il piano operativo e fare rigenerazione urbana, seguendo l'agenda urbana nuova che ci siamo dati, ma con un'organizzazione degli uffici diversa da quella che avevamo quando abbiamo impostato il lavoro.

L'accorpamento urbanistica e lavori pubblici era un'organizzazione molto innovativa.

È vero. Quando ho lavorato sulla pianificazione urbanistica e strategica, l'ho fatto con tutta l'esperienza che stavo maturando nel vedere come andavano i lavori pubblici, nei quali, peraltro, ricordiamoci che è arrivato il grande programmone dei lavori pubblici del PNRR. Con quella esperienza, vedevo la città in entrambe le dimensioni, quella della pianificazione e delle regole che stanno dentro la pianificazione e quella della programmazione e della realizzazione dei lavori pubblici che significa pronto intervento, programmazione di lunga durata, programmazione manutentiva. Volevo

passare da un elenco di opere pubbliche a una mappa di opere pubbliche come messa in opera della pianificazione urbanistica.

Ma la politica ha i suoi equilibri...

Non ci sono stati grandi scossoni, la giunta è rimasta uguale con due soli cambi, in linea con la coalizione. Sono piccoli equilibri che cambiano, il disegno va avanti. Certo, la resistenza arriva spesso dalla struttura, dalla macchina, abituata che i lavori pubblici si fanno in un certo modo, incapace di vedere che la programmazione e la struttura stanno insieme: una cosa importante già prima, ma ora fondamentale per la rigenerazione urbana.

Perché è così fondamentale?

Abbiamo incardinato dentro la pianificazione urbanistica comunale l'agenda strategica e la visione della città perché in questo modo le ho dotate di efficacia giuridica che solo gli strumenti giuridici hanno. Sono così potenti per questo. Ho voluto aprire un percorso innovativo che maturerà nel tempo. Prendiamo il piano del verde: lo abbiamo fatto prima come piano di settore, poi lo abbiamo inserito dentro il piano operativo ed è diventato rete delle Greenways, regole cogenti per il verde pubblico, obbligo di non fare più i parcheggi asfaltati. Obbligo, non solo visione strategica. Questa innovazione farà vedere i suoi frutti nel tempo. Nella stessa logica abbiamo fatto Abitare Livorno.

Che cosa è Abitare Livorno?

Con Abitare Livorno abbiamo deciso di dare al piano urbanistico un ulteriore nuovo strumento che deve contribuire a costruire la città Pubblica, Sociale e Verde che vogliamo, incrementando il patrimonio pubblico. Il Verde non viene visto come un colore ma come un'infrastruttura e la capacità Sociale deve crescere soprattutto a partire dalla casa. Quindi abbiamo fatto un vero e proprio Piano casa locale che nasce e si costruisce, come succede con il piano del verde, come un piano programma su cui l'amministrazione comunale comincia a lavorare da subito mentre sta lavorando ai piani urbanistici. Poi l'abbiamo portato dentro i piani urbanistici, ma rendendolo sempre comunque riconoscibile.

Cosa c'è in questo Piano casa locale e come lo state mettendo in opera?

Intanto ha una componente conoscitiva. Nomisma ha letto la città per individuare la molteplicità dei disagi abitativi e la domanda potenziale di casa. A Livorno questo passaggio non pareva utile perché Livorno è considerata, a ragione, la città delle case popolari. Ci sono oltre seimila alloggi di edilizia residenziale pubblica, è seconda solo a Firenze, ma prima rispetto al numero di abitanti e per densità abitativa. La domanda abitativa qui è sempre stata sovrapposta, per una parte maggioritaria, con la domanda di entrare in graduatoria per l'ERP. Noi però abbiamo detto che con il Piano casa volevamo fare quello che non c'è nemmeno a livello nazionale: stimare i fabbisogni abbiamo e su questa linea abbiamo prima definito cos'è l'abitare sociale per noi e poi l'abbiamo scritto nelle norme, rendendolo

vincolante.

Dalla mappatura fatta da Nomisma dei fabbisogni abitativi cosa è venuto fuori e perché si è rivelata utile?

Molti pensavano non sarebbe venuto fuori un fabbisogno significativo, che invece è venuto fuori. Sulla mappa dei fabbisogni di Nomisma abbiamo costruito il dimensionamento, attualizzando quello che si faceva nei vecchi PRG, quando il fabbisogno si traduceva in milioni di metri cubi. Nomisma ci ha fatto tre scenari, noi abbiamo preso quello intermedio e in base a questi numeri abbiamo fatto il dimensionamento che per legge regionale urbanistica deve stare nel piano strutturale e poi realizzarsi per quote con il piano operativo. È un dimensionamento che in massima parte viene dal recupero e abbiamo inserito nel primo piano operativo l'obbligo di destinare almeno il 44% del dimensionamento residenziale all'edilizia residenziale sociale.

Che cos'è per voi l'abitare sociale, appunto?

L'abitare sociale è composto di tre tipi di risposta alla molteplicità dei disagi abitativi. Prima risposta, l'edilizia residenziale pubblica, su cui comunque i Comuni possono fare poco. Stanno facendo quello che possono, mettono i soldi in bilancio per la manutenzione, ma non è il Comune che programma l'edilizia residenziale pubblica. Secondo tipo di risposta: l'edilizia residenziale sociale che per noi è quell'insieme di risposte alle tante diverse domande che variano nel tempo e nello spazio della vita

delle singole persone. Non sono solo gli studentati quando sei studente o il silver housing quando sei anziano. Sono tante domande che rispondono ai sogni e ai bisogni delle persone: l'improvviso bisogno di casa per esigenze familiari, il desiderio di andare in affitto per rispondere a mutate condizioni di vita, il desiderio di un giovane di uscire dalla casa dei genitori, la mobilità abitativa legata alla mobilità lavorativa, anche semplicemente la risposta all'idea che Livorno ha di se stessa che è quella di una città dove si può vivere bene anche se sei uno studente che studia a Pisa o a Firenze o addirittura a Roma, con un appartamento in affitto dove tornare la sera o il fine settimana. Non dimentichiamo poi, come ci ha ricordato Nomisma, che c'è un disagio abitativo strettamente connesso alla rigenerazione urbana perché il disagio abitativo a volte può venire dalle caratteristiche dell'alloggio, ma altre volte può venire dalle caratteristiche del contesto urbano. La terza gamba dell'abitare sociale è la risposta all'emergenza abitativa.

Che risposte dà il vostro piano a questi tre tipi di offerta?

Sull'ERP abbiamo inserito come previsione del piano operativo un'area comunale a disposizione per quando ci saranno le risorse per realizzare un PEP del terzo millennio, un eco quartiere di ERP, anche mista, popolare e sociale, con tutti i requisiti di un pezzo di città, dotato dei servizi di prossimità, del verde e della circolarità di tutto quello che sappiamo oggi serve. E abbiamo detto che per l'ERP ogni volta che si dovesse realizzare un intervento di trasformazione o di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, solo nelle aree pubbliche o di recupero, come stiamo in parte facendo, il Comune può dotarsi di un masterplan d'insieme, perché l'edilizia

residenziale pubblica non può continuare a essere un casermone circondato dai parcheggi. L'edilizia residenziale pubblica deve tornare, anche a Livorno, a essere - e quindi a essere pensata e realizzata - come un pezzo di città. Quando l'ERP era progettata come un pezzo di città, le case avevano servizi, asili, cortili, verde, trasporto pubblico nelle vicinanze.

Voglio tornare e stare sul tema del masterplan, molto innovativo, ma prima parliamo delle altre due gambe del vostro Piano casa: l'edilizia residenziale sociale e l'emergenza abitativa.

Rapidamente l'emergenza abitativa, su cui il Comune è da sempre molto attivo, riesce sempre a trovare la soluzione se bisogna gestire situazioni di occupazione, liberare alloggi, riallocare persone e famiglie, con l'aiuto di tutta la catena del terzo settore. Mentre facevamo i piani, però, ci è venuta l'idea di affidare l'incarico per un progetto di modello abitativo in legno, un sistema edilizio tipo prefabbricato. Lo abbiamo inserito nel piano operativo come allegato, modulare, elasticizzato in modo che possa ospitare da una persona fino a famiglie numerose. Nelle norme abbiamo scritto che questo è uno standard sociale e lo abbiamo approvato come progetto edilizio che il Comune può realizzare in qualunque momento. È una soluzione rapida che non ha bisogno di ulteriori passaggi approvativi e che ha il carattere della reversibilità, può essere smontata dopo un certo numero di anni. Abbiamo solo posto alcune condizioni: questi moduli devono avere una prossimità alla rete del trasporto pubblico, in modo che non richiedano realizzazioni infrastrutturali, devono prevedere una contemporanea realizzazione di verde pubblico dove si possono creare anche

servizi di prossimità.

Veniamo all'edilizia residenziale sociale, che è il terreno su cui oggi si ricercano nuovi modelli sperimentali di intervento.

Noi abbiamo detto che l'edilizia residenziale sociale si può fare sia con nuova edificazione sia con recupero di patrimonio edilizio esistente. Abbiamo moltissimi alloggi sociali previsti in ambiti di rigenerazione pubblica. Quando si parla di edilizia residenziale sociale - l'abbiamo scritto nelle norme che quindi sono legge - si devono garantire la presenza dei servizi integrati all'abitare, la locazione a lungo termine degli alloggi e l'applicazione di un canone sociale. Dentro la pianificazione abbiamo inserito normativamente la possibilità di cambiare sempre la destinazione d'uso di tutto il patrimonio edilizio esistente verso le forme dell'abitare sociale e la possibilità di convertire in edilizia residenziale sociale le attrezzature di interesse collettivo, come un convento, per fare un esempio. Poi abbiamo identificato le aree su cui realizzare gli alloggi sociali: ci sono le aree pubbliche, che sono per noi le aree più strategiche; e ci sono le aree private che sono tutte aree di trasformazione dell'esistente, cioè di recupero.

Come potrà intervenire l'operatore privato?

Abbiamo deciso di rompere un tabù e introdurre il concetto di convenienza insieme a una serie di obblighi che l'operatore privato dovrà rispettare per realizzare un progetto di edilizia residenziale sociale. Ci siamo avvalsi del sostegno di Cassa

depositi e prestiti con cui abbiamo verificato le norme tecniche d'attuazione per l'edilizia residenziale sociale e abbiamo costruito le regole gestionali, già approvate in consiglio comunale. Il nostro obiettivo è rendere conveniente l'edilizia residenziale sociale passando da un principio di obbligo a un principio di flessibilità che contiene incentivi e disincentivi.

In concreto?

Dentro gli ambiti privati di rigenerazione urbana che abbiamo identificato, in tutto sono otto, l'operatore sviluppatore deve decidere in modo trasparente, quando presenta il progetto unitario convenzionato, se fa o non fa l'edilizia residenziale sociale. Se non fa l'edilizia residenziale sociale, mantiene il dimensionamento previsto, decurtato del 10%. Quindi se liberamente decide di non farla, perde il 10% della sua capacità edificatoria e cede il 10% della sua capacità fondiaria che il Comune acquisisce al suo patrimonio con il vincolo di realizzarvi l'edilizia residenziale sociale, ma mantenendo a carico dell'operatore l'obbligo di mantenere l'area.

E se decide di fare l'edilizia sociale residenziale?

In questo caso mantiene tutto il 100% di edificazione di libero mercato e ci aggiunge una quota fra il dieci e il 30%, che decide lui stesso, da dedicare all'edilizia residenziale sociale. Noi prendiamo l'impegno di abbattere gli oneri concessori. Inoltre, abbiamo gettato il cuore oltre l'ostacolo e abbiamo scritto nelle regole

gestionali che verrà studiato dagli uffici dell'urbanistica e dell'edilizia un percorso veloce, una procedura accelerata per diminuire il rischio urbanistico.

Come è stata presa dai proprietari potenziali sviluppatori questa regolazione?

Livorno è una città che non faceva più pianificazione da un quarto di secolo, il piano Gregotti Cagnardi è stato l'ultimo, approvato nel 1999. Era un po' disabituata alla pianificazione. Comunque abbiamo fatto due incontri preliminari all'approvazione in consiglio comunale e non c'è stata l'alzata di scudi che si poteva temere. La rete delle professioni e i piccoli proprietari si sono riservati di lavorarci e noi ci siamo presi l'impegno di costituire subito un tavolo proprio per lavorare con loro, anche con la possibilità di indirizzare il tiro ove fosse necessario. Però nessuno ce l'ha impugnata, per dirla tutta. Questo meccanismo era, per altro, già dentro le norme del piano operativo, ma le regole gestionali lo mettono in opera, con la modulistica e le norme attuative.

Come vengono trattati gli aspetti economici e finanziari dal vostro modello?

Negli elaborati delle regole gestionali abbiamo messo il calcolo del margine di sostenibilità. Ci siamo spinti così tanto avanti perché, quando ci siamo inventati il canone sociale protetto che è ulteriormente ribassato del 10% rispetto ai patti territoriali, non sapevamo se sarebbe stato in grado di reggere o meno un conto economico. Così abbiamo elaborato con Cdp una tabellina che, prima di presentare la pratica edilizia, consente al proponente di individuare questo margine nella

massima trasparenza. Sono tutti atti pubblicati. A quel punto, se decide di andare avanti e deposita la pratica, il Comune lavora con l'operatore per perfezionare questo progetto alle condizioni previste.

E come scattano i vincoli sociali cui faceva riferimento?

L'operatore deve fare altre due cose. La prima è firmare un patto sociale con cui si obbliga a mantenere per 15 anni il vincolo sociale di locazione. Questo prevede il canone protetto, ridotto del 10% rispetto al canone concordato, come detto, e riconosce un diritto di prelazione al Comune e, in subordine, agli inquilini nell'acquisto degli alloggi al termine dei 15 anni. La seconda cosa che si impegna a fare l'operatore sono i servizi integrati all'abitare. Quindi non fa solo gli alloggi sociali, ma deve prevedere servizi integrati che abbiamo descritto nei moduli, vanno da un minimo di 28 metri quadri a un massimo di 70 metri quadri che noi abbiamo calcolato in base alle superfici degli interventi. Ne può fare di più ovviamente, se vuole. Sono spazi dedicati all'innovazione sociale che danno punteggi perché si può partire con la solita sala comune che si fa un po' dappertutto, ma si può arrivare a servizi sociali in convenzioni, servizi socio-sanitari, forme di inclusione o sostegno facendo filiera con gli enti del terzo settore. Mi piacerebbe che interventi di questo genere potessero essere il motore, all'interno di quel quartiere, di pratiche di rigenerazione urbana materiale e immateriale.

Tutto in carico al privato?

No. Il Comune deve riqualificare il contesto entro il quale si pongono questi interventi, deve scegliere investimenti per costruire città pubblica laddove ci sono interventi di edilizia residenziale sociale. Coordinare i suoi investimenti pubblici e incentivare quelli privati, stimolare la rete di quartiere, muovere il commercio di prossimità, i servizi integrati all'abitare, quindi fare sostegno in modo coordinato.

Torniamo al masterplan che è uno strumento non normato, ma spesso rilanciato in chiave strategica, flessibile e non vincolante nelle operazioni di rigenerazione urbana. Che cos'è per voi, in questa vostra costruzione?

Abbiamo introdotto l'idea del masterplan come un ultimo miglio per passare dalla scala del piano urbanistico, che ancora vede il territorio da lontano, alla scala del progetto. Questo ultimo miglio che sta nel mezzo riguarda proprio l'integrazione fra le politiche urbane e le politiche abitative, quindi la qualità della città pubblica. Un tempo i Comuni facevano i piani particolareggiati, oggi questo è difficile perché le procedure sono sempre troppo lunghe. Il masterplan è un atto volontario in cui l'Amministrazione racconta come vede quel pezzo di città per l'edilizia residenziale e sociale.

Ne avete già provato qualcuno come esempio dell'uso che ne volete fare?

Faccio l'esempio del masterplan di un'area strategica rilevante che è dentro le mura del Buon talento: l'ambito Rivellino-Forte San Pietro-Ex Macelli, dove oggi c'è un depuratore che da qui al 2031 andrà via rendendo quell'area un'area da riqualificare.

Non ho voluto pensare a centri commerciali, cittadelle di divertimento, ma a un pezzo di città. Il Masterplan l'ha fatto Alfonso Femia e lo cito come garanzia di qualità perché la qualità è l'aspetto fondamentale nell'investimento sul masterplan: ci sono, in quel caso, le qualità delle destinazioni, l'infrastruttura verde, la riapertura del canale che in parte era stato tombato, gli alloggi sociali, i servizi alla persona, c'è un po' di sport, ci sono i laboratori artigiani, un pezzo dedicato alla ricerca, alla tecnologia, al coworking cose che sentiamo spesso citate ma qui devono vivere e far parte integrante dei progetti, appunto. Quindi qualità è qualità dello spazio, dei materiali che usiamo, dei marciapiedi su cui camminiamo perché poi i cittadini sono molto attenti a questo. La città non è una sommatoria di edifici o di progetti che si realizzano, prima devi avere un'idea delle relazioni, delle connessioni e il masterplan ci aiuta a vedere questo. Comunque, di masterplan ne abbiamo fatti un bel po', quello per il lungomare di Viale Italia, l'ultimo appena approvato per riqualificare quattro piazze della città storica. Però c'è un'altra considerazione a questo proposito.

Qual è?

Il tempo e le risorse per rigenerare le città non ci sono tutte subito. Noi dobbiamo avere la pazienza e la capacità di agire nell'immediato, passo dopo passo, ma guardare lontano e non dire già "questo è l'assetto finale", ma piuttosto dire "questo è il futuro che vorrei che arrivasse, con queste caratteristiche qualitative". Poi non è detto che sarà proprio così, quando farò il progetto; ma questa è l'idea di città che ho. Abbiamo bisogno di dare tempo alle città di rigenerarsi progressivamente, perché il suolo non consumato è prezioso, ma il suolo già costruito e da rigenerare è

preziosissimo perché dopo che ne hai modificato l'assetto, non lo tocchi di nuovo per altri 50 anni. Abbiamo bisogno di dare tempo alle città, di dare tempo alla ricerca e al mercato che ci diano sempre più, per esempio, materiali ecologicamente corretti ma belli. Quindi non più solo il pannello, ma qualcosa di integrato. Materiali permeabili ma sicuri. Quando rendi permeabile la città devi ricordarti che esiste l'accessibilità universale e chi va in carrozzina non può camminare sul pratino.

Un masterplan che non va visto in termini fissi, è una specie di motore.

Sì, capace di reggere l'evoluzione che è tipica della pratica di rigenerazione urbana. Se devo considerare tutte queste cose e non ho le risorse per mettere tutti questi progetti in bilancio e nel programma dei lavori pubblici, perché in un intero mandato, pur sembrando tanto tempo, non puoi fare tutto, devi sviluppare progettualità. I Masterplan sono questa progettualità d'insieme, servono a prendere un impegno. Quando li approvi in giunta, puoi farci sopra attività di partecipazione non portando un progetto che è già in bilancio, ma portando una progettualità d'insieme su cui attivi la partecipazione. Puoi andare a cercare risorse per altri canali dove non hai un progetto pronto da tirar fuori dal cassetto, ma hai una progettualità pronta per essere in modo flessibile e fatta diventare il progetto adatto al canale finanziario trovato. In più.

Adesso vorrei da lei una considerazione più generale. Dismetta gli abiti di assessore e riprenda quelli di urbanista, di professionista, di cultrice della materia. Quanto è esportabile questo modello Livorno in altre città? E che cosa è, in sintesi,

il modello Livorno?

Stiamo già lavorando al tema e organizzeremo un'iniziativa nazionale chiamando altre città a confrontarci. L'ho presentata a Urbanpromo, c'erano varie fondazioni ed SGR che hanno detto di essere interessati, ritenendolo un modello esportabile. Ovviamente va esportato nelle condizioni di contesto. A qualcosa del genere stiamo lavorando con Napoli che è interessata a utilizzare questo modello, ovviamente su una scala molto diversa. Anche qui c'è la collaborazione con Cdp. Pensiamo di sviluppare una riflessione più generale in sede Anci. Abbiamo la stoffa e stiamo facendo un vestitino per Livorno, ma Cdp vuole capire se si può fare un intero guardaroba. I numeri di per sé cambiano da città a città, ma alcuni principi generali costituiscono la struttura innovativa e sono replicabili: avere l'abitare sociale dentro un'idea di città, dentro l'agenda urbana, dargli l'efficacia giuridica tramite lo strumento urbanistico, che è l'unico che ha l'efficacia giuridica; inventarsi le regole gestionali; coordinare gli interventi sul fronte pubblico; lavorare con il privato non più con la mera individuazione di una percentuale edilizia, residenziale, sociale, il più delle volte simulati, ma cercare proprio di renderla fattibile e conveniente; inserire il patto sociale. Ecco, in sintesi diciamo che abbiamo cercato di introdurre in modo virtuoso il concetto di convenienza che per tutti è un tabù e che invece, usato nel senso migliore del termine, può consentire di aprire una nuova fase.

Bene i principi, ma i numeri reggono alla prova?

Dalle analisi che abbiamo fatto i numeri reggono anche se ancora non tengono conto

delle aspettative dell'operatore. Però è fondamentale cambiare linguaggio anche quando definiamo i numeri. L'urbanistica punta ancora a "catturare la rendita"? L'urbanistica non ha catturato la rendita neanche quando ce n'era tantissima da catturare, figuriamoci ora. Bisogna invece rendere convenienti gli interventi perché la rigenerazione urbana è fatta anche di bonifiche, è fatta di costi iniziali alti. L'operatore quando fa il conto economico finanziario deve dare un valore economico finanziario agli effetti sociali e ambientali, altrimenti è inutile parlare di parametri BES. Certo se l'operatore vuole tirare su ancora il 150%, il modello non regge, ma, intendiamoci, a quelle condizioni non regge nulla.

Il vero rischio arriva, però, dall'aumento dei costi che ha fatto saltare i modelli di housing sociale che negli anni passati avevano funzionato.

È vero. Lo so bene. Intonacare e rimettere in ordine un appartamento che deve cambiare affittuario costava 7mila euro, ora ce ne vogliono 14mila, esattamente il doppio. È vero che questo può far saltare questo nostro modello che ha cercato di introdurre in modo virtuoso il concetto di convenienza. Però siamo in mezzo alla guerra e non è reversibile questa situazione, peggiorerà, temo. Ma a maggior ragione dobbiamo modificare un atteggiamento per cui il vecchio scambio fra il pubblico e il privato passa dalle tabelle degli oneri concessori, come le conosciamo finora, più o meno calmierate o aumentate, o dagli standard come li conosciamo ora. Le bonifiche vanno inserite, gli effetti sociali vanno inseriti. Aumentare o non aumentare la quota di verde che abbassa l'isola di calore deve esser quantificato. Si deve riuscire a lavorare con i numeri in un modo diverso, altrimenti i conti non tornano.

Ha parlato di Cdp. Ha altri progetti con loro?

Ho altri due canali aperti. Uno sulla produzione energetica delle scuole come centri di quartiere di lotta contro la povertà energetica e uno sulla verifica di partenariato per un ambito strategico di rigenerazione urbana che stiamo facendo a Livorno è molto avanzato dove ho fatto convergere i fondi FESR e FSE.

Gli Hangar creativi?

Sì. Cdp sta facendo per noi un'analisi di verifica della fattibilità del partenariato, mettendo insieme i pochi fondi comunali, i fondi FESR per la rigenerazione urbana a base culturale e i fondi FSE per gli usi transitori. Sto facendo la coprogettazione e da gennaio comincia la cogestione, però ho bisogno di capire se riesco a lavorare su tutto il sistema degli hangar creativi, non solo la parte di maggiore valenza pubblica. Da qui l'analisi di partenariato.