

XXIV CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

LA RICONVERSIONE URBANA FRA LIBERALIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ: LE COLONIE MARINE DELLA TOSCANA

Valerio CUTINI

Dipartimento di Ingegneria Civile
Università di Pisa - Via Diotisalvi, 2 - 56126 Pisa

SOMMARIO

Da oltre un decennio, il dibattito sulle prospettive della pianificazione appare incentrato sulla richiesta di flessibilità, a fronte di un sistema tradizionalmente fondato sull'adeguamento deterministico all'autorità del Piano. Tale tendenza pare dettata dalla prevalenza delle istanze economiche sulle invarianti urbanistiche: non è più, il piano urbanistico a predeterminare le condizioni insediative per lo sviluppo economico, quanto piuttosto appaiono i fatti economici a prefigurare gli assetti territoriali e imporne la trasformazione. Ciò comporta il decadimento del Piano verso una nuova veste verso cui sembrano condurre le normative regionali: strumento di indirizzo, flessibile ed emendabile per recepire in tempi brevi le richieste del mercato. D'altra parte, ciò spesso collide con l'esigenza delle "tutele parallele", ovvero con la necessaria salvaguardia delle risorse territoriali. La riconversione delle colonie marine emerge come uno dei casi più paradigmatici, in cui la faglia (liberalizzazione da una parte, esigenza di tutela dall'altra) appare con maggiore evidenza: di questo si tratta nel presente contributo, incentrato in particolare sul caso delle colonie poste sul litorale della Toscana.

1. INTRODUZIONE

L'anelito alla liberalizzazione delle attività sul territorio ai fini di una migliore realizzazione della libertà di iniziativa economica sembra apertamente caratterizzare questi ultimi anni, una stagione ormai più che decennale che si è avviata dopo la conclusione dell'epoca dell'espansione edilizia. A fronte di una crescente e diffusa richiesta di "modernizzazione" (termine che via via prende le forme di innovazione dei sistemi produttivi, deregolamentazione delle attività economiche, semplificazione dei processi decisionali, riduzione della presenza degli apparati amministrativi), gli strumenti tradizionali della pianificazione territoriale vengono collettivamente percepiti come un insopportabile fardello, portatori di vincoli costituenti un ostacolo allo sviluppo economico e sociale (Campos Venuti, 1993).

La diffusione di una tale percezione ha alimentato negli ultimi anni molte significative modifiche del processo pianificatorio, finalizzate a snellire gli iter procedurali, a deregolamentare l'attività edilizia e le trasformazioni del territorio, a modificare gli strumenti stessi della pianificazione urbana e territoriale (Oliva, 1993). In definitiva, tali modificazioni hanno scardinato una parte significativa del sistema di vincoli, prescrizioni, permessi che per decenni è stato alla base di ogni (grande o minuta) trasformazione del territorio, garantendo di fronte alla collettività con il rispetto delle procedure la salvaguardia dei valori da tutelare (di natura storica, architettonica, paesaggistica, ambientale, ecc.), la correttezza e l'imparzialità delle scelte e l'osservanza degli obiettivi, degli indirizzi e degli orientamenti espressi dagli organi di programmazione e di pianificazione sovracomunale.

Inoltre, il riconoscimento del principio di sussidiarietà, che individua nell'amministrazione più vicina agli ambiti territoriali interessati il principale soggetto di riferimento per la gestione dell'assetto del territorio, e l'autonomia organizzativa e regolamentare affermata a partire dalla legge 142/90 fino alla legge 265/1999 ed alle più recenti riforme federaliste, conferiscono alle province, ed ancor più ai comuni, una autonomia, una responsabilità ed un peso inediti nelle trasformazioni territoriali, svincolandoli almeno in parte dall'obbligo all'adesione a scelte, strategie e vincoli di origine iperscalare.

2. I RIFERIMENTI NORMATIVI: DALLA PIANIFICAZIONE AUTORITATIVA ALL'URBANISTICA CONSENSUALE

La gestione del territorio e delle sue trasformazioni in Italia è tradizionalmente strutturata, sulla base della lontana ma ancora operante legge 1150, secondo una tripartizione (fase programmatica, fase di definizione dell'assetto territoriale, fase attuativa) che articola il processo pianificatorio in altrettante serie di strumenti urbanistici (strumenti direttori,

strumenti regolatori, strumenti attuativi) disposti in successione temporale e in sequenza spaziale, dall'ambito sovracomunale fino a limitati perimetri microterritoriali. L'assunzione di decisioni in materia territoriale e l'approntamento delle conseguenti strategie avviene cioè in cascata, dall'ambito più elevato (a partire dal 1971, naturalmente, la Regione) alle Province e da queste ai Comuni, per concretizzarsi in progetti di trasformazione urbanistica di scala infracomunale e da questi, infine, in singoli interventi sul territorio. Derivante da questa tipica articolazione è il fatto che ogni livello della pianificazione debba conformarsi alle decisioni assunte ai livelli iperscalari, ad esso spettando solo la possibilità (oltre che l'obbligo) di fornire a tali decisioni il dettaglio pertinente alla propria scala di riferimento e la opportuna integrazione con le specificità e le istanze emergenti dal livello locale. Strumento centrale in tale successione di atti ed elaborati è il Piano Regolatore, che alla scala comunale imprime al suolo la destinazione d'uso, costituendo di fatto il palinsesto al cui interno, a tempo indeterminato, le iniziative economiche debbono trovare il proprio spazio di operatività. L'inerzia e la rigidità delle previsioni territoriali, da una parte, e la macchinosità delle procedure di rilascio dei permessi, dall'altra, sono solo due fra i più evidenti motivi del fallimento del Piano Regolatore, inadeguato ad assecondare la mutevole dinamica delle istanze sociali ed economiche.

Tradizionalmente, infatti, il Piano Regolatore definisce una volta per tutte per ogni singola porzione del territorio una destinazione d'uso corrispondente ad una determinata valutazione delle dinamiche economiche e sociali; se tali previsioni non si realizzano (o se si realizzano solo in parte) si verifica una più o meno ampia divaricazione fra le prescrizioni dello strumento e le attese degli operatori sul mercato. Per di più i tempi di redazione ed entrata in vigore del PRG (in Italia mediamente superiori ai 6 anni (Censis, 1998)) e la previsione di durata (dell'ordine di decenni) risultano largamente sproporzionati rispetto alla rapida mutevolezza delle condizioni economiche e sociali ed al variare degli interessi degli operatori. Ma ancora più che il solo PRG, ad andare in crisi è l'intero sistema pianificatorio, fondato sull'asse sequenziale <Programma di Coordinamento - Piano Regolatore - Piano Attuativo - Trasformazione delle aree - Edificazione>.

In altri termini, l'inerzia dello strumento urbanistico, la sua fisiologica rigidità, la lentezza dei comuni nell'introdurre sue varianti al fine di assecondare le aspettative degli investitori e, sopra di essi, l'apparato vincolistico e l'operato censorio di regioni e province sui piani comunali, tutto ciò viene diffusamente riconosciuto come un ostacolo allo sviluppo economico delle comunità locali, nonché come una patente e inaccettabile trasgressione della funzione essenziale degli enti amministrativi, che consiste proprio nella sua promozione. Un siffatto sentire alimenta nei confronti del Piano una diffusa insofferenza, tanto da giungere alla considerazione dell'abusivismo come una necessità, legittimato al pari di una conseguenza della inevasa richiesta di flessibilità degli interessi economici sul territorio, e tale da comportare di fatto la vanificazione dell'intero processo pianificatorio.

Deriva dal rilevamento di tale inadeguatezza la ricerca di un sistema di pianificazione concertato fra poteri pubblici e soggetti privati, che superi la rigidità prescrittiva del Piano nella determinazione degli usi del territorio e che renda possibile la definizione delle scelte territoriali in modo flessibile rispetto alla rapida mutevolezza degli interessi sociali ed economici e in conformità (e in agevole adattamento) alle istanze via via emergenti da parte dell'iniziativa imprenditoriale. Un orientamento di tale natura appare oggi largamente condiviso, e anche in parte recepito sia dalla più recente normativa nazionale che all'interno delle legislazioni regionali in materia urbanistica, e che segna il passaggio da una urbanistica di impronta tradizionalmente prescrittiva ad un approccio negoziale alla pianificazione del territorio.

Due appaiono le strade con cui il quadro normativo mostra di assecondare gli orientamenti qui sommariamente tratteggiati. In primo luogo, lo scardinamento di un sistema fondato sul deterministico adeguamento all'autorità del Piano è avvenuto nel corso degli anni Novanta con l'introduzione, in vece dei consueti strumenti attuativi (Piani Particolareggiati ma anche e soprattutto Piani di Lottizzazione, Piani di Zona e Piani di Recupero) di strumenti alternativi, che consentono di by-passare l'annoso problema della acquisizione del suolo lubrificando il delicato rapporto fra enti pubblici e operatori privati (Salzano E., 2001). Risalgono al 1992 i Programmi di Riqualificazione Urbana, all'anno successivo i Programmi di Recupero Urbano, al 1997 i Contratti di Quartiere ed al 1998 i PRUSST. Tali strumenti sono stati affiancati da nuovi, specifici istituti giuridici, finalizzati alla gestione dei rapporti fra i soggetti, pubblici e privati, interessati all'intervento: i Patti Territoriali risalgono al 1995, mentre nel 1997 sono state introdotte le Società di Trasformazione Urbana e l'anno successivo l'istituto del Project Financing (Roda, Segnalini, 2001).

Si tratta di strumenti fra loro anche notevolmente diversi, ma che hanno in comune la caratteristica essenziale di disporre di un'ampia facoltà di deroga rispetto alle previsioni di PRG vigenti consentendo la definizione negoziata degli interventi con i soggetti interessati; facoltà estesamente sfruttata, in forza della quale interventi di complessa realizzazione, per il necessario concorso di operatori di diversa natura su proprietà eterogenee, divengono fattibili mediante l'incremento concertato delle attese di remuneratività. Con l'utilizzazione di tali strumenti il Piano, non più immutabile riferimento prescrittivo delle trasformazioni territoriali, diventa negoziabile, fino a incentivare l'intervento dei privati con l'appetibilità delle previsioni. Campo elettivo di utilizzazione degli strumenti complessi della pianificazione (questa è la definizione comune che si usa per definire tali piani) è l'ambito della riconversione urbana, ove il terreno consueto della negoziazione è tipicamente il cambio della destinazione d'uso degli immobili, capace di spostare in modo sensibile, anche di vari ordini di grandezza la remuneratività degli interventi (Karrer, 1997). Si tratta in genere di immobili (edifici e terreni) che rivestono un elevato valore strategico per la collocazione in aree posizionalmente pregiate (posti in prossimità dei centri urbani o inseriti in appetibili

contesti ambientali), e che sono disponibili a recepire una diversa e più remunerativa destinazione per la cessazione o la non sufficiente redditività della funzione originaria (Karrer, Moscato, Ricci, Segnalini, 1998). La proprietà è in genere di operatori privati, ma non mancano, e spesso in riferimento a cospicue grandezze immobiliari, anche soggetti pubblici (l'Ente Ferrovie dello Stato, ad esempio), oppure enti ecclesiastici o assistenziali.

La questione della rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente diviene pertanto, nella gran parte dei casi, l'effettivo tavolo della negoziazione, il tema sui cui il Piano Regolatore si riconosce in effetti indicativo e derogabile.

L'applicazione degli strumenti complessi della pianificazione, legittimati ad incidere sulle scelte insediative in deroga alle previsioni di Piano, comporta pertanto la sostanziale unificazione della fase della definizione dell'assetto del territorio con la fase dell'attuazione, alterando in modo significativo la articolazione del processo pianificatorio dettata dalla legge urbanistica nazionale. Esiste tuttavia una seconda modalità con cui si è cercato negli anni più recenti di soddisfare l'esigenza di flessibilità degli strumenti urbanistici a fronte della mutevolezza delle istanze economiche e sociali, e riguarda nello specifico la natura stessa del Piano Regolatore Generale e le modalità attuative delle sue previsioni.

A mezzo di singole disposizioni legislative, numerose regioni (nel momento in cui si scrive la Toscana, la Liguria, l'Umbria, la Basilicata e l'Emilia Romagna) hanno provveduto, a partire dalla metà degli anni Novanta, a introdurre una effettiva riforma del PRG, anticipando, secondo alcuni (e come spesso è avvenuto in passato su altri temi), le linee e i contenuti di una radicale prossima rivisitazione della legge urbanistica nazionale, della quale si parla ormai da decenni. L'elemento essenziale comune alle parziali riforme regionali consiste nella sostituzione della tradizionale veste del PRG come provvedimento unitario con un doppio livello di pianificazione. Un primo livello è costituito dal piano strutturale, immediato interfaccia locale della pianificazione sovracomunale (in particolare del PTCP), ed è un piano di indirizzo generale, che definisce obiettivi, strategie, priorità, ma che non prefigura in modo deterministico, sia pur con la mediazione dei successivi piani attuativi, l'assetto del territorio negli anni a venire, e soprattutto non risulta prescrittivo e vincolante nei confronti della proprietà. A tale livello viene affiancato un piano operativo, cui spetta il compito di specificare l'esatta qualificazione degli interventi e la destinazione d'uso del suolo, in considerazione delle istanze emerse dagli operatori e dalle attività insediate sul territorio. I piani operativi assumono diversi nomi nelle varie regioni (Programma Integrato di Intervento per la legge 5/95 della Toscana, Parte Operativa per la legge 31/97 in Umbria, Progetto Urbanistico Operativo in Liguria) e hanno differenti estensioni temporali, comunque correlate alla durata del mandato amministrativo della Giunta (la durata di un mandato più diciotto mesi in Toscana, otto anni, ovvero due mandati, in Umbria). Tuttavia, ciò che accomuna gli strumenti della pianificazione operativa nelle varie regioni che l'hanno introdotta è la codeterminazione delle scelte urbanistiche che questi contengono, e che avviene di norma

attraverso specifiche procedure mirate a verificare la concreta fattibilità degli interventi, ovvero a sondare la rispondenza delle previsioni urbanistiche alle effettive attese degli operatori economici (Urbani, 2000). Lo sdoppiamento del Piano Regolatore, su tali basi, consente una pianificazione comunale “a due velocità”, che utilizza a tempo indeterminato un *master plan*, strumento di indirizzo e di orientamento non direttamente prescrittivo degli usi del territorio, lasciando la definizione delle destinazioni d’uso e l’apposizione di vincoli sulla proprietà ad uno strumento più snello, di matrice spiccatamente negoziale e soggetto a scadenza temporale ravvicinata.

Se, quindi, l’introduzione degli strumenti urbanistici complessi ha consentito il transito da una urbanistica autoritativa verso una pianificazione consensuale mediante la codificazione della possibilità di deroga al Piano, risultati ancora più concreti nella medesima direzione sono attesi dal processo di riforma del Piano avviato da alcuni anni ad opera delle legislazioni regionali (Urbani, 2000).

Esiste infine una terza, ulteriore risposta alla presente domanda di flessibilità del processo pianificatorio, e non consiste in un (faticoso, meditato, condiviso) cambiamento normativo o nell’utilizzazione di un nuovo e diverso strumento urbanistico, bensì piuttosto in un semplice atteggiamento, sempre più diffuso fra le amministrazioni, che considera il Piano Regolatore (che sia unico ovvero di primo o di secondo livello) un palinsesto via via riscrivibile in ossequio alle richieste del mercato economico, mediante escamotage diversi di volta in volta adottati, sorta di grimaldelli adatti a forzare la blindatura del suo apparato normativo. Ci si riferisce alla disponibilità ad interpretare le categorie di uso del suolo fissate dagli strumenti urbanistici in modo condiscendente e “flessibile”, alla disponibilità a leggere le previsioni di PRG come semplicemente orientative e non cogenti, nonché, naturalmente, alla disponibilità a predisporre varianti al PRG quando non sia in effetti possibile attenuare o aggirare le sue prescrizioni. Il caso di studio più avanti trattato consente una dettagliata disamina di tale genere di operazioni. È infine da far cenno ad un aspetto apparentemente marginale ma che riveste in molti casi una importanza non secondaria: la disponibilità delle amministrazioni comunali nei riguardi delle operazioni immobiliari è frequentemente correlata alla opportunità di far cassa con i contributi connessi al rilascio dei permessi edilizi (i vecchi oneri concessori); ciò è vero in particolare nei piccoli comuni, affetti da cronici problemi finanziari, per i quali tali contributi costituiscono una delle voci più significative dei magri bilanci comunali.

3. LA NEGOZIAZIONE E LE TUTELE PARALLELE

La domanda di modernizzazione e di flessibilità del processo pianificatorio ha condotto, come si è in breve accennato, all’introduzione di strumenti urbanistici consensuali e all’avvio di

politiche locali “pattizie”, tali da consentire la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio in conformità alle istanze espresse dagli operatori economici. Resta da vedere in che modo una così radicale alterazione del modello di gestione autoritativo del territorio si riveli di fatto compatibile con l’osservazione delle cosiddette “tutele parallele”: il paesaggio e l’ambiente naturale, il patrimonio culturale e storico-artistico, ma anche la qualità delle risorse ambientali (fattore essenziale della salute della popolazione insediata sul territorio) sono infatti beni di interesse pubblico che non possono essere oggetto di negoziazione (Urbani, 2000). Il tradizionale processo pianificatorio risultante dalla applicazione della legge 1150, che prevedeva programmi e piani sempre più dettagliati in cascata dalla regione alla provincia e dalla provincia al comune, e che subordinava ogni singola trasformazione territoriale al rispetto di direttive e prescrizioni di ambito iperscalare eliminava (o almeno intendeva eliminare) in radice tale rischio. Addirittura la legge 431/85, nel reinventare e regionalizzare il Piano Paesistico, ne aveva fatto secondo le più accurate interpretazioni una sorta di pre-piano, preordinato al Piano Territoriale di Coordinamento Regionale che alle sue indicazioni avrebbe dovuto conformarsi: il percorso del processo pianificatorio, in riferimento alla questione della salvaguardia paesaggistica, ne risultava dilatato di uno *step*, mediante il quale la conservazione e la tutela dei valori paesaggistici e ambientali venivano assunta come una pre-condizione vincolante l’intero iter della pianificazione, e che veniva recepita ai successivi livelli territoriali, giù in cascata fino al PRG. Con il ricorso alla deroga al Piano, e con la disponibilità alla negoziazione delle scelte insediative un simile sistema di controllo appare saltato, o quanto meno rischia di esser agevolmente aggirato, nel nome della flessibilità e in ossequio allo sviluppo economico delle attività insediate.

Il tema che oggi si pone con attualità riguarda la conciliazione della attuale tendenza alla liberalizzazione delle attività sul territorio (mediante il ricorso alla definizione concertata delle sue trasformazioni) con l’esigenza della salvaguardia dei beni di interesse pubblico che a tale concertazione vanno invece drasticamente sottratti. Ciò appare con particolare (ulteriore) evidenza da quando, a partire dagli anni Novanta, l’esigenza (e la verifica) della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali è stata unanimemente assunta come un obiettivo imperativo della pianificazione, ribadito con forza nella gran parte dei documenti di programmazione e pianificazione espressi dalle amministrazioni regionali e provinciali. Inoltre, con il principio di sussidiarietà e con l’autonomia, l’assai cresciuto grado di libertà degli enti comunali e il loro diretto collegamento con gli interessi delle collettività locali (Cerulli Irelli, 1998) ha di fatto indebolito il sistema delle garanzie nei riguardi dell’efficienza, della correttezza e dell’imparzialità delle amministrazioni, aspetto che in particolare proprio la questione delle tutele differenziate pone in piena evidenza.

Il settore delle cosiddette tutele parallele può considerarsi scomponibile in due ambiti distinti, soggetti a differenti condizioni: da una parte, la tutela dei beni immobili che sono riconosciuti depositari di una specifica valenza storica, architettonica e culturale e che, risorsa scarsissima

e concentrata in modo puntuale sul territorio, sono compresi in appositi elenchi; dall'altra parte, i beni che, pur non disponibili in quantità illimitata, sono distribuiti e fruibili sul territorio (i cosiddetti *positional goods*). Il caso delle colonie marine sembra singolarmente collocarsi in una posizione intermedia fra i due ambiti: non propriamente (o per lo meno non ancora) "beni culturali" (se non nei casi delle colonie di impianto più antico o di più pregiata fattura architettonica e compositiva), non semplicemente *positional goods*, in quanto costituenti una risorsa puntiforme e scarsa, o quanto meno tutt'altro che diffusa e disponibile sul territorio.

Trattando di urbanistica negoziata e di tutele parallele, è stato qui assunto nella veste di caso di studio, paradigmatico per la chiarezza con cui propone la linea di faglia oggi esistente (orientamento alla flessibilità e alla liberalizzazione da una parte, esigenza di tutela dall'altra) il caso della riconversione delle colonie marine, che verrà trattato con particolare riferimento alle colonie presenti sul litorale toscano.

4. IL CASO DI STUDIO: LE COLONIE MARINE DELLA TOSCANA

Dal 1993, quando con la mia firma e quella di Roberto Pierini uscì il volume "Colonie marine della Toscana" (Cutini, Pierini, 1993), sono trascorsi oggi dieci anni. Il volume aveva due finalità dichiarate. La prima, la più palese, consisteva in una operazione di tipo compilativo, ovvero nella realizzazione del censimento e nella catalogazione, per quanto possibile, di tutte le colonie marine all'epoca ancora presenti sul litorale toscano; a corredo della segnalazione di ciascuna di esse, erano riportati un quadro riepilogativo dei fondamentali elementi conoscitivi (la data di costruzione, gli autori, la proprietà, la volumetria, eventuali alterazioni sovvenute nel tempo) e una sintetica nota descrittiva, storica e di commento. La seconda finalità, che scorreva sotto traccia lungo tutto il percorso della pubblicazione, consisteva invece nella presentazione e nella discussione di un problema o, sarebbe più opportuno dire, del problema effettivo che riguardava (che riguarda ancora oggi) le colonie: cosa fare del patrimonio edilizio costituito dalle colonie marine toscane. Cosa farne ora (nel 1993, si intende), ora che la loro stragrande maggioranza ha perduto la propria funzione originaria ed è in attesa di una nuova destinazione; un'attesa che per lo più è vissuta dai vecchi edifici in condizioni di incuria e di abbandono, e che risulta solamente alleviata, in alcuni casi, dalla attribuzione di destinazioni provvisorie e precarie dettate dalla presenza di problemi locali e di emergenze contingenti: di volta in volta, le colonie diventano rimesse per natanti, alloggi per sfrattati, centri di accoglienza per immigrati. Un'attesa, il cui tempo viene inevitabilmente scandito da crolli, demolizioni, manomissioni, oltretutto dal naturale progredire del degrado.

Sono trascorsi dieci anni. Pare utile domandarsi, in occasione di simili ricorrenze, cosa sia cambiato per l'enorme patrimonio edilizio che le colonie tirreniche rappresentano e per i problemi che da decenni interessano il loro futuro.

Anzitutto, dieci colonie sono scomparse, demolite. Dieci: una all'anno, in media. E anche questo, è indubbio, è un modo per risolvere il problema delle colonie. Altre colonie, in particolare due, per quasi 25.000 metri cubi, in questi giorni attendono una prossima demolizione, vanamente difese fin qui dalla Soprintendenza, disarmata nel suo tentativo di tutela degli immobili che non hanno ancora raggiunto i 50 anni di età (soglia oltre la quale il parere di nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici diviene per legge vincolante).

Gli operatori immobiliari che hanno rilevato la proprietà delle vecchie colonie dismesse hanno concordato con i Comuni e la loro trasformazione, aggiustando anche le previsioni dei (pur generosi) piani regolatori: ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione e premio di cubatura. In sostanza, tradotto in linguaggio comune, le vecchie colonie possono essere demolite e sostituite con edifici di sagoma diversa, collocati in posizione diversa e destinati a funzioni diverse rispetto alla loro originaria, oggi dismessa. In più, per incentivare l'intervento, l'amministrazione concede un sensibile aumento della volumetria. Rispetto a tali, generose previsioni degli strumenti urbanistici, successivi accordi stilati fra le amministrazioni e gli operatori hanno fruttato a questi ulteriori benefici, in particolare a riguardo della effettiva nuova destinazione d'uso: non più la semplice (e quasi ovvia) destinazione ad attività alberghiera (si legga proprio così: albergo), ma il residence, che l'attuale legge regionale definisce come residenza turistico-alberghiera. Differenza non lieve rispetto alla destinazione alberghiera è la possibile disaggregazione in unità residenziali virtualmente autonome, ovvero una struttura ricettiva assai più simile alla casa di villeggiatura privata (la famigerata, almeno fino a pochi anni addietro, seconda casa) che non all'albergo, e quindi una destinazione incomparabilmente più appetibile e remunerativa sul mercato fondiario.

Questi eventi, in effetti, segnano oggi la più macroscopica delle differenze rispetto alla pur problematica situazione delle colonie dieci anni addietro. Più del degrado e dell'abbandono, più della fatiscenza: degrado, abbandono e fatiscenza c'erano anche nei primi anni Novanta. La differenza è che allora l'ammaloramento delle strutture edilizie e il degrado urbanistico dei complessi delle ex colonie marine erano comunque considerati un problema difficile da risolvere, in certi casi addirittura impossibile, tanto da lasciare centinaia di migliaia di metri cubi inutilizzati e abbandonati in una situazione di stallo e di inerzia, inevitabile preludio al progredire indefinito del degrado. Lo stesso volume che io e Roberto Pierini pubblicammo registrava tale difficoltà e, lungi dal proporre una univoca soluzione della questione, si limitava pudicamente ad avanzare ipotesi, a suggerire alternative, a rendere note le esperienze più recenti, a mostrare i (pochi) casi risolti, a segnalare i (molti) casi irrisolti.

Oggi, in alcuni casi, le stesse condizioni di degrado (dieci anni non sono trascorsi invano) sono viste come un problema risolvibile, quando non, addirittura, come una risorsa. Molte delle vecchie colonie sono attualmente oggetto di interventi di trasformazione, di demolizione e di sostituzione, tanto da costituire uno dei temi polarizzanti l'attività urbanistica ed edilizia lungo il litorale.

È opportuno a questo punto chiedersi cosa è cambiato, da dieci anni a questa parte, tanto da stemperare l'assioma della inalterabilità funzionale delle vecchie colonie e, soprattutto, la convinzione della immutabilità della loro consistenza morfologica e strutturale.

Un caso recente, particolarmente esemplificativo, varrà meglio di ulteriori digressioni a illustrare la situazione attuale e i rischi che si prospettano per le vecchie colonie. A Marina di Grosseto, un complesso di tre colonie marine poste sul litorale segna il limite settentrionale dell'aggregato urbano; sono la Colonia San Rocco, costruita negli anni Trenta, la Colonia Giuseppina Saragat, realizzata alla fine degli anni Cinquanta e la Colonia Bodoni, la più recente, che risale alla fine degli anni Sessanta. Il complesso delle colonie, come in molte altre località rivierasche (a Marina di Pisa il fenomeno è ancora più macroscopico), ha costituito di fatto, con i 35.000 metri cubi della sua volumetria, una barriera fisica allo sprawl della villettopoli di seconde case che si è sviluppata a partire dagli anni Cinquanta, che si è arrestata davanti ai loro padiglioni saturando l'intero territorio compreso fra questi e il nucleo originario di Marina di Grosseto.

Come in tutto il resto del litorale toscano, le tre colonie hanno di fatto perduto la loro funzione originaria verso la fine degli anni Settanta; da allora, solo la San Rocco, di limitate dimensioni, viene utilizzata con continuità a partire dagli anni Ottanta fino ai giorni attuali, con destinazione a istituto scolastico; la storia degli altri due complessi edilizi è la consueta storia di abbandono, di progressivo degrado e di sporadiche utilizzazioni con funzioni diverse, di natura provvisoria e carattere emergenziale, mai supportate da effettive e stabili trasformazioni edilizie.

La variante al P.R.G. del 1974, che ha governato l'assetto del territorio comunale di Grosseto fino agli anni Novanta, assumeva i tre fabbricati e i rispettivi lotti con la esclusiva destinazione di colonia marina, peraltro effettivamente in funzione all'epoca della adozione dello strumento; non erano previste trasformazioni edilizie, né tanto meno consentiti aumenti di volume. La dismissione di tale utilizzazione, di poco successiva, comportò pertanto per le due colonie più grandi una situazione di stallo, nell'attesa della improbabile revitalizzazione della funzione originaria o di un cambio della destinazione prevista. E il cambio di destinazione giunge puntuale nel 1996, con l'approvazione e l'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore di Grosseto, che prende atto della cessazione della funzione originaria e detta per le tre colonie una specifica, differenziata normativa previsionale. Per quanto riguarda l'assetto funzionale, il nuovo P.R.G. prevede per la colonia San Rocco (la più piccola e vecchia) il mantenimento della destinazione scolastica acquisita da decenni, integrata con

una nuova funzione ricettiva, mentre per la Giuseppina Saragat e la Bodoni la nuova destinazione è esclusivamente quella alberghiera, in coerenza con la vocazione turistica del centro rivierasco. Se la modifica della destinazione d'uso è tutto sommato contenuta (la funzione ricettiva è svincolata dalla destinazione sociale e indirizzata al mercato turistico), assai più rilevanti appaiono le modifiche previste per l'assetto strutturale, morfologico e distributivo dei complessi. Per la San Rocco è previsto un ampliamento con la costruzione di due corpi di fabbrica aggiuntivi, perpendicolari all'esistente, in modo da realizzare una sorta di patio aperto sul mare. Le previsioni sono più pesanti per la Saragat, della quale si prevede l'integrale demolizione e la sostituzione con un complesso edilizio nuovo, di forma totalmente diversa, mentre per la Bodoni, riconosciuta invece in buone condizioni di conservazione, il P.R.G. prevede la semplice ristrutturazione con parziale ricostruzione. Gli aumenti volumetrici (o premi di cubatura, come si dice per sottolineare la volontà di incentivare la concreta attuazione delle previsioni) sono in ogni caso massicci: 18.000 metri cubi per la San Rocco, 21.000 metri cubi per la Giuseppina Saragat e 3.100 metri cubi per la Bodoni. Un successivo Piano di Recupero dell'area delle colonie, redatto in variante del P.R.G., decide di sacrificare anche la Bodoni: anche di questa viene prevista l'integrale demolizione e la sostituzione, con il corredo di un congruo incremento volumetrico. L'imponenza di tali "premi di cubatura" pare correlata con la limitata appetibilità che le destinazioni previste presentano per gli operatori locali: oggettivamente, il locale mercato immobiliare si rivela infatti disinteressato verso l'attuazione di simili previsioni, giudicando la prospettiva di grandi strutture alberghiere assai costosa e scarsamente remunerativa in un contesto come quello di Marina di Grosseto (centro di villeggiatura per famiglie, lontano dalle rotte del turismo congressuale e privo di appeal per target sociali ad elevato reddito). Considerazioni di tale natura determinano infatti per le tre ex colonie il perdurare delle condizioni di abbandono degli edifici, lasciando per qualche anno ancora inattuate le nuove previsioni.

Più di recente, a partire dal 2000, la svolta: in base alla legge regionale n. 42, nuovo testo unico in materia di turismo, la struttura ricettiva definita come "residenza turistico-alberghiera" risulta classificata fra le "strutture ricettive alberghiere" e quindi sostanzialmente equiparata all'albergo, tanto da consentire la realizzazione di residenze turistico-alberghiere laddove (ad esempio, nell'area delle colonie di Marina di Grosseto) gli strumenti urbanistici prevedono la sola destinazione alberghiera. Qui poi si assiste a un ulteriore esercizio di stiracchiatura della normativa: le singole unità ricettive del residence (in buona sostanza alloggi di minima pezzatura, ossia miniappartamenti) possono essere addirittura alienate come unità abitative indipendenti, addirittura corredate da una propria autorimessa. È da segnalare al riguardo che una tanto significativa alterazione delle previsioni urbanistiche avviene nonostante l'avverso orientamento dettato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Grosseto, adottato nel 1998 e approvato l'anno successivo, le cui norme, oltre a

prescrivere lungo la costa il contenimento della capacità insediativa e ad inibire l'incremento del fronte litoraneo ai margini di marina di Grosseto, dettano più in particolare, all'art. 32: "I Comuni con i Piani Strutturali individueranno politiche di governo del territorio tese a disincentivare la realizzazione di "seconde case" anche tramite strumenti di natura onerosa e fiscale".

In ogni caso, la metamorfosi è compiuta: nel giro di pochi anni l'originaria destinazione a colonia marina, convertita in albergo, è poi trascolorata in quella di residenza turistico-alberghiera e da qui, finalmente, in miniappartamenti, ciò che il mercato effettivamente chiede e remunera con prezzi di vendita elevatissimi. Tanto remunerativo appare l'intervento previsto che l'operatore ha chiesto l'acquisizione anche della vecchia colonia San Rocco, in ulteriore variante rispetto alla destinazione prevista dal P.R.G.. Non vale ad assicurare la sopravvivenza della colonia Giuseppina Saragat, per l'amministrazione comunale, il fatto che sia stata inclusa fra le realizzazioni esposte alla mostra Architetture del Novecento, allestita dalla Fondazione Michelucci a Firenze nel dicembre 2001, e illustrate nel relativo catalogo, né servono vari tentativi avanzati in tal senso da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio a salvaguardia delle "notevoli qualità formali" in essa rappresentate.

Le colonie marine grossetane a breve scompariranno e verranno sostituite da complessi residenziali direttamente affacciati sul mare. Si consideri che l'operazione porterà a compimento la realizzazione di 65.000 metri cubi di nuove residenze. 65.000 metri cubi corrispondono, in base agli indici fissati dalla normativa e correntemente utilizzati, all'insediamento di una popolazione residente di oltre 800 abitanti. Tenendo conto della effettiva dimensione dei singoli alloggi (previsti con una superficie compresa fra 40 e 60 metri quadrati), della tipologia distributiva del complesso di minialloggi nonché della elevata densità di utilizzazione tipica degli appartamenti per vacanze, l'intervento comporterà addirittura la realizzazione di 280 alloggi e l'insediamento di una popolazione di 1.280 abitanti. Si consideri, solo per avere un'idea dell'incremento di carico urbanistico che l'operazione sulle colonie andrà a comportare, che l'ammontare di tale previsione residenziale sfiora la consistenza demografica della popolazione attualmente residente a Marina di Grosseto. Si consideri anche che, come è ovvio, l'insediamento di 1.280 nuovi abitanti determinerà un corrispondente incremento del carico urbanistico in ordine alla necessità di approvvigionamento idrico, smaltimento fognario e parcheggi pubblici, ovvero impianti e servizi già pesantemente carenti a Marina di Grosseto durante la stagione estiva.

Ma non è solo la quantità delle residenze previste e del relativo carico urbanistico a sollevare perplessità; più in generale, l'aspetto più significativo e singolare è che le colonie, che per decenni avevano costituito un argine alla attestazione delle case di villeggiatura lungo la linea di costa, sono improvvisamente diventate a Marina di Grosseto uno strumento unico, un

autentico grimaldello per superare gli ostacoli normativi e le previsioni avverse degli strumenti urbanistici e realizzare massicci interventi residenziali sul mare.

Il caso di Marina di Grosseto, qui tratteggiato, è solo un esempio, né certamente si esclude che altre amministrazioni, più rispettose del patrimonio edilizio esistente, rivelino atteggiamenti improntati a una diversa sensibilità o ad una maggiore cautela. Altri segnali testimoniano tuttavia di tendenze analoghe lungo il litorale della regione. Ne è un esempio il recente intervento di riuso della colonia marina Principi di Piemonte, una delle più importanti di Calambrone, resa caratteristica dal profilo planimetrico che riproduce la sagoma di un aeroplano (Cutini, Pierini, 1993); anche tale colonia, che pure ha oggi oltre settant'anni, è attualmente in corso di trasformazione in un complesso di miniappartamenti direttamente fronteggiante il mare. Nelle immediate adiacenze, anche la più grande Villa Rosa Maltoni, una delle più famose colonie marine italiane, da anni divisa in due parti (Cutini, Pierini, 1993), sta per essere trasformata in residenza turistico-alberghiera dotata di piccoli alloggi indipendenti.

L'intervento sulle colonie di Marina di Grosseto (che come si vede non costituisce un caso isolato) appare inoltre particolarmente significativo per rappresentare la tendenza in atto: dopo una stagione improntata a un (forse eccessivamente) rigido vincolismo, a un atteggiamento di (forse ottuso) ossequio verso il Piano Regolatore, a una (forse troppo) limitata sensibilità nei riguardi del mercato immobiliare e delle sue domande, la tendenza da qualche anno a questa parte si è invertita. Le previsioni degli strumenti urbanistici vengono di fatto assunte come indicative, apparentemente cogenti ma in effetti semplicemente indicative e disponibili a varianti, anche radicali, in presenza di concreti interessi e della concreta volontà di intervento, direttamente "concertate" con i titolari di tali interessi (Karrer, 1997; Salzano, 2001). L'idea che sembra prevalere è quella (è stato un recente, fortunato slogan) di "lasciare che fioriscano i fiori" delle singole, autonome iniziative sul territorio; da esse, e non già dall'attuazione di un Piano preformato, scaturirà, per tutti, la grande fioritura dell'interesse collettivo (Campos Venuti, 1993; Oliva, 1993).

Nel caso delle colonie marine, un simile atteggiamento appare assai pericoloso. Non sempre la disponibilità ad assecondare iniziative imprenditoriali sul territorio risulta compatibile con la necessaria tutela del patrimonio edilizio esistente, in particolare quando tale patrimonio, come nel caso delle ex colonie, riveste un valore tanto importante.

Viene fatto di chiedersi se tutte le vecchie colonie marine siano oggi ugualmente a rischio, ovvero se l'intero patrimonio edilizio che esse rappresentano sia in effetti possibile oggetto di quest'opera di rimozione, fisica, architettonica e urbanistica. Non è così. Le colonie di impianto più antico, quelle cioè realizzate prima dell'ultima guerra mondiale, appaiono in certo modo tutelate, a prescindere dalla loro effettiva valenza architettonica; anzitutto in forza della legge, che salvaguarda tutti gli immobili realizzati da oltre cinquant'anni, stabilendo che ogni intervento di trasformazione su di essi debba comunque soggiacere ad un vincolante

parere di nulla-osta espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio; ma, forse ancor di più, vigila sulla loro sorte un sentimento diffuso, un generale riconoscimento che quei fabbricati hanno fatto la storia, che quei fabbricati sono la storia, che non possono essere rimossi e trasformati in villette, in miniappartamenti, in centri commerciali.

Sono le colonie degli anni Cinquanta e Sessanta, invece, anch'esse a prescindere dalla effettiva valenza architettonica, quelle attualmente a forte rischio: la legge non garantisce a tali immobili alcuna forma di tutela, se non, per i pochi edifici di grande pregio e di eminente progettista, quella spettante a tutela del diritto d'autore, ai sensi della legge 633 del 1941; ma, ancor più che la tutela ope legis, difetta a questi edifici la considerazione, nel sentimento comune, di costituire, sedimentata, una parte della memoria collettiva, o almeno un elemento di significativo valore documentale, storico e testimoniale. I fabbricati, per lo più con struttura portante in cemento armato, non sembrano così diversi dagli edifici attuali, non hanno sembianze da "*vintage architecture*", e in molti casi poco differiscono, effettivamente, da tanta brutta "periferia" realizzata nel dopoguerra. E come per tanta brutta periferia, il sentimento collettivo ne invoca la rimozione, o quanto meno la accetta con sollievo o indifferenza.

Si badi bene: non si stanno ergendo barricate a tutela della qualità architettonica dei fabbricati. Quella, il più delle volte, non ne ha necessità: con alcune eccezioni (si è dianzi citato il caso della colonia Giuseppina Saragat) si tutela da sola. Alcune delle colonie marine, poi, sotto questo profilo, sono in effetti francamente di modesta rilevanza, se non decisamente brutte. Si pensi, per citare un edificio indubbiamente importante e conosciuto, alla Colonia Marina Regina Elena, realizzata negli anni Trenta e posta al centro del complesso delle colonie di Calambrone. Si tratta di un edificio imponente (poco meno di 50.000 metri cubi), ma di qualità architettonica insignificante: la sua monolitica monumentalità, la banalità della sua articolazione volumetrica e il disegno convenzionale dei suoi prospetti appaiono affatto estranei al dibattito architettonico dell'epoca, oltre che alieni rispetto alle influenze del primo razionalismo italiano, che pure negli stessi anni, a pochi metri di distanza, si materializza in altre, più felici realizzazioni di colonie.

La stessa Villa Rosa Maltoni, per menzionare la più grande e famosa delle colonie di Calambrone, progettata da Angiolo Mazzoni, contiene al suo interno elementi di grande rilevanza architettonica (su tutti, la purezza formale dei serbatoi cilindrici e la dinamicità delle scalette elicoidali che si avvitano intorno ad essi, o anche i corpi scala vetrati che incorniciano i propilei sul fronte di accesso) accanto a componenti assai meno significativi (Forti, 1978).

Non è quindi (o almeno non solo) di semplici valori estetici che si discute, non è ad essi (non solamente) che va riservata una attenta opera di tutela e salvaguardia. Non sono, cioè, la qualità compositiva o la specifica rilevanza architettonica le categorie che meritano alle

colonie (di impianto più o meno antico) una speciale attenzione e che fanno emergere l'esigenza di un'opera di tutela.

Le emergenze sono altre. La prima, la più ovvia e immediata, risiede nel valore storico e documentale dei manufatti e dei complessi di manufatti. La città delle colonie di Calambrone costituisce una struttura insediativa straordinaria, la cui unicità deriva dalle dimensioni (25 stabilimenti, si ricorda, per un volume complessivo che sfiora i 600.000 metri cubi), dalla omogeneità funzionale, ma ancora di più dal fatto che i fabbricati che la compongono, così imponenti, così numerosi, così omogenei, costituiscono la testimonianza di una vicenda secolare, oggi conclusa, e delle forme architettoniche che tale vicenda assunse nelle sue varie epoche: la colonia climatica di età giolittiana, la colonia marina fascista, la colonia del primo dopoguerra e del boom economico, fino alla casa-vacanza per famiglie e al campeggio solare nell'età del turismo di massa. Si fronteggiano, allineati lungo l'arenile di Tirrenia, i tanti modi e le tante finalità, spesso opposte e contrapposte, secondo cui è stata concepita, nel tempo, la villeggiatura infantile assistita: il filantropismo ottocentesco, l'igienismo di matrice positivista, la battaglia per la salute nella politica mussoliniana della potenza razziale e nazionale, l'assistenzialismo cattolico, il solidarismo socialista, il turismo aziendale, l'ambientalismo. È un museo di architettura, ma anche, e forse più, un museo di storia. Una piena consapevolezza dell'unicità di tale valore testimoniale e documentale è una precondizione essenziale per ogni intervento sugli immobili che ne sono oggi depositari.

L'altra emergenza non riguarda direttamente i fabbricati delle ex colonie, quanto piuttosto il territorio su cui questi si trovano (Cervellati, 1986). Un territorio di indiscusso pregio ambientale che nei decenni scorsi (in particolare prima che nel 1985 venisse innalzato il parziale argine della legge 431) è stato oggetto di una urbanizzazione massiccia e spesso sconsiderata, che ha determinato lungo il litorale la formazione di agglomerazioni diffuse composte da residenze turistiche, disabitate per gran parte dell'anno e affette nella stagione estiva da elefantiasi. I problemi che conseguono da questo sviluppo sono noti: spreco di territorio e di risorse naturali, congestione e carenza di servizi.

Gli oltre 1.300.000 metri cubi delle vecchie colonie marine disseminate lungo la costa costituiscono oggi un'occasione preziosa per invertire questo fenomeno, assicurando, nel rispetto dei loro connotati architettonici e del loro valore testimoniale, l'insediamento di attività tali da temperare gli inevitabili squilibri stagionali con funzioni e presenze stabili (Fabbri ed altri, 1986): solo una simile prospettiva consentirà, con il recupero del patrimonio edilizio esistente, una più piena e continua utilizzazione delle aree già utilizzate e il potenziamento dei servizi pubblici e delle attrezzature collettive: l'unica soluzione sostenibile per un territorio già pesantemente sfruttato.

Le colonie, che hanno aperto la secolare stagione della villeggiatura balneare, al momento della esplosione del turismo di massa hanno in molti casi tamponato, con la loro stessa, ingombrante presenza, l'occupazione del litorale e la proliferazione delle seconde case in riva

al mare. Nei successivi anni della dismissione e dell'abbandono, il degrado stesso dei loro corpi di fabbrica è riuscito, paradossalmente, a preservare alcuni tratti di costa dallo sprawl lineare delle villette.

La presenza delle ex colonie, dismesse, abbandonate, degradate, consente infatti operazioni immobiliari oggi impensabili nelle adiacenti aree inedificate, così come, del resto, altrimenti improponibili lungo tutti i 580 chilometri dello sviluppo toscano lungo il Tirreno. Le colonie marine costituiscono, in altre parole, una sorta di ipoteca sull'uso del suolo a fini edificativi, un diritto acquisito di straordinaria valenza posizionale. Chi reclamerà quest'ipoteca, chi farà valere questo diritto?

5. ALCUNE CONCLUSIONI

Il caso, sopra illustrato, della riconversione delle colonie marine toscane ha il pregio di focalizzare l'attenzione sul contrasto fra l'esigenza di flessibilità del processo pianificatorio (che è quanto dire la disponibilità a derogare ed emendare gli strumenti in ossequio alla domanda degli operatori) e la salvaguardia dei beni di interesse pubblico che abbiamo ricompreso sotto la nozione generale di tutele parallele.

Indubbiamente le colonie marine si presentano attualmente abbandonate e deprivate della originaria destinazione, e quindi disponibili a interventi di riconversione e rifunzionalizzazione.

Indubbiamente, ancora, le rigide prescrizioni degli strumenti urbanistici (soprattutto di quelli in vigore fino agli anni Ottanta) ne hanno reso il più delle volte improponibile il recupero, lasciato privo di attese di remuneratività da destinazioni d'uso non redditizie.

Indubbiamente, infine, la richiesta di flessibilità nel caso delle colonie marine appare ben motivata, giacché l'attenzione e la sensibilità verso le istanze espresse dal mercato immobiliare locale appaiono necessarie per conformare le previsioni di trasformazione degli edifici alla effettiva disponibilità degli operatori economici e quindi alla concreta fattibilità degli interventi: un perdurante rigido vincolismo determinerebbe per tali complessi edificati il rischio dell'immobilità e di un perdurante sfacelo edilizio.

Tutto ciò osservato, è stato tuttavia illustrato come la condiscendenza delle amministrazioni nei riguardi delle richieste degli operatori economici, se ha consentito infine la realizzazione degli interventi, ha comportato, di fatto, un evidente e talvolta irreversibile pregiudizio (in alcuni casi, la radicale demolizione dei fabbricati) per gli immobili che ne sono stati oggetto; inoltre, è bene sottolineare, ciò è avvenuto con la disattenzione, quando non con la completa sconfessione, delle linee di indirizzo espresse dalla pianificazione sovracomunale, nonché in disaccordo e dichiarato contrasto con gli organi e le istituzioni (in particolare la Soprintendenze) preposte alla loro tutela.

Dalle colonie marine della Toscana, caso di studio di questa ricerca, il tema si estende facilmente alla questione della possibile conciliazione fra esigenze di flessibilità e liberalizzazione e tutela delle risorse territoriali. Mentre gli immobili di riconosciuto valore storico e testimoniale sono oggetto di tutela da parte di norme che si spingono fino alla salvaguardia integrale (ci si riferisce in particolare alla vecchia legge 1089/39 e al più recente Testo Unico in materia di beni culturali), il rischio riguarda invece i *positional goods*, per il pregiudizio che ad essi può derivare da uno sfruttamento incondizionato, dettato esclusivamente o principalmente da finalità di natura economica. Laddove, pertanto, “il fallimento del mercato è in *re ipsa*” (Urbani, 2000), occorre predisporre un sistema di controllo e di valutazione preventiva idoneo a scongiurare tale evenienza. E, opportunamente, a farsi carico di una simile opera di controllo e di tutela non potranno che essere chiamati soggetti istituzionali distanti dalle comunità locali ed estranei rispetto alle istanze economiche espresse dai relativi operatori.

6. Riferimenti bibliografici

- Campos Venuti G. (1993) Il regime immobiliare in Italia, in Campos Venuti G., Oliva F. , (1993) *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Laterza, Bari.
- Censis (1998) *Rapporto sulla situazione sociale del paese*, Franco Angeli, Milano.
- Cerulli Irelli V. (1998) Le prospettive della riforma urbanistica in Italia nel mutato quadro dei rapporti tra stato centrale ed autonomie territoriali, in Urbani P. (a cura di), 1998, *La disciplina urbanistica in Italia. Problemi attuali e prospettive di riforma*, Giappichelli, Torino.
- Cervellati P.L. (1986) Le colonie nell'urbanistica della costa romagnola, in AA.VV. (1986) *Colonie a mare. Il patrimonio delle colonie sulla costa romagnola quale risorsa urbana e territoriale*, Istituto per i Beni culturali della Regione Emilia Romagna, Grafis edizioni, Bologna.
- Cutini V., Pierini R. (1993) *Colonie marine della Toscana. La conoscenza, la valorizzazione, il recupero dell'architettura per la riqualificazione del territorio*, ETS, Pisa.
- Falcon G. (a cura di) (1998) *Lo Stato autonomista*, Il Mulino, Bologna.
- Fabbri C., Giovagnoli G., Mulazzani G., Ugolini C., Zani N. (1986) Le colonie marine nella costa romagnola: un tema del riuso, in AA.VV. (1986) *Colonie a mare. Il patrimonio delle colonie sulla costa romagnola quale risorsa urbana e territoriale*, Istituto per i Beni culturali della Regione Emilia Romagna, Grafis Edizioni, Bologna.
- Forti A. (1978) *Angiolo Mazzoni, architetto fra fascismo e libertà*, Firenze.

- Karrer F. (1997) Cambiare le destinazioni d'uso: ovvero, la "posta" a maggior rischio nel recupero degli immobili dimessi e fattispecie concreta del gioco pubblico/privato, in Falini P. (a cura di) (1997) *I territori della riqualificazione urbana*, Officina Edizioni, Roma
- Karrer F., Moscato M., Ricci M., Segnalini O. (1998) *Il rinnovo urbano. Programmi integrati, di riqualificazione e di recupero urbano: valutazioni e prospettive*, Carocci Editore, Roma.
- Oliva F. (1993) Dalla legge del 1942 alle leggi dell'emergenza, in Campos Venuti G., Oliva F. (1993) *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Laterza, Bari.
- Roda R., Segnalini O. (2001) *Riqualificare le città e il territorio. Contenuti, risultati raggiunti e potenzialità dei programmi complessi*, Edizioni Il Sole 24 Ore, Milano.
- Salzano E. (2001) *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, Laterza, Bari.
- Urbani P. (2000) *Urbanistica consensuale. La disciplina degli usi del territorio tra liberalizzazione, programmazione negoziata e tutele differenziate*, Bollati Boringhieri, Torino.