

Collezione Editoriale **Fondazione Inarcassa**

RE/URB SECONDA GIORNATA SULLA RIGENERAZIONE URBANA

TARANTO, 27 MARZO 2026

Atti del Convegno a cura di Sabina Addamiano



Fondazione
INARCASSA

RE/URB

Seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana

Taranto, 27 marzo 2026

A cura di Sabina Addamiano

Organizzazione:



Con il patrocinio di:



REGIONE
PUGLIA



CON IL PATROCINIO
DEL COMUNE DI
TARANTO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI DI BARI
ALDO MORO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TARANTO



Fondazione Inarcassa
Via Salaria, 229
00199 – Roma

www.fondazioneinarcassa.it

© Fondazione Inarcassa – Tutti i diritti riservati.

I contenuti sono protetti ai sensi della Legge 22 aprile 1941, n. 633 e s.m.i..

È vietata la riproduzione, anche parziale, senza autorizzazione.

È consentito l'utilizzo di dati e informazioni per fini di studio, ricerca e divulgazione,
previa citazione della fonte: "Fondazione Inarcassa".

Indice

La Giornata RE/URB 2026	7
Presentazione , di Andrea De Maio.....	13
Introduzione , di Bruna Gozzi.....	15
Prefazione , di Sabina Addamiano.....	21
1. <i>Premessa: la riflessione sulla rigenerazione urbana in RE/URB 2026</i>	21
2. <i>I saluti istituzionali: Taranto come simbolo</i>	24
3. <i>Il panel di inquadramento: qualità progettuale, esperienze acquisite, poteri e ruoli</i>	24
4. <i>Il panel tecnico: approcci e modelli per la rigenerazione</i>	25
5. <i>Il panel politico: i nodi da sciogliere e il Manifesto della Rigenerazione Urbana</i>	26
6. <i>Considerazioni conclusive</i>	29
1. Saluti istituzionali	31
Don Antonio Panìco.....	33
Annamaria Bonomo.....	35
Domenica Costantino.....	37
Marina Leuzzi.....	39
Giovanni Patronelli.....	41
Luca Maiorano.....	43
Andrea De Maio.....	45
Paolo Bruni.....	47

2. Panel di inquadramento.....	49
Rigenerare le città: un processo culturale e civile per la qualità della vita, di Bruna Gozzi.....	51
Rigenerazione urbana e infrastrutture sociali per una nuova giustizia spaziale, di Giovanna Mangialardi.....	55
Una nuova qualità per un ecosistema-Paese sostenibile, di Paolo La Greca.....	63
La rigenerazione urbana tra autorità e libertà, di Annamaria Bonomo.....	69
3. Panel tecnico.....	75
Rigenerazione urbana e orientamenti progettuali, di Federica Cevasco.....	77
Per un approccio multivariato alla rigenerazione urbana, di Gian Carlo Magnoli Bocchi.....	81
Rigenerazione, strategia per un nuovo Rinascimento urbano, di Maurizio Erbicella.....	89
4. Panel politico.....	93
Edoardo Rixi.....	95
Fabio Rampelli.....	97
Pino Bicchielli.....	101
Andrea De Priamo.....	105
Nicola Irto.....	107
Patty L'Abbate.....	111
Erica Mezzetti.....	113
Conclusioni di Andrea De Maio.....	117
Il Manifesto della Rigenerazione Urbana.....	119

LA GIORNATA RE/URB 2026

Con il patrocinio di:



REGIONE
PUGLIA



CON IL PATROCINIO
DEL COMUNE DI
TARANTO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI DI BARI
ALDO MORO



DIRENE DEGLI ARCHITETTI,
INGEGNERI, PIANIFICATORI
E COORDINATORI DELLA
PROFESSIONE DI TARANTO

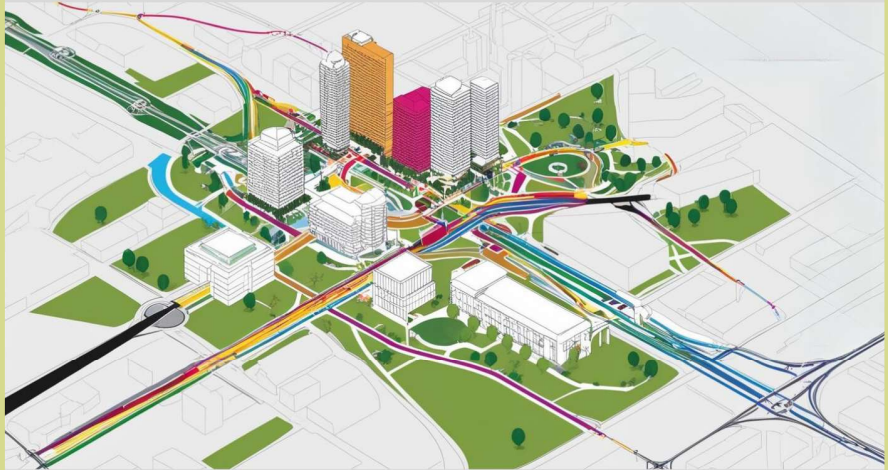


fondazione
INARCASSA

RE/URB

2° GIORNATA SULLA RIGENERAZIONE URBANA

venerdì 27 Marzo 2026 - ore 10.00 - 13.00 (3 CFP)
Sala Conferenze del Dipartimento Jonico dell'Università degli Studi di Bari Aldo Moro
Taranto



Un'occasione per sviluppare un confronto con il mondo della
professione in materia di rigenerazione urbana



@fondazioneinarcassa

WWW.FONDAZIONEINARCASSA.IT



PROGRAMMA

ore 09.30 - registrazione dei partecipanti

ore 10.00 - Saluti istituzionali

S.E.R. Mons. Ciro MINIERO	Arcivescovo Metropolita di Taranto
Domenica COSTANTINO	Presidente Centro Interdipartimentale Taranto, Politecnico
Marina LEUZZI	Assessore all'Urbanistica e alla Casa della Regione Puglia
Pietro BITETTI	Sindaco di Taranto
Luca MAIORANO	Presidente Provincia di Taranto
Massimo CRUSI	Presidente Consiglio Nazionale Architetti PPC
Angelo Domenico PERRINI*	Presidente Consiglio Nazionale Ingegneri
Andrea DE MAIO	Presidente Fondazione Inarcassa
Paolo BRUNI	Presidente Ordine Architetti PPC di Taranto
Luigi Alberto Ciro DE FILIPPIS	Presidente Ordine Ingegneri di Taranto

ore 10.30 - Panel di inquadramento

Bruna GOZZI	Vicepresidente Fondazione Inarcassa
Giovanna MANGIARDI	Urbanista, Politecnico di Bari
Paolo LA GRECA	Presidente CeNSU, Università degli Studi di Catania
Annamaria BONOMO	Giurista, Università degli Studi di Bari

ore 11.15 - Panel Tecnico:

Federica CEVASCO	Architetto, Studio AMDL Circle
Gian Carlo MAGNOLI BOCCHI	Architetto, Studio Magnoli & Associati
Maurizio ERBICELLA	Ingegnere, Studio Erbicella

ore 12.00 - Panel Politico:

Introduzione al panel:

Edoardo RINI	Viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti
--------------	---

Tavola rotonda:

Fabio RAMPPELLI	Vicepresidente della Camera
Pino BICCHIELLI	Presidente Commissione Parlamentare di Inchiesta Rischio Idrogeologico e Sismico, Commissione Cultura della Camera
Andrea DE PRIAMO	Commissione Ambiente del Senato
Nicola IRTO	Commissione Ambiente del Senato
Patty L'ABBATE	Commissione Ambiente della Camera
Erica MAZZETTI	Commissione Ambiente della Camera

Conclude il panel:

Lucia ALBANO*	Sottosegretaria di Stato per l'Economia e le Finanze
---------------	--

Conclusioni: Andrea DE MAIO - Presidente Fondazione Inarcassa

Moderata: Prof.ssa Sabina Addamiano
Università degli Studi Roma Tre

Con il patrocinio di:



Presentazione

Un buon progetto nasce quando il professionista ha la libertà e la responsabilità di scegliere soluzioni a beneficio della collettività.

Richard Rogers, *Cities for a Small Planet*¹

È con grande piacere che introduco questo volume, che raccoglie gli atti della Seconda Giornata della Rigenerazione Urbana, svoltasi a Taranto il 27 marzo 2026.

Desidero innanzitutto rinnovare i miei ringraziamenti alle Autorità, ai Presidenti degli Ordini professionali, alle relatrici e ai relatori, e a tutti coloro che hanno partecipato a questa giornata di confronto. La presenza di una platea così qualificata ha confermato quanto la rigenerazione urbana sia oggi un tema centrale e una reale opportunità per il futuro del nostro Paese.

Per la Fondazione Inarcassa, punto di riferimento per oltre 175.000 architetti e ingegneri liberi professionisti, la rigenerazione urbana è il motore della trasformazione delle città e la strada maestra per uno sviluppo urbano inclusivo, sostenibile e di qualità. Riteniamo debba avere un ruolo stabile e prioritario nell'agenda politica nazionale.

La scelta di Taranto si è rivelata particolarmente significativa. Oltre all'accoglienza e alla collaborazione efficace delle Istituzioni locali, che ringrazio sentitamente, la città si è confermata quale laboratorio privilegiato della rigenerazione urbana. Il suo patrimonio e le sue risorse offrono concrete opportunità di miglioramento della qualità della vita e di rilancio economico e sociale.

È anche per questo che abbiamo scelto Taranto per presentare il Manifesto della Rigenerazione Urbana della Fondazione Inarcassa, che nasce dall'esperienza e dalle competenze dei liberi professionisti

¹ Rogers, R., *Cities for a Small Planet*, Faber & Faber, 1997.

ed è il risultato di una riflessione collettiva volta a contribuire in modo concreto al dibattito nazionale. L'obiettivo è superare una discussione che dura da troppo tempo e che ha finito per rallentare l'utilizzo efficace delle risorse disponibili.

Il Manifesto si colloca, inoltre, in coerenza con l'Agenda 2030, richiamando il ruolo della rigenerazione urbana nel raggiungimento di importanti obiettivi di sviluppo sostenibile, in particolare quelli legati all'energia, alla qualità delle città, all'innovazione e all'uso responsabile delle risorse.

I sei punti del Manifesto delineano chiaramente alcune priorità: l'approvazione di una legge quadro nazionale; l'istituzione di una cabina di regia unica per il coordinamento dei finanziamenti; la centralità della qualità del progetto; la promozione dei partenariati pubblico-privato; l'introduzione di politiche premiali stabili e di lungo periodo; la valorizzazione e semplificazione del lavoro dei liberi professionisti. Tutti elementi indispensabili per rendere la rigenerazione urbana un processo efficace e concreto.

La rigenerazione urbana è una sfida che richiede collaborazione, visione e sforzi condivisi. Per questo la Fondazione Inarcassa intende continuare a favorire il dialogo tra istituzioni, professionisti, mondo economico e società civile, mettendo a disposizione strumenti operativi e modelli virtuosi.

Riconosciamo il ruolo centrale della Politica, chiamata a definire indirizzi e regole, e auspichiamo l'approvazione della legge quadro sulla rigenerazione urbana entro la fine della legislatura. Una norma necessaria, che creerà le condizioni per città più integrate e accessibili. Ma il compito di dare forma alle città del futuro spetta a noi, architetti e ingegneri, cui compete tradurre le scelte politiche in progetti di qualità.

Con questo spirito presentiamo gli atti di questa Seconda Giornata della Rigenerazione Urbana, ribadendo il nostro impegno: come professionisti, siamo pronti a fare la nostra parte per rigenerare i territori, ricucire le periferie e costruire le città di domani.

Andrea De Maio

Presidente della Fondazione Inarcassa

Introduzione

Le città hanno la capacità di offrire qualcosa a tutti, solo perché e solo quando sono create da tutti.

Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*²

Dopo la prima edizione torinese del 2025, la seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB ha trasformato il capoluogo pugliese in un laboratorio nazionale di riflessione politica e tecnica sul futuro dei territori italiani.

Taranto, città sospesa tra il peso del suo passato industriale e la necessità di una transizione economica, sociale e ambientale, è stata scelta come sede di un confronto condiviso proprio per la sua complessità, che ne fa un riferimento simbolico forte.

Nell'affrontare il tema della rigenerazione urbana, che spesso si concentra quasi automaticamente sulle metropoli e sulle grandi città, quest'anno abbiamo ritenuto importante allargare l'orizzonte del dibattito e portare l'attenzione su una dimensione costitutiva del territorio italiano, quella della provincia di piccole e medie dimensioni.

In questa prospettiva, vanno altresì ricordati due fattori spesso trascurati: il ruolo cruciale delle aree interne e dei piccoli e piccolissimi Comuni.

La rigenerazione urbana non può essere, infatti, una strategia di intervento limitata ai grandi agglomerati urbani, ma deve diventare uno strumento di salvaguardia dell'intero sistema-Paese. Rigenerare i centri minori, favorendo la qualità della vita di chi li abita e valorizzandoli ben al di là della retorica estetizzante e gentrificante dei borghi, rappresenta, tra l'altro, un presidio di gestione e controllo che diventa essenziale per contrastare fenomeni di dissesto idrogeologico

² Jacobs, J., *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York, NY 1961.

e prevenire i possibili effetti disastrosi conseguenti a un abbandono di aree e territori storicamente antropizzati - e quindi presidiati - a volte con una continuità plurisecolare.

Rigenerare significa innanzitutto progettare la qualità della vita umana e del suo ambiente in una prospettiva orientata alla sostenibilità. In questa prospettiva, la professionalità di architetti e ingegneri diviene un fattore non solo tecnicamente abilitante, ma capace di trasformare un intervento edilizio in un'opera di miglioramento effettivo della vita dei cittadini. La rigenerazione urbana diviene quindi un atto estremamente complesso di responsabilità progettuale che unisce tutela del paesaggio, memoria storica, efficienza energetica e modernizzazione infrastrutturale.

L'appuntamento di Taranto ha confermato il ruolo della Fondazione Inarcassa come interlocutore privilegiato per svolgere un ruolo di mediazione tra le istanze del mondo tecnico e le procedure di quello decisionale, sulla base della convinzione che, senza una visione strategica e un quadro di regole certe, il futuro delle nostre città rimarrà intrappolato in modelli di sviluppo non solo obsoleti, ma insostenibili.

Nell'edizione torinese del 2025, il dibattito di RE/URB si era concentrato sulla trasformazione funzionale dei grandi vuoti urbani lasciati da insediamenti industriali dismessi, e sulla necessità di una legge nazionale che non fosse solo un insieme di deroghe alla normativa vigente, ma un sistema di incentivi alla qualità. Nel dibattito erano state poste le basi teoriche che hanno avvalorato la necessità di una riforma.

A Taranto, le riflessioni condivise si sono trasformate in una proposta operativa, coerente con un'analisi sviluppata lungo tre direttrici specifiche:

1. *Oltre il consumo di suolo zero.*

Se a Torino si era discusso del limite tecnico e normativo all'espansione del tessuto urbano, a Taranto si è chiarito che il concetto di "consumo di suolo zero" non deve diventare un blocco allo sviluppo, ma uno stimolo per una (ri)densificazione intelligente e meditata dei luoghi dell'abitare, del vivere e del produrre. In base a tale approccio, rigenerare significa "ricucire" i lembi di città sfilacciati, portando servizi e qualità del vivere dove oggi vi sono degrado e abbandono.

2. *Centralità del Professionista Architetto e Ingegnere nei processi di rigenerazione urbana.*

Le due Giornate RE/URB 2025 e 2026 sono legate tra loro dal filo rosso della difesa della centralità del progetto come fattore critico della qualità degli interventi di rigenerazione. Se a Torino si era denunciato il rischio che la burocrazia soffochi la progettazione, a Taranto si è ribadito che occorre fare ricorso a strumenti normativi che puntino alla qualità del progetto e della sua realizzazione. Il concorso di progettazione deve diventare quindi strumento privilegiato anche per gli interventi di rigenerazione. In tal modo si garantisce che le risorse pubbliche non vengano spese per interventi di mera ristrutturazione, ma per creare nuova bellezza e qualità del vivere.

3. *Città Metropolitane - Province piccole e medie - Comuni piccoli e piccolissimi.*

Se a Torino la riflessione era fortemente focalizzata sulla grande città e sulla sua scala dimensionale, l'incontro di Taranto 2026 ha lanciato un ponte verso le aree interne, evidenziando come la rigenerazione di un quartiere cittadino in una provincia come Taranto e quella di un piccolo Comune appenninico rispondano alla stessa urgenza: garantire a tutti i cittadini il diritto all'abitare in un territorio sicuro e ricostruire il senso di appartenenza ai luoghi da parte delle comunità che li abitano.

In sintesi, sappiamo ormai bene che, se gli abitanti si riappropriano del luogo in cui vivono, lo mantengono in salute psicologica (alimentando le reti di coesione sociale) e fisica (monitorando costantemente lo stato di strutture e spazi).

In questa prospettiva, la rigenerazione non è tale se non è rigenerazione della qualità della vita e della relazione con l'ambiente in cui questa si svolge.

La seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB, ospitata a Taranto il 27 marzo 2026, può essere letta non solo come un momento di confronto tecnico, ma come un esercizio collettivo di immaginazione politica e civile sul destino dei territori italiani. In un'epoca segnata da transizioni multiple — ambientali, economiche e sociali — pensare la città significa interrogarsi sul senso stesso dell'abitare e sulla qualità delle relazioni che rendono vivo uno spazio.

La scelta di Taranto non appare allora contingente, ma profondamente simbolica: una città che incarna le contraddizioni della modernità, sospesa tra sviluppo industriale e necessità di risanamento, tra memoria e possibilità di futuro. Portare qui il dibattito significa riconoscere che i luoghi più complessi sono anche quelli in cui si manifesta con maggiore urgenza la domanda di trasformazione, e in cui la rigenerazione urbana si rivela come pratica concreta di responsabilità verso il presente.

In questo orizzonte, l'iniziativa amplia lo sguardo, superando la centralità delle metropoli per abbracciare anche le realtà intermedie e le aree interne. È proprio in questi territori, spesso marginalizzati, che si gioca una parte decisiva dell'equilibrio del Paese: qui la rigenerazione non è soltanto un'azione sul costruito, ma un gesto di riconnessione, capace di riattivare identità, economie e comunità.

Rigenerare, dunque, non è semplicemente rinnovare spazi, ma prendersi cura dei luoghi e delle persone che li abitano. Significa promuovere qualità della vita, sicurezza e sostenibilità come dimensioni intrecciate, intervenendo sull'esistente con uno sguardo che tenga insieme memoria e innovazione. È un atto che richiama una responsabilità etica oltre che tecnica: quella di restituire senso e dignità agli ambienti quotidiani.

In questa prospettiva, il ruolo degli architetti e degli ingegneri assume un valore che trascende la dimensione professionale. Essi diventano mediatori tra visioni e bisogni, tra progetto e vita, contribuendo a dare forma a luoghi capaci di generare benessere e appartenenza. La qualità del progetto non è allora solo un requisito funzionale, ma un elemento fondativo del bene comune.

Le direttrici emerse nel corso della Giornata — la rigenerazione del costruito, la densificazione intelligente, il rafforzamento del concorso di progettazione, l'attenzione a tutte le scale territoriali — si configurano come strumenti di una più ampia visione. Una visione che riconosce nella città un organismo vivente, in continua trasformazione, e nella rigenerazione urbana una pratica capace di orientarne l'evoluzione verso forme più giuste ed equilibrate.

In definitiva, la rigenerazione urbana si manifesta come una leva strategica ma anche come un processo culturale: un percorso condiviso che coinvolge istituzioni, professionisti e comunità nella costruzione di un futuro più inclusivo, resiliente e sostenibile.

Non si tratta soltanto di trasformare lo spazio, ma di ridefinire il modo in cui lo abitiamo, restituendo alla città la sua vocazione originaria di luogo di incontro, relazione e possibilità.

Bruna Gozzi

Vicepresidente della Fondazione Inarcassa

Prefazione

La città è tempo e spazio.

*Dichiarazione di Toledo*³

...la città è uno spazio geografico chiuso che può trasformarsi in costruzione spaziale della coscienza, in luogo mentale [...]. Così ogni spostamento del punto di vista etico-sociale di un gruppo, di uno *status*, comporta il mutamento di giudizio su questa costruzione spaziale della coscienza che è la città.

Maria Corti, *La città come luogo mentale*⁴

1. *Premessa: la riflessione sulla rigenerazione urbana in RE/URB 2026*

La città è tempo e spazio: la *Dichiarazione di Toledo* lo afferma elencando gli aspetti essenziali di un approccio olistico alla rigenerazione urbana e allo sviluppo delle città, e riferendosi a tutte le scale temporali e spaziali che la rigenerazione urbana deve integrare.

Questa affermazione intrattiene una relazione strettissima e profonda con la riflessione sulla sostenibilità sviluppata dal Rapporto delle

³ *Dichiarazione di Toledo sulla rigenerazione urbana integrata e il suo potenziale strategico per uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile e inclusivo nelle città europee*, 2010. La versione ufficiale inglese del testo è reperibile presso https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Downloads/DE/europaeis-che/toledo-declaration.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Una traduzione italiana a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti è accessibile da <https://www.consiglioregionale.calabria.it/upload/istruttoria/Dichiarazione%20di%20Toledo.pdf>.

⁴ Corti, M., *La città come luogo mentale*, in “Strumenti critici” a. VIII (1993), n. 1, pp. 1-18.

Nazioni Unite *Our Common Future*⁵, prima radice dell'Agenda 2030⁶ e dei suoi Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile. Nel *Rapporto*, che dedica ampio spazio alla qualità della vita nelle diverse città del mondo, tutta la riflessione si articola infatti lungo un asse sincronico (l'accesso attuale alle risorse a livello planetario, con le sue disuguaglianze geografiche) e uno diacronico (i diritti delle generazioni future all'accesso a tali risorse). Sviluppare l'analisi lungo questi due assi significa affrontare la rigenerazione urbana con un approccio di complessità.

Tale complessità chiama peraltro in causa anche un'altra dimensione, prettamente culturale e culturalmente specifica: quella della città come luogo mentale, della sua rappresentazione da parte di chi la legge – quale professionista, quale politico, quale cittadino – con la responsabilità di pianificare e attuare processi e interventi di rigenerazione competenti, efficaci, dagli effetti durevolmente positivi per le comunità che abitano gli spazi urbani⁷.

La seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana, che ho avuto il piacere di moderare, può essere letta alla luce di questa tensione tra città come spazio-tempo da rigenerare e città come luogo mentale, *locus* che con la sua configurazione fa emergere memorie, saperi, prerogative, valori che informano l'operare di chi sulla città lavora e il contributo di chi nelle città vive.

Se RE/URB 2025 si era svolta a Torino, metropoli dell'Italia settentrionale, RE/URB 2026 ha situato la riflessione a Taranto, città che, per la sua collocazione e le sue necessità di rigenerazione ambientale, sociale ed economico-produttiva, è stata assunta a riferimento simbolico di moltissime realtà italiane.

⁵ Il §6 (*The Urban Challenge*) richiama l'attenzione sui punti essenziali delle relazioni tra sostenibilità e sviluppo urbano, al quale è dedicato l'intero Capitolo 9.

⁶ Nazioni Unite, documento A/RES/70/1, accessibile da <https://docs.un.org/en/A/RES/70/1>.

⁷ Si veda Bricocoli, M., *Spazi buoni da pensare*, in Riboldazzi, R., (a cura di), "Città Bene Comune 2017. Leggere l'urbanistica", Edizioni Casa della Cultura, Milano 2024, p. 142. Accessibile da <https://www.casadellacultura.it/598/spazi-buoni-da-pensare>.

RE/URB 2026 si è tenuta il giorno dopo il Dantedì. Parafrasando il VI Canto del *Paradiso* dantesco, viene da dire che i lavori, arricchiti da diverse prospettive disciplinari e tecniche, hanno sottolineato soprattutto l'urgenza di un intervento che "d'entro alle leggi tragga il troppo e il vano". Fuor di metafora, oltre alla condivisione di esperienze progettuali di alta qualità si è ribadita l'urgenza di una legge nazionale che fornisca un quadro chiaro, certo e solido alla rigenerazione urbana; che consenta la flessibilità necessaria alla legislazione concorrente all'interno di un perimetro generale definito; che individui strumenti di attuazione degli interventi, al di là della recente stagione di finanziamenti straordinari che si avvia a conclusione; che consenta ai professionisti di muoversi con sicurezza nell'affrontare la complessità giuridico-normativa della progettazione e dell'attuazione.

L'impianto dato ai lavori dalla Fondazione Inarcassa è stato fondato su una cultura della rigenerazione urbana poggiante su tre pilastri: *visione strategica di lungo periodo* della gestione degli interventi, *competenza tecnica di professionisti e amministratori* chiamati a gestire la rigenerazione urbana, *responsabilità istituzionale pubblica della governance dei processi*.

All'interno del perimetro così disegnato, un verbo più volte risuonato nei lavori (e già in RE/URB 2025) ha costituito il filo rosso che ha connesso i diversi panel, le diverse prospettive disciplinari e diversi approcci e riflessioni: *ricucire*⁸. Ricucire impianti normativi, lembi di territorio disarticolati, memorie storiche e presente, esperienze condivise e futuro.

Da parte mia, sulla base dell'impianto dato ai lavori e dei contenuti dei diversi interventi ho esercitato la funzione di moderatrice con l'obiettivo consapevole di produrre un insieme di significati quanto più possibile condiviso a partire da contributi disciplinari eterogenei⁹ e di

⁸ Nell'intervento di Ilda Curti, *ricucire* era associato al concetto di rigenerazione come *rimetabolizzazione dei territori*, cioè di riattivazione di funzioni e aggiunta di nuove funzioni attraverso la capacità di risignificare l'ambiente costruito per liberarne il potenziale di energie nuove e rinnovate.

⁹ Si veda Weick, K.E., *Sensemaking in Organizations*. Sage Publications, Thousands Oaks, CA 1995.

assicurare al processo di confronto qualità epistemica¹⁰, ossia capacità di produrre apprendimento, integrazione di prospettive, decisioni informate.

2. I saluti istituzionali: Taranto come simbolo

In apertura dei lavori, i saluti istituzionali hanno radicato fortemente RE/URB 2026 nel contesto della città di Taranto, consentendo di leggere alcuni momenti chiave del suo percorso di rigenerazione. Voci diverse e fortemente risonanti hanno evidenziato la necessità di una vita rinnovata della città, ricordato l'attuazione di percorsi partecipativi aperti alla cittadinanza e l'adozione di strumenti regolamentari, confermato l'impegno dell'Università e del Politecnico di Bari, della Regione Puglia e della Provincia di Taranto a fianco dell'Amministrazione Comunale. Insieme a queste, i professionisti dell'ingegneria e dell'architettura hanno ribadito la loro consapevolezza che la firma apposta su un progetto non è solo un atto burocratico dovuto, ma un impegno di cura verso la cittadinanza e la qualità della vita.

3. Il panel di inquadramento: qualità progettuale, esperienze acquisite, poteri e ruoli

Con il successivo panel di inquadramento si è entrati nel vivo della discussione. La Vicepresidente della Fondazione Inarcassa, Arch. Bruna Gozzi, ha introdotto i lavori ricordando la centralità del concorso di progettazione quale strumento essenziale per assicurare la qualità degli interventi, e le criticità specifiche dei Comuni delle aree interne. In queste la rigenerazione urbana si scontra con difficoltà legate ai finanziamenti pubblici (insufficienti) e privati (scarsi a causa della scarsa attrattività delle aree e della ridotta scala dimensionale degli interventi).

L'Ing. Arch. Giovanna Mangialardi ha illustrato con dovizia di dati gli esiti di vent'anni di interventi di rigenerazione urbana nella Regione

¹⁰ Si veda Innes, J.E., - Booher, D.E., *Planning with Complexity: An Introduction to Collaborative Rationality for Public Policy*, Taylor and Francis, London, UK 2018.

Puglia, con particolare riferimento alla capacità di innescare azioni partecipative che hanno dato vita a reti di infrastrutture sociali e garantito quindi il consolidarsi degli orientamenti strategici adottati. Governance dei processi ad opera del soggetto pubblico e incentivazione della partecipazione di quello privato sono stati i punti focali della riflessione.

Il Prof. Ing. Paolo La Greca, Presidente del Centro Nazionale di Studi Urbanistici, ha poi ripercorso le grandi stagioni del recupero, della qualificazione e della rigenerazione urbana vissute dall'Italia. La disamina storica ha fornito la base per un'analisi puntuale della proposta di legge sulla rigenerazione urbana attualmente in discussione, che è stata correlata alla necessità di riforma del Testo unico dell'edilizia con due obiettivi chiave: evitare il consumo del suolo e giungere a una condizione ecologica complessiva di sostenibilità dell'ambiente urbano. L'applicazione del principio di sussidiarietà territoriale e l'integrazione tra capitali pubblici e privati con un coordinamento pubblico sono parsi aspetti imprescindibili.

La Prof.ssa Annamaria Bonomo ha quindi offerto una prospettiva giuridica sui temi affrontati dalla Giornata, inquadrando la rigenerazione urbana nella funzione amministrativa intesa come potere – e prima di tutto come dovere – dello Stato di realizzare l'interesse generale. L'intervento ha evidenziato come la pianificazione, uno degli strumenti tradizionali del diritto amministrativo, è oggi strumento di governo di risorse territoriali scarse che integra attività realizzate da privati conservando la discrezionalità pubblica quanto alle scelte finali. Nella rigenerazione urbana, peraltro, il ruolo svolto dalle comunità locali è molto più incisivo e rilevante rispetto ad altri ambiti di intervento pubblico, il che consente di valorizzare le idee provenienti dall'intelligenza delle forze sociali. La necessità di rafforzare il temperamento tra autorità e libertà nell'attuale proposta di legge è stata quindi posta come condizione per il rafforzamento di quella coesione sociale cui la rigenerazione urbana punta.

4. Il panel tecnico: approcci e modelli per la rigenerazione

Il panel tecnico ha consentito di condividere casi di rigenerazione urbana sviluppata sulla base di una profonda riflessione tecnico-professionale.

L'Arch. Federica Cevasco ha illustrato i due criteri portanti dell'attività dello Studio AMDL Circle: reinventare il patrimonio esistente e rivitalizzare l'architettura. Dall'intervento è emerso come lo Studio, nel considerarli elementi portanti della progettazione di ogni intervento, tenga sempre in considerazione il portato storico dei contesti su cui interviene e l'approccio integrato alla rigenerazione urbana, che non può prescindere dagli elementi economici, sociali e culturali se vuole migliorare davvero la qualità della vita urbana.

L'Arch. Gian Carlo Magnoli Bocchi si è poi concentrato sui criteri di selezione delle variabili –numerose e diversificate – che intervengono nei processi di rigenerazione urbana. Questi, oggi incalzati dal cambiamento climatico e ostacolati dalla vetustà del quadro normativo, trovano difficoltà nel contemperare interventi puntuali ed effetti su larga scala e sul lungo periodo. L'analisi di alcuni casi specifici e delle variabili decisive per il successo degli interventi ha consentito di soffermarsi su un aspetto metodologico chiave: la *necessità di progettare il progetto* di rigenerazione urbana, operazione per la quale la definizione di un indice di trasformabilità sul breve periodo può facilitare l'insorgere di processi rigenerativi di maggior impatto.

L'intervento conclusivo dell'Arch. Maurizio Erbicella si è focalizzato, con riferimento ad alcune esperienze siciliane, su un aspetto specifico dei processi di rigenerazione urbana considerati nella loro dimensione sociale: gli effetti combinati di calo demografico e immigrazione da diverse zone del pianeta. I due fenomeni impattano anche sulla restanza¹¹, e chiedono di essere considerati dalla proposta di legge in discussione tra i principi di rigenerazione dei territori.

5. *Il panel politico: i nodi da sciogliere e il Manifesto della Rigenerazione Urbana*

Il panel politico che ha concluso i lavori ha consentito di inquadrare i temi tecnico-professionali nel contesto normativo attualmente in evoluzione, e di ribadire il ruolo di governance dei processi come prerogativa delle istituzioni pubbliche.

¹¹ Teti, V., *La restanza*, Einaudi, Torino 2022.

L'On. Edoardo Rixi, Viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha sottolineato nella sua lettera ai partecipanti come oggi fare rigenerazione significhi ridisegnare relazioni urbane, anche grazie al presidio culturale e tecnico dei professionisti dell'architettura e dell'ingegneria. In questa visione, occorre rafforzare le logiche di partenariato pubblico-privato e far dialogare rigenerazione e sviluppo delle infrastrutture.

L'On. Fabio Rampelli, Vicepresidente della Camera dei Deputati, ha evidenziato la necessità di considerare il beneficio sociale in stretta connessione con quello ambientale, senza distruggere quei caratteri identitari dei territori che tra l'altro ne motivano l'attrattività a livello internazionale. Bellezza e qualità dell'abitare, in questo senso, costituiscono due dimensioni strettamente connesse alla fisionomia dei territori, e vanno tenute in attenta considerazione nel pianificare gli interventi, che siano su larga scala o puntiformi.

L'On. Pino Bicchielli, Presidente della Commissione parlamentare d'inchiesta sul rischio idrogeologico e sismico, ha auspicato con forza un cambio di paradigma che consenta di passare dall'emergenza alla prevenzione, sottolineando come questo approccio investa non solo l'allocazione delle risorse, ma anche la cultura amministrativa e progettuale. Ciò presuppone l'uscita dalla frammentazione gestionale grazie a una semplificazione normativa che orienti strategicamente gli interventi e a una forte attenzione al rischio idrogeologico e sismico, così da rendere le città più resilienti e sostenibili grazie a una progettazione ingegneristica e architettonica di qualità.

Il Sen. Andrea de Priamo ha aperto il suo intervento ricordando la vetustà della normativa vigente e ribadendo la rilevanza dell'edilizia residenziale pubblica, che funge tra l'altro da strumento essenziale di contrasto alla gentrificazione dei centri urbani. Ha inoltre ricordato la riprogrammazione dell'utilizzo di parte dei Fondi di coesione, che destina più di un miliardo alla disponibilità di abitazioni a prezzi calmierati, e citato il Piano Casa in corso di discussione.

Il Sen. Nicola Irto ha richiamato la frammentazione del quadro normativo sulla rigenerazione urbana, più volte oggetto di analisi, e la necessità di una sua ricomposizione organica: la frammentazione impatta infatti negativamente non solo sulla qualità della vita ma anche sul consumo di suolo, che a sua volta crea gravi conseguenze economiche e ambientali.

Qualità della pianificazione urbanistica e criticità legate agli Uffici Tecnici dei Comuni sono stati gli altri due punti chiave dell'intervento, che ha evidenziato la necessità di aumentare e qualificare il personale degli Enti locali per poter utilizzare efficacemente le risorse disponibili. In conclusione, è stata sottolineata la necessità di un quadro certo e stabile di finanza pubblica, e di una forte funzione pubblica di indirizzo che agevoli gli investimenti privati.

L'On. Patty Labbate ha ribadito la necessità di uscire da una logica emergenziale e di creare una cabina di regia unica per gli interventi di contrasto al consumo del suolo e di rigenerazione urbana. L'esigenza di semplificazione, più volte citata, è stata nuovamente associata alla necessità di accrescere le competenze della Pubblica Amministrazione nel dialogo con i professionisti. Infine, sono stati evidenziati alcuni aspetti legati alla sostenibilità negli interventi di rigenerazione (sviluppo economico, transizione energetica, misurazione della carbon footprint).

L'On. Erica Mazzetti ha ripercorso l'iter del Testo unico sulle costruzioni ponendo l'accento sulla centralità della progettazione e del progettista in ottica di fattibilità reale. Tutela ambientale ed equità sociale sono stati indicati come principi fondamentali, mentre semplificazione e digitalizzazione sono stati individuati come elementi critici che debbono procedere di pari passo e su una base condivisa a livello nazionale. L'elemento portante risiede peraltro nella normativa, senza la quale la rigenerazione rischia di diventare un problema anziché una soluzione. Questa deve fondarsi su un cambiamento culturale che consideri i partenariati pubblico-privati uno strumento essenziale della sostenibilità economica degli interventi.

Nel concludere i lavori il Presidente della Fondazione Inarcassa, Ing. Andrea De Maio, ha commentato le considerazioni sviluppate nella giornata e riacordato le istanze emerse dai panel con i sei punti del *Manifesto della Rigenerazione Urbana* promosso dalla Fondazione Inarcassa e presentato a fine Giornata.

6. Considerazioni conclusive

In attesa di sviluppare nella prossima edizione di RE/URB i numerosi temi affrontati (tra cui le implicazioni delle differenze di scala urbana nella progettazione degli interventi, la modellazione teorica alla base delle esperienze di successo, la necessità di intervenire sul miglioramento di alcuni processi, la necessità di una governance pubblica solida e competente), accanto alle molte questioni sollevate mi paiono meritevoli di riflessione tre aspetti che si rifanno alle dimensioni dello spazio e del tempo citate in apertura.

Il primo è relativo al *genius loci* della singola realtà urbana da rigenerare¹². Per riconoscerlo, i professionisti dell'architettura e dell'ingegneria possono rifarsi alla propria cultura di progetto; in un approccio fondato sulla complessità, la cultura di progetto è una cultura di ascolto e integrazione *culturale* – e non meramente tecnico-professionale – delle diverse componenti di quella realtà. Solo con questo approccio sarà possibile sviluppare soluzioni realmente sostenibili sul lungo periodo e capaci di generare senso per le comunità che abitano le città. Durante i lavori di RE/URB si è parlato di impatto del calo demografico sui contesti urbani, di restanza (che è ri-significazione dei luoghi) e *tornanza*¹³ (che è scelta di mettere a frutto nel proprio luogo d'origine esperienze maturate altrove) degli abitanti più giovani e scolarizzati. In questa prospettiva, ci pare importante considerare il *genius loci* dello spazio urbano per configurare uno spazio di relazione che dialoghi con gli spazi digitali, rafforzi la coesione sociale (anche in chiave intergenerazionale), abiliti la capacità di inclusione delle comunità, sostenga la creazione di senso delle esistenze individuali, agevoli le persone nel radicarsi nel tempo e nello spazio fisico grazie a una vita urbana di qualità.

Il secondo è relativo all'impatto sul lungo termine delle decisioni prese oggi, ovvero alla dimensione diacronica della rigenerazione; questa deve spesso tener conto della necessità di contemperare processi di rigenerazione e urgenze di intervento sulle criticità del contesto urbano. RE/URB 2026 ha sottolineato tale aspetto non solo rispetto

¹² Il riferimento è ovviamente Christian Norberg-Schulz e Anna Maria Norberg-Schulz, *Genius Loci. Paesaggio, ambiente, architettura*, Documenti di architettura, Milano, Electa 1992.

¹³ [https://www.treccani.it/vocabolario/neo-tornanza_\(Neologismi\)/](https://www.treccani.it/vocabolario/neo-tornanza_(Neologismi)/).

agli effetti a lungo termine degli interventi, ma anche – questione che ha implicazioni normative di rilievo – durante l’implementazione dei progetti, che richiede un margine di flessibilità nella gestione degli spazi e dei tempi. Solo tale flessibilità rende possibile l’integrazione costante, in chiave di complessità, di aspetti emergenti della realtà su cui il processo di rigenerazione interviene.

Il terzo – in una visione di lungo e lunghissimo periodo – è la considerazione che lo sviluppo sostenibile è in ultima analisi sviluppo culturale¹⁴. C’è bisogno di una cultura profonda, ampia, capace di ascolto e dialogo per creare, innescare, gestire e monitorare processi di rigenerazione urbana che mettano le persone al centro dei processi e rendano la qualità della vita di chi abita le nostre città più ricca di senso e più capace di creare senso. In questa prospettiva, l’integrazione programmatica del punto di vista delle generazioni più giovani nei processi di rigenerazione urbana¹⁵ – e della progettazione urbanistica, architettonica e ingegneristica – può divenire atto di rafforzamento della coesione sociale della *civitas*, oltre che di rigenerazione fisica dell’*urbs*.

Sabina Addamiano

Senior Marketing Advisor

*Docente di Sustainability and Cultural Awareness e
Marketing Specialistico nell’Università Roma Tre*

¹⁴ Si vedano <https://www.unesco.org/en/sustainable-development/culture>; <https://cultureactioneurope.org/wp-content/uploads/2011/02/UCLG-Culture-4th-Pillar-ENG1.pdf>; Dessein, J., Soini, K., Fairclough G. and Horlings L. (eds.), *Culture in, for and as sustainable development: conclusions from the COST Action IS1007 investigating cultural sustainability*, University of Jyväskylä 2015, pp. 20-33.

¹⁵ Si vedano lo strumento denominato Youth Check, sviluppato dall’Unione Europea per favorire la partecipazione giovanile ai processi di costruzione delle decisioni (https://youth.europa.eu/strategy/youth-check_en), e la sua applicazione da parte del Comune di Parma, primo in Italia (<https://www.comune.parma.it/it/novita/notizie/lo-youth-check-e-realta>), nonché <https://www.osservatoriopolitichegiovanili.it/valutazione-di-impatto-generazionale>.

1.

SALUTI ISTITUZIONALI

Don Antonio Panico

in rappresentanza di S.E.R. Mons. **Ciro Miniero**,
Arcivescovo Metropolita di Taranto

Grazie alla Fondazione Inarcassa che ha organizzato questa giornata e che coinvolge attivamente gli Ordini professionali del nostro territorio. Siamo qui come Chiesa per confermare il nostro appoggio e la nostra condivisione di questa iniziativa sulla rigenerazione urbana: un processo che – a Taranto più che mai – ha necessità di una fase concretamente attuativa dopo questo necessario momento di riflessione teorica.

Il tema della rigenerazione urbana riveste un'importanza fondamentale. Come Diocesi – e chi vive nel nostro territorio lo sa bene – negli ultimi anni ci siamo impegnati moltissimo per la qualità della vita degli abitanti. Parlo soprattutto della città antica, nella quale ci troviamo oggi e nella quale intendiamo proseguire a impegnarci.

L'idea di rigenerazione, in un territorio ferito come il nostro, ci interpella profondamente; essa non può che richiamare l'idea di una vita nuova. In questo periodo che precede la Pasqua, a Taranto valorizziamo con diverse celebrazioni i vari momenti di sofferenza che scandiscono la Settimana Santa. Al suo termine c'è la Pasqua, che è una rinascita; e tutto ciò che tratta di rigenerazione simboleggia la rinascita.

Per questo salutiamo molto positivamente questa iniziativa, per la quale vi formulo, anche a nome dell'Arcivescovo Mons. **Ciro Miniero**, i migliori auguri di lavori fruttuosi e di creazione di relazioni feconde di risultati.

Annamaria Bonomo

Docente di Diritto amministrativo, Università degli Studi di Bari

A nome del Prof. Paolo Pardolesi, Direttore del Dipartimento Jonico dell'Università degli Studi di Bari "Aldo Moro", vi porgo il benvenuto ed esprimo un vivo apprezzamento per questa occasione di confronto promossa dalla Fondazione Inarcassa sulla rigenerazione urbana. Come Dipartimento giuridico ed economico siamo molto attenti e molto impegnati su questo tema da molti anni, e dunque particolarmente lieti di questa iniziativa.

Una parte delle attività dipartimentali di ricerca è dedicata ai vari aspetti della rigenerazione urbana, specie nell'ambito della cosiddetta terza missione delle università. Abbiamo quindi promosso una serie di attività comprendenti percorsi partecipativi, occasioni di governance partecipativa sui temi della rigenerazione urbana.

In particolare, l'attività di ricerca coordinata dalla Prof.ssa Maria Casula e ha portato ad alcuni risultati di rilievo, come l'approvazione da parte del Comune di Taranto del Regolamento sulla rigenerazione e la cura dei beni comuni, che appunto abbiamo contribuito a elaborare. A questo si aggiunge una serie di incontri aperti alla cittadinanza, i più rilevanti dei quali hanno avuto per oggetto la tutela e la valorizzazione del Mar Piccolo.

I risultati sono confluiti in un documento di sintesi, la Carta del Mar Piccolo appunto, che con la collaborazione del Commissario per le bonifiche e la riqualificazione di Taranto ha dato vita a un percorso partecipativo sul futuro del Mar Piccolo nell'ambito delle iniziative di "Puglia partecipa". Si tratta di sette laboratori tematici aperti a tutta la comunità, nell'ambito dei quali si sta definendo un documento da presentare ai decisori pubblici coinvolti nelle politiche per l'area; invitiamo quindi a partecipare chiunque fosse interessato.

L'iniziativa vede la partecipazione del Comune di Taranto, del Commissario per le bonifiche, nonché i rappresentanti di altri Comuni.

L'obiettivo è quello di fornire linee guida, linee strategiche di azione, anche alla luce appunto degli interventi nell'ambito del Programma Nazionale Just Transition Fund 2021-2027.

Alla luce di questa nostra viva attenzione per la rigenerazione urbana, siamo davvero lieti di ospitare nel Dipartimento Jonico la Giornata RE/URB 2026. A nome del Prof. Pardolesi, auguro a tutti buon lavoro.

Domenica Costantino

Docente di Topografia e Cartografia, Politecnico di Bari

Vi ringrazio per il cortese invito. La nostra presenza, specie in quanto tecnici sul territorio tarantino, è importante; abbiamo avviato una serie di progetti europei e internazionali centrati sul recupero della città di Taranto e sulla valorizzazione del suo patrimonio culturale.

La presenza del Politecnico di Bari nella città di Taranto ha l'obiettivo di incidere sulla mentalità dei giovani, sul significato ultimo del concetto di rigenerazione urbana. È proprio attraverso ciò che riusciamo a insegnare e grazie ai molteplici progetti in cui i giovani vengono coinvolti che questi riescono a valorizzare la loro città, e in tal modo confermare la propria appartenenza.

Un compito di grande rilievo di noi docenti universitari è quello di stimolare i giovani non solo a rimanere, ma soprattutto a recuperare. Così diventeranno i professionisti di domani, professionisti capaci di avere un impatto positivo sul nostro territorio. Quindi sin dall'inizio del percorso universitario dobbiamo stimolare le loro capacità, dare loro la possibilità di contribuire al recupero della città.

Nel territorio tarantino siamo riusciti a farlo organizzando momenti laboratoriali legati a progetti. Operiamo in stretta collaborazione con la Provincia e col Comune affinché si possa valorizzare soprattutto il quartiere Paolo VI. Abbiamo avuto notizie incoraggianti circa l'iter dei progetti di rigenerazione di questo quartiere; speriamo che tali progetti possano attuarsi in tempi brevi, così che i nostri giovani possano fare concretamente esperienza della possibilità di valorizzare anche un territorio degradato, operando con un solido approccio di rigenerazione.

Marina Leuzzi

Ingegnere - Assessore all'Urbanistica e alla Casa,
Regione Puglia

Porto a tutte e tutti i saluti del Presidente De Caro e della Regione Puglia. L'incontro di oggi rappresenta un momento importante; ascoltare i vari interventi costituisce per me un'occasione preziosa di confronto perché Taranto, come avete scritto nel vostro invito, è in questo momento un luogo estremamente importante e vivo del territorio pugliese, un centro di riflessione che ha un forte valore simbolico quanto alla tutela del patrimonio. Ci troviamo nel centro della città; in questi giorni ho letto di ulteriori crolli del patrimonio edilizio, che ci confermano quanto la tutela e lo sviluppo di un centro storico importante e ricco di memorie stratificate, memorie molto antiche e della città più moderna, sia fondamentale.

Siamo qui a testimoniare l'impegno della politica e di istituzioni come gli ordini professionali: questi ultimi svolgono una funzione essenziale nella riflessione sul ruolo che le professioni tecniche devono avere e con cui possono incidere sul futuro dei territori in cui viviamo. La Regione Puglia e il mio Assessorato sono al vostro fianco. Abbiamo iniziato da poco, ma il tema della rigenerazione urbana è per noi una priorità: la intendiamo non come mera riqualificazione edilizia, ma come integrazione di diversi interventi con un approccio multidisciplinare che va dall'architettura alle scienze sociali.

In questa prospettiva, Taranto costituisce una sfida importante che vede la regione al vostro fianco, in attesa di poterci confrontare con l'Amministrazione comunale. Con il Sindaco e gli Assessori c'è un dibattito aperto e vivo; aspettiamo di avere un momento di confronto, anche in altre sedi, per avviare anche un ragionamento strategico a lungo termine, unica strada possibile per il futuro di questa città come della Puglia. Grazie.

Giovanni Patronelli

Ingegnere - Assessore all'Urbanistica, al Demanio marittimo, alla Riqualificazione urbana per i quartieri, le coste e il litorale, alla Mobilità del Comune di Taranto, in rappresentanza del Sindaco Dott. Pietro Bitetti

Saluto i partecipanti a RE/URB 2026 e ringrazio tutte le Istituzioni presenti a nome del Sindaco Dott. Pietro Bitetti, oggi impegnato presso la Camera di Commercio.

Sono particolarmente lieto di essere qui con le autorità e le Istituzioni nazionali e del territorio, e specialmente con la Fondazione Inarcassa e con i colleghi ingegneri e architetti iscritti alla Fondazione, che rappresentano la rete delle professioni tecniche operanti sul nostro territorio.

Questa Giornata sulla rigenerazione urbana è l'ennesimo faro che si accende su Taranto. Abbiamo un'occasione importante per cambiare la città e rigenerare il nostro patrimonio; per farlo, serve la collaborazione di tutti. Le decisioni migliori sono quelle che arrivano dal basso, quelle che portano alla partecipazione di tutti i cittadini ai molteplici processi che possono far convergere la città che vogliamo con le indicazioni programmatiche e le scelte di noi amministratori.

Personalmente avverto una responsabilità importante nel partecipare a questa Giornata, e voglio condividere questo sentimento con tutti voi. Avverto l'Amministrazione della città non è sola, anche grazie alla fase di ascolto rilevante e impegnativa che abbiamo avviato, convinti del fatto che le amministrazioni devono essere vicine ai cittadini.

Consentitemi infine, quale ex Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Taranto, di ricordare che in questa sala, nel luglio 2017, ho porto per la prima volta il saluto ai miei colleghi, ai quali va il mio caloroso riconoscimento per tutto ciò che mi hanno dato.

Se oggi ricopro la carica di Assessore – con la responsabilità di un Assessore che ha un forte impatto sulla vita della città intera – è merito soprattutto del mio Ordine professionale. Grazie a tutti.

Luca Maiorano

Ingegnere - Consigliere della Provincia di Taranto, in
rappresentanza del Presidente della Provincia di Taranto
Dott. Gianfranco Palmisano

Buongiorno a tutti e grazie dell'invito. Quale Consigliere provinciale delegato al Piano territoriale di coordinamento provinciale, vi porto i saluti del Presidente della Provincia di Taranto Dott. Gianfranco Palmisano.

Non sono uno specialista di rigenerazione, ma mi sono profondamente appassionato al tema da quando il Presidente Palmisano mi ha conferito la delega al Coordinamento istituzionale della Pianificazione territoriale.

La prossima settimana avremo un primo incontro con la comunità cittadina; abbiamo svolto una prima fase di raccolta di dati e ora terremo diversi gli incontri con la cittadinanza. La rigenerazione, infatti, non è altro che partecipazione, condivisione; è mettere insieme tutti gli strumenti di cui disponiamo per pensare la proiezione nel futuro della Provincia di Taranto.

Tra i numerosi fronti su cui dobbiamo impegnarci ne ricordo due: l'incentivazione della mobilità sostenibile e la tutela dell'ambiente. A questi si aggiunge tutto ciò che può apportare elementi di valore a un'idea migliore di provincia, frutto di una migliore qualità della vita.

Per questo ci attendiamo dai lavori di oggi indicazioni preziose.

Andrea De Maio

Ingegnere - Presidente della Fondazione Inarcassa

Buongiorno a tutti. Saluto e ringrazio le Autorità, i nostri illustri relatori e tutti voi presenti oggi, qui a Taranto, per questa importante giornata dedicata alla Rigenerazione Urbana.

È un piacere vedere una platea così qualificata riunita per discutere di un tema sfidante, che rappresenta una straordinaria opportunità per il nostro Paese. Per noi della Fondazione Inarcassa, punto di riferimento di 175.000 architetti e ingegneri liberi professionisti, la rigenerazione urbana è il volano per avviare la trasformazione e ridisegnare il futuro delle nostre città; è la via maestra per garantire uno sviluppo urbano che sia realmente inclusivo e sostenibile. Per questo deve occupare un posto centrale e stabile nell'agenda politica nazionale.

E' una sfida complessa. Nessuno può vincerla da solo: serve una grande sinergia che coinvolga i mondi: economico/finanziario, sociale, tecnico-produttivo, associativo e istituzionale.

Noi della Fondazione Inarcassa vogliamo favorire i processi di rigenerazione, con il dibattito di oggi e attraverso iniziative (concrete e operative) come la sottoscrizione di protocolli aperti, strumenti che mettiamo a disposizione dei territori e che chiamano a raccolta istituzioni, associazioni, il mondo produttivo ed economico-finanziario. Vogliamo essere lievito dei processi di rigenerazione, innescandoli con modelli virtuosi che supportino scelte responsabili, partecipate e condivise.

Centrale, per la rigenerazione urbana, è il ruolo della politica, di cui apprezziamo gli sforzi di convergenza che hanno portato ad un testo unificato sul tema; auspichiamo che il Parlamento possa approvare, entro la fine della legislatura, la legge quadro sulla rigenerazione urbana. Una norma attesa da tempo, che promette di superare la vecchia logica dei quartieri-dormitorio per puntare a una città multiservizi, dove ogni cittadino abbia i servizi essenziali a portata di mano. Questa legge definirà le regole, i fondi e le semplificazioni.

Ma attenzione: non ci dirà *come* si fanno le città del futuro. Quella è la nostra sfida, la nostra responsabilità di tecnici progettisti.

Rigenerare, lo abbiamo detto nel corso della prima edizione RE/URB di Torino, vuol dire prima di tutto avere una visione. E quella visione non può che spettare alla politica che detta gli indirizzi e media gli interessi. A noi architetti e ingegneri italiani, il cui know-how è conosciuto e apprezzato in tutto il mondo, il compito di dare forma e concretezza alle scelte della politica, ideando e dando luce ai processi di trasformazione.

Concludo ribadendo il nostro impegno: come professionisti, siamo pronti a fare la nostra parte, a mettere in campo le nostre energie migliori per ridisegnare gli spazi, ricucire le periferie e costruire le città del domani.

Grazie ancora a tutti e buon lavoro.

Paolo Bruni

Architetto - Presidente del Consiglio degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia
di Taranto

Insieme al mio Consiglio dell'Ordine, porgo i miei saluti alle autorità e a tutti i presenti, ai colleghi architetti e ingegneri che ci onorano della loro presenza e del loro lavoro continuo e quotidiano.

Il tema della rigenerazione urbana è oggi il fattore discriminante su cui si gioca la credibilità della nostra professione. Come città e come comunità, siamo chiamati a un cambio di paradigma radicale che riporti al centro un elemento cruciale – i valori umani – e sviluppi intorno a questi una strategia integrata capace di tenere insieme ambiente, coesione sociale, sviluppo economico e diritti di cittadinanza.

Taranto, che oggi rappresenta uno dei laboratori urbanistici più complessi e stimolanti d'Europa, richiede una visione che sappia ricucire il rapporto tra l'industria, il mare e il centro storico.

Il nostro Ordine si è fatto promotore di un documento che prevede una vigilanza costante sulla qualità delle trasformazioni urbane. Nel pensare alla rigenerazione di Taranto partiamo da un modello di tutela, presidio e conservazione pubblicamente condiviso e scientificamente solido: il Piano di risanamento della città redatto nel 1971 dall'Arch. Franco Blandino. Quel Piano non poteva ovviamente considerare le necessità insediative attuali e future, ma è da lì che dobbiamo ripartire.

Crediamo che la rigenerazione di Taranto debba fondarsi su alcuni valori essenziali: bonifica, riconversione delle aree dismesse, integrazione del verde pubblico come infrastruttura sociale necessaria. Rigenerare qui deve significare ricucire, e nel farlo l'architetto si pone come garante della salute pubblica che sostiene il contrasto al degrado estetico e coltiva l'esercizio della responsabilità nei confronti del pianeta.

Come architetti siamo pronti a fare la nostra parte. La nostra firma su un progetto non è solo un atto burocratico, ma una promessa di cura verso la cittadinanza; non siamo semplici esecutori, ma intellettuali tecnici capaci di tradurre i bisogni sociali in spazi di vita. Concludo quindi con l'auspicio che dal confronto di oggi emergano proposte concrete da sottoporre ai decisori politici, ricordando che i percorsi si costruiscono insieme.

2. PANEL DI INQUADRAMENTO

Avvertenza - Il QR code in coda ai contributi di Bruna Gozzi, Giovanna Mangialardi, Federica Cevasco, Gian Carlo Magnoli Bocchi e Maurizio Erbicella consente di accedere alle slide illustrate dai relatori nel corso dei loro interventi.

Bruna Gozzi

Architetto – Vicepresidente della Fondazione Inarcassa

Rigenerare le città: un processo culturale e civile per la qualità della vita

La progettazione della qualità della vita urbana è il tema centrale della Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB. In un contesto segnato da transizioni ambientali, economiche e sociali sempre più complesse, la rigenerazione urbana non può essere ricondotta alla sola dimensione edilizia, ma si configura come un processo integrato che incide sul significato stesso dell'abitare. Essa interviene simultaneamente sul tessuto fisico, sociale ed economico dei territori, richiedendo un approccio progettuale fondato sulla conoscenza profonda dei contesti locali, sulla collaborazione tra professionisti e comunità e sulla capacità di coniugare innovazione e memoria.

La seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB, ospitata a Taranto il 27 marzo 2026, si propone non solo come momento di confronto tecnico, ma come un esercizio collettivo di riflessione e immaginazione sul futuro dei territori italiani. Pensare la città oggi significa interrogarsi sulla qualità delle relazioni che rendono vivi gli spazi, sulla sostenibilità dei modelli di sviluppo e sulla capacità delle politiche urbane di rispondere alle trasformazioni in atto.

In questa prospettiva, la scelta di Taranto per la seconda edizione (*slide 1 e 2*) assume un valore altamente simbolico. Se Torino rappresenta il paradigma delle grandi trasformazioni industriali del Novecento, Taranto incarna oggi le contraddizioni della modernità: una città sospesa tra eredità produttiva e necessità di risanamento ambientale, tra crisi e possibilità di rilancio. La sua condizione la rende un contesto emblematico, in cui la domanda di trasformazione si manifesta con particolare urgenza e dove la rigenerazione urbana si configura come pratica concreta di responsabilità verso il presente e il futuro (*slide 3*).

L'evento trasforma così il capoluogo pugliese in un laboratorio nazionale di confronto e proposta, segnando il passaggio da una riflessione prevalentemente teorica a una dimensione sempre più operativa. L'obiettivo è orientare in modo efficace l'utilizzo delle risorse disponibili e incidere concretamente sui processi di trasformazione urbana, promuovendo interventi misurabili e duraturi.

A livello nazionale (*slide 4- 5*), il quadro territoriale evidenzia con chiarezza la specificità italiana: circa il 70% dei Comuni ha meno di 5.000 abitanti. Borghi, città medie e aree interne non rappresentano una componente marginale, ma strutturale del Paese. In questi contesti si gioca una parte decisiva dell'equilibrio territoriale, sociale ed economico dell'Italia. La rigenerazione urbana, in tali ambiti, assume quindi un significato più ampio, configurandosi non solo come trasformazione fisica, ma come processo di riconnessione capace di riattivare identità locali, economie e comunità.

Nonostante il progressivo calo della densità abitativa, l'Italia resta tra i Paesi europei più densamente popolati, con significative differenze tra aree urbane, periurbane e interne. Questa articolazione richiede approcci differenziati, capaci di adattarsi alle specificità locali e di operare su più scale, integrando politiche urbane, territoriali e infrastrutturali.

In questo orizzonte si inserisce l'ampliamento del focus di questa edizione di RE/URB (*slide 6*), che estende l'attenzione a città medie, piccoli centri e aree interne, riconoscendoli come ambiti prioritari di intervento. Taranto rappresenta, in questo quadro, un caso paradigmatico: una città complessa, segnata da una forte eredità industriale e oggi attraversata da una profonda transizione economica, sociale e ambientale. La sua esperienza offre l'opportunità di sperimentare modelli di rigenerazione replicabili su scala nazionale, capaci di rispondere a contesti caratterizzati da criticità analoghe.

Parallelamente, strumenti come l'Avviso pubblico chiuso nel 2023 per i borghi storici (*slide 7*) evidenziano la crescente attenzione verso le aree interne e il patrimonio diffuso del Paese. Questi interventi sottolineano la necessità di integrare la tutela del patrimonio culturale con strategie di rilancio economico e sociale, in grado di contrastare i fenomeni di spopolamento e di restituire centralità a territori spesso marginalizzati.

Rigenerare, in questo senso, non significa semplicemente rinnovare spazi fisici, ma prendersi cura dei luoghi e delle comunità che li abitano. Significa promuovere qualità della vita, sicurezza e sostenibilità come dimensioni strettamente interconnesse, intervenendo sull'esistente con uno sguardo che tenga insieme continuità e innovazione. La rigenerazione urbana assume così anche una valenza etica, oltre che tecnica, ponendo al centro il benessere delle persone e la dignità degli spazi quotidiani.

Il tema delle risorse rappresenta un ulteriore elemento chiave. I programmi legati al PNRR e ai fondi complementari mettono oggi a disposizione una dotazione finanziaria senza precedenti, pari a circa 6,5 miliardi di euro. Questa disponibilità comporta una responsabilità altrettanto rilevante: trasformare le risorse in interventi efficaci, misurabili e duraturi, capaci di generare valore nel tempo. Non si tratta soltanto di attuare investimenti, ma di produrre risultati concreti in termini di qualità dell'abitare, efficientamento energetico, recupero del patrimonio esistente e rafforzamento della coesione sociale (*slide 11*).

In parallelo, Taranto e molte città medie italiane stanno affrontando una transizione profonda: il passaggio da un'economia manifatturiera a sistemi basati su logistica, servizi e nuove forme di produzione. Questo cambiamento lascia in eredità vuoti urbani, aree dismesse e nuove esigenze di spazio pubblico, che impongono un ripensamento strutturale delle politiche urbane. Le direttrici di intervento si orientano sempre più verso la rigenerazione del costruito, la densificazione intelligente e il miglioramento della qualità progettuale, con particolare attenzione allo spazio pubblico come luogo di relazione e inclusione (*slide 12*).

In tale contesto, il ruolo degli architetti e degli ingegneri assume una rilevanza che trascende la dimensione strettamente professionale. Essi diventano mediatori tra visioni e bisogni, tra progetto e vita quotidiana, contribuendo a costruire ambienti capaci di generare benessere, sicurezza e senso di appartenenza. La qualità del progetto si configura così come un elemento fondativo del bene comune, non solo come requisito tecnico o funzionale.

Le esperienze e le riflessioni emerse durante la Giornata convergono verso una visione integrata, in cui la città è interpretata come un organismo dinamico, in continua evoluzione.

La rigenerazione urbana si afferma come una pratica capace di orientare lo sviluppo delle città verso modelli più equilibrati, inclusivi e resilienti, in grado di rispondere alle sfide contemporanee senza perdere il legame con l'identità dei luoghi.

In questa prospettiva, emerge con chiarezza la necessità di un cambio di approccio. Rigenerazione urbana e sviluppo infrastrutturale devono procedere in modo sinergico, secondo una logica preventiva e non emergenziale. Un approccio che, come evidenziato (*slide 13*), consente di ridurre significativamente i costi nel lungo periodo, migliorando al contempo l'efficacia degli interventi e la qualità complessiva degli spazi urbani.

In definitiva, la rigenerazione urbana si configura non solo come una leva strategica di sviluppo, ma come un processo culturale e civile. Un percorso condiviso che coinvolge istituzioni, professionisti e comunità nella costruzione di un futuro più sostenibile, inclusivo e consapevole. Rigenerare significa, in ultima analisi, non solo trasformare lo spazio, ma ridefinire il modo in cui lo abitiamo, restituendo alla città la sua vocazione originaria di luogo di incontro, relazione e possibilità.

Vedi le slide dell'intervento



Giovanna Mangialardi

Ingegnere e architetto - PhD - Ricercatrice in Urbanistica,
Dipartimento ArCoD, Politecnico di Bari

Rigenerazione urbana e infrastrutture sociali per una nuova giustizia spaziale

Desidero ringraziare la Fondazione Inarcassa per questa preziosa opportunità, che ci consente di alimentare le ricerche condotte sui territori in tema di rigenerazione urbana. Il mio intervento si concentra sulle infrastrutture sociali e sul loro ruolo centrale nei processi di rigenerazione urbana, e muove dalla convinzione che una rigenerazione meramente fisica non sia in grado di incidere sulle disuguaglianze socio-spaziali e quindi sulla qualità della vita urbana. Alcuni interventi sullo spazio fisico, come già anticipato da altri relatori, sebbene mossi dalla retorica della rigenerazione, risultano spesso guidati da logiche di premialità volumetrica o economica, rischiando di accentuare processi di espulsione e di gentrificazione, e pregiudicano l'innescio di processi virtuosi.

Il contributo è così strutturato (*slide 3*): a partire da alcune definizioni utili a sostenere la tesi enunciata e guardando al contesto della Regione Puglia, che ha costituito per due decenni un laboratorio di intensa sperimentazione della rigenerazione urbana, l'obiettivo è promuovere riflessioni e valutazioni a vent'anni di distanza, al fine di comprendere le lezioni apprese e indirizzare le future politiche pubbliche. Un focus su alcuni progetti di rigenerazione urbana che hanno riservato particolare attenzione alle infrastrutture sociali chiude l'intervento. I casi selezionati che illustrerò rapidamente per ragioni di tempo sono stati selezionati in virtù della centralità dei percorsi partecipativi nei processi di rigenerazione, e soprattutto per la capacità di generare reti di infrastrutture sociali atte a garantire, nel tempo, un consolidamento degli orientamenti strategici adottati.

Prima, qualche rapidissimo riferimento ai punti chiave del quadro definitorio. Parto, inevitabilmente, dalla Dichiarazione di Toledo 2020 (*slide 5*) che poggia su tre pilastri:

- *gestione della complessità*: le politiche di rigenerazione devono essere affrontate in maniera integrata, complessa, articolata, mettendo a sistema la molteplicità delle politiche;
- *visione strategica*: gli interventi, lungi dall'essere isolati e puntiformi, vanno incardinati in una visione sistemica di lungo periodo;
- *integrazione come inclusione*: per integrazione si intende un processo inclusivo in cui i processi rigenerativi devono essere rivolti al corpo sociale della città, ovvero alla comunità.

Richiamo altresì un articolo scritto da Evangelista nel 2020 e pubblicato sul "Giornale dell'Architettura" (*slide 6*), incentrato proprio sull'ambiguità legata all'uso del concetto di rigenerazione urbana. In assenza di riferimenti nazionali, la responsabilità si è spostata sulle sperimentazioni regionali, dove però la rigenerazione è stata spesso ridotta alla mera riqualificazione del patrimonio costruito, aspetto che è indubbiamente parte dei processi di rigenerazione, ma che non può costituirne, come è già stato detto, l'unico elemento.

Per concludere questa sezione, cito un brano scritto da Angela Barbanente, Assessora alla Qualità del Territorio della Regione Puglia dal 2005 al 2015 e da Carla Tedesco (*slide 7*), dove si sottolinea la centralità del soggetto pubblico nei processi di rigenerazione; pur ritenendo fondamentale il ruolo del privato, si rimarca la necessità di una regia pubblica nel coordinare processi complessi. Richiamo questa riflessione poiché, nei casi studio che riporto come buone pratiche, assume un rilievo centrale proprio la modalità con cui l'attore pubblico (a più scale: regionale, provinciale, comunale) ha declinato le specifiche strategie di rigenerazione urbana.

Il concetto di rigenerazione assume pertanto una valenza polisemica (*slide 8*) che impone di considerare la complessità, la multidimensionalità e la pluralità delle politiche. Risulta quindi fondamentale che il progetto di rigenerazione agisca non solo sulla dimensione fisica, ma intervenga in modo strutturale sul corpo sociale della città.

Analizziamo ora sinteticamente il quadro normativo e programmatico a livello regionale (*slide 10*). All'interno del panorama nazionale, passato da un periodo di espansione nel secondo dopoguerra alle sperimentazioni di riqualificazione degli anni '90, fino ai processi di rigenerazione dell'ultimo ventennio, la Puglia ha avviato stagioni di iniziative, che fanno di questo territorio un contesto utile e esemplificativo per le riflessioni odierne. A partire dai Contratti di Quartiere e poi attraverso i Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP), introdotti nel 2006 con un bando di finanziamento in attuazione della L.R. 20/2005, la politica regionale pugliese si è orientata al ripensamento della città esistente, con particolare attenzione ai contesti più degradati. I PIRP hanno rappresentato uno dei primi strumenti regionali volti a sostenere la riqualificazione delle periferie, specialmente quelle di edilizia residenziale pubblica, agendo sulle cosiddette "aree-bersaglio": ambiti marginali non solo per distanza fisica dal centro, ma anche per condizioni di fragilità sociale.

La significatività della risposta ottenuta nel 2006 ha stimolato l'emanazione di una norma regionale specifica, la L.R. 21/2008 "Norme per la rigenerazione urbana", che ha reso ordinaria la pratica dei PIRP e, con essa, la sperimentazione della rigenerazione urbana nella Regione Puglia. Nei due cicli di programmazione successivi (2007-2013 e 2014-2020), sono state promosse numerose iniziative imperniate sui concetti chiave della rigenerazione urbana: l'integrazione tra le azioni, il coinvolgimento degli attori sia pubblici sia privati, la partecipazione degli abitanti, la sostenibilità ambientale (*slide 11*).

La mappa delle "città e dei territori della rigenerazione" e la mostra "Rigeneriamo le città, generiamo il futuro" danno evidenza dei molteplici progetti finanziati in questo periodo (*slide 13-14*).

Nell'ambito delle mie ricerche, mi sono pertanto interrogata sulla possibile valutazione di tali progetti, a vent'anni di distanza, in assenza di un monitoraggio strutturale. A tal fine, ho avviato una ricognizione sistematica delle esperienze di rigenerazione dell'abitare nel Salento meridionale (come campione di studio), analizzando tutti i programmi finanziati e attuati sul territorio (*slide 15*). Dall'analisi qualitativa e quantitativa di circa 50 progetti in 30 Comuni e 7 programmi di finanziamento, sviluppata anche per mezzo di interviste agli attori pubblici coinvolti, e con l'obiettivo di estrarre eventuali esperienze

virtuose e soprattutto individuare criticità processuali e progettuali intervenute, è emerso che, nonostante l'ingente afflusso di risorse, nella maggior parte dei casi tali finanziamenti sono stati dirottati su interventi di manutenzione straordinaria, perché percepiti come necessari e urgenti. La ricerca ha inoltre evidenziato le difficoltà delle amministrazioni pubbliche nell'avviare i processi partecipativi, a causa della carenza di competenze specifiche nell'innescare e nella gestione di tali processi. Il tema della formazione emerge dunque come centrale, specialmente per quanto riguarda la creazione di partenariati e la definizione di strategie complesse. I risultati dell'analisi sono confluiti in un volume da me pubblicato nel 2023, che trovate in bibliografia.

Riporto ora, come anticipato, alcune esperienze virtuose di rigenerazione selezionate sulla base delle azioni sui luoghi ma soprattutto delle azioni con e per le persone (*slide 17*).

Il primo caso riguarda il PIRP "San Marcello" a Bari comprendente le residenze IACP nei pressi del Politecnico (*slide 18-20*), pubblicato nell'ambito di un progetto di ricerca PRIN. L'iniziativa ha visto la partecipazione attiva del Comune di Bari, della Circoscrizione Carrassi – S. Pasquale, del gruppo di ricerca PRIN, di studenti del Politecnico, dei residenti del Rione e della parrocchia San Marcello, un presidio culturale importante per il quartiere. I residenti del Rione sono stati coinvolti in un «Laboratorio di Quartiere»: una serie di incontri che, oltre a evidenziare la centralità delle strategie partecipative, hanno permesso di far emergere i bisogni della comunità e di accrescere l'attaccamento ai luoghi. L'investimento complessivo del PIRP è stato di circa 23 milioni di euro, l'80% dei quali a carico dei privati; caso in cui il partenariato pubblico-privato previsto dal bando PIRP è stato vincente. Nelle slide potete osservare alcune immagini e foto degli interventi realizzati.

Cito sinteticamente uno dei Contratti di Quartiere di Lecce (Bando emanato con DGR 1493/2003) (*slide 21*) quale esempio emblematico di "rigenerazione partecipata" guidata dal pubblico. Si tratta, infatti, di uno dei pochi casi in cui l'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare (ex IACP) ha promosso percorsi partecipativi strutturati con la comunità. In un contesto caratterizzato da forte degrado e marginalità, gli abitanti sono stati coinvolti nella scelta della palette cromatica degli

intonaci degli edifici. Un'azione apparentemente semplice che ha però generato un profondo senso di appartenenza. A distanza di anni, gli enti gestori confermano che quel quartiere, che più di altri ha vissuto un processo partecipativo attivo, manifesta una cura del bene comune significativamente superiore rispetto ad altri contesti, nonostante il patrimonio resti di proprietà pubblica.

Un altro esempio, tra i tanti possibili, che ho scelto di mostrarvi è il progetto Asteroide B 167 “Trova e innova l'identità del tuo quartiere” (*slide 22-23*), localizzato nella Zona 167/B del Comune di Lecce. Anche questo progetto, finanziato dal Mibact (ora MiC), ha visto il coinvolgimento di numerosi attori: Arca Sud Salento, il Liceo Scientifico Banzi a Lecce, il Comune di Lecce, diverse associazioni del terzo settore, cittadini. Il progetto è particolarmente interessante perché ha dato vita a nuove infrastrutture sociali in un quartiere marginale di edilizia pubblica con il fine di migliorare la qualità della vita della comunità residente: l'iniziativa delle *Condoteche*, ovvero biblioteche di condominio, spazi diffusi che si collocano nei portoni degli edifici del quartiere, per diffondere la condivisione di libri e cultura; orti sociali e spazi pubblici dedicati ad apiario; piccole realtà imprenditoriali, ad esempio di sartoria e di cultura creativa e sociale, rese possibili grazie ad una collaborazione pubblico-pubblico. Nello specifico, attraverso un protocollo d'intesa, l'ARCA ha concesso gratuitamente spazi al piano terra ad associazioni del territorio; il Comune di Lecce ha sostenuto l'iniziativa esentando l'ente dal pagamento delle imposte sui locali interessati: un modello virtuoso di gestione integrata istituzionale.

La penultima iniziativa che cito riguarda il bando “Rigenerazioni Creative” del Comune di Bari 2019-2022 (*slide 24*), grazie al quale sono stati avviati percorsi di partecipazione per la rigenerazione creativa di spazi pubblici non attrezzati. Il progetto “il bosco di Canello Rotto” mira a trasformare lo spazio in un bosco urbano multifunzionale. Nelle immagini (*slide 25-26*) si può vedere come le attività previste sono molteplici: attività di gestione e manutenzione del verde, corsi di yoga e pilates, workshop di creazione di interventi di land art, iniziative con i bambini. Anche il progetto “Tentar non nuoce” al Parco Gargasole (*slide 27-28*), finanziato con lo stesso bando, riguarda un giardino con essenze mediterranee, la realizzazione di una cupola geodetica in legno per incontri di yoga e performance artistiche.

Si tratta di interventi che muovono dal presupposto che l'attivazione di infrastrutture sociali sia una condizione cruciale affinché la rigenerazione possa innescarsi e consolidarsi nel tempo. In questa visione strategica si inseriscono anche gli usi temporanei e il riuso di spazi e risorse. È il caso del Comune di Bari che ha definito indirizzi per il riuso temporaneo per mezzo di percorsi partecipativi, al fine di innescare o supportare processi di rigenerazione alla scala locale e urbana, coinvolgendo sia attori privati che pubblici nella riqualificazione del patrimonio dismesso (*slide 29*).

In conclusione (*slide 31*), la valutazione dei processi e dei casi regionali esposti ci consente di affermare che le politiche pubbliche di rigenerazione hanno incontrovertibilmente generato ricadute significative sui territori. Tuttavia, sono mancate attività di monitoraggio strutturali e le risorse sono state perlopiù utilizzate per il recupero fisico e la manutenzione straordinaria degli edifici, a causa di una situazione emergenziale ma a scapito della dimensione sociale. La limitata capacità amministrativa nella gestione di processi complessi (dovuta anche a una carenza di formazione specifica del soggetto pubblico) e la presenza di strumenti urbanistici spesso vetusti hanno, inoltre, ostacolato lo sviluppo di dinamiche efficaci e di co-progettazione.

Al contempo, emerge come molti progetti di rigenerazione promossi dal soggetto pubblico, in cui l'attenzione è stata focalizzata prioritariamente sulle infrastrutture sociali, si siano consolidati come 'buone pratiche'. Il loro successo risiede proprio nella capacità di aver rafforzato il riconoscimento identitario e il legame socioculturale tra gli abitanti e i luoghi di vita.

Il ruolo del soggetto pubblico si conferma quindi fondamentale e strategico; accanto a questo, la partecipazione del privato va indubbiamente promossa nell'ambito delle future strategie di intervento.

Vedi le slide dell'intervento



Bibliografia

Annese M. (2017), *Bilanci, questioni e prospettive dopo 10 anni di Rigenerazione Urbana in Puglia*, in "Working Papers", Rivista online di Urban@it, n. 1/2017, ISSN 2465-2059.

Annese M. (2017), "I caratteri delle due stagioni della Rigenerazione Urbana in Puglia in "Working Papers", Rivista online di Urban@it, n. 1/2017, ISSN 2465-2059.

Barbanente A., Tedesco C. (2025), "Nelle città pugliesi: tra prove di rigenerazione integrata e deregulation da Piano Casa", in *Urbanistica Informazioni*, LIII, n. 324, pp. 15-20.

Evangelista G. (2020), *Rigenerazione urbana in Italia, facciamo il punto*, in "Il Giornale dell'Architettura", 22 aprile 2020.

Legge Regionale Puglia, L.R. 21/08, "Norme per la rigenerazione urbana".

Mangialardi G. (2023), *La gestione dell'abitare tra azione pubblica e nuove politiche urbane*, Casa Editrice Libria, Melfi 2023.

Mangialardi G., Scarpelli D., Spadafina G. (2022), *La città pubblica tra pluralismo e innovazione*, in "Il progetto di urbanistica tra conflitto e integrazione", n. 10/2022, p. 20.

Martinelli N. (2009, a cura di), *Per un atlante della città pubblica di Bari*, Adda Editore, Bari 2009.

Pace F. (2013), "Pratiche di rigenerazione", intervento in *Rigenerazione urbana e territoriale in Puglia: dalle strategie alle azioni*, Convegno "Rigeneriamo le città, generiamo il futuro", Teatro Margherita, Bari 7-8 marzo 2013.

Urban@it (2020), *Quinto Rapporto sulle città. Politiche urbane per le periferie*, il Mulino, Bologna 2020.

Paolo La Greca

Ingegnere - Presidente CeNSU, Centro Nazionale di Studi Urbanistici

Una nuova qualità per un ecosistema-Paese sostenibile

Ringrazio il Presidente della Fondazione Inarcassa Ing. Andrea De Maio per il cortese invito, che ho accolto con grande favore.

Il Centro Nazionale di Studi Urbanistici, che ho il privilegio di presiedere, sta affrontando con decisione i molteplici aspetti della rigenerazione urbana, in primo luogo grazie a un'analisi attenta della documentazione relativa alle diverse proposte di legge depositate. Tale analisi poggia peraltro su una riflessione che viene da molto più lontano.

Il documento in sei punti predisposto per questo importante convegno e anticipatomi dal Presidente De Maio è particolarmente centrato, perché si fonda tra l'altro su una ricognizione storica degli assunti che hanno portato agli interventi di rigenerazione.

In Italia abbiamo avuto tre grandi stagioni: il recupero urbano, la riqualificazione urbana, la rigenerazione urbana. Con la legge 457 del 1978 "Norme per l'edilizia residenziale", per la prima volta il legislatore ha posto l'attenzione sulla città costruita e sul patrimonio residenziale: sullo sfondo c'era un'urbanistica totalmente orientata al nuovo, alla crescita, all'espansione. Quella stagione, sviluppatasi tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 è stata fondamentale; ad essa ha fatto seguito negli anni '90, come giustamente rilevato nel documento appena citato, la grande stagione della riqualificazione urbana. Si è posta l'attenzione sull'enorme consistenza del patrimonio costruito in una prospettiva focalizzata soprattutto, se mi consentite il gioco di parole, sulla dismissione di un patrimonio che nasceva e che aveva bisogno di riqualificazione.

Penso ai grandi programmi di riqualificazione urbana proposti in quegli anni del Ministero dei Lavori pubblici.

La rigenerazione urbana invece è un'altra cosa. Ha spostato radicalmente l'accento dai temi legati alla fisicità, o se volete solo alla fisicità, del patrimonio edilizio e ha posto l'attenzione, come già sottolineato, su una modifica dei caratteri che potremmo definire generativi del territorio urbanizzato. Questo ha comportato una nuova, importante definizione della riqualificazione urbana, che ritroviamo anche nella proposta normativa presentata alle Camere: quella di un'idea di trasformazione urbanistica e di edilizia in ambiti urbani, estesa peraltro a complessi edilizi e a parti di città, caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale. Si tratta di una condizione socio-economica complessa, che fa riferimento a criteri fondamentali: non determinare nuovo consumo di suolo e adottare criteri che utilizzano approcci, metodologie e tecniche proprie della sostenibilità ambientale, quali l'attenzione al recupero dei servizi ecosistemici, alla de-impermeabilizzazione, al design, alle bonifiche.

Si tratta di aspetti importanti per dare nuova qualità a un ecosistema-Paese che è anche urbano, e che ha bisogno di potere ritrovare al suo interno caratteri generativi totalmente nuovi. Oggi, a livello nazionale, si tenta peraltro di sostenere questo ecosistema con proposte che rischiano di diventare eccessivamente definitorie. Mi riferisco alla versione ultima della proposta di legge posta all'attenzione della Commissione Beni culturali del Senato, in cui, all'articolo, 1 si elencano finalità e obiettivi propri della rigenerazione ricorrendo a tutte le lettere dell'alfabeto; si va dalla A alla Z dell'alfabeto inglese, utilizzando quindi anche la J, la X e la Y. Il legislatore ha provato a raccogliere indicazioni provenienti da più parti: la rigenerazione ha quindi finalità connesse alle strutture sportive presenti nei quartieri, mira al superamento dell'emarginazione, punta a favorire interventi edilizia residenziale, e così via elencando. In tal modo, a mio avviso, si rischia di decostruire l'idea stessa di una rigenerazione che invece dev'essere parte integrante dell'azione attuale di governo del territorio. Le città non sono realtà che hanno la possibilità di espandersi: questa possibilità non esiste più, a causa di una fortissima denatalità, della situazione demografica del Paese.

L'idea che deve guidarci è quella di una condizione ecologica complessiva di sostenibilità dell'ambiente urbano. La città è quella che vediamo fuori dalle nostre finestre, che abbiamo intorno a noi; ed è su questa città fatta di aree dismesse, di aree da riqualificare, di quartieri da ripensare, cioè la città costruita, che possiamo e dobbiamo intervenire. In questa prospettiva la prima versione della proposta di legge, quella del 2021, era molto più chiara dell'attuale: nelle versioni successive l'articolo 1, che inizialmente prevedeva sei commi, è arrivato adesso a contarne ventiquattro.

Al contrario, nel testo iniziale la definizione di rigenerazione era molto simile a quella che ho dato prima. Ve la leggo: "un complesso sistematico di trasformazione urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi". Ecco l'aspetto fondamentale: evitare che il degrado urbanistico, edilizio, ambientale e socio-economico determini consumo di suolo, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile e in base a criteri che utilizzino metodologie tecniche relative alla sostenibilità ambientale.

Credo che questo sia il tema fondamentale, il punto su cui concentrare la nostra attenzione. So che la giornata di oggi mira anche a costruire documento condiviso. Azioni analoghe sono state intraprese anche dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri: grazie a un recente intervento del Presidente Angelo Domenico Perrini e alle attività svolte dalla Consigliera Irene Sassetti, molto attenta su questi temi, insieme al CeNSU abbiamo costituito due tavoli importanti, uno sulla rigenerazione urbana e l'altro sul disegno di legge delega, sul quale tornerò tra poco.

Occorre infatti puntualizzare su un dato: ovviamente il legislatore mira a dare risposte a questioni rilevanti, e la questione della rigenerazione è oggi centrale nel panorama urbanistico nazionale, ma non lo è meno una riforma sostanziale del Testo unico dell'edilizia. C'è stata, nell'ultimo quarto di secolo, una sorta di separatezza tra questione edilizia e questione urbanistica. Il Testo unico dell'edilizia ha provato ad accompagnare i processi di trasformazione della città, di fatto invadendo campi propri della pianificazione.

Guardiamo a ciò che è successo negli ultimi due anni in Italia: la vicenda Milano è probabilmente la punta di un iceberg, la dimostrazione del fatto che le trasformazioni edilizie da sole – pur se auspicate da molti come accelerazione dei grandi processi di formazione delle città – non riescono a dare risposte adeguate.

Rigenerare significa trovare le risorse perché sia possibile dare risposte adeguate. Una rigenerazione che sia orientata soltanto all'iniziativa pubblica è destinata a fallire. Non esistono risorse pubbliche sufficienti per ridare spazio alle esigenze che l'intero Paese aspetta; in un'economia di libero mercato, l'apporto dei capitali privati è centrale. Un rapporto virtuoso nell'integrazione dei capitali pubblici e privati vede l'azione dell'intervento pubblico come coordinatore di queste azioni.

Faccio due esempi. Sapete benissimo che tutto ciò che è successo nei grandi esempi di rigenerazione a Torino, nelle spine proposte perfino dal piano Gregotti Cagnardi Cerri di molti anni fa, è stato possibile soltanto perché lo Stato è intervenuto in maniera pesante, finanziando i costi di bonifica. Se pensate che rigenerare significa molto spesso sostituire interi tessuti edilizi, dovete anche pensare che sostituire significa demolire e conferire in discarica tutti i materiali di questa demolizione; significa caratterizzare, fare tutto il lavoro necessario in base alle leggi esistenti, sulla gestione dei rifiuti, eccetera.

Il prezzo medio di un immobile può aggirarsi intorno ai 2700 Euro a metro quadro, ma il costo di costruzione reale, al netto degli oneri di urbanizzazione e del costo del terreno, si aggira sui 2.000 Euro a metro quadro. Se a questo importo aggiungiamo un eventuale costo di bonifica e tutti gli altri costi collaterali, nessun processo di rigenerazione che sia davvero tale potrà avvenire. Parlo di realtà come Milano, Roma, probabilmente Bologna: realtà diverse dal resto di quella realtà complessa che è l'Italia. È quindi necessario affrontare in maniera attenta un contesto normativo di cui come CeNSU abbiamo proposto lo snellimento, anche nel quadro di una legge complessiva sulla rigenerazione urbana che va riveduta parallelamente al disegno di legge delega sul Testo unico dell'edilizia.

Ciò senza dilungarsi troppo sulla fase definitiva: dare ventiquattro definizioni di rigenerazione significa che la venticinquesima e la ventiseiesima, che ancora non sono state inserite, potrebbero non essere prese a riferimento di un processo rigenerativo, anche se forse ne costituiscono l'aspetto più importante.

La rigenerazione va definita come fece la prima proposta del 2021, ed è più che sufficiente. È necessario inoltre individuare un meccanismo di finanziamento dell'azione comunale attraverso la programmazione

regionale, superando un centralismo eccessivo e dando, come è stato fatto in tanti altri casi, un ruolo di rilievo alle autorità locali, sulla base del principio di sussidiarietà. La parte definitiva deve limitarsi a pochissimi articoli, mentre bisogna dotare la strategia di riqualificazione urbana – e ciò necessariamente sul piano nazionale – di una rete di finanziamento ragionevole, qualificata e adeguata, così da accompagnare efficacemente strategie urbanistiche puntuali sostenute da bonus volumetrici, riduzione degli standard, ed eventualmente da una ridefinizione, degli oneri di urbanizzazione. Solo in questo modo si potrà attuare quel processo indispensabile che, attraverso una rinnovata dimensione della trasformazione urbana, può portare a una riqualificazione complessiva del nostro Paese.

Annamaria Bonomo

Docente di Diritto Amministrativo, Università degli Studi di Bari

La rigenerazione urbana tra autorità e libertà

Quale giurista e docente di Diritto amministrativo, analizzerò la rigenerazione urbana riportandola nell'ambito della funzione amministrativa di cui lo Stato si fa carico esercitandola come potere, ma prima di tutto come dovere di realizzare l'interesse pubblico, l'interesse generale della collettività. Tale interesse risiede non solo in un assetto ordinato del territorio – che rimanda alla funzione di governo del territorio stesso –, ma soprattutto nel recupero del patrimonio costruito.

Oggi la gestione urbana non si esaurisce più, come ben sappiamo, nella dimensione prettamente edilizia, ma si estende alla tutela di numerosi altri interessi pubblici, primo tra tutti il contenimento del consumo di suolo in linea con l'obiettivo europeo del saldo zero al 2050. A questo si aggiungono gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, che ampliano significativamente l'ambito applicativo della rigenerazione urbana.

In questa prospettiva, occorre chiedersi se la funzione amministrativa di rigenerazione urbana sia correttamente esercitata attraverso gli strumenti tipici e caratterizzanti del diritto amministrativo, ovvero gli strumenti di tipo autoritativo di “command and control”, di imposizione e successivo controllo che l'ordine sia stato eseguito. Tali strumenti – la pianificazione, i provvedimenti permissivi, il monitoraggio – rientrano nella tradizione del diritto amministrativo: sono strumenti che consentono di dare il giusto peso, all'interno delle azioni di rigenerazione urbana, all'apporto dei soggetti privati, tema di grande rilievo che si correla alle garanzie partecipative e alle espressioni della democrazia partecipativa.

La rigenerazione urbana è peraltro un dovere che ricade prima di tutto sui pubblici poteri incaricati di attuarla, ovviamente con l'ausilio dei privati, coinvolti grazie agli strumenti partecipativi.

Se guardiamo la serie di ben otto proposte di legge sulla rigenerazione urbana recentemente presentate e la proposta in cui queste sono confluite, non è detto che l'ultima sia necessariamente migliore di quelle che l'hanno preceduta, ma certo se ne distingue quanto alle finalità, individuate nei primi articoli. Viene ribadito l'interesse pubblico generale, consistente prima di tutto nel recupero del patrimonio costruito; la rigenerazione urbana diviene poi strumento per migliorare la qualità della vita, accrescere l'efficienza energetica e idrica, fino a comprendere gli aspetti di coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo. Il filo rosso tra tutti questi aspetti è quindi ancora una volta l'integrazione.

L'indagine sulla qualificazione della rigenerazione urbana come funzione amministrativa comporta la verifica di determinati caratteri tipici dell'esercizio del potere amministrativo.

In primo luogo, la finalità è senza dubbio una finalità di interesse generale. Il processo pianificatorio preordinato agli interventi di rigenerazione urbana deve sempre operare come strumento principale di temperamento di sviluppo urbano, sostenibilità ambientale, autonomia democratica delle comunità territoriali. Questa finalità di interesse pubblico è oggi riconosciuta anche dalla giurisprudenza amministrativa, che ha confermato la rigenerazione urbana come preordinata al perseguimento di un obiettivo di interesse pubblico che può arrivare a giustificare scelte pianificatorie anche differenziate e incisive, "purché ovviamente rispettose dei principi di legalità, proporzionalità e coerenza col disegno urbanistico complessivo" (Cons. Stato, sez. IV, 6 giugno 2019, n. 3836; Cons. Stato, sez. II, 27 gennaio 2021, n. 804).

In secondo luogo, gli strumenti di intervento. La rigenerazione urbana come species nel genus più ampio del governo del territorio è caratterizzata da un approccio top down in ragione della necessità di continuare ad utilizzare strumenti autoritativi secondo una logica di tipo dirigistico per garantire il governo razionale degli interventi di rigenerazione sui territori.

Gli strumenti di intervento hanno natura pubblicistica, e la pianificazione – atto amministrativo generale tipico dell'esercizio del potere amministrativo discrezionale –, che per qualche anno era stata un po' accantonata, è assurta oggi a una rinnovata centralità, come dimostra anche la previsione, nella recente proposta di legge, dell'istituzione, a regime, di un Piano nazionale per la rigenerazione urbana.

La pianificazione ha sempre rappresentato il principale strumento di governo del territorio, la sede ideale per definire obiettivi di lungo termine, strategie e azioni conseguenti. Oggi la sua centralità è oggetto di un approccio rinnovato: da una pianificazione preordinata all'allocazione di diritti edificatori si è passati a una pianificazione intesa come governo di risorse territoriali scarse, e quindi come governo della loro rigenerazione che va di pari passo col governo della crescita, della qualità ambientale e sociale, dello sviluppo urbano. La pianificazione è dunque uno strumento di tipo autoritativo cui, nell'ambito delle attività di rigenerazione, si affiancano e in cui si integrano attività realizzate da soggetti privati.

Rientra sempre nel modello di un'amministrazione di tipo autoritario, l'utilizzo di provvedimenti di natura permissiva, le autorizzazioni che riconoscono all'amministrazione un ruolo centrale e ampiamente discrezionale nella valutazione preventiva delle attività di rigenerazione urbana e rimangono il modello di riferimento per qualsiasi esercizio di attività di rigenerazione da parte del soggetto privato. L'amministrazione conserva la discrezionalità sulle scelte finali; il contributo degli apporti partecipativi è sempre controllato e gestito dall'amministrazione, che compie una sintesi e decide in via unilaterale. Tale approccio caratterizza la funzione amministrativa di rigenerazione urbana e si sviluppa anche attraverso strumenti di natura non autoritativa, che si basano sulla volontaria adesione dei soggetti privati quali le premialità. Queste compaiono nella recente proposta di legge sulla rigenerazione urbana che introduce strumenti premiali di tipo volumetrico, incentivi fiscali che dovrebbero invogliare i soggetti privati ad adottare pratiche di rigenerazione urbana.

A fronte delle caratteristiche di tipo dirigitico descritte, che confermano la qualificazione della rigenerazione urbana quale funzione amministrativa e quale dovere che ricade in capo ai pubblici poteri, occorre tuttavia evidenziare una peculiarità ben messa in luce dalla professoressa Mangialardi e che caratterizza la funzione pubblica di rigenerazione urbana, ovvero il ruolo svolto dalle comunità locali, molto più incisivo e rilevante rispetto ad altri ambiti di intervento pubblico¹⁶. Tutti i diversi interessi pubblici e privati comportano il riconoscimento di uno spazio proprio della libertà, nel diritto amministrativo contrapposta all'autorità. L'autorità del potere, in vista di un migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico generale, trova così un limite nella libertà dei cittadini, nella libertà delle comunità locali, nelle garanzie che devono essere riconosciute ai soggetti privati nel confronto con l'esercizio del potere autoritativo. Più ampio è lo spazio riconosciuto alle libertà dei cittadini, minore è lo spazio per l'esercizio autoritario del potere.

Da ultimo, tengo a sottolineare che nella recente proposta di legge troviamo espressamente il riconoscimento del coinvolgimento del cittadino come modalità di esercizio del potere quanto alla funzione di rigenerazione urbana. Correttamente, la previsione di spazi di libertà a favore della collettività non viene intesa come un limite al potere, ma come arricchimento e integrazione, utile soprattutto a raccogliere e a valorizzare le idee provenienti dall'intelligenza delle forze sociali. Nel Capo III, dedicato agli strumenti di attuazione della rigenerazione urbana, si prevede la partecipazione delle comunità locali, peraltro con una formulazione un po' troppo asciutta che non ci soddisfa molto. L'art. 8 prevede il coinvolgimento delle comunità locali relativamente alla definizione degli obiettivi, ma l'esito di questa partecipazione non ha una rilevanza specifica in quanto essa è limitata alla definizione degli obiettivi da inserire nei programmi e non all'elaborazione di soluzioni, né l'esito del percorso partecipativo deve essere valutato tra le motivazioni dell'amministrazione in sede decisionale finale, e quindi lascia un po' delusi quanto alla comprensione della sua importanza per il successo degli interventi di rigenerazione intesa come rafforzamento delle comunità e della loro coesione.

¹⁶ Sul punto già E. Chiti, *La rigenerazione di spazi e beni pubblici: una nuova funzione amministrativa?* in F. Di Lascio, F. Giglioni, *La rigenerazione di beni e spazi urbani. Contributo al diritto delle città*, Bologna, il Mulino, 2017.

In sintesi, la rigenerazione urbana si conferma essere una funzione amministrativa correttamente affidata all'autorità dei pubblici poteri, che tuttavia assume caratteri originali laddove riconosce e valorizza uno spazio di libertà inteso come effettiva garanzia della voce dei cittadini.

Tale spazio è oggi previsto nella futura legge sulla rigenerazione urbana, che speriamo sia approvata a breve. La sfida è quella di mantenere l'equilibrio tra autorità e libertà: quest'ultima costituisce una condizione indispensabile, affinché le azioni di rigenerazione, se non condivise sia nella fase di progettazione sia in quella, ancor più importante, di implementazione, finiscano per creare nuovi, seppur rigenerati, vuoti urbani.

3. PANEL TECNICO

Federica Cevasco

Architetto - Studio AMDL CIRCLE, Milano

Rigenerazione urbana e orientamenti progettuali

Lo Studio AMDL CIRCLE, che ha più di quarant'anni di storia è stato fondato dall'architetto Michele De Lucchi. Sviluppiamo attività di progettazione ad ogni livello di scala progettuale, dal singolo prodotto all'architettura di interni, dall'architettura delle infrastrutture all'architettura su larga scala. (*slide 3*)

Operiamo sulla base di un approccio che ci piace definire umanistico, il che per noi significa che al centro del progetto è e rimane sempre l'essere umano. Il progetto è da noi concepito come occasione per innescare e sostenere la relazione tra persone e creare nuove possibilità di aggregazione. (*slide 4*)

Riguardo al tema della rigenerazione urbana, lo Studio AMDL CIRCLE fonda le sue attività di progettazione su due criteri. Da una parte la progettazione legata alla riqualificazione di edifici storici che vengono trasformati in luoghi vivi di aggregazione e di cultura, reimmaginando e reinventando il patrimonio esistente, e dall'altra la rivitalizzazione architettonica. (*slide 5*)

La reinvenzione del patrimonio per noi è un concetto che si rifà alla cultura classica. Come nel *De inventione* di Cicerone, in cui il termine *inventio* designava la capacità di reperire elementi già esistenti che avvalorassero un'argomentazione, per noi questo non significa tanto il costruire, l'inventare qualcosa di nuovo, ma il riscoprire ciò che esiste già, ciò di cui già facciamo esperienza nello spazio della nostra vita quotidiana.

Nel nostro modo di operare il restauro degli edifici storici si inserisce in un progetto di rigenerazione più ampio; in esso l'intervento non riguarda solo la singola struttura, ma anche il suo contesto, nel quale si infonde nuova vita attraverso la creazione di spazi pubblici.

Qualche anno fa abbiamo completato un intervento a Milano sull'ex Seminario Arcivescovile, un luogo simbolico della vita cinquecentesca, riconvertendolo in un vivace complesso ricettivo in cui trovano posto un albergo, un ristorante, alcuni negozi. Un elemento del patrimonio è stato quindi ripensato, e lo spazio dell'ex Seminario è diventato a tutti gli effetti una nuova piazza per la città, in questo caso legata allo shopping milanese; si trova infatti in un contesto particolare, nel cuore delle vie della moda. (slide 6)

Sempre a Milano abbiamo realizzato un complesso residenziale riconvertendo un'ex area industriale. Anche in questo caso un luogo nascosto viene restituito alla città: il cuore del progetto – che riguarda una superficie molto considerevole, oltre 10.000 metri quadri – è stato individuato nel riportare in vita un giardino storico e renderlo aperto al pubblico. Il tema del giardino ci ha guidato sia nella progettazione delle nuove residenze, sia nel restauro degli edifici esistenti. Il riferimento che ci ha ispirato è l'*hortus conclusus* medievale, il giardino monastico dove venivano coltivate le piante officinali; rimanda quindi alla preziosità del giardino e alla sua cura come elemento fondamentale del progetto. (slide 8)

L'altro orientamento, la rivitalizzazione architettonica, si riferisce invece alla progettazione di complessi urbani più ampi, quindi con una visione strategica per il territorio. Qui i singoli interventi puntano a ridefinire interi sistemi abitativi affinché questi agiscano come catalizzatori del rinnovamento economico e del tessuto sociale della città nel suo complesso. Nel 2016 abbiamo portato a compimento Il Centro di Arese, un progetto commissionato dal Gruppo Iper, che è tuttora in continua evoluzione ed espansione. (slide 12)

L'area coinvolta è l'ex sede degli stabilimenti dell'Alfa Romeo, che fino agli anni '60 produceva autoveicoli all'interno del tessuto urbano della città di Milano. La città si è ampliata, il tessuto abitativo si è densificato e quindi per espandersi l'Alfa Romeo si è trasferita con una nuova fabbrica più innovativa ad Arese dove ha operato fino al 2009, anno in cui la fabbrica è stata chiusa. Dopo aver ospitato una fabbrica che dava lavoro a più di 20.000 persone e prima che il gruppo Iper acquistasse i terreni dell'area, questo grande spazio si trovava in una situazione di abbandono; una componente di grande rilievo del tessuto produttivo e sociale di quell'area era diventata uno spazio degradato, che aveva creato un vuoto sociale e fisico. (slide 13)

Dopo l'intervento di rigenerazione, l'area ha acquisito ancor di più il valore di polo commerciale; ha inoltre messo in comunicazione due comuni, quello di Lainate e quello di Garbagnate creando di fatto un nuovo centro. Il nome di Il Centro di Arese – che è dunque centro in più sensi della parola – evidenzia il fatto che l'intervento ha creato un nuovo polo con funzioni di agglomeratore. Si consideri inoltre che l'area è sita nella zona Nord di Milano, in una posizione strategica anche per chi arriva a Milano dalla Svizzera. *(slide 15)*

In conclusione, ogni scelta progettuale deve essere il frutto di un intervento integrato di rigenerazione urbana. Nel progetto del Centro abbiamo scomposto l'architettura in molti volumi diversi. L'intento è stato quello di creare una grande vetrina esterna, concependo l'edificio in modo diverso dai classici centri commerciali: uno spazio che recasse in sé la memoria dei mercati, dei porticati presenti nei comuni limitrofi.

L'alternanza di vuoti e pieni, di estensioni orizzontali più o meno marcate sono riconducibili al linguaggio architettonico delle cascine lombarde. slide

Abbiamo concepito una nuova passeggiata urbana, una via viva, che ha avuto nello scorso anno un numero di accessi e visitatori superiore ai diciassette milioni di persone. Tale numero è in crescita costante, il che ci permette di confermare il ruolo cruciale delle scelte architettoniche nel creare nuovi atteggiamenti e nuovi modi di vivere gli spazi. slide

La rigenerazione urbana per noi non è un'attività che mira solo a una trasformazione fisica del tessuto urbano, ma che accompagna ed è accompagnata da interventi di carattere culturale, sociale, economico e ambientale con l'obiettivo di migliorare la vita di tutti e la qualità delle nostre città.

Vedi le slide dell'intervento



Bibliografia

Michele De Lucchi & AMDL CIRCLE, *Connettoma. Synopsis of humanistic architecture*, Silvana Editoriale, 2021.

Michele De Lucchi & AMDL CIRCLE, *Earth Stations - Architetture per il Pianeta Terra*, Silvana Editoriale, 2021.

Michele De Lucchi & AMDL CIRCLE, *Muri senza muri*, Dario Cimorelli Editore, 2023.

Gian Carlo Magnoli Bocchi

Architetto - Studio Magnoli & Partners,
Cremona

Per un approccio multivariato alla rigenerazione urbana

Grazie del cortese invito. Il titolo da me scelto per questo intervento è ambizioso: l'aggettivo *multivariato* rimanda allo sforzo di integrare quante più variabili possibile nella selezione dei fattori che intervengono nel processo di rigenerazione urbana. Riuscire ad integrare più variabili è uno sforzo sempre estremamente complesso; nell'esperienza del nostro Studio, sviluppare dieci progetti di rigenerazione significa vederne - in media - portati a compimento solo un paio. È purtroppo già molto difficile sviluppare e vedere realizzati progetti "semplici" nei tempi inizialmente previsti; i progetti di rigenerazione urbana coinvolgono più ambiti disciplinari e necessitano – per sopravvivere ed “accadere” - pertanto di un approccio multivariato.

Parto da un'immagine a me cara (*slide 4*): un'opera d'arte di Ed Hawkins che certo conoscete e che rappresenta l'evoluzione delle temperature medie stagionali negli ultimi cent'anni, ovvero da quando le temperature sono rilevate con sistematicità. Come vedete, tale andamento mostra con chiarezza un surriscaldamento crescente del pianeta. I colori sono impressionanti, come altrettanto impressionanti – in questa epoca digitale che consente di visualizzare i dati in maniera efficace - sono i colori che il nostro iPhone utilizza per informarci della qualità dell'aria nel nostro Paese.

A Cremona, città in cui abito qui indicata da un puntino bianco (*slide 5*), viviamo di fatto in condizioni di inquinamento perenne che provocano esternalità negative drammatiche, come il diffondersi dell'asma tra bambini e anziani; non a caso il Covid ha colpito drammaticamente in queste zone, perché più esposte.

I dati sono interconnessi. I colori del cambiamento climatico vanno associati anche ai colori del contesto; occorre dunque tener conto delle criticità del contesto – e quella ambientale è facilmente comprensibile nonché paradigmatica - nel cercare di elaborare strategie di miglioramento, utilizzando anche le risorse provenienti dalle esternalità negative. Qui la politica assume un ruolo centrale nel considerare le scelte possibili.

Vediamo ora un'altra immagine da satellite (*slide 6*): la Pianura Padana in cui vivo è fortemente inquinata. Non sempre c'è il bel tempo di ieri, con un forte vento che ci ha aiutato ad arrivare a Taranto rapidamente e ha ripulito l'aria della Pianura Padana; ma – in ogni caso - dove sono andate a finire quelle polveri sottili, che ricordo sono generate da attività antropiche e dalla fisiologia urbana? In breve: come facciamo a ridurre l'impatto delle città, dell'ambiente costruito, ribaltando il paradigma e quindi trasformando la città in volano della sostenibilità (*slide 9-10*)?

La rigenerazione urbana postula il consumo zero del suolo e il recupero delle aree interne, queste ultime condizionate da una serie di criticità che implicano costi molto più alti di quelli relativi, ad esempio, alla costruzione di ampliamenti urbani in “aree verdi” (i famosi green field). Per questo è oggettivamente difficile vedere un intervento realizzato nei tempi previsti: costi finanziari più alti, sforzi di negoziazione sociale molto più intensi, criticità derivate da potenziali inquinanti nelle aree urbanizzate da recuperare (i famosi “brown fields”) rendono ogni intervento di rigenerazione una fatica multidisciplinare spesso gestita con le poche variabili messe a disposizione dal nostro vetusto sistema legislativo.

Volendo avere un approccio ottimista, vi mostro ora alcuni progetti cui ho partecipato, che ho visto realizzati e che quindi hanno dato un senso al nostro sforzo quotidiano di professionisti.

Come Studio abbiamo partecipato alla realizzazione dei cantieri milanesi di Porta Nuova dal 2011 (*slide 11-12*). Abbiamo seguito il cantiere nell'epoca del grande terremoto dell'Emilia del 2012; mentre stavamo lavorando spesso sui ponteggi ballava tutto, però alla fine ce l'abbiamo fatta a gestire le difficoltà e a completare l'intervento. Al tempo l'intervento sulle “Varesine” non veniva ancora definito come rigenerazione urbana, ma, come è stato detto, veniva inquadrato come riqualificazione.

L'area delle Varesine era una ferita inutilizzata, un "brown field" nel pieno centro di Milano. Noi studenti degli anni '80 passavamo in prossimità di quel posto completamente derelitto, una vasta area chiusa dove c'era un Luna Park parzialmente in funzione, con torri arrugginite, alti muri e capannoni; ci sono voluti decenni, ma alla fine in quel caso è stato l'alto valore fondiario a generare l'opportunità di una rigenerazione. In questo caso, infatti, la rigenerazione urbana è stata considerata "di successo", ovvero è stata completata in tempi ragionevoli, perché si era in presenza di un valore fondiario altissimo; purtroppo non è sempre così.

Anche se condizione necessaria ma non sufficiente, meritano un approfondimento anche le strategie tecniche – o se volete tecnocratiche – che abbiamo implementato nei nostri progetti di rigenerazione urbana, tra cui una decina di grandi dimensioni. Come professionisti siamo stati coinvolti in più a Milano-Sesto San Giovanni nel famoso progetto di riqualificazione delle ex Aree Falck, dove è intervenuto anche di Renzo Piano; nel progetto dell'ospedale di Padova Est; in un paio di tentativi fatti a Cesenatico di accorpamento di edifici scolastici in un unico plesso scolastico, liberando e riutilizzando le varie aree. Il Polo di Cesenatico è stato realizzato. Abbiamo fatto la stessa cosa a Milano e a Torino, ove purtroppo non siamo riusciti a completare il progetto.

Dal punto di vista strumentale abbiamo sempre utilizzato il BIM ed il BEM (Building Energy Model), ovvero abbiamo sempre costruito modelli tridimensionali digitali per poter simulare il comportamento energetico degli edifici, e quindi comprendere quali siano gli efficientamenti potenziali. L'efficientamento energetico è una leva fondamentale per reperire le risorse economiche per implementare il business plan. L'ultimo progetto da noi concluso è un progetto di recupero energetico, il piano energetico di riqualificazione del Teatro alla Scala di Milano. Non si tratta di un intervento sulla scala di un singolo edificio, perché il Teatro alla Scala dal punto di vista architettonico si configura come un insieme di edifici, agglomeratisi nel tempo come se fossero un intero quartiere; è quindi possibile attraverso la tecnologia, la progettazione, le competenze, arrivare all'implementazione di un progetto di rigenerazione. Ma le competenze non sono sempre sufficienti e adeguate a garantire la realizzabilità e a gestire la complessità del progetto.

Da parte nostra, come Studio puntiamo ad arrivare a una sostenibilità integrata per la Smart City grazie a un approccio in cui, volta per volta, più discipline vengano integrate e utilizzate con i loro strumenti di analisi. Questo approccio ha portato a un altro intervento che abbiamo seguito a Bergamo: il progetto Porta Sud, un progetto complesso e impegnativo di riqualificazione dello scalo ferroviario. In questo caso il nostro committente, Edison, grande società energetica ha inteso studiare lo sviluppo potenziale dell'area anziché costruire – sin da subito - una grande centrale al suo interno, visto che non era possibile predire con certezza i tempi di sviluppo dell'intero progetto. Ci siamo dunque chiesti se avesse senso costruire subito una grande centrale che generasse tutti i gigawatt necessari per tutto l'intervento, e ci siamo risposti che forse questo approccio non era il più adeguato. Abbiamo pensato alla necessità di sviluppare uno studio per funzioni, per compendi e per destinazioni d'uso: un ospedale consuma più di una scuola, una residenza meno di un ufficio. Bisogna dunque fare delle simulazioni che consentano una pianificazione energetica che vada di pari passo con la pianificazione urbanistica.

Mi ripeto: gli strumenti per definire i progetti ci sono, ma purtroppo i progetti non realizzati sono più di quelli realizzati. In linea con la proposta della Fondazione Inarcassa di lanciare un manifesto sulla rigenerazione urbana, passo dunque a concentrarmi sul caso di Bagnoli (*slide 13-16*), sul quale personalmente ho lavorato due anni andando spesso sul posto ad interloquire con gli uffici tecnici della Struttura Commissariale. Nel caso di Bagnoli, tutte le procedure sono state svolte scrupolosamente: il concorso ha premiato progetti dalla qualità architettonica davvero alta, e per gestire la parte amministrativa è stata creata una Struttura Commissariale, con lo scopo di agevolare il superamento di criticità burocratico-amministrative. Ciò nonostante, il tutto ha tempi lentissimi: il progetto riguarda infatti un'area fortemente contaminata, i costi bonifica sono altissimi, e finché la bonifica non è stata effettuata non si riesce ad andare avanti. Quindi Bagnoli è ancora così come l'ho vista cinque anni fa, come tutti l'abbiamo vista una decina di anni fa.

In passato ho svolto anche il ruolo di Direttore dell'Associazione AUDIS, che opera dal 1995 per la rigenerazione urbana, e vi mostro alcuni dati di fonte AUDIS relativi al periodo 2007-2020 (*slide 17*).

Dei sostanziosi contributi pubblici canalizzabili sulle città, è stato utilizzato solo l'1%. Perché di norma l'amministrazione pubblica non è pronta a gestire soluzioni integrate e complesse, pur in presenza di finanziamenti disponibili? Perché "tira fuori dal cassetto" il progetto di una rotonda (dispone spesso solo di quel progetto esecutivo), e non riesce a fare una strategia integrata?

Come facciamo, quindi, a raggiungere l'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo nel 2050? Se la legge sull'urbanistica e sulla rigenerazione urbana ci chiede di definire una strategia puntando al 2050, la prima cosa che va fatta, città per città, è mettere a punto il *progetto del progetto*: non il progetto di rigenerazione urbana, ma il progetto di *come progettare la rigenerazione urbana*. Non voglio sembrare retorico, ma finché non contemperiamo tutta una serie di fattori prima di analizzare le aree non possiamo incaricare un povero professionista di risolvere con un edificio i problemi di un'area inquinata che va bonificata, di una area contesa socialmente che non va "gendrificata", di una area non collegata ai servi per cui poco appetibile dal mercato. Se non c'è consenso pubblico e se i valori fondiari sono bassi, la rigenerazione di quell'area non partirà mai: avremo cinque anni di lavori inutili e magari anche di parcelle pagate, ma saranno soldi buttati. Quindi, che fare?

Da parte nostra abbiamo iniziato ricerca, sviluppata con approfondendone i contenuti nel Master in Rigenerazione Urbana dell'Università di Parma e con una serie di altri soggetti; stiamo cercando di elaborare un indice che abbiamo denominato *indice di trasformabilità (slide 18)*, così da poter intervenire su ciò che è trasformabile nel breve periodo. La già citata legge urbanistica del '42 non contempla mai il fattore tempo: ogni progetto è analizzato e sviluppato solo bi-dimensionalmente; secondo la prassi urbanistica consolidata i progetti venivano sviluppati mediante retini colorate che sulla carta individuano qui una residenza, là un insediamento industriale. Ma questo approccio, purtroppo, non consente un approccio multidimensionale che contempli ad esempio la dimensione economica o quella sociale come fattori critici che impattano sullo sviluppo temporale del progetto. La dimensione temporale può - e deve - essere introdotta nella pianificazione e nella progettazione grazie all'integrazione di variabili quali i valori fondiari, gli assetti proprietari, le tempistiche esecutive, le necessità di bonifica, i processi di costruzione del consenso.

Per evitare inutili e sterili esercizi di fattibilità, per valutare l'effettiva trasformabilità di una area – e quindi i tempi concreti di attuazione – occorre definire degli indici proporzionali rispetto a queste dimensioni: ad esempio, se il valore fondiario è alto e i proprietari sono pochi l'indicatore “inversamente proporzionale” e quindi è positivo (“luce verde”); invece i proprietari sono moltissimi l'indicatore è neutro o negativo (“luce rossa”). Se bisogna effettuare bonifiche l'indicatore è “direttamente proporzionale” e quindi più bonifiche equivale a più tempi (perciò “luce rossa”); se non ce n'è bisogno, luce verde. Questi semplici esempi servono a fare capire come è possibile comporre una matrice “multivariale” per definire una gerarchia di fattibilità degli interventi all'interno della strategia di rigenerazione di ogni singola città, e per identificare realisticamente gli interventi prioritari. Innescare gli interventi prioritari significa infatti riuscire ad attivare “gli inneschi”, ovvero “far partire la valanga” che poi si trascina dietro il resto.

Lo sforzo di definire un indice di trasformabilità è aperto a tutti i contributi che vorrete dare; l'obiettivo ultimo, attraverso la rigenerazione urbana, è quello di invertire la rotta nel cambiamento climatico: grazie al contributo delle attività antropiche in zone antropizzate riportare verso destra le bande di azzurro dell'opera di Ed Hawkins che vi ho mostrato in apertura (*slide 19*).

Vedi le slide dell'intervento



Bibliografia ragionata

Wolman, A., *The metabolism of cities*, Scientific American, 213(3), 1965, pp. 179-90.

Il pionieristico testo storico introduce la metafora della città come organismo attraversato da flussi continui di materia ed energia, ponendo le basi per il superamento della visione statica dell'urbanistica.

Lynch, K., *What Time is This Place?*, MIT Press, 1972.

Testo imprescindibile sulla temporalità in urbanistica, in cui Kevin Lynch teorizza come lo spazio urbano debba essere progettato in funzione dei ritmi temporali, dei cicli biologici e della percezione del tempo da parte degli abitanti.

Berger, A., *Drosscape: Wasting Land in Urban America*, Princeton Architectural Press, 2006.

Il testo teorizza l'integrazione e la riattivazione dei paesaggi di scarto industriali considerando il loro recupero come un processo ecologico intrinsecamente legato a tempistiche lunghe.

Corner, J., *Terra Fluxus*, in "The Landscape Urbanism Reader" (pp. 21-33). Princeton Architectural Press, 2006.

Nel suo saggio cruciale sulla temporalità: Corner descrive la città non come una forma fissa, ma come una "morfologia fluida" determinata da processi ed eventi che si sviluppano nel tempo.

Baccini, P., & Brunner, P.H., *Metabolism of the Anthroposphere: Analysis of Chemical Fluxes and Material Flows*, MIT Press, 2012.

Il testo fornisce l'approccio analitico e quantitativo per calcolare le variabili multidimensionali dei flussi di risorse e scarti nei sistemi urbani.

Secchi, B., *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Roma-Bari 2013.

Il testo esplora la dimensione multidimensionale della pianificazione, focalizzandosi sulle variabili sociali ed economiche che causano le fratture relazionali e demografiche.

Girardet, H., *Creating Regenerative Cities*, Routledge 2015.

Il testo sviluppa l'applicazione pratica del metabolismo circolare, dimostrando la necessità di indicatori complessi per misurare la rigenerazione urbana.

Mostafavi, M., & Doherty, G. (eds.), *Ecological Urbanism*, Lars Müller Publishers 2016.

La pubblicazione unisce ecologia, economia e governance in un unico quadro metodologico multidimensionale per la pianificazione resiliente.

Waldheim, C., *Landscape as Urbanism: A General Theory*, Princeton University Press 2016.

Il testo sostiene come il paesaggio sia lo strumento urbanistico ideale per gestire la transizione e il mutamento temporale delle aree post-industriali dismesse.

Albrechts, L., Balducci, A., & Hillier, J. (eds.), *Situated Practices of Strategic Planning: An International Perspective*, Routledge 2020.

Un testo recente e autorevole sulla pianificazione strategica e multivariata, che spiega come la governance contemporanea richieda agende flessibili e modelli transizionali capaci di adattarsi alle variabili socio-politiche ed economiche nel corso del tempo.

Maurizio Erbicella

Ingegnere - Studio d'ingegneria Erbicella, Catania

Rigenerazione, strategia per un nuovo Rinascimento urbano

Desidero innanzi tutto esprimere il mio vivo ringraziamento alla Fondazione Inarcassa. Sono qui a rappresentare il punto di vista – e forse, più che il punto di vista, il sudore – dell'urbanista mediterraneo, di chi svolge questa professione ed opera per la rigenerazione urbana in un'area come la Sicilia, che grazie a una legge urbanistica recente, la numero 19 del 2020, si proietta in una nuova stagione del governo del territorio.

Questa nuova stagione ci pone innanzi ad un problema estremamente significativo, quello demografico. Oggi ho sentito più volte emergere questo tema, che a mio avviso presenta diversi aspetti. Il primo – lo dico subito – dovrebbe permeare da subito l'impianto normativo: occorrerebbe differenziare la rigenerazione delle aree metropolitane da quella degli altri Comuni. Le aree metropolitane del Paese sono ancora oggi fortemente attrattive; lì il calo demografico non è quello che abbiamo nei Comuni medi, piccoli e piccolissimi. Occorrono quindi in via di principio due norme profondamente diverse: una per le aree interne ed i Comuni in decremento demografico, un'altra per le aree metropolitane ed i Comuni attrattivi a crescita demografica. Questa almeno è la convinzione che ho maturato in base alla mia esperienza.

Dal che, diverso è l'approccio da adottare nei Comuni con decremento demografico e nelle aree produttive che invece sono ancor oggi attrattive, ovvero assistono a un aumento della popolazione. Il problema dei Comuni con un alto tasso non solo di denatalità, ma anche di invecchiamento della popolazione è estremamente significativo, e dovrebbe mettere fortemente in discussione gli standard urbanistici nelle aree interne.

Faccio un esempio disciplinare semplice: in Sicilia, col PNRR, abbiamo ricostruito la gran parte delle scuole del nostro territorio. Poiché i fondi mettevano poche risorse a disposizione degli espropri, tale ricostruzione è stata fatta quasi del tutto mediante demolizioni e ricostruzioni, o grazie a profonde ristrutturazioni di edifici costruiti prima del 1976, anno in cui è entrata in vigore la normativa che determinava le quantità minime delle superfici dei lotti urbanistici destinati all'edilizia scolastica. Se oggi quantifichiamo gli spazi in base a uno standard di 4,5 metri quadrati per abitante, inseriamo nel computo abitanti che in verità hanno un'età molto avanzata rispetto alla domanda di edilizia scolastica: abbiamo cioè un sovradimensionamento, e invece sottraiamo dallo stesso computo quantità molto inferiori al necessario perché non rispondenti ai minimi di legge, nonostante su quei lotti insistano edifici nuovi.

Non credo si possa continuare a essere miopi di fronte a situazioni di questo tipo, che impongono, non consigliano, una revisione complessiva degli standard urbanistici. Dico complessiva perché evidentemente la legge 1150 del 1942, finalizzata alla ricostruzione del Paese, sanciva la prevalenza dei diritti sociali, quali il diritto all'istruzione e il diritto alla salute, sui diritti civili. Si dovevano contemperare luoghi, e quindi superfici, funzioni e destinazioni dei suoli che risolvessero quei problemi. Ma eravamo nel 1942; oggi, nel 2026, la popolazione deve affrontare la prevalenza di diritti civili rispetto ai diritti sociali. Intendo dire che nelle aree della mia Regione che registrano ancora tassi di produttività significativi – con il relativo aumento dell'occupazione – e che attraggono fortemente nuova manodopera, questa manodopera proviene dall'estero. In Sicilia abbiamo un Comune di 70.000 abitanti che è settimo nella graduatoria di produzione del PIL regionale.

I capoluoghi di provincia sono 9; si tratta di Comuni che hanno una grande valenza sotto il profilo economico, in cui la popolazione ufficiale immigrata è pari a 15-20.000 abitanti su 70.000. Di questa popolazione immigrata, il 60-70% proviene dall'Africa: è quella impegnata nell'agricoltura e nella sericoltura che alimenta il mercato più vasto del Meridione d'Italia. Questa popolazione, di età tra 0 zero e 46 anni, è costituita quasi totalmente da uomini.

A loro aggiungiamo l'immigrazione europea, che invece è pressoché completamente femminile; proviene in prevalenza da tre Paesi (Romania, Ucraina e Polonia) e ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Si tratta di una miscela esplosiva, che non può che indurci a riflettere.

Credo che il tema della convivenza e della solidarietà debba essere attraversato da una profonda rivisitazione, perché facciamo rigenerazione in quartieri in gran parte abbandonati dai cittadini nativi e in larga misura occupati dagli immigrati, con una presenza residuale di chi in questi luoghi è nato. Qui la presenza del pubblico deve servire a colmare un divario: non si tratta solo di una questione economica, ma di una questione di equilibrio sociale. Penso che una nuova legge sui principi di rigenerazione del territorio debba contemperare questi aspetti.

Infine, vorrei porre un'altra questione metodologica. Il piano oggi deve essere partecipato; per essere partecipato deve raggiungere tutti i cittadini che ne saranno coinvolti, e deve trovare le modalità per costruire il consenso. L'Arch. Magnoli Bocchi citava una proporzione di due progetti riusciti su dieci nella città di Milano: significa il 20% di successo. Guardate all'80% di insuccessi, considerateli tenendo conto degli aspetti di cui vi ho parlato, e vediamo di quanto diminuiscono ancora i casi di successo duraturo.

Bisogna vedere se riusciamo a impegnarci per una rigenerazione possibile in tutto il Paese: non si tratta di una scelta, ma di una necessità, anche tenendo conto di quel concetto di "restanza" che ho sentito richiamare poco fa. Quanti dei nostri figli sono ancora in Sicilia, e quanti sono andati a studiare altrove spopolando le università dell'isola? Il tema della "restanza", così come quello della coesistenza, della coabitazione, dell'assetto demografico, è un tema estremamente significativo, da cui la rigenerazione urbana è non poco condizionata.

Concludo con un'ultima riflessione a proposito della rigenerazione urbana. Questa mi pare essere una questione nazionale, che sta peraltro abbandonando sempre più il campo dell'urbanistica per diventare uno dei temi del confronto sociale del Paese. Ma la rigenerazione non funziona, non può funzionare, tutte le volte che nella partecipazione e nel dibattito pubblico si fa prevalere l'appartenenza sull'identità.

Oggi la rigenerazione è un problema di identità del Paese: un Paese dalle caratteristiche ambientali uniche, dove i cambiamenti climatici non producono gli stessi effetti in Trentino e in Sicilia, un Paese con valori paesaggistici e ambientali assolutamente peculiari dei singoli territori. La zona etnea, ad esempio, coniuga valori ambientali con rischi ambientali non indifferenti, quali quelli vulcanico e sismico.

Tenendo presenti l'obiettivo del consumo di suolo pari a zero e la decrescita demografica, la scelta della rigenerazione non è un indirizzo politico: è una strada che siamo obbligati a percorrere, impegnandoci a far prevalere sempre il valore dell'identità su quello dell'appartenenza. Tutte le volte che ci riferiamo al valore dell'appartenenza rispetto a quello dell'identità, creiamo fratture; e con le fratture i progetti di coesistenza, di coabitazione, di condivisione, di tolleranza che rimettono al centro l'essere umano non avranno mai possibilità di successo.

4. PANEL POLITICO

Edoardo Rixi

Viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

Lettera inviata in occasione di RE/URB 2026

Gentili organizzatori, gentili partecipanti,

in occasione della seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB, desidero farvi giungere il mio saluto più cordiale. Mi rincresce non poter essere presente di persona, trattenuto da impegni istituzionali inderogabili legati all'attività del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Ci sono momenti in cui il confronto è utile e, soprattutto, necessario. Questo è uno di quelli. La trasformazione delle nostre città non è più una prospettiva lontana: è un processo già in atto che chiede visione, responsabilità e capacità di scegliere.

La Fondazione Inarcassa, forte di una comunità ampia e qualificata di oltre 54.000 professionisti, ha dimostrato negli anni di saper essere non soltanto luogo di rappresentanza, ma laboratorio di idee concrete. Un presidio culturale e tecnico che contribuisce a tenere insieme innovazione e fattibilità, qualità progettuale e sostenibilità economica.

Oggi il tema abitativo si intreccia con questioni più ampie: accessibilità, qualità della vita, equilibrio tra spazi privati e dimensione collettiva. Non si tratta semplicemente di costruire o riqualificare edifici, ma di ridisegnare relazioni urbane. In questo senso il Piano Casa Italia rappresenta una cornice strategica per sperimentare modelli nuovi, capaci di integrare edilizia pubblica e sociale, investimenti privati e bisogni reali dei territori. Secondo una logica di *mixité* che non sia solo dichiarata, ma praticata.

Le risorse oggi disponibili – tra PNRR e programmi complementari – hanno consegnato al Ministero una responsabilità concreta: circa 6,5 miliardi di euro da tradurre in interventi efficaci, misurabili, duraturi.

Non è solo una questione di numeri, ma di risultati: qualità dell'abitare, riduzione dei consumi energetici, recupero di spazi urbani che tornino a essere vissuti.

Allo stesso tempo, rigenerazione urbana e sviluppo infrastrutturale non possono più procedere su binari paralleli. Devono dialogare, contaminarsi, rafforzarsi reciprocamente. È su questo equilibrio che si gioca una parte decisiva della competitività del Paese, anche nel confronto europeo, come dimostrano le iniziative più recenti in materia di housing accessibile.

Per questo considero particolarmente prezioso il contributo che emergerà dai vostri lavori. Vi sarei grato se vorrete condividere un paper o una sintesi delle principali evidenze del convegno: sarà uno strumento utile per alimentare il lavoro istituzionale con idee, proposte e spunti concreti.

A tutti voi – organizzatori, relatori, partecipanti – va il mio ringraziamento per l'impegno e la qualità del confronto che saprete generare. E anche da occasione come questa che passa la capacità del Paese di non limitarsi ad adattarsi ai cambiamenti, ma di guidarli.

Con viva cordialità,

Edoardo Rixi

Fabio Rampelli

Vicepresidente della Camera dei Deputati

Grazie per questa iniziativa alla Fondazione Inarcassa, che si concentra su argomenti altamente strategici e complessi per inquadrare adeguatamente la promozione e la tutela delle professioni tecniche. Ritengo molto apprezzabile che si intenda offrire un contributo sistemico per riflettere sulla traiettoria di sviluppo propria delle professioni tecniche in una fase storica decisamente complessa.

Il ricorso al Superbonus ha avuto almeno un effetto positivo, quello di far aumentare gli incarichi per i professionisti del settore; ma la rigenerazione urbana è altra cosa, molto più complessa e potenzialmente anche molto più sfidante, perché non possiamo che partire dal dato di realtà. Questo ci dice che quando sono stati tentati interventi di rigenerazione urbana, raramente tali interventi hanno portato a un miglioramento della qualità della vita e dell'architettura; di rado sono stati capaci, come si diceva poco fa, di contemplare quelle esigenze di carattere sociale che sono parte integrante della materia urbanistica.

L'urbanistica, il macro insieme, ricomprende certamente l'aspetto progettuale e quindi l'architettura, ma è una materia più estesa, che considera anche i fenomeni di carattere sociale. Grazie al ricorso a specifici strumenti disciplinari, l'urbanistica interpreta la centralità della persona e quindi l'idea – da esplicitare e specificare – di come un essere umano debba vivere nel proprio territorio.

Le definizioni che la Fondazione Inarcassa richiama nel proprio Manifesto per la Rigenerazione Urbana sono definizioni che mi sento di condividere. Occorre peraltro, a mio parere, chiarire ulteriormente le declinazioni operative del concetto di rigenerazione urbana.

A volte, quando questa è divenuta intervento su uno specifico territorio, si è rifatta a un approccio che non ha tenuto in adeguata considerazione il beneficio sociale rispetto a quello ambientale.

A volte si progettano quartieri ad alta densità abitativa con giustificazioni talvolta speciose, che – guarda caso – corrispondono agli interessi degli immobiliari, per i quali realizzare quartieri fatti di edifici sviluppati verticalmente significa aumentare la redditività dei terreni, aumentare il profitto. Bisognerebbe però interpellare anche chi abita dentro queste tipologie di fabbricato: quasi mai le persone che ci vivono si sentono particolarmente gratificate dall'abitare al quattordicesimo piano di un mezzo grattacielo (che non è neppure un grattacielo fino in fondo). Una simile soluzione non ha una sua fisionomia: non è una comunità, non è un villaggio, non è un grattacielo, non ha un'identità.

Il tentativo di far fare profitti a qualcuno e di distruggere i caratteri identitari dei territori si è manifestato in Italia in tutte le epoche storiche, fino a far diventare il Paese una grande piattaforma attrattiva di tipo turistico oltre che culturale; siamo in una delle primissime posizioni tra i Paesi ritenuti più attrattivi come destinazioni turistiche, e tra quelli più visitati.

Chi viene in Italia lo fa per fare esperienza della nostra identità culturale, architettonica, artistica, delle nostre bellezze; nessuno viene da noi per visitare i tre modernissimi grattacieli di Milano, espressioni di un'architettura innovativa. A maggior ragione, nessuno viene in Italia per vedere il quartiere Zen, Scampia o Corviale, Tor Bella Monaca, la diga fortunatamente demolita di Genova e via discorrendo.

Dobbiamo dunque cercare di coniugare le necessità di rigenerazione urbana al criterio della bellezza; in architettura questa non è un fatto esclusivamente estetico che mira a creare una sorta di scultura da contemplare. La bellezza in architettura e in urbanistica è strettamente connessa con la qualità dell'abitare, con le specifiche caratteristiche di tipo sociale e ambientale di un singolo territorio.

Bisogna quindi concentrarsi sull'immaginare come la persona umana possa trovare la sua collocazione su un territorio rigenerato. Credo che ai sei punti del manifesto della Fondazione Inarcassa, cui aderisco, si possa aggiungere questo settimo punto, anche considerandolo un fattore da contemplare come premessa di tutti e sei i punti.

A tale proposito debbo dire che mi lascia perplesso il concetto di saldo zero, come se il territorio fosse perfettamente omogeneo, che si tratti del Parco dell'Appia Antica, del Parco del Pollino o delle aree degradate costituite da costruzioni abusive erette ai margini delle grandi città.

Laddove il territorio è compromesso, dev'essere consumato: lì il saldo zero è incomprensibile. Bisogna consumare il territorio degradato e preservare, sino al limite dell'intoccabilità, il territorio pregiato. I consueti approcci che definirei ideologici dovrebbero lasciare il passo a quel pragmatismo per cui, se occorre consumare territorio per bonificare borgate abusive grazie a un'architettura di qualità per la realizzazione di servizi come asili nido, presidi sanitari, presidi di sicurezza, luoghi di culto, si deve poterlo fare.

Vi sono realtà che vanno assolutamente tutelate e che devono quindi essere definite invariante e quindi intoccabili. Bisogna invece mettere mano alle realtà degradate in nome del miglioramento della qualità della vita, e quindi anche delle prerogative e delle esigenze di carattere sociale dei cittadini.

Ritengo che la rigenerazione urbana sia uno strumento utile per intervenire anche mediante interventi puntiformi; nel farlo, bisogna anche avere coraggio. Intanto il coraggio del pluralismo culturale, perché se non credo si possa impedire a un architetto modernista di esprimersi in base al linguaggio modernista, non si può neanche impedire di esprimersi alla scuola tradizionale di Léon Krier. Indubbiamente occorre poter vedere il territorio in modi diversi, di operare lasciando al cittadino la libertà di scegliere, che si declina in base a necessità specifiche sulle diverse scale urbane.

Durante il Covid ci siamo improvvisamente trovati a rivalutare i borghi. Se per rigenerazione si intende anche la modifica degli stili architettonici e urbanistici, non credo si possano rigenerare i borghi. Questi devono essere semmai restaurati, ristrutturati, recuperati, non rigenerati; a tale proposito, abbiamo assistito anche a dei ripensamenti in coloro che hanno culturalmente denigrato e delegittimato i borghi per molto tempo.

Se un essere umano sta bene con sé stesso in un dato spazio, nella rifondazione delle città occorre prevedere anche un'architettura che risuoni con questo senso di benessere.

Il tema critico è quello dell'economia, della vitalità dei piccoli centri anche da un punto di vista commerciale, perché la grande distribuzione spopola i quartieri delle città, e a maggior ragione i borghi.

Per concludere: bisogna essere coraggiosi e capire che l'essere umano sta bene nelle piccole comunità di riferimento, nei paesi, nelle città giardino. Quella è la dimensione in cui la vita si realizza più armoniosamente; la rigenerazione non può fare l'operazione esattamente contraria, cioè distruggere le piccole unità abitative per dare vita ai nuovi ecomostri 2.0 dell'era contemporanea.

Ma la rigenerazione non può essere neanche la pettinatura stravagante di una capigliatura in sé scomposta. Se c'è un ecomostro e se si interviene con un progetto di rigenerazione, l'ecomostro va abbattuto. Nella rigenerazione deve quindi avere una sua centralità anche il concetto di sostituzione edilizia, processo che è in corso in mezza Europa, in mezzo mondo occidentale. In Italia, per ragioni sconosciute, questo fenomeno va molto a rilento, pur essendo l'Italia infestata, come altri Paesi europei, da modelli urbanistici e architettonici assolutamente incompatibili con la vita dell'essere umano. Grazie.

Pino Bicchielli

Presidente della Commissione parlamentare d'inchiesta sul rischio idrogeologico e sismico; Commissione Cultura della Camera dei Deputati

Grazie alla Fondazione Inarcassa, a tutte le Istituzioni presenti e agli organizzatori per avermi invitato a questa seconda Giornata sulla Rigenerazione Urbana, che tra l'altro si svolge in un luogo altamente simbolico quale è Taranto.

Da parte mia, intervengo in qualità di Presidente della Commissione parlamentare d'inchiesta sul rischio idrogeologico e sismico per condividere con voi una riflessione e partire da un principio che ritengo non più rinviabile: l'inversione di paradigma tra emergenza e prevenzione, sia negli investimenti, sia – e soprattutto – nella mentalità del Paese e della sua classe dirigente. Per troppo tempo abbiamo agito solo a tragedie avvenute, effettuando interventi straordinari e perciò molto onerosi: è giunto il momento di investire prima e in modo strutturale, così da evitare e in primo luogo mitigare il rischio. I fattori di rischio idrogeologico e sismico sono fattori naturali che non si possono eliminare completamente: non esisterà mai un rischio zero, e dunque occorre rafforzare la capacità di convivenza con il rischio.

L'inversione di paradigma che citavo deve riguardare non solo le risorse finanziarie, ma anche la cultura amministrativa e progettuale del nostro Paese. Il che significa programmare, pianificare, avere una visione di lungo periodo; significa quindi assumersi una responsabilità intergenerazionale. Raccolgo pertanto con grande piacere l'invito a partecipare a questa Giornata, che si propone di contribuire a costruire una visione nazionale della rigenerazione urbana e una riorganizzazione normativa sul governo del territorio, così da ricomporre quella frammentazione normativa che la Commissione da me presieduta ha ampiamente riscontrato.

Come l'On. Mazzetti, anch'ella componente della Commissione sul rischio idrogeologico, potrà spiegare meglio di me, il percorso che stiamo seguendo va verso una legge quadro sul dissesto che ricomprenda tutti gli interventi di governo del territorio: controllo, manutenzione, mitigazione del rischio, consumo del suolo, governo delle acque e rigenerazione urbana. Si tratta di interventi e competenze attualmente spezzettate tra enti, normate e regolate da un reticolo di leggi che si intersecano e generano livelli di autorizzazione a volte non solo duplicati, ma addirittura in contraddizione tra loro.

Il primo e più grave ostacolo, emerso in tutte le nostre missioni sul territorio e nel corso di tutte le audizioni con autorità ed esperti, è di tipo gestionale: la forte frammentazione gestionale è il principale elemento di difficoltà nella gestione del rischio idrogeologico. Il primo obiettivo dev'essere quindi la semplificazione e la creazione di un quadro certo delle responsabilità e della linea di gestione della prevenzione del rischio. Non parlo di un'ulteriore legge settoriale che si aggiunga alla normativa esistente, ma di una cornice organica capace di dare stabilità, certezza e coerenza alle politiche pubbliche: una norma che superi la frammentazione delle normative regionali e che aggiorni gli strumenti di intervento.

La legge urbanistica del 1942 mette al centro la pianificazione strategica, la coesione territoriale e la qualità del progetto, ma una legge, per quanto importante, non sarà mai sufficiente se non accompagnata da un patto nazionale per la sicurezza. Un simile patto deve coinvolgere trasversalmente le istituzioni, i livelli di governo, i professionisti, il mondo produttivo, le comunità locali, e mettere in pratica un'inversione di prospettiva. La prevenzione non dev'essere più episodica ed emergenziale, ma deve costituire un vero e proprio asse strutturale delle politiche di sviluppo del Paese: strutturale negli interventi, negli investimenti, nella pianificazione e soprattutto nelle priorità politiche.

La rigenerazione urbana rientra dunque appieno nel paradigma della prevenzione; non riguarda interventi settoriali, ma è una strategia integrata di sicurezza territoriale. Rigenerare non significa consumare nuovo suolo, ma restituire qualità, sicurezza e funzionalità a ciò che già esiste, e dunque superare una cultura espansiva e adottare i principi dell'economia del suolo mettendo al centro il riuso, la densificazione intelligente, la qualità del progetto. Inoltre, non

possiamo non ripensare le nostre città senza tener conto del cambiamento climatico: piogge sempre più intense e concentrate, fenomeni estremi sempre più frequenti. Per questo dobbiamo investire anche su un modello urbano completamente diverso.

Come Commissione stiamo verificando la funzionalità delle cosiddette “città spugna”, ovvero città capaci di assorbire, trattenere e drenare l'acqua riducendo il rischio idraulico e aumentando notevolmente la resilienza dei territori grazie a infrastrutture verdi e superfici permeabili, sistemi naturali di drenaggio in grado di assorbire le piogge sempre più intense e discontinue che purtroppo il cambiamento climatico ci sta consegnando. Questa è prevenzione concreta: non solo grandi opere, ma anche soluzioni diffuse, integrate e progettate con competenza.

Alle misure di contrasto del rischio idrogeologico occorre poi aggiungere la necessità di riqualificazione antisismica del patrimonio edilizio esistente: questa rappresenta una delle forme più importanti e urgenti di prevenzione del rischio. Siamo un Paese bellissimo, ma anche fragilissimo: il 94,5% dei Comuni è a rischio idrogeologico, il 40% dei cittadini vive in zone a rischio sismico medio-alto; quindi, il patrimonio edilizio va messo in sicurezza. Una riflessione deve costituire il fulcro del nostro modo di pensare: in Italia la relazione geologica è obbligatoria solo dal 1988, e dunque l'80% degli edifici pubblici residenziali è stato costruito in assenza di questo obbligo di legge.

Rigenerare le nostre città significa costruire comunità più sicure, più resilienti e più sostenibili.

Abbiamo risorse immateriali preziose: architetti, ingegneri, urbanisti senza i quali non si può avere una buona qualità progettuale. Senza qualità progettuale non abbiamo sicurezza, non abbiamo sostenibilità, non abbiamo vera rigenerazione. La Fondazione Inarcassa, comunità che rappresenta oltre 175.000 di questi professionisti, è un interlocutore fondamentale per tradurre queste visioni in progetti di qualità.

Oggi è importante lanciare un messaggio chiaro al Paese: basta con la cultura dell'emergenza, è arrivato il tempo della prevenzione. Ogni euro che spendiamo in prevenzione ci fa risparmiare tra i 5 e i 7 euro in gestione delle emergenze.

Grazie alla proposta di legge quadro, a un patto per la sicurezza nazionale e alle forze di tutti i professionisti, possiamo scrivere insieme un nuovo capitolo fatto di città sicure, resilienti, belle, vive. Le generazioni che verranno non ci giudicheranno per come abbiamo gestito le emergenze, ma per come abbiamo agito e per quanto abbiamo investito per impedire che le emergenze si verificassero. È questa la sfida che oggi dobbiamo raccogliere, e che insieme possiamo vincere.

Andrea De Priamo

Presidente della Commissione Affari Costituzionali,
Senato; già membro della Commissione Ambiente,
Territorio, Lavori Pubblici del Senato

Grazie alla Fondazione Inarcassa, che svolge un ruolo fondamentale nella fase partecipativa e propositiva rispetto a temi lungamente dibattuti, per i quali si fa riferimento a testi, come la citata legge urbanistica del 1942, che possiamo considerare vetusti e che in questa fase sono oggetto di azioni effettive e concrete. A tale proposito vi riporto la recentissima notizia, a mio avviso molto importante, relativa alla riprogrammazione dell'utilizzo di parte dei Fondi di coesione destinando più di un miliardo alla disponibilità di abitazioni a prezzi calmierati.

Si tratta di un tema fondamentale perché l'edilizia residenziale pubblica non è solo una leva sociale fondamentale, ma anche perché l'edilizia pubblica è ferma da molti anni per una serie di problemi anche tecnici: penso ad esempio ai PEEP, Piani di Edilizia Economica e Popolare, strumento di cui ho potuto verificare l'impatto nella mia lunga esperienza di amministratore nel Comune di Roma. I PEEP hanno progressivamente perso la loro efficacia, ma strumenti di questo tipo sono fondamentali nell'ottica di una visione della città attuale e futura che non vada verso la gentrificazione, specie nei grandi centri urbani. Questa si sviluppa nella misura in cui non ci sono interventi sociali.

Spero che in questa legislatura si riuscirà anche a d'affrontare il Piano Casa, che con i colleghi del Senato seguo in prima persona. Il varo della legge sulla rigenerazione urbana rientra tra le scadenze di fine legislatura, momento in cui ci saranno molti interventi da approvare: quelli che avranno più forza e raccoglieranno maggior condivisione politica potranno sottrarsi al contrasto tra maggioranza e opposizione, e tra questi potrebbe esserci anche la legge sulla rigenerazione urbana.

Come diceva l'On. Mazzetti, c'erano diversi testi; personalmente sono il primo firmatario di quello di Fratelli d'Italia. Siamo partiti da un testo base redatto dal Sen Rosso di Forza Italia; ma di fatto in quel testo, alla luce delle modifiche già fatte e di quelle che si intende portare avanti, diventa una sintesi della maggior parte dei testi presentati. Il testo parte da un presupposto a mio parere fondamentale: al di là delle sopravvenute e sempre più evidenti questioni legate all'aspetto climatico, vi è l'impatto delle normative europee.

Si parla di sostituzione edilizia, di demolizione, di costruzione, di ripensamento di quell'edilizia di massa che ha avuto una funzione sociale importante ma che ha sacrificato la qualità della vita collettiva. La proposta di legge recepisce tutte queste istanze, pone attenzione a evitare i conflitti tra normative regionali e legge quadro nazionale, e apre alla possibilità di una grande stagione di rigenerazione urbana nel rispetto dell'ambiente, di contrasto alle situazioni di degrado urbano che spesso sono purtroppo presupposto del degrado sociale. L'obiettivo è quindi quello di coniugare qualità della vita, sicurezza e rigenerazione urbana.

Credo che le occasioni di confronto come questa siano fondamentali, come pure il trovare spazi di discussione con i colleghi di qualsiasi ambito professionale, anche quelli apparentemente più lontani. Occorre trovare insieme quello che ci può unire, perché il tema che ci accomuna è il ruolo dell'urbanistica per la qualità della vita dei cittadini, un tema che interessa davvero tutti.

Nicola Irto

Commissione Ambiente, Territorio, Lavori Pubblici del Senato

Il tema della rigenerazione urbana continua ad avere un ruolo centrale nel dibattito parlamentare e istituzionale. A questa attenzione, tuttavia, non corrisponde ancora un quadro normativo nazionale che orienti in modo unitario le trasformazioni del territorio. Nel corso della legislatura sono stati presentati otto disegni di legge, poi confluiti in un testo unificato, successivamente modificato attraverso un intenso lavoro emendativo. Questo percorso ha prodotto un risultato che non appare adeguato rispetto alla complessità della materia e alle esigenze che emergono dai territori, dagli operatori e dalle amministrazioni locali.

Il punto di partenza riguarda la definizione stessa di rigenerazione urbana. Oggi il sistema normativo italiano si presenta frammentato e disomogeneo. Il riferimento principale rimane il Testo unico dell'edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, concepito in una fase storica in cui l'espansione urbana costituiva l'asse portante delle politiche territoriali. Quell'impianto riflette esigenze superate. Le priorità riguardano il recupero del patrimonio esistente, il contenimento del consumo di suolo, il miglioramento della qualità ambientale, la sicurezza sismica e l'efficienza energetica. Oggi si impone l'esigenza di una ridefinizione concettuale e normativa della materia.

Al contesto tratteggiato si aggiunge il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che continua a fissare gli standard urbanistici fondamentali. Si tratta di un riferimento ancora vigente, ma costruito su un modello di città distante dalla realtà contemporanea. Le trasformazioni demografiche, l'invecchiamento della popolazione, i nuovi modelli abitativi, la diffusione del lavoro a distanza e l'emergere di bisogni legati alla qualità dello spazio pubblico rendono evidente la necessità di un aggiornamento profondo degli strumenti di pianificazione.

In assenza di una legge nazionale di principi, le Regioni hanno sviluppato proprie normative sulla rigenerazione urbana. Il risultato è una pluralità di approcci che spesso divergono in modo significativo. In alcune realtà si registrano esperienze avanzate di riqualificazione integrata, con attenzione alla dimensione sociale e ambientale. In altre prevalgono misure di incentivazione edilizia e semplificazione procedurale che si pongono in continuità con politiche espansive. Questa eterogeneità produce incertezza e indebolisce la capacità del sistema pubblico di orientare le trasformazioni.

I dati più recenti confermano l'urgenza di un intervento. Secondo le rilevazioni ISPRA, il consumo di suolo continua a crescere a ritmi sostenuti: ogni secondo vengono impermeabilizzati circa 2-3 metri quadrati di territorio. Questo fenomeno comporta effetti significativi sul piano ambientale ed economico, tra cui l'aumento del rischio idrogeologico, la perdita di biodiversità, la riduzione della capacità di assorbimento delle acque e l'incremento delle temperature urbane. Il valore economico dei servizi ecosistemici perduti viene stimato in diversi miliardi di euro ogni anno. Questi dati mostrano una dinamica distante dagli obiettivi europei di riduzione del consumo di suolo.

In questo contesto, la rigenerazione urbana assume una funzione strategica per il sistema Paese. Essa riguarda la qualità dell'abitare, l'accesso ai servizi, la riduzione delle disuguaglianze territoriali e la capacità delle città di adattarsi ai cambiamenti climatici. Il Green Deal europeo e le politiche per la transizione ecologica pongono al centro il recupero del costruito e la riqualificazione degli spazi urbani. Anche il Piano nazionale di ripresa e resilienza destina risorse significative a questi obiettivi, con interventi rivolti ai Comuni per il recupero di aree degradate e il miglioramento dei servizi urbani. Tuttavia, queste misure rimangono prive di un coordinamento organico, senza una disciplina nazionale di riferimento.

Un ulteriore profilo riguarda la pianificazione urbanistica. La riforma del Titolo V della Costituzione ha rafforzato la competenza regionale in materia di governo del territorio, determinando una differenziazione marcata tra le diverse realtà. In assenza di una legge statale di principi, il sistema si sviluppa in direzioni non sempre coerenti. La Corte costituzionale ha più volte affermato la possibilità per lo Stato di fissare criteri generali nelle materie di legislazione concorrente, al fine di garantire un equilibrio complessivo.

In questo ambito, la pianificazione riguarda diritti fondamentali, tra cui la tutela dell'ambiente, oggi espressamente richiamata dall'articolo 9 della Costituzione, e la salute, di cui all'articolo 32.

Al di là del piano normativo, emerge una questione di carattere operativo che condiziona l'efficacia delle politiche territoriali. Gli Uffici tecnici comunali appaiono sempre più in affanno, soprattutto nei contesti periferici e nelle aree interne. La riduzione del personale tecnico, il blocco del turnover per molti anni e la crescente complessità delle procedure amministrative hanno prodotto una condizione di difficoltà strutturale. Negli ultimi dieci anni, i Comuni italiani hanno perso una quota importante di personale qualificato nel settore tecnico, con effetti diretti sulla capacità di progettazione e di gestione degli interventi.

Il rafforzamento della capacità amministrativa diventa quindi una condizione imprescindibile. Occorre intervenire sulla formazione, sull'aggiornamento professionale, sull'innovazione digitale e sui meccanismi di supporto tecnico. Per i piccoli Comuni assume particolare rilievo la cooperazione intercomunale e l'accesso a strutture di assistenza progettuale. Senza questi strumenti, anche le risorse disponibili rischiano di non tradursi in interventi concreti.

Un elemento ulteriore riguarda il rapporto tra rigenerazione urbana e finanza pubblica. Le politiche di riqualificazione richiedono investimenti significativi e una programmazione stabile. Negli ultimi anni gli incentivi fiscali sono stati utilizzati in modo esteso, con un'espansione dell'attività edilizia e questioni aperte sulla sostenibilità finanziaria. Serve un modello più equilibrato, fondato su una combinazione di risorse pubbliche, investimenti privati e strumenti di partenariato, con una funzione di indirizzo forte da parte delle istituzioni.

Alla luce di questi elementi, emerge con forza la necessità di una legge nazionale di principi sulla pianificazione e sulla rigenerazione urbana. Un intervento di questo tipo consentirebbe di superare la frammentazione attuale, di definire obiettivi condivisi e di orientare le politiche territoriali verso il recupero del patrimonio esistente, la tutela del suolo e il miglioramento della qualità urbana.

Il Parlamento dispone ancora del tempo necessario per intervenire. Una scelta in questa direzione consentirebbe di avvicinare il sistema italiano agli indirizzi europei e di fornire ai territori strumenti adeguati ai cambiamenti in atto. In mancanza di un quadro normativo coerente, la rigenerazione urbana continuerà a essere utilizzata come espressione generica, mentre l'attuazione seguirà percorsi discontinui, con il rischio di accentuare le disuguaglianze e compromettere la qualità dello sviluppo territoriale.

Patty L'Abbate

Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della
Camera dei Deputati

Tra gli aspetti che reputo più rilevanti degli interventi che mi hanno preceduto, c'è il forte richiamo alla necessità di sostituire la gestione delle emergenze con la prevenzione. Si tratta di una questione di metodo: nel momento storico in cui ci troviamo, anche nel dibattito parlamentare bisogna cambiare metodo e smettere di procedere con la decretazione d'urgenza per la gestione delle emergenze ambientali. Ciò accade perché il metodo utilizzato finora, quello dei regolamenti, ha un iter molto più lento dell'evolversi delle necessità attuali.

Mi richiamo inoltre alla necessità, emersa da diversi contributi, di un'unica cabina di regia. Già dalla prima legislatura in cui sedevo al Senato, ho presentato proposte miranti ad evitare il consumo del suolo e la rigenerazione urbana: due temi che ho sempre associato, perché mi sembravano strettamente connessi. Con il ministro Giovannini abbiamo provato fino all'ultimo momento a portare avanti una proposta sulla rigenerazione urbana, ma purtroppo non siamo riusciti a vederla trasformata in legge. Anche quest'anno con la collega Chiara Braga abbiamo presentato proposte di legge sul consumo del suolo e rigenerazione urbana; poi è partita dal Senato una proposta unificata. Ci auguriamo che almeno questa vada a fine, come si chiede qui.

Quanto alla semplificazione, viene richiesta a gran voce non solo da architetti e ingegneri, ma da tutti i comparti produttivi con cui mi confronto. Siamo complicati; da una parte dobbiamo semplificare, ma dall'altra ci rendiamo conto di attraversare una fase di transizione che deve tener conto della dimensione dell'innovazione coniugando sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Dobbiamo contemperare queste dimensioni, sapendo che non si possono realizzare tutte in egual misura in tutte le situazioni.

A tale proposito, occorre anche parlare di competenze.

Non solo quelle di architetti e ingegneri, che generano qualità e devono essere messe in primo piano, ma anche quelle che architetti e ingegneri devono trovare nella Pubblica Amministrazione quando presentano i loro lavori. Anche qui, le lamentele provengono da ogni parte perché le imprese devono innovare per rimanere competitive. Anche voi innovate mediante la rigenerazione urbana: siete gli architetti anche della sostenibilità da tutti i punti di vista, ma avete bisogno di trovare nella Pubblica Amministrazione persone competenti, che sappiano capire quello che fate.

Concludo con un approccio sistemico. Come diceva anche Papa Francesco, siamo tutti collegati, il che significa che quello che voi fate è collegato ad altri settori. A mio avviso, a livello governativo si doveva da subito dare spazio e attenzione alla rigenerazione urbana, perché porta lavoro, smuove l'economia e investe il settore energetico. In una situazione geopolitica che continua a complicarsi e con un paese che non dispone di fonti per combustibili fossili, dobbiamo avere una visione che ricomprenda l'energia come priorità.

Anche la gestione dell'acqua è un aspetto critico da gestire con un approccio sistemico. Il vostro settore deve quindi essere sostenuto, e deve premere affinché l'economia reale del Paese sia supportata come priorità assoluta. Il tema energetico dovrebbe essere posto in primo piano e correlato strettamente alla rigenerazione; da parte mia, in tutte le mie proposte ho inserito la carbon footprint, ritenendola da economista un indicatore base da considerare in relazione alla rigenerazione urbana, perché fa capire con chiarezza come si possa rischiare di costruire insostenibilità.

L'inclusione della carbon footprint come variabile chiave dell'approccio alla rigenerazione urbana mi è giunta da un docente del Politecnico purtroppo mancato nel 2024, che appunto lavorava su questo. Occorre far comprendere che bisogna cambiare approcci e metodi, definire nuovi indicatori, giungere a nuovi modi di formulare i problemi; e occorre far comprendere che, come architetti e ingegneri, avete le competenze per poter dare supporto a noi politici per ben operare.

Erica Mazzetti

Commissione Ambiente, Territorio, Lavori Pubblici della
Camera dei Deputati

Grazie alla Fondazione Inarcassa, che con inviti come questo consente a noi politici non solo di intervenire, ma soprattutto di ascoltare una molteplicità di soggetti diversi, permettendoci di valutare uno stesso tema da prospettive diverse e, quindi, di operare meglio.

Mi ha fatto molto piacere ascoltare professionisti autorevoli, che ci hanno fornito indicazioni puntuali, e colleghi parlamentari come il Presidente Bicchieri, che ringrazio. Il lavoro che svolge costantemente è quello di modificare il quadro normativo attuale uscendo dall'indisciplina normativa per andare verso una disciplina dei principi.

Proprio per superare l'attuale indisciplina normativa, ormai oltre un anno fa mi sono assunta l'onere di proporre un Testo Unico delle costruzioni, al cui interno erano contemplati sia il tema dell'edilizia sia quello dell'urbanistica. Questa mattina è stata ricordata più volte l'unica legge vera e propria di cui ad oggi disponiamo, la legge 1150 del 1942: è l'opposto della rigenerazione, perché in quel momento andavamo verso l'espansione successiva alla Seconda guerra mondiale.

Se parliamo di rigenerazione, dobbiamo lavorare con un approccio diverso. Il Testo Unico delle costruzioni da me presentato si fondava su principi precisi, ma soprattutto rimetteva al centro l'attività di progettazione. I molti professionisti presenti sanno molto meglio di me che negli ultimi anni la progettazione era passata in secondo piano; si dava molto più spazio alla dimensione burocratica e alle procedure amministrative che al progetto.

Progettazione e progettista tornano al centro partendo dalla premessa necessaria della pianificazione, perché se non si pianificano quel che è fattibile e quel che va fatto è difficile poi anche progettare.

È la politica a dover dettare i principi, che non sono delegabili a persone o soggetti esterni alla politica.

Vorrei focalizzarmi su questo punto perché i principi del citato Testo Unico delle costruzioni hanno come cardine l'attività di progettazione. Tornare al rapporto secolare fra l'urbano e l'umano è essenziale per rimettere al centro le persone comprendendo le esigenze delle generazioni attuali e pensando a quelle delle generazioni future: bisogna pianificare e prevedere quello che succederà con una visione almeno ventennale, altrimenti non si fa pianificazione.

Da questo approccio scaturisce la necessità di andare verso la sostenibilità economica – imprescindibile – di cui il partenariato pubblico-privato costituisce lo strumento essenziale. Pochi mesi fa una sentenza della Corte di Giustizia europea ha impattato fortemente su questo tema, specie relativamente al diritto di prelazione. Anche qui, mi sono assunta l'onere di presentare una risoluzione per adeguare l'ultimo Codice degli appalti, che già nei correttivi andava in questa direzione, alle norme europee. Noi emaniamo norme a livello nazionale, regionale, comunale e a livello di una serie infinita di enti, ma molte di queste norme derivano da direttive europee che non possiamo ignorare, specie quanto alla sostenibilità economica.

Tutela ambientale ed equità sociale sono altri due principi fondamentali che ci riportano tra l'altro al nodo cruciale del rapporto Stato-Regioni, più volte richiamato. Con la modifica del Titolo V della Costituzione avvenuto nel 2001 il governo del territorio è materia di legislazione concorrente; ciò ha dato origine a molti problemi, specie dal punto di vista burocratico-amministrativo, che vanno risolti. Dobbiamo chiarire chi debba fare cosa e di chi siano le competenze; soprattutto, dobbiamo creare un regolamento chiaro e omogeneo valido su tutto il territorio nazionale, perché altrimenti si genera un caos enorme. In una fase di globalizzazione totale, un tale caos non è più pensabile. Occorre inoltre chiarire una volta per tutte, anche qui a livello nazionale, i titoli abilitativi, perché anche qui c'è un caos, una frammentazione che non ci possiamo più permettere.

E ancora: la digitalizzazione, fondamentale per semplificare. Non possiamo più pensare di non avere Uffici Tecnici, Uffici Urbanistica non digitalizzati, non connessi e con una modulistica non normalizzata; anche la modulistica dev'essere chiara, semplice e unitaria.

Soprattutto dobbiamo insistere con forza sulla necessità di un fascicolo del fabbricato vero e proprio, necessità su cui i professionisti non hanno dubbi. Il fascicolo del fabbricato deve partire dalla natura del terreno su cui gli edifici sorgono, così da affrontare tutti i problemi di rischio idrogeologico e sismico di cui si diceva, e arrivare fino al tetto, tenendo conto dell'ecosistema e dei nuovi materiali disponibili per gli interventi. Il fascicolo del fabbricato serve per semplificare: all'inizio ha un costo, è un lavoro gravoso e impegnativo, ma nella gestione degli immobili si rivela essenziale per risparmiare molto tempo e molto denaro.

Questa lunga premessa serve a ribadire che la rigenerazione urbana è fondamentale, ma dev'essere inquadrata in un sistema prima di tutto normativo, perché altrimenti diventa un problema anziché una possibile soluzione. Il Testo Unico sulle costruzioni è già stato esaminato in Commissione; abbiamo fatto circa 120 audizioni di molteplici soggetti, tra cui non per ultimo il Presidente della Fondazione Inarcassa. Contestualmente il Ministero ha felicemente deciso di discutere un testo in Consiglio dei Ministri; la prossima settimana avranno modificato questi due testi. Sarebbe assurdo, dopo le tante audizioni già fatte, effettuarne altre; bisogna redigere un testo unico e andare verso l'approvazione. Una legge delega su questo tema è essenziale; dopodiché si può parlare di tutto il resto, rigenerazione compresa.

In anni anche recenti si pensava che fare rigenerazione significasse ristrutturare un immobile. Oggi sappiamo bene che non è così; la rigenerazione è socio-economica e soprattutto energetica, perché il mondo sta cambiando e sotto l'impatto dello sviluppo tecnologico dobbiamo ristudiare interi territori.

Occorre anche recuperare tutte le aree industriali dismesse, benché personalmente vorrei che queste dismissioni non ci fossero, che il sistema industriale fosse valorizzato e incentivato anche legandolo all'eccellenza artigianale del Paese. Questo è per me rigenerazione socio-economica sostenuta dalle tecnologie: dare a tutti l'opportunità di vivere in territori che non siano marginali. Anche i centri delle aree interne devono diventare luoghi in cui si vive come in città, collegati agilmente alle aree metropolitane.

Bisogna tornare a studiare gli spazi, sia interni sia esterni, e rinaturalizzare tutte le aree che non ha senso cementificare. Gli spazi esterni agli edifici non devono tutti essere coperti da lastre di cemento o pietra, spesso bellissimi e certo molto semplici da mantenere, ma che non consentono la permeabilità del suolo. Ci sono tanti spazi che è inutile cementificare: lavoriamo su quelli. Il che non vuol dire solo fare nuovi parchi, ma anche creare infrastrutture verdi, collegamenti logistici intermodali.

Tutto questo si può fare, lo ribadisco, se ci si dota di una norma chiara; sono anni che in Parlamento se ne discute. Finalmente abbiamo concordato un testo unitario sulla rigenerazione urbana che comprende gli aspetti sociale, economico ed energetico e che ha già concluso l'iter delle audizioni e degli emendamenti; si attende solo il parere della Commissione Bilancio. Dopodiché il testo è pronto per arrivare in Aula, per essere approvato dal Senato e poi dalla Camera in seconda lettura.

Occorre però un cambiamento culturale: occorre capire che il pubblico e il privato sono partner che devono realizzare insieme progetti importanti, dialogare con un sistema multidisciplinare. Temi come l'energia o la raccolta dei rifiuti vanno ripensati correlandoli ad esempio alla rigenerazione delle acque, sia di quelle piovane sia di quelle di condomini, abitazioni e fabbriche. Dobbiamo prevedere sempre più spesso strutture prefabbricate, non solo perché si fa prima, ma anche perché la loro modularità ci consente di adattare alle esigenze.

È dal praticare spazi di confronto come questo che nascono idee e proposte da portare in Parlamento, luogo delle scelte di interesse generale.

Conclusioni

Nel ringraziare vivamente relatori, relatrici e partecipanti a questa seconda Giornata RE/URB, a conclusione dei nostri lavori posso affermare che la scelta di Taranto da parte del Direttivo della Fondazione Inarcassa si è confermata una scelta davvero opportuna. Oltre ad aver ricevuto un'accoglienza calorosa e una collaborazione fattiva ed efficace da parte delle Istituzioni, alle quali va la mia viva gratitudine, ho rilevato come nelle riflessioni che abbiamo condiviso Taranto si sia confermata un simbolo forte e complesso dei diversi interventi che possono rientrare in una strategia di rigenerazione urbana.

Abbiamo infatti potuto vedere che la città, col suo patrimonio, esprime risorse che possono diventare grandi opportunità di miglioramento della qualità della vita dei suoi abitanti. Per questo abbiamo deciso di lanciare proprio qui il nostro Manifesto della Rigenerazione Urbana. Questo comprende sei punti che toccano molti degli aspetti citati dal Sen. Rampelli nel suo intervento, e che soprattutto mirano a mettere un punto fermo nella discussione da troppo tempo in corso nel Paese a proposito della rigenerazione urbana: una discussione che col suo protrarsi impedisce un ricorso pieno ed efficace ai fondi disponibili, pur consistenti.

Il primo dei punti che il Manifesto pone all'attenzione del Paese e dei decisori politici è la richiesta dell'approvazione tempestiva di una legge quadro nazionale, così da definire alcuni principi di riferimento generali che consentano di semplificare gli iter autorizzativi e definire chiaramente gli obiettivi della rigenerazione urbana.

Il secondo punto riguarda, come auspicato in più interventi, l'istituzione di una cabina di regia unica che consenta di attivare rapidamente e con trasparenza i finanziamenti pubblici e privati, di monitorare i tempi e l'efficacia della spesa, di innescare processi di rigenerazione urbana che vedano la compresenza attiva di diversi stakeholder.

Il terzo punto evidenzia la necessità di rimettere al centro dei finanziamenti per la rigenerazione urbana la qualità del progetto. Anche qui, gli interventi dell'On. L'Abbate, dell'On. Mazzetti e del Sen. Rampelli hanno evidenziato il ruolo e l'importanza dei liberi professionisti ingegneri e architetti nel definire e implementare processi di rigenerazione urbana che possa veramente definirsi tale.

Il quarto punto sottolinea l'esigenza di incentivare e semplificare i partenariati pubblico-privato. I capitali pubblici ci sono, ma da soli non bastano per rispondere a necessità ampie e diversificate, in generale e in particolar modo nelle aree interne e nei Comuni piccoli e piccolissimi. Occorre quindi attivare anche flussi di capitali privati mediante una legge che definisca processi, modalità di investimento, ritorni ragionevoli.

Il quinto punto si concentra sul bisogno di definire una politica premiale stabile e pluriennale. La rigenerazione urbana ha bisogno di un orizzonte temporale lungo, che superi la politica dei bonus di breve periodo; bisogna quindi mettere a punto una politica di incentivi fiscali e urbanistici fondati su un solido impianto strutturale, e quindi con una durata almeno decennale.

Come sesto e ultimo punto, chiediamo che il lavoro dei liberi professionisti sia valorizzato e semplificato. Più il nostro ruolo è semplificato, meno burocrazia incontriamo nello svolgimento del nostro lavoro quotidiano, più tempo abbiamo per concentrarci su quella qualità del progetto che è condizione imprescindibile per far passare la rigenerazione urbana da una dimensione utopica a un dato di realtà. Ed è sul dare corpo a quella realtà che il lavoro dei liberi professionisti si concentra.

Andrea De Maio

Presidente della Fondazione Inarcassa

IL MANIFESTO DELLA RIGENERAZIONE URBANA

**Sei richieste urgenti alla Politica
per sbloccare il futuro del Paese**

L'APPELLO DELLA FONDAZIONE INARCASSA

In Italia si discute di rigenerazione urbana da oltre un decennio. Il consenso sulla sua necessità è unanime; le risorse economiche, grazie al PNRR, ai fondi europei e nazionali, sono disponibili come mai prima d'ora. Eppure, il Paese è bloccato da una paralisi operativa che rischia di trasformare un'opportunità storica in un'occasione mancata.

La rigenerazione urbana non riguarda solo il settore dell'edilizia: è la principale politica industriale, sociale e ambientale per il futuro dell'Italia; è la leva per rendere le nostre città più sicure, sostenibili e inclusive.

La Fondazione Inarcassa, punto di riferimento di 175.000 architetti e ingegneri liberi professionisti – le competenze tecniche che traducono le visioni in realtà – chiede alla Politica di superare gli stalli e di agire con urgenza. Presentiamo **sei richieste chiare e operative** per liberare il potenziale della rigenerazione urbana e, con esso, quello del Paese.

1. Approvare una Legge Quadro Nazionale, subito.

L'attuale frammentazione normativa, dovuta alle diverse leggi regionali, crea incertezza, allontana gli investitori e rallenta ogni processo.

Chiediamo una legge quadro che stabilisca principi, definizioni e procedure standardizzate a livello nazionale. Non una legge che invada le competenze regionali, ma una cornice che garantisca un linguaggio comune, semplifichi gli iter autorizzativi (es. conferenze di servizi accelerate, silenzio-assenso) e definisca chiaramente gli obiettivi di interesse pubblico (stop al consumo di suolo, standard energetici e sismici minimi).

2. Istituire una cabina di regia unica per i Fondi.

I finanziamenti europei e nazionali sono numerosi ma dispersi in mille rivoli, inaccessibili per i tanti Comuni e professionisti che non possono permettersi task force dedicate.

Chiediamo la creazione di una Cabina di Regia nazionale presso la Presidenza del Consiglio che agisca da sportello unico. Il suo compito deve essere quello di mappare le opportunità, standardizzare le procedure di candidatura, fornire supporto alla programmazione delle amministrazioni, monitorare i tempi e l'efficacia della spesa, garantendo trasparenza e velocità.

3. Mettere la qualità del progetto al centro di ogni finanziamento pubblico.

Non può esserci rigenerazione di qualità senza un progetto di qualità. Le procedure di affidamento basate sul massimo ribasso hanno prodotto un patrimonio edilizio pubblico mediocre e fragile.

Chiediamo di vincolare l'erogazione di qualsiasi fondo pubblico alla centralità del progetto. Questo significa rendere obbligatorio il concorso di progettazione in due gradi per tutti gli interventi di rigenerazione sopra soglia e applicare il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa basata esclusivamente sulla qualità tecnica.

4. Incentivare e semplificare il partenariato pubblico-privato.

Le sole risorse pubbliche non potranno mai colmare il fabbisogno di investimenti. I capitali privati sono pronti a intervenire, ma sono frenati da procedure complesse, rischi elevati e l'assenza di strumenti agili che garantiscano un equo ritorno dell'investimento e un reale beneficio pubblico.

Chiediamo una normativa specifica che chiarisca e semplifichi le procedure di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) per la rigenerazione urbana. Questo deve includere: meccanismi di garanzia pubblica per ridurre il rischio per gli investitori, un sistema di incentivi mirati (es. crediti d'imposta, riduzione degli oneri, premialità urbanistiche) per i progetti ad alto impatto sociale e ambientale.

5. Creare una politica premiale stabile e pluriennale.

L'epoca degli incentivi a tempo determinato genera un mercato instabile, caratterizzato da corse affannose e bolle speculative. La rigenerazione urbana ha bisogno di un orizzonte lungo.

Chiediamo di passare da misure su brevi periodi a una politica di incentivi fiscali e urbanistici strutturale (almeno decennale). Servono incentivi stabili per la riqualificazione energetica, sismica e architettonica, premiando in particolare gli interventi integrati su interi edifici e aree urbane, per dare certezze a cittadini, imprese e investitori.

6. Valorizzare e semplificare il lavoro dei professionisti.

I professionisti dell'area tecnica danno forma e concretezza ai processi rigenerazione urbana, nonostante ogni giorno sono schiacciati dal peso sempre maggiore della burocrazia.

Chiediamo un intervento normativo che garantisca la semplificazione e completa digitalizzazione delle procedure amministrative. Liberare il tempo dei professionisti dalla burocrazia inutile significa liberare energie per la creatività e la qualità.

Finito di stampare nel mese di giugno 2026