
RAZIONALE – II Giornata della Rigenerazione Urbana

Taranto, 27 marzo 2026

A cura della Fondazione Inarcassa

La rigenerazione urbana è oggi una delle sfide più rilevanti e complesse che l'Italia deve affrontare per costruire il proprio futuro. Non riguarda soltanto il recupero edilizio o la riqualificazione fisica di aree degradate, ma implica una trasformazione profonda del modo in cui pensiamo e governiamo i territori. Le grandi transizioni del nostro tempo – quella climatica, quella demografica, quella sociale e quella economica – convergono tutte su un'unica esigenza: ripensare le città come organismi vivi, capaci di rigenerarsi nel tempo, rispondere ai bisogni delle comunità, garantire qualità dell'abitare, sicurezza, inclusione e sviluppo sostenibile. È questo il quadro in cui si colloca la II Giornata della Rigenerazione Urbana, che prende il testimone dell'importante confronto avviato a Torino nel 2025 e lo porta nel contesto emblematico di Taranto, città che incarna più di molte altre la necessità di costruire un nuovo patto tra ambiente, salute, lavoro e futuro.

La prima edizione della Giornata aveva già chiarito come la rigenerazione urbana non possa essere affrontata come un insieme di interventi settoriali o come un'estensione dell'ordinaria attività edilizia. Dai contributi raccolti nella documentazione torinese emerge con forza l'idea che rigenerare significhi innanzitutto avere una visione: una visione che tenga insieme passato e futuro, memoria e innovazione, qualità della vita e qualità del progetto, economia e società, competenze tecniche e coinvolgimento dei cittadini. Torino, città che ha saputo reinventare la propria identità post-industriale attraverso processi di trasformazione profondi e continui, ha offerto l'esempio di come la rigenerazione urbana diventi efficace quando è sostenuta da strategie di lungo periodo, da una regia pubblica solida, da una cultura diffusa del progetto e dalla capacità di coinvolgere professionalità multiple – architetti, ingegneri, urbanisti, sociologi, amministratori, investitori e decisori politici.

In questo quadro, Taranto rappresenta oggi un contesto emblematico e un osservatorio privilegiato per riflettere sulle sfide nazionali della rigenerazione urbana. La città concentra dinamiche che accomunano molte realtà italiane – dalla transizione economica alla fragilità ambientale, dalle criticità sociali alla ricerca di nuovi modelli di sviluppo – rendendola un luogo significativo per ospitare questa seconda edizione. L'iniziativa non intende proporre interventi specifici sul territorio tarantino, bensì utilizzare l'esperienza della città come riferimento simbolico per una discussione più ampia e di portata nazionale. La presenza dell'Università di Bari, delle Istituzioni locali e nazionali, degli Ordini professionali e della Fondazione Inarcassa offre l'opportunità di far confluire competenze ed esperienze diverse, nel pieno rispetto dei ruoli propri di ciascun soggetto.

Tutti i documenti su cui si fonda questa Giornata convergono su un punto ormai ineludibile: l'Italia ha bisogno di una legge nazionale di principi per il governo del territorio, che sappia ricomporre la frammentazione delle normative regionali, offrire una cornice coerente ai processi di rigenerazione, riconoscere il valore della qualità progettuale e sostenere un approccio multidimensionale alla trasformazione urbana. I diversi disegni di legge in discussione – da quello sulla qualità dell'architettura alle proposte sulla rigenerazione urbana – mettono in evidenza la necessità di superare strumenti normativi datati, come la legge urbanistica del 1942, e di costruire un impianto legislativo che restituisca centralità alla pianificazione strategica, alla coesione territoriale, alla qualità del progetto e alla partecipazione delle comunità. Non si tratta di aggiungere nuove regole settoriali, ma di costruire un quadro organico che permetta finalmente di allineare l'Italia alle migliori pratiche europee, come richiesto dalla Dichiarazione di Toledo e da decenni di politiche urbane internazionali.

Accanto al tema della governance pubblica, emerge con forza un altro elemento centrale: il tempo. La rigenerazione urbana non si presta alla velocità dell'agire emergenziale, né può essere compressa negli orizzonti brevi dei cicli amministrativi o delle scadenze dei programmi di finanziamento. È un processo che richiede previsione, continuità, capacità di accompagnare le comunità e di sedimentare nuove abitudini, nuovi utilizzi e nuove forme dell'abitare. La dimensione del "tempo lento", evocata in molti interventi della Giornata 2025, non è sinonimo di lentezza burocratica, ma di responsabilità intergenerazionale: ogni scelta progettuale compiuta oggi inciderà sulla qualità della vita delle generazioni future e sul modo in cui le città potranno adattarsi ai cambiamenti climatici, tecnologici e sociali.

In parallelo, la dimensione sociale della rigenerazione assume un ruolo fondamentale. Non esiste trasformazione urbana efficace senza il coinvolgimento attivo delle comunità locali, senza processi partecipativi autentici e senza strumenti di ascolto e dialogo che consentano di costruire consenso, fiducia e visioni condivise. La ricerca sociologica mostra come l'assenza di partecipazione reale generi conflitti, sfiducia e interventi destinati a fallire; al contrario, modelli che integrano capacità tecniche, ascolto, negoziazione e trasparenza permettono di realizzare progetti più inclusivi, più efficaci e più resilienti. Figure come i community planner, le cabine di regia integrata e gli organismi di governance multilivello rappresentano oggi strumenti indispensabili per garantire processi collaborativi che sappiano coinvolgere tutti gli attori – pubblico, privato e comunità – nel rispetto dei ruoli e delle responsabilità di ciascuno.

In questo contesto complesso, un ruolo decisivo è svolto dai professionisti: architetti, ingegneri, urbanisti, pianificatori, sociologi, economisti, esperti ambientali. Fondazione Inarcassa è il punto di riferimento di oltre 175.000 professionisti, che costituiscono una delle più importanti infrastrutture immateriali del Paese. Le loro competenze diffuse, la capacità di lettura tecnica dei contesti, l'esperienza maturata su scala locale e nazionale, e il contributo culturale che sono in grado di offrire, rappresentano una risorsa irrinunciabile per ogni politica seria di rigenerazione. La qualità del progetto, che la Fondazione rivendica da anni, non è un fatto estetico: è una garanzia democratica, perché determina la qualità dello spazio pubblico, la sicurezza urbana, la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e la bellezza dei luoghi in cui viviamo.

A questi elementi fondamentali – governance, tempo, partecipazione, qualità del progetto – si aggiunge un altro pilastro senza il quale nessun processo di rigenerazione urbana può essere realmente realizzato: il ruolo indispensabile del partenariato pubblico-privato (PPP). Tutti gli interventi istituzionali raccolti nei documenti della Giornata di Torino convergono su un punto: lo Stato da solo non può sostenere i costi, i rischi e la complessità finanziaria dei processi di rigenerazione urbana contemporanei. Le risorse pubbliche, pur importanti, non sono sufficienti per trasformare aree vaste, recuperare spazi complessi, realizzare infrastrutture sociali, affrontare interventi di bonifica o valorizzare aree dismesse. Per questo il PPP diventa uno strumento strategico, capace di attivare capitali privati verso finalità pubbliche, di integrare competenze e risorse, di accelerare i processi e di costruire modelli win-win in cui il ritorno collettivo e quello degli investitori convergono nella realizzazione di valore condiviso.

Il partenariato pubblico-privato non è un'alternativa al ruolo dello Stato: è la sua naturale evoluzione nei contesti complessi della contemporaneità. Le esperienze più virtuose – dalle trasformazioni torinesi alle operazioni di scala metropolitana, dai grandi interventi di riqualificazione fino ai progetti di nuova centralità urbana – mostrano come modelli cooperativi ben strutturati, fondati sulla prossimità sociale, sul principio dell'"eco-guadagno" e su una governance trasparente, possano garantire qualità, sostenibilità e innovazione.

Il PPP, se ben progettato, permette di unire tre dimensioni: la visione e l'interesse pubblico; la capacità tecnica e operativa dei professionisti; la forza economica e l'efficienza gestionale dei privati. È un modello che non sottrae ruolo allo Stato, ma lo rafforza, perché consente di raggiungere obiettivi più ambiziosi con strumenti più efficaci.

Un percorso che nasce dal recupero edilizio e giunge alla rigenerazione integrata

Il concetto di rigenerazione urbana, così come lo intendiamo oggi, è il risultato di un'evoluzione culturale e normativa di quasi cinquant'anni. Negli anni Settanta, con la Legge 457/1978, si affermò per la prima volta il principio che la città può essere migliorata dall'interno, attraverso il recupero del patrimonio esistente e non solo mediante l'espansione. Negli anni Novanta, la Legge 179/1992 introdusse i Programmi Integrati di Intervento, allargando lo sguardo dalle singole strutture a intere parti di città e inaugurando un metodo collaborativo tra soggetti pubblici e privati.

A partire dal 2014, in un contesto segnato dalla crisi economica e da una crescente sensibilità ambientale, il termine "rigenerazione urbana" entra stabilmente nella legislazione e nelle politiche nazionali: prima con il Decreto "Sblocca Italia", poi con i fondi previsti dalla Legge di Bilancio 2020, con il Decreto "Semplificazioni", con il PNRR e con i successivi rifinanziamenti del 2021. Questo percorso ha prodotto strumenti importanti, ma anche mostrato un limite evidente: l'assenza di una **legge quadro nazionale** capace di unificare linguaggi, principi e procedure oggi frammentati tra venti discipline regionali differenti.

Perché oggi rigenerare è una necessità

La rigenerazione non è un'aspirazione astratta: è un'urgenza misurabile. Il fabbisogno è riconoscibile su tre fronti. Il primo è il **degrado edilizio e urbanistico**, che riguarda un patrimonio immobiliare ampio e spesso vulnerabile, oltre a una costellazione di "vuoti urbani" – fabbriche dismesse, scali ferroviari, caserme – che spezzano la continuità degli spazi e offrono però grandi opportunità di trasformazione. Il secondo è il **disagio socio-economico**, che segna il passaggio da un approccio fondato sul recupero fisico a una visione pienamente "rigenerativa". Quartieri segnati da marginalità, disoccupazione e povertà educativa richiedono interventi che ricuciano il tessuto sociale, offrendo servizi essenziali, spazi di incontro e nuove occasioni di sviluppo. Il terzo è la **vulnerabilità ambientale e climatica**, la più urgente fra le tre. Le città sono oggi chiamate ad affrontare ondate di calore, rischi idrogeologici, inquinamento e consumo di suolo. Rigenerare significa rafforzare il verde urbano, promuovere mobilità sostenibile, de-impermeabilizzare superfici e adattare le infrastrutture al clima che cambia.

La dimensione della sfida è vasta: milioni di cittadini vivono in aree fragili; migliaia di edifici pubblici risultano sottoutilizzati; decine di migliaia di capannoni industriali sono abbandonati; oltre 10.000 ettari di suolo urbano risultano oggi "perduti"; più di 7 milioni di abitazioni non sono occupate. La rigenerazione, dunque, non riguarda pochi quartieri critici, ma un fenomeno nazionale che investe profondamente competitività, coesione e sostenibilità.

Il paradosso politico: consenso sul principio, stallo nei fatti

Pur riconoscendone l'urgenza, l'Italia non è ancora riuscita ad approvare una legge quadro organica. Esiste un consenso quasi totale sulla necessità di un testo unico capace di semplificare le procedure, ridurre la frammentazione regionale, dare certezza agli investitori e coordinare la rigenerazione con le altre strategie nazionali. Tuttavia, questo consenso si infrange quando si passa dai principi ai contenuti.

Tre grandi linee di frattura hanno finora bloccato il percorso legislativo: il rapporto fra Stato e Regioni e la gestione delle competenze; il difficile equilibrio tra iniziativa privata e interesse pubblico; la questione del consumo di suolo, che divide ambientalisti e operatori economici. Tutti vogliono una legge, ma per ragioni diverse; finché non emergerà un compromesso pragmatico, il Paese continuerà a lavorare senza un quadro normativo unitario.

Le risorse: una cassetta degli attrezzi complessa ma potenzialmente potente

La rigenerazione urbana richiede risorse significative, provenienti da canali diversi. L'Unione Europea gioca un ruolo decisivo: attraverso il PNRR finanzia Piani Urbani Integrati, interventi di social housing e progetti per Comuni medio-piccoli; con la Politica di Coesione sostiene recuperi fisici e programmi sociali. Sul versante nazionale, il Fondo per la Rigenerazione Urbana, il Fondo Sviluppo e Coesione, i bonus fiscali per la riqualificazione energetica e sismica e gli investimenti della Cassa Depositi e Prestiti costituiscono un sistema articolato di risorse e strumenti, che integrano sovvenzioni, incentivi e finanziamenti agevolati. Se adeguatamente coordinati, questi strumenti possono sostenere trasformazioni complesse e di lunga durata.

Verso una nuova agenda nazionale

La Giornata della Rigenerazione Urbana si colloca dunque come momento di sintesi e di rilancio. Da Torino a Taranto, il percorso avviato dalla Fondazione Inarcassa vuole costruire una nuova cultura del territorio, una nuova grammatica della trasformazione e un nuovo quadro di responsabilità condivise. L'obiettivo non è solo produrre analisi, ma offrire al Paese un'agenda concreta: una visione integrata, una proposta normativa, un modello operativo e una comunità professionale pronta a tradurre le idee in realtà.

Il QR code di seguito riportato consente di consultare la ricerca Westminster *“Consumo del suolo e rigenerazione urbana”*, un contributo fondamentale per comprendere le politiche avanzate di contenimento del consumo di suolo e i modelli innovativi di rigenerazione urbana.

