

Arianna Guerrini

LE OPPORTUNITÀ  
DELLA RIGENERAZIONE URBANA  
TRA L'INTERESSE COLLETTIVO  
E L'ABITARE SOCIALE



Collana

**SMART**

**LAND**



**Arianna Guerrini**

**Le opportunità  
della Rigenerazione Urbana  
tra l'interesse collettivo  
e l'abitare sociale**

**Collana Smart Land n°22**



La ricerca è stata realizzata grazie  
all'impegno e al contributo  
della Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche - Multifor ETS  
e de La BCC Credito Cooperativo ravennate  
forlivese e imolese



[www.dallefabbriche-multifor.it](http://www.dallefabbriche-multifor.it)



**Le opportunità della Rigenerazione Urbana  
tra l'interesse collettivo e l'abitare sociale**

© 2023 Homeless Book®  
[www.homelessbook.it](http://www.homelessbook.it)

ISBN: 978-88-3276-346-1 (eBook)

Publicato in novembre 2023

# Indice

<b>Introduzione</b>	<b>5</b>
<b>Rigenerazione: che cos'è?</b>	<b>7</b>
Dal Progetto al Processo	13
La partecipazione	16
Innesco: gli usi temporanei	20
<b><i>Social Housing: che cos'è?</i></b>	<b>27</b>
La storia italiana	27
La problematica immobiliare: domanda e nuove istanze	35
La problematica sociale: inclusione e invecchiamento	38
Il 'nuovo abitare'	43
Pubblico e privato	51
<b>Abitare</b>	<b>57</b>
Il Patrimonio Immobiliare in ITALIA	57
La provincia di Ravenna	62
L'Unione della Romagna Faentina	65
<b>EMILIA ROMAGNA: la Legge Regionale n° 24 del 2017</b>	<b>75</b>
L'Unione della Romagna Faentina e Il nuovo Piano Urbanistico Generale	81
<b>Consumo di suolo "zero"</b>	<b>95</b>
Lo <i>Sprawl</i> Urbano	98
Densificazione dei Centri Urbani	100
I Vuoti Urbani	103
Faenza e il Censimento dei Vuoti Urbani	106

<b>Un caso studio nell'Unione della Romagna Faentina: Solarolo e la Snoopy Casa</b>	<b>119</b>
---	------------

<b>Strategie d'intervento e conclusioni</b>	<b>123</b>
---	------------

## **APPENDICE A**

<b>Rigenerazione Urbana: esempi virtuosi all'estero e in Italia</b>	<b>135</b>
---	------------

All'estero	
THE HIGH LINE - NEW YORK	135
TATE MODERN - LONDRA	136
In Italia	
DARSENSA POP UP - RAVENNA	139
DumBO - BOLOGNA	147
LE REGGIANE - REGGIO EMILIA	153

## **APPENDICE B**

<b>Social Housing: esempi virtuosi in Europa e in Italia</b>	<b>163</b>
--	------------

In Europa	163
Unité d'Habitation, Marsiglia (Francia)	165
BedZEB, Sutton (Regno Unito)	168
In Italia	
CENNI DI CAMBIAMENTO - MILANO, VIA CENNI	173
SHARING HOUSE - TORINO, VIA IVREA	176
RIQUALIFICARE DARSENSA - RAVENNA, VIA TRIESTE	181
SALUS SPACE - BOLOGNA	184

<b>Bibliografia</b>	<b>188</b>
---------------------	------------

Sitografia	189
------------	-----

<b>Ringraziamenti</b>	<b>192</b>
-----------------------	------------

<b>L'autrice</b>	<b>193</b>
------------------	------------

# Introduzione

La definizione di luogo spesso è definita rispetto ad un altro importante concetto, lo *spazio*. Quest'ultimo, inteso come spazio indifferenziato, astratto, soggetto a leggi oggettive, è contrapposto al *luogo*, che assume significato in quanto porzione della superficie terrestre in cui gli individui vivono la propria vita e che, per questo motivo, rappresenta il prodotto della stessa natura umana. Il luogo quindi non è un semplice contenitore, ma rappresenta il frutto della soggettività e dell'esperienza personale.

*“Un luogo è uno spazio dotato di significato. D'altro lato, il significato è prodotto in conversazioni, e le conversazioni sono la materia prima di cui sono fatte le comunità. Ne deriva che l'esistenza dei luoghi è legata a quelle comunità che vi abitano, influenzandoli ed essendone a loro volta influenzate. Per parlare di luoghi occorre dunque parlare anche di comunità. Capita così che spesso parliamo di luoghi e comunità, ma non è chiaro a cosa veramente ci riferiamo. Di certo, molto spesso facendolo, si evocano immagini del passato: luoghi facilmente riconoscibili perché costruiti nel tempo da comunità a loro volta coese e durevoli. Ma la realtà attuale ci mostra qualcosa di molto diverso: luoghi che evolvono in non-luoghi e comunità che sembrano evaporare in reti sociali tanto fluide quanto inconsistenti. Luoghi che non producono comunità e comunità incapaci di produrre luoghi.”<sup>1</sup>*

---

1 E. Manzini, “La produzione *social* e di luoghi in un mondo connesso”, in P. Venturi e S. Rago (a cura di), *Da Spazi a Luoghi. Proposte per una nuova ecologia dello sviluppo*, atti de “Le Giornate di Bertinoro per l'Economia Civile 2016, AICCON, Forlì, 2017

In questo contesto la rigenerazione urbana può essere vista come un dispositivo per costruire comunità e quindi coesione sociale, consente di attivare processi di trasformazione locale in cui le persone stesse, prendendosi cura degli spazi urbani, conferiscono loro significato e una identità trasformandoli da meri spazi a veri e propri luoghi.

Il protagonismo delle comunità diventa dunque ciò che fa la differenza tra occupare degli spazi e abitare dei luoghi.

In un paese come il nostro, dove il suolo è stato fortemente consumato e dove lo spopolamento di molte aree è un problema non secondario, riusare, riqualificare e rigenerare ciò che esiste già diventa una risorsa da indagare e da studiare in riferimento alla crescente domanda abitativa, sempre più diversificata ed emergenziale.

La ricerca proposta dalla *Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche Multifor ETS* quindi, intende indagare come la rigenerazione urbana, nello specifico in Emilia-Romagna, possa avere un ruolo centrale nella riduzione del consumo di suolo e nella re-immissione di edifici ed aree compromesse a servizio della società. La ricerca vuole, inoltre, approfondire il ruolo che può avere l'*housing* sociale in questi tipi di processi e strategie.



# Rigenerazione: che cos'è?

Ciclicamente il termine 'rigenerazione' ritorna in voga e sempre appare come un termine sconosciuto, appena nato, mentre è l'accezione che si intende dare al momento la vera novità, per cui ci si 'ri-innamora' del termine, in parte perché vi sono finanziamenti pubblici che si servono di questo termine nella direzione degli immobili o di altri spazi come i borghi o aree industriali dismesse.

La rigenerazione viene alla luce con la nascita delle città. Difatti, fin dal momento della loro nascita, le città sono volte verso la rigenerazione nella sua accezione biologica, perché sono vive, continuamente cambiano, si adattano a chi la vive, alle loro abitudini e necessità, come un ecosistema: si aggiustano, si modificano, cambiano nel tempo, si desertificano, si rigenerano. E rigenerarle, nei migliore dei casi, significa anche combattere l'impoverimento della diversità e la fragilità sociale che spesso invece accompagnano gli attuali processi urbani. Un ecosistema è tanto più ricco, tanto più vari sono gli elementi che lo compongono.

*"La rigenerazione è un termine che va disambiguato per recuperare il paradigma biologico di un intervento in un sistema complesso perché le città sono un ecosistema complesso, fatto di hardware, mura, di scheletro, ma è fatto anche di tutto quello che gira intorno, come in un ecosistema di specie di altri tessuti"<sup>2</sup>*

---

2 I. Curti ne "Di cosa parliamo quando parliamo di...rigenerazione urbana", podcast a cura di *Many Possible Cities* | Manifattura Tabacchi

È necessario, dunque, disambiguare da subito la locuzione *rigenerazione urbana*, troppo spesso utilizzata come sinonimo di trasformazione, riqualificazione come solo intervento sull'hardware della città costruita.

Se guardiamo il dizionario, la parola *rigenerare* deriva dal latino *regenerare*, composto da *re-generare*, che significa, quindi, 'generare di nuovo'. In particolare, nella biologia, il termine rimanda '*all'organismo animale o vegetale da rigenerare sia in seguito a lesioni o traumi sia come rinnovamento proprio del ciclo vitale dell'organismo*'.

Con il termine *rigenerazione*<sup>3</sup>, perciò, si intende un'attività a scala urbana che si pone l'obiettivo di trasformare il territorio già urbanizzato, coinvolgendo gli interessi collettivi e assicurando impatti positivi a diversi livelli: sociale, sviluppo economico, qualità ambientale e sicurezza, innovazione culturale e creativa.

Spesso il termine 'rigenerazione' viene usato come sinonimo di altri termini che sempre più sono diffusi sia in ambito edilizio che non. Possiamo infatti sentire, quasi indistintamente utilizzati, termini come *rigenerazione*, appunto, *riqualificazione*, *ristrutturazione* o *recupero*. Cosa rappresentano, quindi, questi altri termini?

Con 'riqualificazione' (urbana) si intende sempre una attività su scala urbana ma volta all'incremento e sviluppo della qualità del contesto: abitativo ed edilizio e della *mixeté* funzionale, dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali (verde, luoghi di aggregazione, attrezzature polivalenti, ecc.), della qualità ambientale e della sicurezza (risparmio energetico, lotta al degrado, ecc.).

---

3 AUDIS (a cura di), "Le carte da gioco AUDIS per la rigenerazione urbana", Bologna, dicembre 2017

Con il termine 'ristrutturazione e recupero', invece, non si intende una attività a scala urbana, ma a scala locale, dell'edificio. Possiamo, quindi, dire che il termine 'rigenerazione urbana' ingloba la ristrutturazione urbana e, se si scende al dettaglio dell'immobile, anche la ristrutturazione; intrinsecamente la rigenerazione porta con sé la distinta che non si tratta di un nuovo sbocco del settore immobiliare, ma produce un nuovo valore a sistema con il mondo dell'edilizia.

L'aspetto chiave che contraddistingue la rigenerazione è, quindi, una rilettura dei bisogni e desideri della cittadinanza per costruire una *nuova* città.

Per dare un'idea delle dimensioni del mercato potenziale della rigenerazione urbana in Italia, basti prendere ad esempio la regione Lombardia per la quale gli interventi di riattivazione di aree degradate o dismesse può interessare una superficie complessiva di circa 23 km<sup>2</sup> e oltre 65.000 edifici, arrivando ad attrarre investimenti superiori ai 200 miliardi di euro.

La rigenerazione presuppone, perciò, una visione strategica capace di rispondere a diverse esigenze:

- Un orizzonte stabile, di lungo periodo su cui gli investimenti, anche più lenti, abbiano efficacia;
- Sfruttare le sinergie e ricadute positive dell'azione messa in atto;
- Orientare le aspettative e comportamenti dei cittadini, massimizzando nella comunità la consapevolezza e il consenso sulle trasformazioni da mettere in atto.

Si deve quindi cambiare prospettiva sotto diversi aspetti, rappresentati nel grafico seguente:



La nuova idea di economia legata alla rigenerazione passa dal nodo chiave dove è necessario mettere al primo posto la conoscenza dei **BI - SOGNI**.

Non è necessario, quindi, conoscere solo le esigenze quotidiane e progettare secondo 'funzionalità', ma diventa necessario e imprescindibile rileggere il rapporto che l'uomo ha con la città.

L'abitare la città prevede una componente di relazione sociale e pubblica quantomai attuale al giorno d'oggi. La 'nuova' città deve essere un connubio di più forze-lavoro, afferenti a diverse discipline: un *team* composto da **URBS - CIVITAS - POLIS**, architetti, sociologi, antropologici ed economisti che collaborano per 'ri-fare' la città basata su relazioni, fiducia e infrastrutture sociali a supporto (*housing, education, wealth*).

Anche le principali domande e richieste degli utenti sono cambiate negli anni, quantomai negli ultimi.

Se consideriamo la scala dell'abitazione, possiamo notare come il carattere sociale e la qualità del conte-



sto riportino una domanda molto elevata che influisce preponderatamente sulla scelta del 'dove' abitare; in secondo luogo, troviamo l'edificio in quanto 'oggetto' e, in particolare, si guarda agli aspetti ambientali come l'efficienza energetica, direttamente collegata anche alla qualità dei materiali.

Sempre più, invece, la questione ambientale sta entrando nelle nostre case.

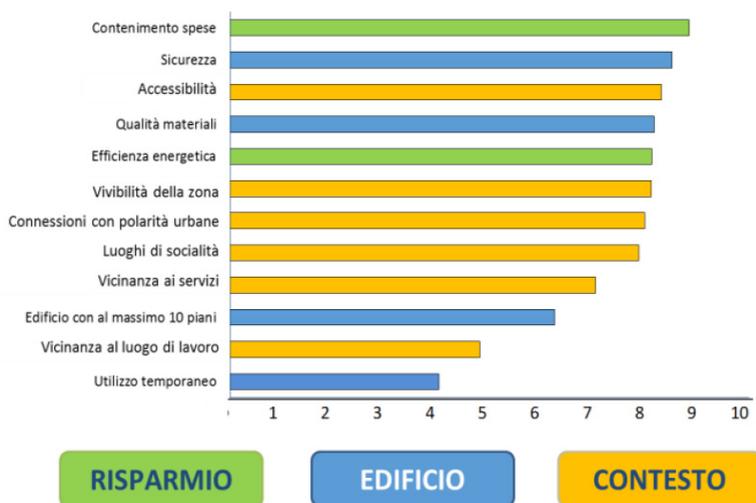


Figura 1 - Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Possiamo dire che la pianificazione urbanistica fino ad oggi ha guardato la città 'per pezzi', con piani e programmi per macrosettori e, inevitabilmente, così facendo, si è fatta "a pezzi la città". Risulta invece necessario perseguire l'unità andando a far sì che la città si riappropri anche di quei vuoti urbani esistenti, passando da un metodo di creazione del valore 'estrattivo', tipico

degli investitori, verso un metodo 'generativo' che crea valore nei luoghi.

Questo procedimento si contraddistingue anche nel metodo di investimento: gli obiettivi con un orizzonte di medio e lungo termine (quali quelli da perseguire con la rigenerazione urbana) devono avere capitali pazienti, poiché il rendimento arriverà necessariamente nel lungo termine. La nuova teoria del valore deve, pertanto, basarsi sui nuovi valori che la società moderna ha generato e ricerca: un valore sociale, contestuale e ecosistemico che vanno a superare il valore economico e immobiliare simbolo dei secoli precedenti.

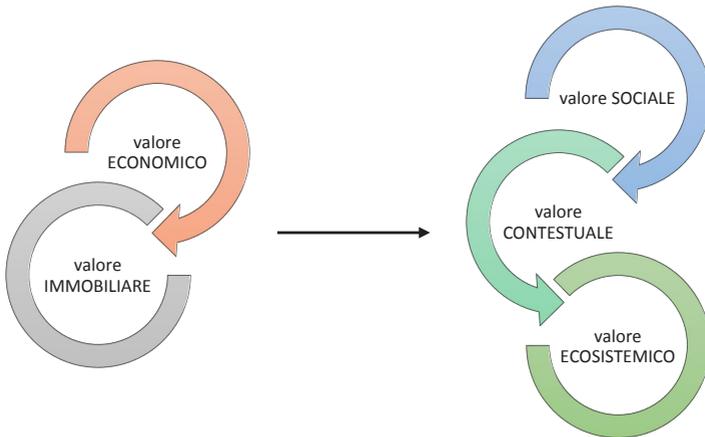


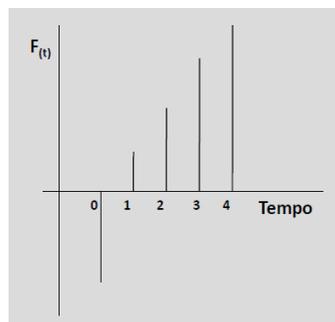
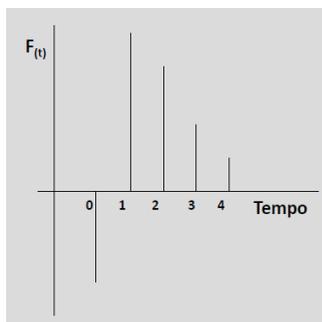
Figura 2 - Nuova teoria del valore

Il progetto, perciò, sempre più, avrà valore se basato sul *perché* e meno sul *come*.

Esemplificando il concetto, nell'immagine sottostante possiamo vedere i due diversi tipi di investimento: da un lato, l'investimento come oggi è conosciuto e con-

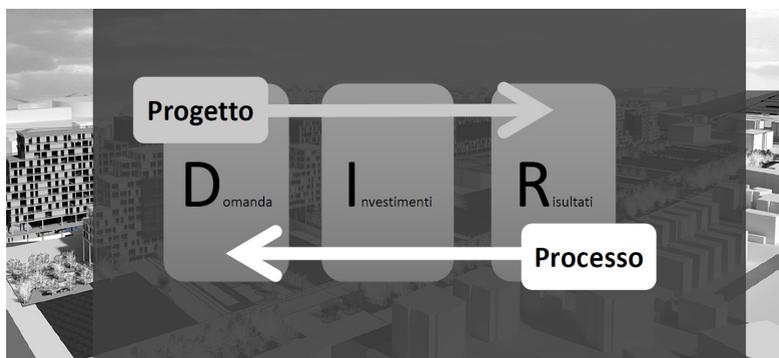


siderato, cioè una crescita marcata seguita dall'esborso, che lentamente decresce negli anni, mentre dall'altro, a partire dall'investimento iniziale, la distribuzione temporale dei flussi in entrata è in crescita, ma acquista valore sempre maggiore man mano che passano gli anni.



## Dal Progetto al Processo

Nel passato funzionava il *progetto*: si partiva dalla domanda, si cercavano investimenti per arrivare ai risultati. La società attuale chiede il meccanismo inverso, si è chiamati a un *processo* che prevede uno studio dei risultati e obiettivi da attendere nel medio-lungo periodo, attirare e immaginare nuovi investimenti pubblici e privati per dare risposta a una domanda nuova, spesso ancora latente. Serve quindi molta lungimiranza, studio del contesto e immaginazione.



**Figura 3 - Progetto vs Processo. Elaborazione grafica Marco Marcatili, Nomisma**

Fondamentale risulta, quindi, la prima fase, l'innescò del processo di rigenerazione, che acquista un ruolo determinante sia per reimmettere aree e immobili sul tavolo della valorizzazione, ma soprattutto per verificare la rispondenza degli interventi alle effettive esigenze dei destinatari.

A questo concetto sono strettamente collegati i due temi che andremo ad affrontare di seguito, temi che viaggiano insieme nel cammino verso un buon esito del percorso intrapreso: la partecipazione e gli usi temporanei.



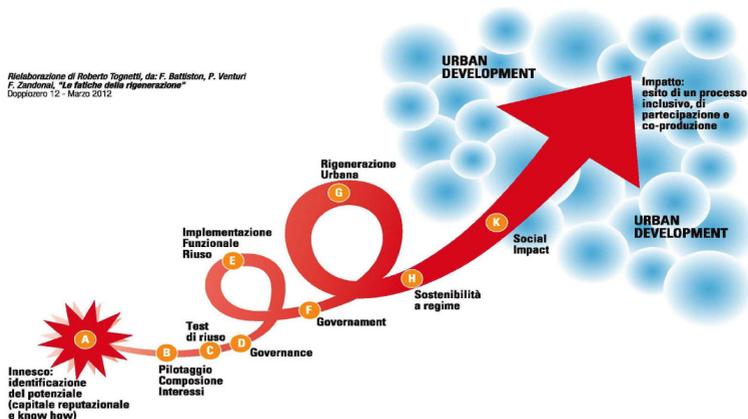


Figura 4 - Rielaborazione di Roberto Tognetti, da F. Battiston, P. Venturi, F. Zandonai, "Le fatiche della rigenerazione", marzo 2012

L'approccio metodologico della rigenerazione urbana può, quindi, essere sintetizzato in 5 punti principali<sup>4</sup>:

- La ridefinizione di una *nuova tessitura urbana* mediante la consistente sostituzione delle tipologie morfologiche (urbane e architettoniche) esistenti;
- La *densificazione urbana*, finalizzata a contenere la crescita della città all'interno dei suoi confini salvaguardando gli spazi aperti e il territorio agricolo attraverso una serie d'interventi come il recupero delle aree dismesse, riuso del suolo urbanizzato.
- La *riqualificazione urbana* con modeste sostituzioni che rispettano il *pattern* urbano e le tipologie morfologiche originarie (centro storico e ambiti urbani consolidati caratterizzati da degrado e carenti di standard). Le principali strategie di riquali-

<sup>4</sup> <https://peppercarpentieri.wordpress.com/about/la-rigenerazione-urbana-lo-stato-dellarte/linee-guida-progetto-e-tecniche-per-la-rigenerazione/>

ficazione prevedono: il recupero dei manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso, la rottamazione e la trasformazione del patrimonio pubblico esistente, l'adeguamento della viabilità e/o interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano;

- Il *completamento dei margini urbani*, inteso come riappropriazione di aree periurbane e zone di frangia degradate con aree intercluse prive di qualità e scarsa integrazione con il territorio aperto;
- La *nuova espansione*, relativa ad interventi che, pur comportando nuova occupazione di suolo, sono considerati esempi "virtuosi" poiché progettati secondo modelli che rispondono ai principi di sostenibilità.

### *La partecipazione*

Il tema della rigenerazione e del riuso devono, innanzitutto, entrare a far parte di una nuova *forma mentis* nei cittadini ma, prima di tutto, in chi governa, amministra e pianifica le città.

Il ruolo chiave della pubblica amministrazione che deve promuovere questi tipi di interventi, che vanno oltre la scala edilizia, sono innanzitutto l'innescò per un ripensamento delle relazioni tra istituzioni e società, dove sempre più deve esserci una co-progettazione e co-creazione andando a riconoscere ai cittadini la capacità di trattare efficacemente problemi collettivi invece che avere una imposizione statica, dall'alto dei modelli di intervento.



Oggi giorno è normale sentir parlare di “pianificazione interattiva” intendendo un modo di approcciarsi alla pianificazione dal carattere inclusivo e allargato, che non lo vede più svolgersi solo all’interno degli uffici dedicati.

Bisogna però entrare più nello specifico e differenziare i due diversi modi di attuare questo tipo di pianificazione: da un lato si ha la partecipazione concertata e negoziale che più si rifà al vecchio modo di intendere la pianificazione dove le decisioni sono discusse tra soggetti pubblici e privati che sono in grado di orientare gli obiettivi dei piani nella direzione di loro interesse; dall’altro lato si è affermata la partecipazione vera e propria che coinvolge i cittadini, singoli o associati, dando loro un ruolo rilevante anche se non sono loro i detentori degli strumenti e delle risorse per arrivare agli obiettivi che vengono assunti.

Purtroppo è agli occhi di tutti che troppo spesso sotto il cappello della partecipazione vengono fatte confluire tutte quelle attività che però non mettono veramente al centro il cittadino, spesso si abusa del termine *“quando non si intende veramente mettere in discussione i presupposti dei progetti ma si cerca in realtà l’attuazione del consenso.”*<sup>5</sup>

*“Il lavoro dal basso è fondamentale. Bisogna sempre partire da cittadini e associazionismo, altrimenti si rischia lo scrollamento tra beni culturali e comunità”.* Così l’architetto Adriano Paolella rifletteva nell’inchiesta del *Corriere della Sera* “Spazi e riuso. Il valore sociale”<sup>6</sup>.

---

5 A. C. Delera, “Creare valore attraverso il Progetto dello spazio collettivo dell’abitare. Il villaggio Matteotti quarant’anni dopo”, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società, A.A. 2009/2010, pag. 43.

6 P. Riva (2021, martedì 8 giugno). “Spazi e riuso. Il valore sociale.”

Il coinvolgimento delle comunità locali assume quindi un ruolo chiave e fondamentale nella rigenerazione urbana che può quindi divenire un'opportunità per creare nuovi spazi di vita, di lavoro, di espressione del diritto di cittadinanza, perché risponde a una domanda di vivibilità diffusa, anche in quelle aree considerate fino ad oggi marginali. Quando i processi di partecipazione funzionano, si moltiplicano le occasioni di interazione, si accrescono le competenze dei cittadini e non solo: vi è un migliore qualità nell'intero sistema. Quando, invece, il coinvolgimento non funziona, non solo è una mancata opportunità colta, ma vi è il rischio concreto di generare effetti negativi.

Un buon progetto di rigenerazione, un progetto riuscito di rigenerazione urbana, è quello che riesce a rammentare la trama urbana lesionata, a fare da ponte laddove è maggiore la distanza tra stato e cittadini, a imbastire le condizioni per costruire una costruzione collettiva delle identità di un luogo, a renderne partecipato e democratico il futuro.

O almeno, questo è l'obiettivo.

Il coinvolgimento dei cittadini nelle progettazioni può essere poi intesa in almeno due distinti processi: da un lato la vera e propria progettazione partecipata sullo spazio pubblico in particolare e, dall'altro lato, come rapporto che si instaura tra questi spazi e i cittadini, quindi una partecipazione rivolta più alla sua parte pratica, solitamente determinata nel tempo, e una volta alla sua parte più umana e continuativa nel tempo.

Lo diceva anche Gaber:

---

in *ControCorrente, Corriere della Sera*, (23), 16. <https://www.inu.it/news/spazi-e-riuso-il-valore-sociale/>



*“La libertà non è star sopra un albero  
Non è neanche il volo di un moscone  
La libertà non è uno spazio libero  
Libertà è partecipazione.”*

E questa idea di partecipazione, chiaramente intesa più nella sua accezione politica, era figlia degli anni in cui la domanda sociale era espressa attraverso un movimento dal basso di diritto alla città, facente capo tipicamente ai partiti della sinistra storica. Sono gli anni Settanta quindi della lotta per la casa, della riforma degli enti locali, della democrazia nei servizi per la cittadinanza. Negli anni successivi poi l'idea di partecipazione intesa quindi come “rapporto tra domanda sociale e costruzione delle politiche pubbliche”, assume diverse forme per giungere negli anni Novanta a mettere le basi per l'attuale “progettazione partecipata”. Oggi il salto ulteriore che si è fatto in questa materia è stato il passaggio al diritto di essere protagonisti delle politiche pubbliche, che pone alla base l'ascolto e l'esigenza di fare in prima persona. Nascono quindi nuove figure come gli ‘innovatori sociali’ o i ‘city maker’.

*“Penso che la partecipazione sia un processo complesso, che richiede immaginazione e coraggio, proiettato verso trasformazioni profonde della sostanza stessa dell'architettura. L'obiettivo è di pervenire ad un linguaggio molteplice che possa adattarsi al variare delle circostanze, al consumo del tempo che passa, a vari livelli di conoscenza e di percezione, alle aspettative plurali di tanti possibili interlocutori; un linguaggio composto di molti strati egualmente significativi”<sup>7</sup>*

---

7 De Carlo Giancarlo, in Rossi Lamberto, “Giancarlo De Carlo. Architetture”, Arnoldo Mondadori Editore, Milano, 1988, p.241.

Con queste parole già l'architetto Giancarlo De Carlo (1919 - 2005) aveva inquadrato il tema cardine della partecipazione per le città. L'obiettivo dell' 'architettura della partecipazione', è quello di coinvolgere nel processo decisionale tutti coloro che ne subiranno poi le conseguenze, direttamente o indirettamente e questo perché, come già ripreso nell'introduzione, uno *spazio* diviene *luogo* quando questo è vissuto. Allora perché escludere chi fa avvenire questa trasformazione dal processo decisionale? L'architettura e, nella sua accezione più ampia, la progettazione della città, deve configurarsi come spazio vissuto, avere una dimensione esistenziale data da chi usa quel determinato spazio, che possa interagire con i suoi fruitori e questo è possibile solo se si supera la logica del 'progettare per' per approdare alla, sicuramente più difficile ma stimolante, 'progettazione con'.

Superare la diffidenza nei confronti dei processi partecipativi significa investire energie e risorse non solo economiche, ma soprattutto in termini temporali, informative, logistiche sapendo bene che non per questo l'esito sarà sicuramente favorevole ma è una scommessa su cui puntare.

### *Innesco: gli usi temporanei*

Ma da dove partire per 'realizzare' la rigenerazione urbana? La maggior parte dei processi di rigenerazione urbana ha una scala così ampia e così innovativa da non poter sostenere l'idea che possa avviarsi tutta insieme, allo stesso modo, come un *unicum*, nel modo in cui si costruisce un condominio. Molto più spesso questo 'cantiere' avviene per stralci, sia diversificati nello spazio che nel tempo. E, ancor più spesso, a meno che non vi sia



dietro un investimento privato che, per sua caratteristica, deriva da diversi pensieri e studi; se l'investimento è pubblico, gli esempi e i primi casi suggeriscono che l'uso temporaneo è una buona 'prova' per quello che si è pensato dovrà attuarsi.

La Regione Emilia-Romagna ha promosso nella legge regionale sul governo del territorio, n°24 del 2017, all'articolo 16, gli usi temporanei *“allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali”*<sup>8</sup> spingendosi a consentire l'impiego di questi edifici per usi diversi da quelli consentiti per legge<sup>9</sup>.

La Regione ha, quindi, riconosciuto come l'uso temporaneo degli spazi possa portare, in primo luogo, alla ricerca dell'innovazione e della creatività di chi vuole sperimentare attività in questi spazi e, sul lungo periodo, come la riappropriazione degli spazi tramite queste sperimentazioni abbia un valore strategico per l'intera città, mossa da un interesse sempre crescente in una logica *bottom up*.

*“Gli usi temporanei sembrano rispondere alle nuove esigenze promuovendo un valore in diversi termini, dal riuso funzionale del patrimonio dismesso e al riciclaggio urbano sostenibile, dalla tensione creativa delle comunità allo scambio e alla relazione (sociali, culturali e ricreativi) che sono in grado di generare.”*<sup>10</sup>

---

8 L.R. 24/2017, art. 16 “Usi Temporanei”

9 In riferimento all'eventuale mutazione della destinazione d'uso per cui risultano, in condizioni normali, necessarie pratiche al comune e, conseguentemente, al catasto.

10 <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/ri-generazione-urbana/usi-temporanei>

Attraverso una convenzione, approvata dal Comune, è quindi possibile dar vita a spazi chiusi e abbandonati da tempo e, in assenza di opere edilizie, l'uso temporaneo è attuato senza la necessità di titoli abilitativi.

L'uso temporaneo diventa, perciò, la 'fase zero', sperimentale, ma fondante per i nuovi processi di pianificazione urbanistica nell'ottica di indirizzarsi sempre più verso un ruolo strategico e meno di carattere attuativo.

Attraverso gli usi temporanei di luoghi ed edifici, si possono così testare i reali bisogni e sogni dei cittadini, attivando azioni più agilmente a livello burocratico e capaci di attirare *audience* sia in termini di consensi che di investimenti, in una logica *win-win* per le pubbliche amministrazioni che possono sfruttare l'approccio incrementale per dar vita a un vortice virtuoso.

Sono particolarmente legata a un bellissimo, a mio avviso, esempio di uso temporaneo magistralmente riuscito: è il caso della Colonia Bolognese, a Rimini.

L'Associazione di promozione sociale Il Palloncino Rosso di Rimini, per tre stagioni, dal 2018 al 2020, ha avuto in comodato d'uso, dalla curatela fallimentare CMV, una piccola porzione della monumentale Colonia Bolognese a Miramare di Rimini, chiusa dal 1977. Dopo un investimento di messa in sicurezza della recinzione e della disposizione di alcuni impianti di illuminazione, hanno ridato alla cittadinanza un luogo da molto tempo vissuto dalla malavita, sia essa lo spaccio di droga o la prostituzione. Con eventi che andavano dalla primavera all'autunno, si è rimesso in luce un immobile storico e di chiara importanza quale è per tutta la riviera romagnola, che deve il suo sviluppo turistico anche alle colonie dal primo dopoguerra, andando a



rivitalizzare il luogo, rendendolo sicuro e proponendo attività culturali di diversa natura, dallo yoga, al cinema, dalle attività per i bambini e ragazzi, a mostre, musica, teatro e tanto altro.

Con il titolo “RIUTILIZZASI - COLONIA BOLOGNESE”, per tre anni, hanno potuto dimostrare come la rigenerazione urbana è possibile, come l’intervento da parte di una porzione di società civile può arrivare a suscitare interesse, curiosità nei cittadini e non solo (molte sono state le persone da altre parti della regione, e non solo, a giungere a Rimini per conoscere questa realtà) e poter smuovere logiche troppo stantie e statiche.



Figura 5 - Locandina degli eventi alla colonia bolognese, 2018

L’immobile, di circa 20.000 mq che poteva ospitare fino a 1.200 bambini, con una valutazione all’asta giudiziaria partita da 18 milioni di euro, grazie alla lungimiranza della curatela fallimentare (la prima in Italia a concedere l’uso temporaneo di parte dell’immobile sotto tutela giudiziaria), ha di fatto reso tangibile come

con nuovi metodi e strumenti sia possibile riportare l'attenzione (e la sicurezza) su edifici storici in stato di abbandono.

Da questa sperimentazione, fatta di molto impegno e ricerca, ne è anche uscita una mostra, *Storie di Colonia* che raccoglie testimonianze scritte, orali, fotografie, ecc. di quei bambini e non solo che partecipavano alla vita in colonia nei mesi estivi dagli anni '30. Si è così riusciti, aprendo vecchi cassette, a costruire un archivio della memoria, mettendo in circolo i ricordi. Ricordi che arrivano fino agli scritti di Enzo Biagi "in cui racconta di aver visto il mare per la prima volta davanti alla Bolognese"<sup>11</sup>. La mostra si è poi evoluta in un video-documentario, dal titolo omonimo, a cura del Laboratorio Video del Corso di laurea magistrale in Design dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino.

**Storie di Colonia**  
 Racconti d'estate dalla Bolognese  
 1932 — 1977

31  
07  
19

mostre

**Colonia Marina Bolognese, ore 18:30**

**Inaugurazione mostra**

La mostra **Storie di Colonia** è un progetto dell'associazione **Il Palloncino Rosso**

a cura di  
**Ilaria Ruggeri**  
 — progettazione grafica e ricerca contenuti  
**Paola Russo** —  
 — redazione testi, editing e ricerca contenuti  
**Luca Villa** —  
 — fonti storiche, testi e ricerca contenuti

La mostra rientra nelle attività di promozione culturale sostenute dalla Regione Emilia-Romagna con la legge n. 27 del 28/02/2010 (art. 10)

Il Palloncino Rosso

Regione Emilia-Romagna

Figura 6 - Locandina della mostra "storie di Colonia". Fonte: <https://www.ilpalloncinorosso.it/la-mostra/>

11 <https://www.ilpalloncinorosso.it/la-mostra/>



L'epilogo di questa sperimentazione, terminata formalmente nel 2020, ha visto poi la vendita della colonia, dopo diverse aste andate deserte, nell'agosto 2022 all'imprenditore riminese Orfeo Bianchi per 5 milioni e 220 mila euro.

Che i tre anni di luce di questo uso temporaneo su questo spazio abbiano fatto convergere l'attenzione di qualcuno che d'ora in avanti se ne prenderà cura? Nessuno probabilmente può dirlo, se ci sia una stato una qualche movimentazione di natura etica o, semplicemente di natura imprenditoriale, ma comunque nella pratica, dal 2018 ad oggi della Colonia Bolognese si è parlato e si continuerà a parlare e non vi è alcun dubbio che il merito sia di questa associazione si è rimboccata le maniche perché la strada è stata, assolutamente, tutt'altro che semplice.



# *Social Housing: che cos'è?*

*'Housing', dall'inglese 'to house', significa semplicemente "dare alloggio", ed è legato alla progettazione e realizzazione di edifici per abitazioni: nel caso del "social housing" si tratta dunque di una risposta politico-economica ad un'emergenza o necessità sociale. "Abitare" ha però un senso più ampio, significa "occupare abitualmente" in riferimento a una casa, un quartiere, un paese, un luogo generalmente condiviso nella vita pubblica e in quella privata, uno spazio che investe il piano delle relazioni e che eventualmente è vissuto con amore, soddisfazione, serenità.<sup>12</sup>*

## **La storia italiana**

La *questione casa* in Italia trae origine a cavallo tra '800 e '900 quando, a seguito della rivoluzione industriale, l'aumento della popolazione stessa e l'inurbamento del proletariato agricolo hanno fatto sì che sempre più siano necessarie regole e norme che vadano a definire la configurazione delle città. Si arriva così ai primi regolamenti di igiene e alla nascita dell'urbanistica propriamente detta.

Già nei primi anni del '900 si possono trovare le prime leggi che favoriscono la costruzione di case popolari per dare una risposta alla necessità di abitazioni per i nuovi operai.

---

12 De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., "Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale", Università Iuav di Venezia, 2014, pagg. 7-8

Ripercorrendo velocemente la serie storica italiana, la *questione casa* italiana vede principalmente tre momenti.

L'avvio delle politiche di carattere pubblico sul tema della abitazione, risale agli arbori del XX secolo: la legge Luzzati del 1903 garantisce importanti agevolazioni fiscali ai privati che investono nella costruzione di nuovi alloggi popolari e, contestualmente, favorisce la nascita di quei consorzi che diventeranno, pochi anni dopo, nel 1908, gli Istituti Autonomi per le Case Popolate (IACP): enti pubblici che grazie al diretto contributo dei Comuni avranno il compito dare risposta concreta all'emergenza abitativa. Con la legge Luzzati viene istituzionalizzata, per la prima volta, l'edilizia economica e popolare.

Una seconda fase vi è nel ventennio fascista quando, sotto il governo di Mussolini, venne promulgata la prima base normativa che abbiamo in Italia riconducibile al tema dell'alloggio sociale: la legge 1165 del 1938. È in questi anni che nascono gli IACP.

Nonostante l'edilizia popolare non sia una materia collegata direttamente all'urbanistica e allo sviluppo edilizio della città, passaggio che avverrà solo nel 1962, fu una materia dapprima in capo allo Stato e, dal 1998, la competenza dell'intero settore passerà alle Regioni.

A seguito della seconda guerra mondiale, l'Italia si trova investita da una nuova emergenza abitativa dovuta, in questo caso, ai flussi migratori. Con la legge Fanfani del 1949 si vuole dare un nuovo impulso alla costruzione di alloggi pubblici con un duplice fine: realizzare abitazioni a basso costo e incentivare l'occupazione attraverso la manodopera.



Si entra così nell'ultimo momento, forse il più complesso e importante dal punto di vista anche solo quantitativo, che riguarda l'edilizia residenziale pubblica e sociale in capo allo Stato. È in questi anni che prende vita il cosiddetto Piano INA Casa (1949-1963) che vede incaricata la sezione immobiliare dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (I.N.A.) di gestire e distribuire agli IACP i fondi per la realizzazione delle case. Ad oggi questa fase rappresenta ancora il più importante impegno nella realizzazione di alloggi sociali da parte dell'amministrazione statale.



Figura 7 - Targhetta Ina Casa a Faenza: via Dal Pozzo, via Cicognani, corso Europa e via De Gasperi, aprile 2020



Figura 8 - Targhetta INA CASA a Ravenna: via Trieste e via Grado, maggio 2021

Al termine dei 14 anni di attuazione del Piano INA Casa, in tutta Italia si saranno costruiti più di 355 mila nuovi alloggi.

La tipica conformazione delle abitazioni facenti parte di questo grande piano, si rifà perlopiù a un quartiere autosufficiente: tipicamente in una posizione marginale della città costruita, composta da soli alloggi per le fasce di popolazione più debole e che mira ad una autonomia che virerà presto verso un ghetto sociale, perdendo tutti quegli ideali 'alti' che si poneva di raggiungere.

Nel volume I dei quattro manuali che accompagnavano i progettisti nella realizzazione del Piano INA Casa troviamo:

*“La casa dovrà farsi amare corrispondendo alle nostre abitudini di vita. La casa dovrà contribuire alla formazione dell’ambiente urbano-tenendo presenti i bisogni spirituali e materiali dell’uomo, dell’uomo reale e non di un essere astratto: dell’uomo, cioè, che non ama e non comprende le ripetizioni indefinite e monotone dello stesso tipo di abitazione fra le quali non distingue la propria che per un numero; non ama le sistemazioni a scacchiera, ma gli ambienti raccolti e mossi al tempo stesso”<sup>13</sup>.*

Per cercare di arginare i problemi che si vennero a creare con queste scelte politiche e sociali, nel 1962 viene creato un nuovo strumento di attuazione urbanistica per questa tipologia di insediamenti: tra i piani di zona nasce il Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Alla fine del Piano INA Casa seguì un altro piano decennale (1963-1973) attuato grazie al nuovo fondo ve-

---

13 INA-Casa - Piano Incremento Occupazione - Case per Lavoratori, Suggestivi, norme, e schemi per la elaborazione e la presentazione dei progetti



nutosi a creare con la liquidazione della gestione INA e con una nuova tassa introdotta al fine di finanziare interventi di costruzione di alloggi per i lavoratori dipendenti, la cosiddetta GESCAL (GESTione Case per Lavoratori).

Il termine 'Edilizia Residenziale Pubblica' arriva a sostituire, con la legge 865 del 1971, "legge di riforma della casa", l' 'Edilizia Economica Popolare' inserendosi nelle politiche di *welfare* e andando a riorganizzare completamente l'intero comparto: tutto il patrimonio edilizio costruito con il Piano INA Casa e il seguente piano decennale GESCAL passa sotto la proprietà degli IACP e definisce attraverso PEEP i programmi e gli strumenti in tema di edilizia residenziale pubblica.

Nel 1978 viene istituito un nuovo piano decennale per l'edilizia residenziale pubblica dove vengono differenziate le diverse tipologie di ERP: ad essa afferiscono tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato:

- **Edilizia sovvenzionata:** realizzata e gestita da enti pubblici, si rivolge a nuclei famigliari e persone delle classi più basse di reddito;
- **Edilizia convenzionata:** realizzata da operatori privati su convenzioni con i Comuni dove vengono stabiliti i canoni di affitto o i prezzi di vendita degli immobili inferiori a quelli di mercato;
- **Edilizia agevolata:** promossa dalle Regioni, è realizzata da operatori privati con un finanziamento pubblico massimo del 50%, si rivolge a persone con redditi medio-bassi e prevede l'affitto o la vendita a prezzo calmierato.

Agli inizi degli anni '90 però il sistema entra in crisi in primo luogo per la mancanza di fondi: da 32 mila unità costruite nel 1984, si passa alle 1900 del 2004<sup>14</sup>. Gli organi pubblici, sfiduciati dagli scarsi risultati ottenuti con i diversi interventi, lasciano quindi al libero mercato il compito di rispondere alle diverse necessità.

Una nuova serie di riforme, a partire dalla riforma del Titolo V della Costituzione (2001) che vede il passaggio della materia edilizia alle Regioni, fa arrestare la produzione di alloggi sociali, in controtendenza rispetto alla continua e crescente domanda.

La situazione dell'edilizia popolare italiana non è sicuramente in linea con gli standard europei, ancor meno se ci si sposta dai grandi centri urbani.

Gli alloggi popolari, in Italia, rappresentano circa il 3%, pari a circa 700 mila unità, rispetto a tutto il patrimonio immobiliare<sup>15</sup> e, dagli anni Novanta, l'offerta è andata sempre più calando perché, come nel resto d'Europa, si è visto una diminuzione dell'investimento pubblico in questo campo che però in Europa è stata bilanciata da un maggiore interesse dell'iniziativa privata, cosa che in Italia non ha invece riscosso successo. Inoltre alla velocità di richiesta della domanda non si è riusciti a rispondere con altrettanta repentinità, andando a consolidare sempre più quel *gap* tra le nuove necessità abitative e le difficoltà dell'edilizia sociale.

---

14 Fonte: CRESME, *Abitare in periferia*

15 Dati del 2017. Fonte: *Housing Europe*.



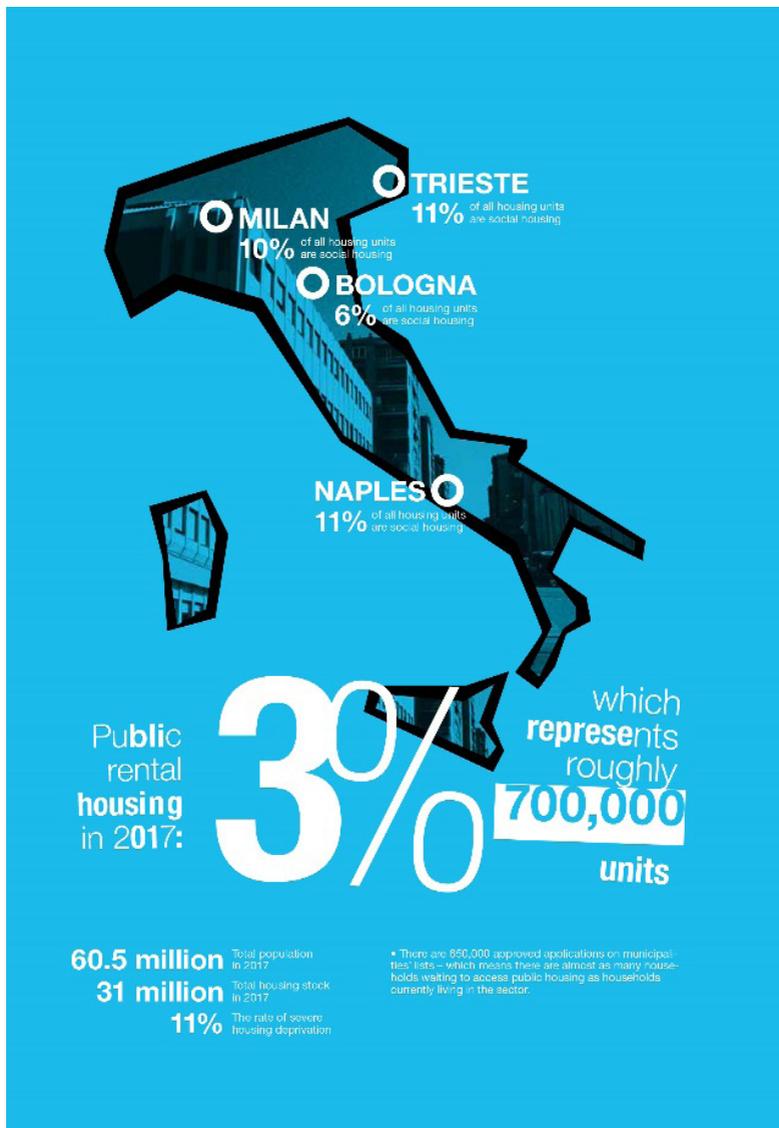


Figura 9 - SOCIAL HOUSING IN ITALIA. SOURCE: HOUSING EUROPE (2019).

Nel 2004 nasce a Milano la Fondazione *Housing Sociale*; essa codifica “un «approccio multidimensionale» ed una procedura chiamata «progetto gestionale integrato»”<sup>16</sup> che parte dal presupposto che non si debba più affrontare l’aspetto immobiliare diviso da quello sociale e pubblico della gestione dei servizi della città. Ogni progetto deve essere affiancato da un programma di più ampia veduta e respiro che non risponda alle esigenze del singolo, ma della comunità, con l’obiettivo di andarla a creare o rafforzare. Il «progetto gestionale integrato» prevede diversi indirizzi da perseguire:

1. Pianificazione economico-finanziaria (sviluppo immobiliare, aspetti sociali, ambientali, gestionali);
2. Gestione sociale, condotta anche dai futuri inquilini;
3. Definizione di un profilo della comunità futura che assicuri un mix sociale equilibrato e orientato alla formazione di criteri per l’assegnazione degli alloggi;
4. Progettazione di servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni con il quartiere esistente, l’inserimento di servizi residenziali collaborativi che favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza;
5. Progettazione architettonica e urbana;
6. Sostenibilità ambientale;
7. Avvio e accompagnamento prima, durante e dopo la costruzione degli edifici;
8. Coordinamento con le politiche comunali<sup>17</sup>.

---

16 S.Guidarini, “Precisazioni sull’housing social e in Italia”, Maggioli Editore, 2017, pag. 26

17 ibidem



## La problematica immobiliare: domanda e nuove istanze

La 'questione casa' ha moltissime sfaccettature che insieme concorrono a definirla; se da un lato vi è la maggiore o minore problematica sociale, dall'altro lato risulta esservi l'economia dello Stato che va a definire la ricchezza in capo ai cittadini, ma concorre anche il caso immobiliare italiano.

Dal 1997 al 2005, il mercato degli immobili italiano ha visto un vero e proprio boom con una tale quantità di compravendite che ha portato a un aumento esponenziale dei prezzi: *"nel periodo 1997-2007 sono state compravendute in Italia poco meno di 10,7 milioni di abitazioni, pari al 37% dello stock abitativo del paese; nello stesso periodo i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in valori costanti del 51% in Italia e del 65% nei grandi comuni; quelli degli affitti del 49% in Italia e dell'85% nei grandi comuni"*<sup>18</sup>.

Cosa ha causato questa impennata di vendite e prezzi? Possiamo individuare tre macro cause, di cui le prime due, strettamente correlate, rispettivamente l'economia e le scelte politiche e, infine, la demografia.

Per quanto riguarda il primo aspetto, sono gli anni in cui nasce il *trading immobiliare*, inteso come investimento e speculazione da correlare all'incertezza diffusa dell'avvento del nuovo secolo che ha fatto sì che molti cittadini si aggrappassero all'idea di possesso di una nuova abitazione, investendo di conseguenza nel 'matitone', in qualcosa di duraturo che portasse con sé quella sicurezza che in quegli anni vacillava.

---

18 L. Bellicini, "Ritorna il problema della casa", in *Casabella*, n. 774, febbraio 2009, pag. 12.

A questo moto va connessa la maggiore possibilità per i cittadini di accedere ai mutui, già dagli anni '80, erogati dalle banche che è andato ad alimentare il numero delle compravendite. La diretta conseguenza è stato il crescente indebitamento degli italiani: *“Che sia stato l'indebitamento delle famiglie a sostenere il mercato immobiliare è testimoniato dall'aumento delle compravendite con mutuo ipotecario: erano circa il 30% alla fine degli anni '90, sono quasi il 50% (48%) nel 2006, con una crescita, tra il 2004 e il 2006, di tre punti”*<sup>19</sup>.

Altro fattore cardine, coadiuvante di questo fenomeno è la demografia: sempre a cavallo del nuovo millennio, sale esponenzialmente la domanda abitativa dell'intera nazione: si vede un aumento del numero di famiglie, con una media di 420.000 nuovi nuclei ogni anno, identificabili, in primo luogo, nel crescente flusso migratorio<sup>20</sup>.

Un altro fattore determinante dell'incremento di domanda è la diversificazione della richiesta per nuclei familiari composti da un solo individuo o persone anziane. Se i giovani, negli anni '70, lasciavano casa dei genitori subito dopo la maggiore età, col passare degli anni, il cambiamento dello stile di vita e dei comportamenti sociali ha fatto sì che l'indipendenza si raggiunga ora dopo i 30 anni e che questi stessi abbiano una tendenza a voler creare famiglie meno numerose di quelle di provenienza o dei propri nonni, si tende sempre più ad avere un solo figlio o a vivere da soli.

---

19 F. Garofalo (a cura di), *“L'Italia cerca casa - Housing Italy”*, Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia, Electa, Milano 2008

20 Dal 2001 al 2008 si conta che i permessi di soggiorno sono passati da 1,5 milioni a 3,5 milioni, dato che però non testimonia la reale presenza straniera in Italia non conteggiando il numero degli stranieri irregolari, stimato nel 2008 in più di 750 mila.



Infine, con la crisi del 2008 le compravendite si riducono circa del 20%, rispetto all'anno precedente, ma i prezzi solo del 10%. Si assiste al paradosso che, in piena crisi abitativa, le quote di invenduto aumentano, soprattutto al nord e centro Italia e la possibilità delle famiglie italiane di acquistare una casa diminuiscono e di conseguenza si allarga il numero di persone in condizione di disagio abitativo.

Oggi un *trend* che sta emergendo e si fa sempre più forte e chiaro è che la cosiddetta 'generazione Z' e forse anche parte della generazione precedente, quella cioè nata sul finire negli anni '90, vuole essere "libera, flessibile e alla costante ricerca di nuovi stimoli"<sup>21</sup> che, nel rapporto con la casa, non vede più la proprietà come culmine della propria ricerca ma, piuttosto, cavalcando l'onda della mobilità del mercato professionale, senza paura di cambiare città, cerca intanto il godimento di uno spazio temporaneo come *coliving* o *cohousing* che abbiano efficaci collegamenti con i servizi.

L'investimento sulla casa è, pertanto, proiettato nel futuro e, per il presente, è evidente che sia necessario definire un carnet di soluzioni sulla base dei bisogni fluidi dei giovani, che vede il dover affrontare temi come agevolazioni fiscali per acquirenti under 36 oppure il *rent-to-buy* (oggi ancora troppo di nicchia) o regole precise per il *cohousing* o la residenza temporanea, che non siano a capo alle singole amministrazioni, ma che vedano un regolamento unificato sul territorio.

---

21 C. Curcio (2022), "Per la Generazione Z agevolazioni a regime", *Il Sole 24 ore*, pag. 26

## La problematica sociale: inclusione e invecchiamento

La tematica, già introdotta nel paragrafo precedente, viene qui declinata e dettagliata per la regione di riferimento dell'intera trattazione. Prendendo ad esempio la regione Emilia-Romagna, il grafico sottostante, detto *Piramide delle Età*, rappresenta la distribuzione della popolazione residente in regione per età e sesso al 1° gennaio 2021. La popolazione è riportata per step di cinque anni sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). La forma di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite per guerre o altri eventi. In Emilia-Romagna, in particolare, questo tipo di grafico ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

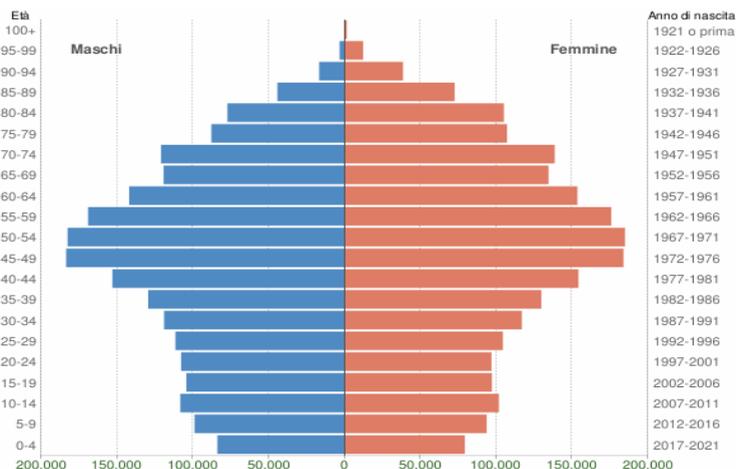
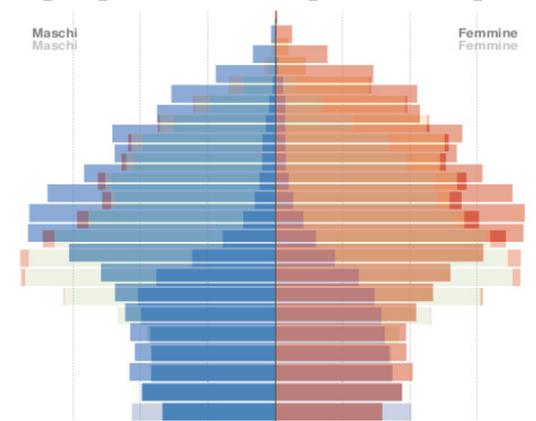


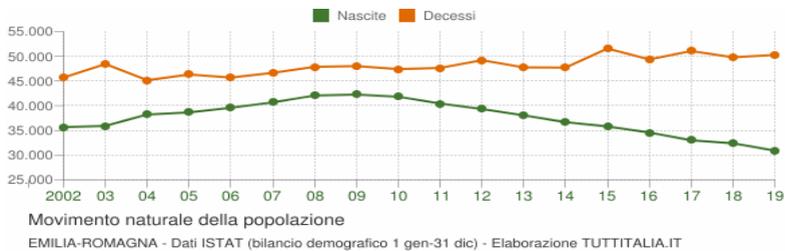
Figura 10 - Popolazione per età e sesso - 2021 Emilia Romagna. Dati Istat 1° gennaio 2021. Elaborazione TUTTITALIA.it



I dati Istat, inoltre, indicano come l'età media della popolazione residente in Emilia-Romagna sia passata da un 44.9 del 2002 a 46.6 del 2021 con un incremento dello 0.3 dal 2002 al 2012 e un incremento più significativo negli ultimi 10 anni (+1.4). Possiamo vedere questo dato anche nell'elaborazione sottostante, dove il grafico della popolazione del 2021 è riportato in primo piano, mentre sotto vi è una sovrapposizione degli anni 2002 e 2010 (figura 11). Significativo è lo scostamento verso alto delle barre, ad indicare come l'età media si sia innalzata, ma è possibile leggere anche un dato comparativo delle nascite (figura 12), significativamente diminuite negli anni: i dati Istat indicando infatti come l'indice di natalità, cioè il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti, sia passato da 8.9 (x 1000 ab.) nel 2002 a 6.9 (x 1000 ab.) nel 2019, con un calo netto di 2 punti, dato che si evince anche dalla figura 13 del movimento naturale della popolazione: dal 2002 al 2009 in crescita, per poi decrescere piuttosto rapidamente.



**Figura 11 - Sovrapposizione dei grafici di POPOLAZIONE PER ETÀ E SESSO in EMILIA ROMAGNA per gli anni 2002, 2010, 2021 (dati ISTAT, elaborazione TUTTITALIA.IT)**



**Figura 12 - MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE - EMILIA ROMAGNA. Dati ISTAT. Elaborazione TUTTITALIA.IT**

Per quanto riguarda, invece, la popolazione straniera residente, i dati Istat indicano che gli stranieri residenti in Emilia-Romagna al 1° gennaio 2021 sono 542.099 e rappresentano il 12,2% della popolazione residente, dato che dal 2014 si è pressoché assestato, avendo invece visto una crescita perenne dal 2002.



**Figura 13 - ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE CON CITTADINANZA STRANIERA - 2021 EMILIA ROMAGNA. Dati ISTAT 1° Gennaio 2021. Elaborazione TUTTITALIA.IT**

In Regione la distribuzione della popolazione straniera si concentra maggiormente nelle province emiliane con un totale di 77.2%, mentre la restante parte si divide nelle province romagnole di Ravenna (8.2%), Forlì-Cesena (8.0%), Rimini (6.7%).



Provincia		Cittadini stranieri				% Stranieri su popolaz. totale	Variazione % anno precedente	
		Maschi	Femmine	Totale	%			
1	<b>Bologna</b>	BO	55.184	65.471	120.655	22,3%	11,83%	+1,1%
2	<b>Modena</b>	MO	44.547	48.438	92.985	17,2%	13,20%	+0,6%
3	<b>Parma</b>	PR	31.705	33.827	65.532	12,1%	14,45%	+2,3%
4	<b>Reggio Emilia</b>	RE	30.944	33.249	64.193	11,8%	12,20%	-0,0%
5	<b>Ravenna</b>	RA	21.283	23.206	44.489	8,2%	11,52%	+0,0%
6	<b>Forlì-Cesena</b>	FC	20.543	22.867	43.410	8,0%	11,03%	+0,5%
7	<b>Piacenza</b>	PC	20.641	21.040	41.681	7,7%	14,67%	+0,7%
8	<b>Rimini</b>	RN	15.847	20.447	36.294	6,7%	10,82%	+0,4%
9	<b>Ferrara</b>	FE	15.142	17.718	32.860	6,1%	9,61%	+1,6%
Totale Regione			<b>255.836</b>	<b>286.263</b>	<b>542.099</b>		100,0%	<b>+0,8%</b>

Dall'analisi di questi dati, che più in generale rispecchiano il *trend* nazionale, emerge che nei prossimi anni si assisterà a un progressivo e inarrestabile fenomeno di invecchiamento della popolazione da cui derivano alcune considerazioni sulla prospettiva di lungo periodo, in particolare questo fenomeno avrà ricadute sull'aspetto sociale, economico, produttivo e sanitario della nazione.

La diminuzione della natalità e l'aumento dell'aspettativa di vita hanno portato l'Istat a indicare come nel 2065 la popolazione con età superiore ai 65 anni potrebbe passare dal 23.6% (Istat, 2021) al 33.3%, mentre gli anziani con più di 85 anni passerebbero dai 2 milioni a 5 milioni.

Queste statistiche devono svolgere il ruolo di guida nella necessaria riorganizzazione della società per non farsi trovare impreparati. Se da un lato, in una prospettiva di lungo periodo, possiamo immaginare una diminuzione della domanda abitativa per una diminuzione di nascite, non è da sottovalutare che vi sia comunque

una richiesta perlomeno paritaria per una diversificazione più marcata della richiesta.

Possiamo, dunque, riportare in modo schematico le nuove richieste abitative che andranno prefigurandosi: “nuove” perché provenienti da utenti fino ad ora scarsamente considerati che richiedono la definizione di criteri e schemi tipologici per la residenza che tengano conto delle reali esigenze abitative.

- Donne e donne con bambini
- Famiglie monogenitoriali
- Giovani
- Anziani
- Disabili
- Persone con disagio abitativo come i nuovi poveri, migranti o rifugiati

C'è inoltre da chiedersi se, nel post pandemia, alcune tipologie abitative, come case di riposo e RSA rispondano ancora in modo adeguato alla domanda, come evidenziato che andrà crescendo, o se non sia necessario formulare una risposta alternativa a questo tipo di necessità. Nondimeno di attualità è il tema dell'offerta di politiche per l'inclusione degli stranieri: l'approccio tradizionale non ha come perno l'opportunità che la diversità culturale, sociale, economica e lavorativa possono apportare al paese, ma spesso si concentra su politiche di riduzione o prevenzione della segregazione sociale e spaziale.

L'innovazione sociale, richiesta oggi dalla società, si colloca come momento di rottura da ciò 'che è stato' e pone la base su cui ci si interroga: che tipo di società vogliamo mettere insieme e vivere nel futuro?



*“Vivere insieme vuol dire [...] tener conto che alla famiglia tradizionale se ne sono sostituite altre allargate, oppure composte solo da singoli, comunque da componenti con necessità differenziate, da individui che richiedono spazi in grado di generare relazioni diverse da quelle solite. Il problema si estende oltre la scala edilizia. C'è la dimensione urbana, quella regionale, fino ad arrivare a quella ampia delle realtà internazionale. Che oggi costituiscono troppi muri, confini e barriere”<sup>22</sup>.*

## **Il ‘nuovo abitare’**

La fine degli anni '90 e l'inizio del XXI secolo sono anni che continuano in salita, caricati anche dalla crisi economica del 2008: combinando la ridotta capacità di spesa delle famiglie e l'aumento dei prezzi di mercato degli immobili a una domanda sempre più variegata per le diverse necessità, porta in poco tempo a una nuova “emergenza casa”, che non riguarda più solo i ceti meno abbienti.

Oltre a chi si trova in condizioni di povertà tale da potersi permettere solo una casa popolare propriamente detta, oggi si viene a creare un nuovo *target group* di persone sempre più ampia, una fetta di popolazione, corrispondente circa al 10-15%, che appartiene al ceto medio come gli studenti, i giovani, le famiglie monogenitoriali, gli anziani, gli stranieri, i lavoratori precari, ecc. escluse, per ragioni di reddito, dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica ma non in grado di affacciarsi al libero mercato. Una fascia grigia a cui la risposta abitativa manca, su cui vanno a combinarsi diversi

---

<sup>22</sup> L. P. Puglisi (2021, maggio), “Come vivremo insieme”, *greenbuilding magazine*, (28), 36

fattori: dalla crisi economica ai cambiamenti sociali che negli anni hanno portato la popolazione a maturare un nuovo modo di abitare e vivere la famiglia, la casa, il lavoro e la città stessa.

Possiamo evidenziare come con la fine del XX secolo la situazione italiana si vede ferma a modello di società e di casa piccolo-borghese che vede ancora coloro che non possono permettersi l'accesso al libero mercato di compravendita della casa ritirarsi in ghetti dove si fanno sempre più alte le tensioni sociali.

Storicamente il bene casa in Italia infonde sicurezza; il possesso è un fattore culturale fondamentale spinto, fin dagli anni '70, dal governo italiano che promuoveva la casa in proprietà per tutti, attestandosi oggi giorno alla percentuale dei proprietari di case a circa 80%; cosa che, però, costituisce un forte freno alla mobilità delle famiglie e, quindi, alla flessibilità del mondo del lavoro e dell'intera economia.

Tavola 1.15. Abitazioni occupate per forma di godimento  
(in % sul totale delle occupate)

ANNI	TITOLO DI GODIMENTO		
	PROPRIETÀ <sup>(1)</sup>	AFFITTO <sup>(2)</sup>	ALTRO TITOLO <sup>(3)</sup>
1961	45,8	46,6	7,6
1971	50,8	44,2	5,0
1981	58,9	35,5	5,6
1991	68,0	25,3	6,7
<b>2001</b>	<b>71,4</b>	<b>20,0</b>	<b>8,6</b>

(1) La Proprietà comprende l'usufrutto ed il riscatto.

(2) l'Affitto comprende il subaffitto.

(3) l'Altro titolo comprende l'uso gratuito e l'uso a titolo di prestazione di servizi.

Fonte: Istat, Censimenti, anni vari

#### Figura 14 - La Condizione abitativa in Italia, Nomisma (2010)

Va sviluppandosi, nel nuovo secolo, una idea di 'accesso alla casa piuttosto che possesso'.



Il nuovo modello abitativo che viene a crearsi trae origine anche dall'idea che certe materie non debbano più essere compartimentate, ma debbano fondersi e unirsi per arrivare alle migliori soluzioni. Si deve quindi mettere a sistema l'evoluzione sociale, culturale e demografica con gli aspetti economici-finanziari e con il ruolo dell'architettura e del progetto urbano: un sapiente mix di attori che apparentemente lavorano su piani separati, ma che solo collaborando possono dare una concreta risposta alla questione abitativa.

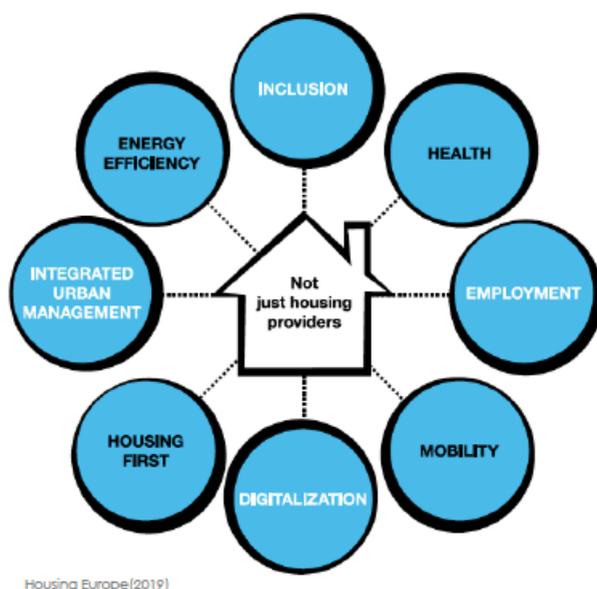


Figura 15 - Casa come sistema di welfare. Fonte: Source Housing europe (2019)

Lo sviluppo del **nuovo abitare** inizia a plasmarsi come un nuovo stile di vita 'dell'abitare e del lavorare'

che sempre meno si confà alla tipologia di stile abitativo tipico del condominio (tipologia edilizia tipica degli anni '60 e '70 dei piani INA Casa e PEEP): c'è il desiderio di recuperare le relazioni personali e umane, contrapposte all'egoismo condominiale precedente, anche attraverso l'uso di spazi che ne facilitino e incoraggino la nascita tra gli abitanti.

Ma in che cosa consiste questo **nuovo abitare**?

Non esiste una vera e propria definizione ufficiale per l'housing sociale o *social housing* riconosciuta da tutti i paesi dell'Unione Europea. Comunemente viene accettato quanto proposto dal CECODHAS - Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa (oggi *Housing Europe*) nel 2007:

*“l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e di strumenti atti a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà a trovare un alloggio alle condizioni di mercato, perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari”.*

Andando, perciò, ad approfondire questa definizione, possiamo vedere come tre sono i punti fondamentali:

- il tema “CASA” deve essere di interesse generale;
- l'obiettivo è incrementare la disponibilità di abitazioni a prezzi inferiori rispetto a quelli di mercato;
- la definizione degli utenti.

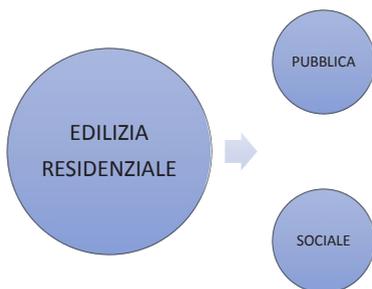
In Italia, poi, il significato di *social housing* è più circoscritto rispetto a quanto non avviene negli altri paesi europei. Infatti, *“l'housing sociale è stato definito*



*come una politica per la casa rivolta a quelle fasce di popolazione che non sono in grado di sostenerne il costo sul libero mercato*<sup>23</sup> che però non hanno quei requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica. Il nodo della questione ruota, quindi, attorno all'affitto che necessariamente deve avere prezzi moderati, non assimilabili a quelli sul libero mercato.

Difatti, la liberalizzazione degli affitti a partire dal 1998, ha portato ad un aumento incontrollato dei canoni, soprattutto nelle grandi città: nel 2006, in Italia, quasi il 18% delle famiglie, corrispondente a circa 4 milioni di persone e quasi il 17% degli individui, circa 10 milioni, abitavano in affitto e più del 70% di questi paga canoni di libero mercato che, negli anni, come già ribadito, hanno subito un incremento esponenziale.

Il mercato dell'affitto necessita, dunque, di regole affinché, da un lato, non aggravi la situazione attuale e che, dall'altro, le nuove linee di intervento si confrontino con gli utenti anche della cosiddetta fascia grigia, andando a guardare ai nuclei a reddito medio e medio-basso. Si rende allora necessario andare ad evidenziare le caratteristiche e differenze tra:




---

23 S. Guidarini, *op. cit.*, pagg. 13-14

Per quanto riguarda l'**Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP), si può ripercorrere quanto descritto nella normativa italiana poiché è il termine con il quale, fin dagli arbori, viene definita e perseguita. Essa risulta tutt'oggi valida e risulta, infatti, ancora indirizzata verso quella fascia di popolazione a basso reddito ed è gestita a livello pubblico.

Il termine **Edilizia Residenziale Sociale** (ERS), invece, viene introdotto in Italia nel 2000 con l'intento di andare ad ampliare e dare qualità all'offerta di alloggi in affitto e, in misura minore, anche in vendita.

Numerose sono le differenze tra ERP ed ERS:

	ERP	ERS
URBANISTICA	Aree pubbliche ottenute tramite esproprio	Aree pubbliche ottenute tramite perequazione urbanistica
	Quartieri dedicati	Integrazione nelle trasformazioni urbanistiche <sup>24</sup>
INVESTIMENTI	Pubblici	Pubblici e Privati
	I soli rendimenti degli affitti non sono sufficienti a coprire le spese	L'investimento immobiliare privato è remunerato dai rendimenti degli affitti
CANONI AFFITTO	Molto bassi e calcolati sulla base dell'ISEE	Canone sociale inferiore ai prezzi di mercato con percentuali variabili

24 Con la Legge 244 del 2007 l'Edilizia Residenziale Sociale diventa uno standard urbanistico in aggiunta a quelli definiti dal D.M. 1444/1968 (spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi, ...) da prevedere nella progettazione delle trasformazioni urbanistiche: "L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali" (art. 1, comma 5).



Possiamo, perciò, arrivare a dire che oggi giorno l'ERP è considerata come un sottoinsieme dell'Edilizia Residenziale Sociale.

L'emergenza abitativa in taluni casi si coniuga anche con le esigenze sociali. Un esempio riguarda gli immigrati: il *social housing* non può e non è nato per rispondere solamente ad una esigenza in termini numerica, ma deve confrontarsi anche con il, sicuramente difficile, problema dell'integrazione. Il rischio infatti è quello della ghettizzazione, se non vengono studiate importanti strategie di mix sociale. Un secondo esempio sono i disabili e gli anziani, che necessitano di alloggi adeguati alle loro condizioni, nonché di servizi tali affinché possano continuare a praticare la propria indipendenza.

Negli ultimi anni si sta sviluppando, in particolare, anche una nuova tipologia abitativa dedicata agli anziani, il cosiddetto *senior housing*: *“un sistema abitativo pensato su misura per l'anziano garantendone autonomia ed indipendenza attraverso anche l'utilizzo di domotica, telemedicina, monitoraggio a distanza in sinergia con i già esistenti servizi domiciliari”*<sup>25</sup>.

Con il DPCM del 16/07/2009, Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, vengono stabilite *“sei possibili <<linee di intervento>> dell'housing sociale in Italia, quattro delle quali con la partecipazione significativa di soggetti privati:*

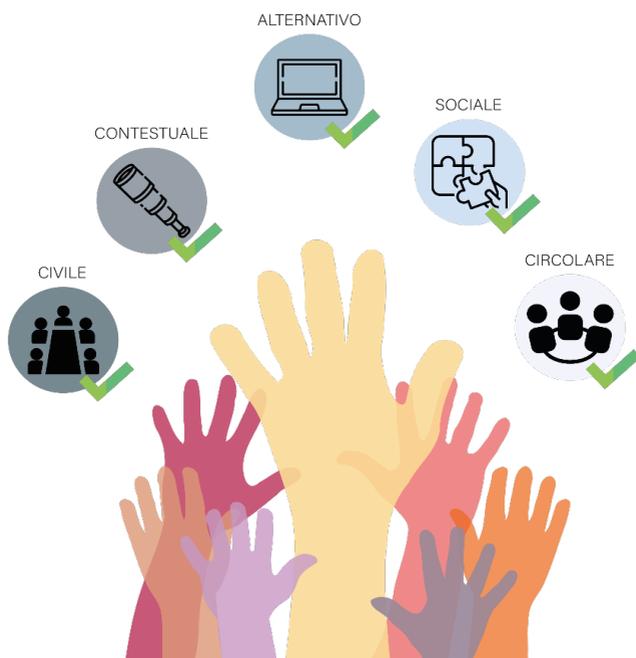
- Sistema integrato di fondi;
- Incremento del patrimonio ERP con risorse pubbliche (Stato, Regioni, ecc.);
- Forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP);
- Agevolazioni a cooperative edilizie;

---

25 <https://urbanpromo.it/2021/progetti/le-opportunita-della-rigenerazione-urbana-verso-una-nuova-dimensione-dellabitare>

- Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale;
- Interventi di competenza degli ex IACP caratterizzati da immediata fattibilità”.<sup>26</sup>

Il tema ‘casa’ è una emergenza da affrontare nel presente poiché, sempre più, le spese per le famiglie, siano essere in affitto o in case di proprietà o alla ricerca di una abitazione, aumentano sempre più, spesso in controtendenza e sproporzionate rispetto alla qualità e nondimeno anche la crisi economica ha visto una graduale riduzione dei redditi e quindi di potenziale spesa per la casa.



**Figura 16. Il “nuovo abitare”**

26 S. Guidarini, *op. cit.*, pag. 14

## Pubblico e privato

Dal breve excursus storico sul tema possiamo riassumere, in sintesi, che nella storia l'operatore di *housing* sociale è stato pubblico, sia esso il comune, la provincia, le regioni o gli IACP; ma questo sistema così impostato non riesce più a soddisfare le richieste e, sempre di più, si fanno largo operatori privati: **cooperative di abitazione** (Co.abi è un esempio sul territorio faentino, Legacoop Abitanti, invece, a livello regionale) o fondazioni di origine bancaria (ne sono esempi la Fondazione *Housing* Sociale a Milano nata dalla Fondazione Cariplo oppure la Compagnia San Paolo a Torino).

*“Le cooperative di abitazione sono imprese sociali non-profit auto-finanziate di lunga tradizione, che usufruiscono di agevolazioni urbanistiche e di convenzioni con le amministrazioni pubbliche per realizzare le case per i soci a prezzi inferiori a quelli di mercato. [...] Si tratta di imprese sociali che agiscono “dal basso”, basandosi sulla volontà di cooperare per un obiettivo comune, cioè l’abitare, con capitali che provengono dal risparmio degli abitanti stessi (i soci della cooperativa)”<sup>27</sup>.*

Nella tradizione italiana le cooperative di abitazione hanno permesso a milioni di persone di accedere alla casa di proprietà o in affitto a prezzi inferiori rispetto a quelli di mercato. Esistono due tipologie di cooperative di abitanti:

1. quelle a proprietà indivisa: sviluppatasi soprattutto ad inizio '900, consentono ai soci di accedere a una casa in godimento d'uso mantenendo la proprietà delle case in mano alla cooperativa;

---

<sup>27</sup> S.Guidarini, *op. cit.*, pag. 22-23

2. quelle a proprietà divisa: sviluppatasi nella seconda metà del '900, permettono ai soci di avere una casa di proprietà a basso costo.

Le cooperative promuovono e ricercano una buona qualità edilizia e architettonica ad alta efficienza energetica a costi 'accessibili', sociali, che tipicamente non superano i 2000€/mq per il costo di vendita e i 70€/mq\*anno per il canone di affitto; tra gli obiettivi principali di questo tipo di cooperative c'è la prevenzione di possibili situazioni di disagio abitativo. Inoltre, esse cercano di portare le loro residenze nelle aree interne della città al fine di evitare l'annoso problema della gentrificazione delle città.

È però importante sottolineare come non sempre gli interventi delle cooperative di abitazione siano riconducibili a *social housing*; indubbiamente però sono state tra le prime che hanno stabilito una sinergia tra pubblico e privato.

A tal proposito, è importante riportare quanto emerso dal confronto avuto con l'architetto Riccardo Casamassima, presidente di Co.abi:

*"Nel mondo delle cooperative di abitazione, gli esempi sono pochissimi. Da noi, in provincia di Ravenna, l'unica che opera in questo senso è la Snoopy Casa. Perché nel mondo delle cooperative di abitazione c'è stata una moria generale, ormai a livello italiano ce ne sono tante nominali ma operative poche. In Emilia Romagna, operativi sul serio c'è Co.abi, la Snoopy a Ravenna, l'UnionCasa Modena aderenti a Confcooperative.*

*La Snoopy lavora ancora molto, è riuscita a intercettare una serie di contributi regionali, contributi spettanti alla cooperativa che realizza alloggi da dare in affitto a prezzi calmiera-*



*ti, il Co.abi ha fatto un altro tipo di scelta per vari motivi, è sempre stata più piccola e a un certo punto è uscita da questo mondo fatto di contributi regionali, ha lavorato sul libero mercato e quindi noi adesso non siamo più in grado di fare appartamenti da dare in affitto, perché farlo senza contributi pubblici non è possibile, operiamo come se fossimo una normale immobiliare, facciamo case e le vendiamo, ma ci distinguiamo perché noi, a parità di altre condizioni, ci accontentiamo di meno margine, cioè del margine per sopravvivere come azienda cooperativa. Questo non risolve il problema della housing sociale, calmieria solamente un po' i prezzi.*

*La risposta alla domanda "Cosa fate come housing sociale" è "Zero", cioè l'unico intervento fatto da Co.Abi con affitto calmierato con dei contributi regionali risale al 2007.*

*Il tema è proprio quello: l'affitto. Per fare case da dare in affitto, si deve avere una grandissima forza finanziaria che le aziende, che siano cooperative che siano private, non hanno. Chi ce l'ha? Il pubblico, le fondazioni, ma non è una condizione che si può vedere in provincia, ma solo nelle piazze più ricche come Milano o all'estero.*

*Quindi il povero housing sociale, dal mio punto di vista, sta scontando un periodo tremendo perché non ci sono le risorse adeguate per poter aiutare gli operatori, tipo le cooperative d'abitazione, a fare alloggi destinati al sociale."*

Per quanto concerne invece le fondazioni di origine bancaria, si tratta di soggetti privati con scopo sociale eredi della tradizione filantropica che risale alla fine dell'Ottocento costituita dai Monti di Pietà e dalle Casse di Risparmio. Sono istituzioni private fortemente legate al territorio che hanno la missione di sostenere e promuovere lo sviluppo.

Da qualche anno le fondazioni di origine bancaria si stanno impegnando nel dare risposta alla questione abitativa sperimentando e promuovendo strumenti innovativi, da condividere con l'amministrazione pubblica e gli operatori del settore, per contribuire in un

modo sussidiario alle politiche pubbliche di sviluppo del territorio.

Le fondazioni bancarie, quindi, possono assumere due diversi ruoli nel settore dell'*housing* sociale:

1. ente filantropico che eroga contributi a fondo perduto a sostegno di soggetti del Terzo Settore nell'acquisto e ristrutturazioni di immobili;
2. investitore istituzionale che può capitalizzare nel settore immobiliare una parte del proprio patrimonio e, nell'ambito dell'*housing* sociale, ciò si declina nella realizzazione di investimenti immobiliari funzionali a specifici programmi filantropici che comportino un rendimento dell'investimento inferiore a quello di mercato.

Queste, grazie al sistema integrato dei fondi immobiliari, hanno acquisito sempre più un ruolo centrale nella promozione di nuovi interventi di rigenerazione urbana finalizzata all'*housing* sociale che riguardano altresì le residenze universitarie, le residenze temporanee o le residenze per anziani autosufficienti, argomenti che, sempre più, stanno prendendo piede nei dibattiti attuali sul tema dell'abitare. Queste agiscono con la logica della sussidiarietà applicata all'attuazione delle buone pratiche, siano esse finanziarie, urbanistiche e sociali, prova del fatto che questi temi sono concatenati e non è più attendibile ragionare per compartimenti stagni: la collaborazione tra i diversi aspetti (e quindi i diversi tecnici) risulta la chiave vincente per le nuove sfide sul tema dell'abitare.

Il sistema dei fondi immobiliari (SIF) è stato introdotto in Italia nel 1994, ma solo negli anni 2000 ha avuto



applicazione grazie al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (Piano Casa). Il SIF prevede l'attivazione di un fondo di investimento nazionale con il compito di co-finanziare e di fare da garante dei contenuti delle iniziative, facilitando l'avvio di fondi immobiliari locali e valutando le proposte degli enti, pubblici o privati, locali.

Questo sistema, che si basa su investitori pubblici ma anche privati, deve avere una sostenibilità finanziaria propria quindi produrre determinato rendimento: per ottenere ciò segue una rigorosa gestione di tutto il processo, dal progetto (con un business plan a controllo dei costi), ai tempi di attuazione urbanistica, alla fase realizzativa, inoltre spesso richiede processi produttivi virtuosi per ottenere un'edilizia di qualità superiore allo standard italiano.

Infine, la cooperazione tra pubbliche amministrazioni e i privati, il tanto ricercato partenariato pubblico privato (Ppp), fa sì che possano integrarsi le rispettive competenze fondate sulla fiducia reciproca, garantendo, tra le altre, il finanziamento nella realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

Per quanto concerne la trasformazione urbana, il Ppp può declinarsi in un range che va dal mero finanziamento economico principalmente da parte del privato, alla concessione di immobili con fini economici da parte del pubblico a società a capitale misto e fondi immobiliari. Questi strumenti però sono ancora poco utilizzati nel contesto nazionale per una poca chiarezza normativa e per l'alto grado di innovazione che richiede anche una certa lungimiranza e visione nel futuro.



# Abitare

## Il Patrimonio Immobiliare in ITALIA

Lo *stock* dei fabbricati censito in Italia grazie agli archivi catastali, al 31.12.2019 consiste in circa 76 milioni di immobili così suddivisi:

	Gruppo	TOT. STOCK CATASTALE AL 31.12.2019
DESTINAZIONE ORDINARIA	A: residenze + A10 uffici	35.834.817
	B: immobili a destinazione pubblica (caserme, uffici, scuole, biblioteche, musei ...)	208.473
	C: negozi, cantine, box e posti auto, stalle, tettoie, ...	27.737.073
DESTINAZIONE SPECIALE	D: opifici, industrie, commercio, alberghi, teatri, cinema, fabbricati agricoli, ...	1.639.953
DESTINAZIONE PARTICOLARE	E: stazioni, ponti, fari, edifici di culto, cimiteri, ...	176.416
ENTITA' URBANE	F: aree urbane, u.i. in costruzione, lastrico solare, ...	3.536.316
	Beni comuni non censibili	6.722.231
	Altro <sup>28</sup>	83.566
	TOTALE STOCK 2019	75.938.845

**Tabella 1. Stock immobiliare al 31.12.2019. Fonte: Agenzia delle entrate - osservatorio del mercato immobiliare**

<sup>28</sup> Unità immobiliari in lavorazione e che quindi non trovano, al momento della rilevazione, collocazione precisa nelle altre tipologie catastali (Unità immobiliari urbane fuori tariffa, Unità partita R, Uso non accertato, Unità immobiliari urbane da accertare).

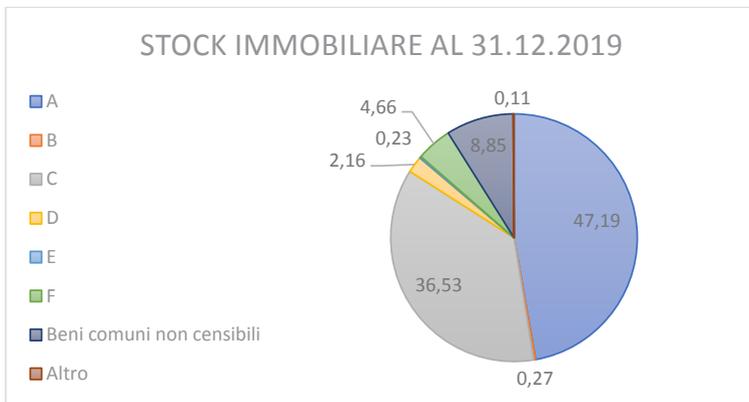


Figura 17 - Grafico, in percentuale, di gruppi di immobili del 2019

Secondo Istat, gli edifici in Italia non utilizzati sono oltre 740mila e rappresentano più del 5% del totale e il fenomeno riguarda sia le città, ma anche le aree rurali, interne e periferiche.

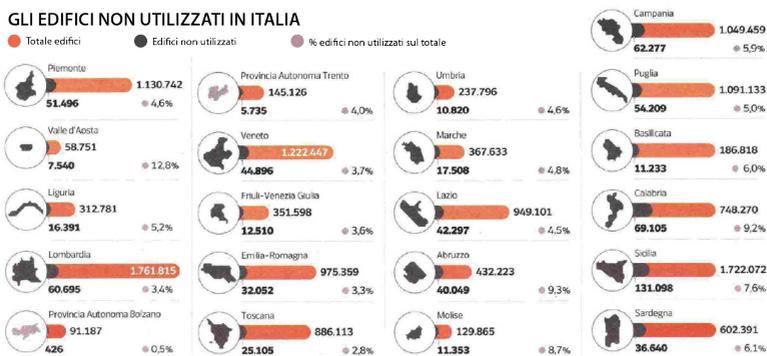


Figura 18 - Infografica degli edifici non utilizzati<sup>29</sup>

<sup>29</sup> P. Riva (2021, martedì 8 giugno). "Spazi e riuso. Il valore sociale". *ControCorrente, Corriere della Sera*, (23), 17.



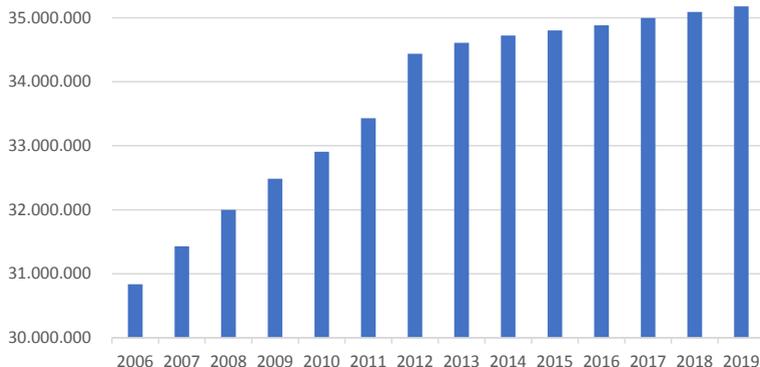
Dello *stock* immobiliare italiano censito più del 47%, cioè circa 36 milioni sono immobili ad uso abitativo, siano essi riconducibili a tutte e 10 le categorie:

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi storici o artistici
A/10	Studi e uffici privati <sup>30</sup>
A/11	Alloggi e abitazioni tipiche dei luoghi

---

<sup>30</sup> Questa categoria non verrà presa in esame in questa analisi, volendo tracciare un quadro dei soli immobili ad uso residenziale.

## STOCK IMMOBILIARE 2006-2019



**Figura 19 - Totale dello stock immobiliare del periodo 2006-2019**

Volendo analizzare un quadro di più ampio raggio che possa identificare un *trend* nella disponibilità degli edifici ad uso residenziale, si sono analizzati i dati dell’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare dal 2006 (ultimo dato disponibile) al 2019: andando a fare uno zoom più puntuale, sulla totalità dei fabbricati sempre una percentuale molto elevata, variabile nel range del 40%-50%, è destinata agli immobili abitativi.

Dal grafico 19 è possibile vedere come dal 2006 al 2012 ci sia stato un incremento notevole nella disponibilità degli immobili in categoria A sul territorio italiano, con una media che si attesta all’incirca sull’1.82%; dal 2012 al 2019 invece si evidenzia uno stallo, con un incremento dal valore medio dello 0.3% (-1.50% rispetto al decennio precedente).

In particolare ai fini di questa ricerca, si riportano solo le tre categorie di interesse, quindi:

A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare

Come si evince dal grafico in Figura 20, è importante sottolineare come la categoria A4 e ancor di più la categoria A5 negli anni hanno subito una leggera flessione calante, facendo sì che quindi, nel tempo, si passasse a una edilizia di tipo economico (A3) piuttosto che popolare (A4), andando formalmente a sopprimere, anche grazie alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 1992, la categoria A5 - ultrapopolare, portando questi immobili alla categoria superiore.

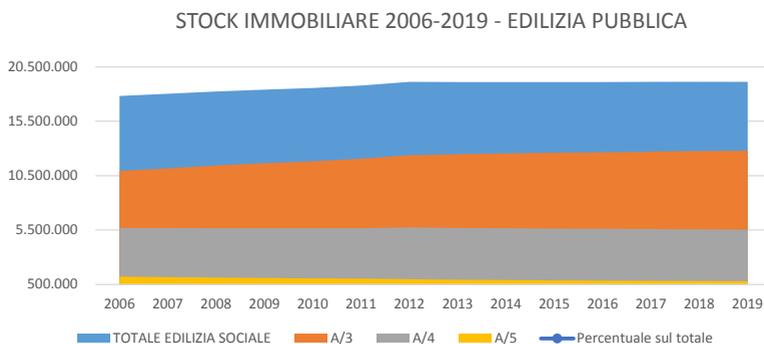


Figura 20 - Stock immobiliare di edilizia pubblica negli anni 2006-2019

Quindi possiamo affermare come, negli ultimi venti anni, l'edilizia sociale abbia visto un innalzamento dato da edifici in categoria A3 che, per loro classificazione, hanno standard di qualità più elevati rispetto alle altre due categorie analizzate.

*“Secondo il report Statistiche Catastali 2022 dell’Agenzia delle Entrate, lo stock immobiliare italiano è aumentato dell’1% sul 2021 (oltre 736mila unità di più).”<sup>31</sup> ma la distribuzione sul territorio italiano non è omogenea soprattutto per quanto riguarda il tasso di utilizzo del patrimonio residenziale: se al centro-nord si hanno tassi di utilizzo che toccano quasi il 90%, al sud si arriva al 60%, dato falsato dalle seconde case, dagli immobili per affitti brevi o non adatti ad abitarvi per le condizioni in cui versano. Il dato poi viene ulteriormente analizzato a seconda che ci si trovi nel capoluogo o nei comuni limitrofi piuttosto che nelle campagne: sulle provincie analizzate<sup>32</sup> solo sei, tra cui Ravenna, hanno un tasso di utilizzo delle abitazioni maggiore nelle campagne che in città.*

Ma, nonostante la crescita di abitazioni, la domanda rimane sempre maggiore della disponibilità, soprattutto al centro-nord, nei capoluoghi *“dove si sente la maggiore urgenza di iniziative politiche nel settore.”<sup>33</sup>*

## **La provincia di Ravenna**

La relazione generale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) per la provincia di Ravenna, approvato 28/02/2006 fornisce un quadro delle politiche per la casa valide su tutto il territorio, nonostante la materia sia di competenza dei vari comuni, la provincia ha ritenuto di dare una visione entro cui

---

31 R. Lungarella (2023, lunedì 4 settembre). *“Case aumentate di due milioni dal 2011, mancano dove serve”*. *Il Sole 24 Ore* (243), pag. 3.

32 Ibidem, tabella *“La classifica del tasso di utilizzo nei capoluoghi”*

33 Ibidem.



muoversi, impegnandosi a svolgere una attività di coordinamento. Benché il documento sia di ormai 15 anni fa, risulta tuttora vigente e inquadra nello specifico la situazione della provincia.

Nella provincia di Ravenna le abitazioni occupate sono 130.322 di cui quelle date in affitto sono 20.849 (comprehensive dei 4.429 alloggi ACER) pari al 16%. Ne consegue che un'alta percentuale di alloggi goduti è in proprietà alle famiglie. La popolazione residente, che risulta tendenzialmente in crescita (+1,1% dal 2002), subisce variazioni rilevanti di tipo demografico quali l'aumento della presenza di popolazione straniera residente (dalle 1.708 presenze del 1991 alle 16.517 del 2003) e un aumento del tasso di invecchiamento, mentre, sul piano dei redditi, presenta una buona situazione in linea coi valori medi nazionali.

All'interno di questa piccola analisi socio-economica si registra un incremento di abitazioni superiore all'aumento del numero delle famiglie: si passa da un totale di abitazioni di 147.958 unità del 1981 alle 178.262 del 2001 (+30.304). Si evidenzia inoltre che il mercato immobiliare ha registrato negli ultimi anni una cospicua crescita delle compravendite e che l'intensa attività edilizia ha corrisposto alla domanda, proveniente in parte da esigenze di investimento derivante dalla necessità di riallocazione del risparmio, in parte da fenomeni di permuta/sostituzione d'abitazione, l'accesso alla proprietà abitativa di una quota di conduttori.

Lo scenario complessivo, seppur in generale positivo, si mostra piuttosto differenziato, sia per la capacità di accedere all'abitazione che per le diverse esigenze

espresse da una parte di popolazione. Difatti nonostante ciò, non si è data giusta risposta al problema dell'accesso al bene-casa per una quota di popolazione: da un lato a causa dell'immigrazione sia italiana che straniera, di una nuova quota di popolazione portatrice di nuovi bisogni abitativi, dall'altro per la dinamica crescente dei canoni di locazione. Infatti occorre considerare fattori come le differenze di reddito, di stabilità lavorativa, di possibilità di accesso al credito e di aspettative, oltre che differenti esigenze di utilizzo (lavoratori immigrati, lavoratori stagionali, studenti universitari, ecc.).

Ne consegue che, l'intensa produzione di edilizia privata verificatasi in negli ultimi anni non ha però fornito sufficienti risposte alle fasce deboli della popolazione (immigrati, anziani, giovani coppie, sfrattati) e a nuove domande espresse dal settore produttivo (fornire soluzioni abitative a forza lavoro di cui si necessita). La pressione della domanda di casa in locazione perciò non solo non è diminuita, bensì è aumentata.

Per tentare di dare una risposta a questo bisogno abitativo, le pubbliche amministrazioni hanno avviato, con risorse proprie e regionali, progetti per il soddisfacimento abitativo dei lavoratori immigrati o in mobilità. Ma in un quadro di diminuzione drastica di risorse economiche pubbliche nazionali diventa sempre più difficile investire in progetti che vadano a dare una risposta equa a questa domanda abitativa, come pure risulta difficile avere investimenti privati ai fini del reinvestimento nel settore.

L'obiettivo, per la provincia, è quello di prefigurare nuovi interventi per alloggi in affitto a termine o/e permanente, per la realizzazione dei quali siano messe



in sinergia le risorse della pubblica amministrazione con quelle degli operatori economici privati a partire dalle aree che i comuni eventualmente potrebbero mettere a disposizione fino al recupero dell'esistente patrimonio edilizio.

Per quanto riguarda la qualità edilizia, la provincia concorda che per raggiungere l'obiettivo del miglioramento, occorre intervenire nel recupero di ambiti urbani o parti degradate del territorio, promuovendo la realizzazione architettonica con il suo corretto inserimento nel contesto e incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale, secondo parametri di sostenibilità ambientale, di bioedilizia, di innovazione costruttiva.

Si devono quindi mettere a sistema diverse discipline e far sì che collaborino in maniera integrata: dalla pianificazione e gestione territoriale, la conservazione architettonica, la riqualificazione edilizia e urbana, la qualità ambientale, la valorizzazione e tutela del patrimonio alle politiche e dinamiche sociali e di inclusione.

L'obiettivo prioritario risulta una progettazione che consenta di arricchire i luoghi urbani ed extraurbani, dotandoli di una propria forte riconoscibilità, andando a riconnettere i caratteri che denotano la città come luogo provvisto di identità storica, paesistica, qualità estetica, ricchezza sociale, economica e culturale.

### *L'Unione della Romagna Faentina*

Il Servizio Statistico della provincia di Ravenna, nei primi anni del 2000, proiettava al 2024 le previsioni demografiche, immaginando tre scenari - di livello basso, medio e alto - che fornivano una forbice talmente ampia

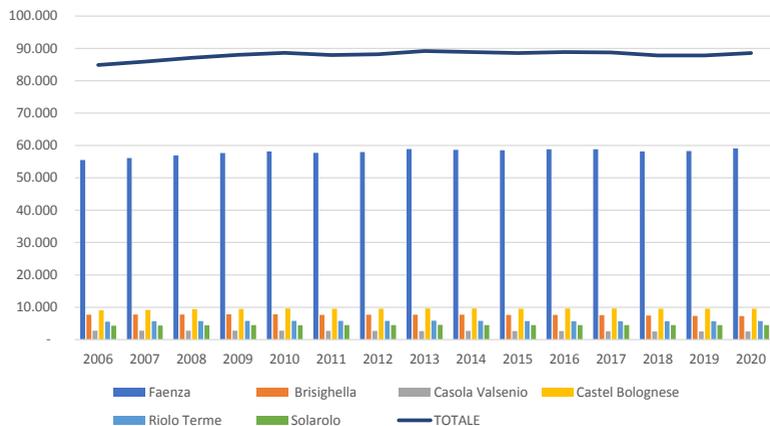
(dal 5.66% al 15.15%) da essere sintomatica della particolare complessità della situazione economica e sociale.

*“Proiettando quindi al 2024 il ritmo di crescita della popolazione degli ultimi anni, emerge che la popolazione, dalle 84.869 unità del 2006, potrebbe passare a 96.040 (+11.171). Con la contrazione dei componenti del nucleo familiare da 2.36 a 2.25, le famiglie dell'intero Ambito potrebbero elevarsi da 35.902 a 42.684 (+6.782). Se il ritmo di crescita della popolazione sarà analogo a quello degli ultimi cinque anni il numero di alloggi da prevedere sarà di 6.782, che corrisponde a una media di 377 appartamenti anno, fino al 2024.”*

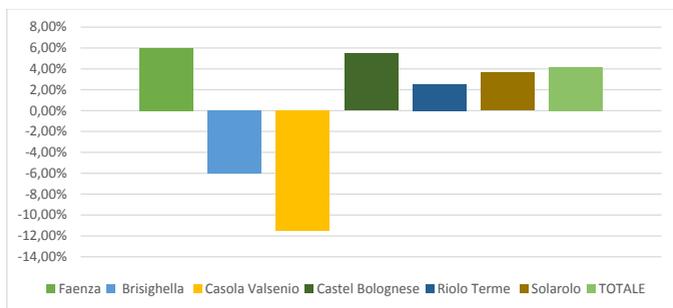
Così riportava l'analisi dei nuovi scenari abitativi effettuata da Ennio Nonni, Federica Drei e Devis Sbarzaglia nel testo *“Una esperienza Urbanistica Associata. PSC – Piano Strutturale dei Comuni della Romagna Faentina”* pubblicato nell'ottobre 2012.

I dati più aggiornati sull'andamento della popolazione fino ad oggi sono presenti sul sito dell'Istat, e indicano che le previsioni del 2012 sono state disattese poiché nel 2020 la popolazione è passata dalle 84.869 unità alle 88.530 con un incremento percentuale del 4.14%, inferiore al limite minore della forbice che si ipotizzava e non è opportuno ipotizzare che entro il 2024 si abbia un ulteriore incremento anche a seguito dei due anni di pandemia.



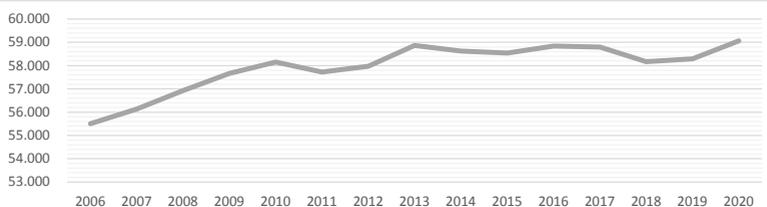


**Figura 21 - Andamento della popolazione nell’Unione della Romagna Faentina dal 2006 al 2020 (dati istat)**



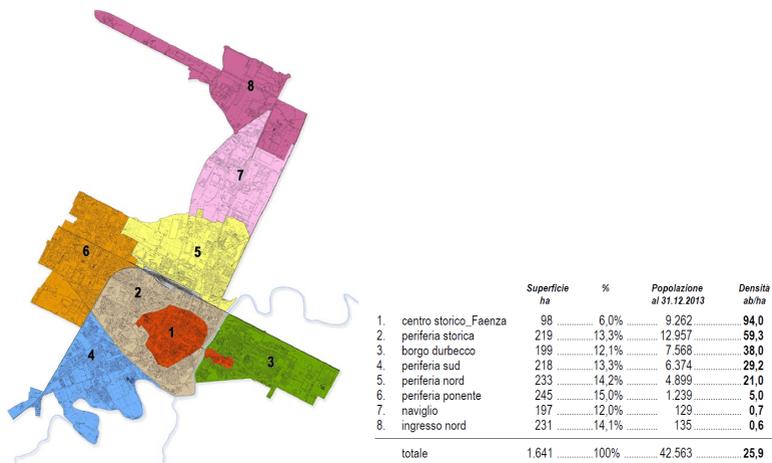
**Figura 22 - Andamento in punti percentuali della popolazione del 2020 rispetto al 2006 nell’Unione della Romagna Faentina**

Nello specifico, per quanto riguarda il comune di Faenza, si è passati dalle 55.504 unità alle 59.063 unità, con un incremento, rispetto al 2006 del 6.03%.



**Figura 23 - Popolazione nel comune di Faenza 2006-2020 (Dati Istat)**

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di Faenza riporta le statistiche della popolazione in riferimento al centro urbano della città di Faenza ed è possibile constatare come, nel 2013, dei 58.869 cittadini di Faenza, 42.563 abitassero nel centro urbano, quindi quasi più del 72%.



**Figura 24 - Identificazione degli 8 ambiti urbani del comune di Faenza e analisi della superficie, popolazione e densità abitativa di Faenza suddivisa negli otto ambiti<sup>34</sup>**

<sup>34</sup> Comune di Faenza, RUE - Relazione Illustrativa, tavola C.1, Faenza 2014, pag. 12



Il RUE, inoltre, identifica, sempre per il centro urbano, altri dati sulla popolazione, andando già a ribadire quello che si ipotizzava, e cioè un tasso di componenti per famiglia pari al 2.19, minore di quello riportato al 2006 per Unione della Romagna Faentina, attestato al 2.36 e per l'intero comune di Faenza, al 2017 attestato al 2.26.

Nonostante non vi siano dati ufficiali aggiornati, possiamo con buona probabilità di accuratezza confermare anche per questo ultimo decennio i dati che riportava il RUE del 2013. Verosimilmente infatti, la maggior parte della popolazione residente di Faenza abiterà ancora nel centro urbano e il tasso di componenti per nucleo familiare si attesterà ancora su un valore tra il 2% e il 2.5%.

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo demografico futuro, vi sono alcune tendenze su base regionale che però non sono adeguate a descrivere nello specifico il *trend* di tutte le città per le diverse e profonde differenze in termini di geografia ma anche di dinamiche che investono le stesse. È possibile però affermare che le diverse fonti concordano nell'indicare un futuro orientamento positivo grazie ai diversi aspetti che compongono il dato: la vita media continuerà ad allungarsi; la natalità, seppur non paragonabile ad altre stagioni, continuerà la sua lenta ripresa e il saldo migratorio continuerà ad essere il dato più significativo e costantemente in crescita: il processo di metamorfosi della composizione sociale e familiare è così destinato a proseguire.

Quindi, considerando un *trend* della popolazione positivo e una riduzione della dimensione media dei

nuclei famigliari, viene naturale poter affermare che il patrimonio edilizio residenziale esistente sarà insufficiente per rispondere alla domanda abitativa.

Ma vi sono altri dati interessanti sugli alloggi presenti nel RUE: al 2013 sappiamo che il numero di alloggi era, per il centro urbano, di 21.273, con una percentuale di vuoti pari al 14,38% per una superficie coperta pari a 2,6 km<sup>2</sup>.

Superficie km <sup>2</sup> (*) .....	16,41	7,6% rispetto al territorio comunale
Popolazione (31.12.2013) .....	42.563	2.594 densità ab/km <sup>2</sup>
Famiglie .....	19.404	2,19 n. componenti famiglia
Stima Volume esistente	26.132.761 m <sup>3</sup>	V/St - INDICE fabbricabilità territoriale m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1,59
Stima Sul esistente	6.989.276 m <sup>2</sup>	Sul/St - INDICE utilizzazione territoriale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,43
Stima Superficie coperta	2.641.881 m <sup>2</sup>	Sq/St - RAPPORTO copertura territoriale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,16
Numero alloggi .....	21.273	Alloggi/ettaro 12,96
Numero attività .....	1.641	Attività/ettaro 1,0
Alloggi vuoti .....	3.060	% sul totale: 14,38%
Indice mix urbano - alloggi/attività:	12,96	
Attrezzature e spazi collettivi pubblici e privati di interesse generale, di rilievo comunale e sovracomunale.....		m <sup>2</sup> /ab 62,64

(\*) nel calcolo non rientra l'area della Stazione di Faenza (0,14 Km<sup>2</sup>)

Fonte dati aggiornati al 31.12.2013: SIT

**Figura 25 - Analisi abitativa del centro urbano di Faenza<sup>35</sup>**

35 Comune di Faenza, RUE - Relazione Illustrativa, tavola C.1, Faenza 2014, pag. 19.

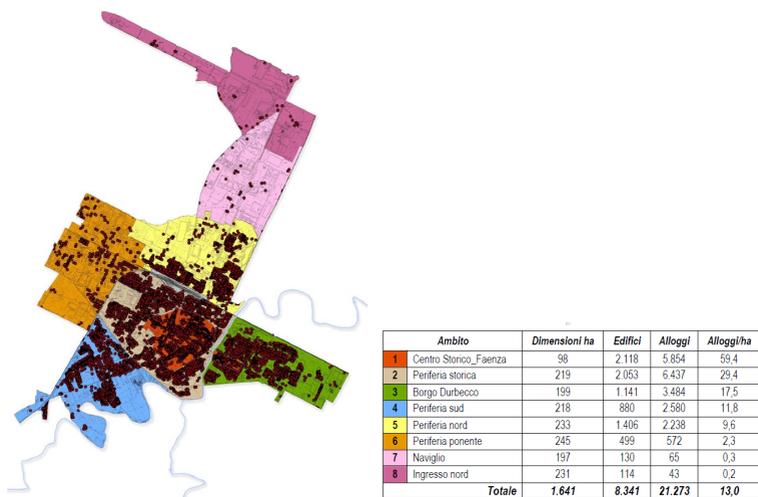
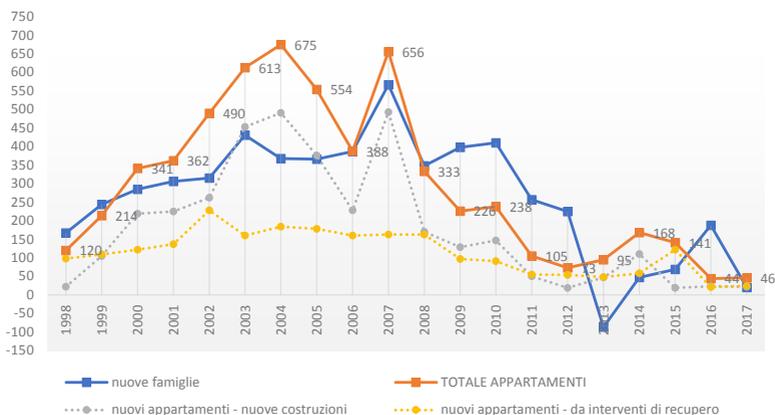


Figura 26 - Distribuzione alloggi negli Ambiti del centro urbano di Faenza<sup>36</sup>

Sui dati degli alloggi, abbiamo una importante analisi effettuata sempre dall'allora dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza, Ennio Nonni: la quantità di alloggi nel periodo 2001-2006 è incrementata di 3.082, con una media per anno di 514, a fronte di una crescita percentuale delle famiglie dell'8,7%. Proiettando questo dato al 2024, si ipotizzava l'incremento di appartamenti entro un range tra 3 mila e 4 mila unità.

Nelle statistiche edilizie pubblicate annualmente fino al 2017 dagli uffici comunali del Settore Territorio sono presenti dati rilevanti al fine di quanto si sta evidenziando. Si riporta il seguente grafico che evidenzia, per il Comune di Faenza, il numero di nuove famiglie e di nuovi appartamenti (da nuova costruzione oppure da intervento di recupero) nell'arco temporale dal 1998 al 2017.

<sup>36</sup> Ivi, pag. 22.



**Figura 27 - Andamento storico (1998-2017) delle nuove famiglie e nuovi appartamenti nel comune di Faenza**

È evidente il bilancio discendente di nuove famiglie cui corrisponde, in linea generale, un numero ascendente di nuovi appartamenti che però risulta comunque sempre maggiore rispetto al numero di famiglie annuo (si pone per esempio l'attenzione sul numero negativo di famiglie per l'anno 2013, - 87, cui corrisponde un numero di appartamenti totale di 95). La flessione significativa è visibile prima tra il 2005 e il 2006, poi in maniera costante a partire dal 2008, ma i dati presentano una così forte variabilità (tra il 2007 e il 2008 il numero è più che dimezzato) che risulta difficile individuare un *trend* e una previsione, anche se è possibile affermare che la tendenza dal 2012 è variabile entro un range del  $\pm 50$  appartamenti, pare quindi che si sia arrestata la tendenza che, fino al primo decennio del Duemila, ha portato Faenza ad avere una sproporzionata produzione edilizia (in riferimento poi al minor numero di nuove famiglie) e, di conseguenza, a consumare suolo.

Significativo, a supporto della presente trattazione, che negli ultimi 5 anni di riferimento (2012-2017) i nuovi appartamenti da interventi di recupero, vadano ad eguagliare e a tratti a superare quelli di nuova costruzione, a significare che l'attenzione verso il consumo di suolo e il recupero del patrimonio esistente è entrata a pieno titolo nello sviluppo del territorio.



## EMILIA ROMAGNA: la Legge Regionale n° 24 del 2017

L'attuale legge regionale *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio* (L.R.24/2017) è stata approvata il 21 dicembre 2017 e va a sostituire la precedente legge regionale n° 20 del 2000, dunque a poco meno di venti anni. La legge regionale promulgata negli anni 2000 risultava, ormai da qualche anno, rispondente a un modello di sviluppo ormai divenuto obsoleto, fondato sul consumo di suolo e consentiva una espansione urbana che, con la crisi del 2008, si è definitivamente arrestata, inoltre, a livello burocratico, prevedeva processi di pianificazione complessi e di lunga elaborazione per cui, alcune province e comuni hanno impiegato anni per adottare dei rispettivi piani.

A partire da questo, la nuova legge regionale perciò prevede una semplificazione e detta tempi certi (e brevi) entro cui province ma soprattutto comuni devono adeguarsi ai nuovi piani previsti, in particolare il PUG: Piano Urbanistico Generale. È infatti previsto che tutti i comuni debbano dotarsi del PUG entro il 01/01/2023, affinché non si ripercorra ciò che l'assenza di imperatività della L.R. 20/2000 ha portato: nel 2015 solo metà dei comuni della regione Emilia-Romagna aveva un PSC (Piano Strutturale Comunale) approvato e meno del 30% aveva anche approvato il POC (Piano Operativo Comunale).

Per quanto riguarda il nuovo strumento introdotto dalla già più volte citata legge regionale, per la pia-

nificazione e il governo del territorio è il cosiddetto PUG: Piano Urbanistico Generale, in sostituzione degli strumenti precedenti: PSC, Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Piano Operativo Comunale (POC). Questo modifica radicalmente il quadro di riferimento istituzionale, normativo e culturale della previgente legge.

Gli obiettivi della nuova legge regionale sono innanzitutto allinearsi agli obiettivi per lo sviluppo sostenibile e, più in generale, agli indirizzi proposti dall'Unione Europea. In particolar modo è centrale il principio di consumo del suolo a saldo zero entro il 2050; il nuovo PUG infatti deve essere orientato al riuso e alla rigenerazione del territorio già urbanizzato, stabilendo strategie per la qualificazione della città come l'incremento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici e delle dotazioni ecologico-ambientali, l'incentivo e lo sviluppo della mobilità sostenibile, la tutela e valorizzazione del patrimonio e più in generale del territorio, ecc., andando a limitare e soprattutto disincentivare la creazione di nuovi insediamenti e perciò il consumo di suolo. È ammesso però dal piano la promozione di nuove espansioni qualora esse siano insediamenti attrattivi e strategici per il territorio, o meglio per lo sviluppo di più territori oppure espansioni a carattere residenziale, solamente quando queste risultano necessarie per attivare processi di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente o interventi di edilizia residenziale sociale.

Scopo della legge è abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km<sup>2</sup> di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km<sup>2</sup>, il consumo di suolo



per ogni comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (dato che oggi si attesta attorno all'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi. Saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale, sono inoltre esclusi i parchi urbani, gli insediamenti strategici di rilievo regionale e gli ampliamenti delle attività produttive esistenti.

Per quanto concerne i processi di rigenerazione del territorio urbanizzato, nel PUG sono stabilite diverse modalità di intervento:

- **La qualificazione edilizia del patrimonio esistente**, ammettendo anche la demolizione e ricostruzione qualora i manufatti non abbiano i minimi requisiti di efficientamento energetico o sicurezza sismica, degli impianti, ecc. In linea generale sono previsti tutti quegli interventi conservativi che consentono la messa in sicurezza del fabbricato stesso, l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento energetico.
- **La ristrutturazione urbanistica**: cioè tutti quegli interventi che consentono di sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con altro, andando a disegnare nuovamente i lotti, la rete stradale, gli isolati.
- **L'addensamento e sostituzione urbana**: visti come processi di rigenerazione urbana incrementale, in particolar modo vincenti per aree strategiche della città, come le aree marginali o dismesse. Si prevede una loro significativa trasformazione

con interventi diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio nel suo complesso, dal punto di vista non solo edilizio, ma anche economico e sociale, realizzando nuove opportunità di sviluppo e attrattività. Va quindi a rendersi necessario un aggiornamento tecnico e culturale.

La rigenerazione urbana, così come viene vista nella legge regionale, non è solo una frenata al consumo di suolo, richiesto ormai da tempo dall'Unione Europea stessa, ma una riconsiderazione generale delle dinamiche di sviluppo urbano, che deve fondarsi sulla sostenibilità. Questa, però, deve essere sostenuta dall'amministrazione con incentivi volti a favorirne l'applicazione: la legge regionale, a sostegno di interventi di rigenerazione urbana, prevede incentivi urbanistici, con una riduzione del contributo di costruzione, diritti edificatori aggiuntivi, semplificazioni procedurali, ecc.

Un nodo chiave del PUG che è strettamente correlato alla rigenerazione urbana è la necessità, per ogni comune, di dotarsi di un **censimento degli immobili**, pubblici e privati, dismessi e disponibili per una rigenerazione o riuso. Rendere agevole l'individuazione di questi immobili può essere significativo per eventuali investimenti o per la fruizione temporanea; la legge regionale infatti prevede la possibilità di usi temporanei allo scopo di innescare processi di recupero e valorizzazione di immobili o aree abbandonate o in via di dismissione, favorendo, contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali.

Su questo tema è significativo come diversi comuni dell'Emilia-Romagna hanno presentato un avviso pub-



blico di manifestazione di interesse per la segnalazione di immobili privati disponibili per interventi di riuso e rigenerazione urbana<sup>37</sup>. Questo strumento permette alle pubbliche amministrazioni di mappare il patrimonio edilizio privato sul quale eventualmente attivare o realizzare processi atti al riuso dello stesso.

Un altro tema di interesse per questa ricerca che trova spazio nella nuova legge di cui si è dotata l'Emilia-Romagna riguarda invece la dotazione di edilizia residenziale sociale: la nuova legge è capofila nell'individuare il fabbisogno complessivo di alloggi di ERS, specificando le diverse esigenze abitative presenti sul territorio alla luce di precise analisi demografiche svolte nel quadro conoscitivo. La precedente legge regionale n°6 del 2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", invece, prevedeva una quota pari al 20% di alloggi ERS riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Strutturale Comunale (PSC). Con la legge regionale 24/2017, l'Emilia-Romagna ora indica l'ERS come unica eccezione al divieto di consumo di suolo per l'edilizia residenziale, prevedendo una aggiunta di edilizia libera per la fattibilità economica-finanziaria dell'intero intervento.

Nondimeno è importante citare come la legge urbanistica vigente preveda che ogni comune o unione di comuni che inizi il percorso per la formazione del nuovo strumento urbanistico, il PUG appunto, avvii contemporaneamente un processo di partecipazione e co-

---

<sup>37</sup> In particolare, per l'Unione della Romagna Faentina, il bando è stato aperto fino al 20 aprile 2023 mentre, per esempio, per il Comune di Forlì il bando è scaduto il 30 giugno 2022.

municazione volto alla città e ai suoi cittadini allo scopo sia di informare sul lavoro che si svolge negli uffici ma, più di rilievo, su contenuti, tempi ecc. del Piano stesso. A tal proposito, dunque, le diverse amministrazioni hanno avviato percorsi di ascolto e dialogo che coinvolgessero gli abitanti, le associazioni e le diverse realtà del territorio affinché contribuissero con indicazioni e proposte alla costruzione del Piano<sup>38</sup>.

Infine mi preme riportare come, rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile (*Sustainable Development Goals*) alla base dell'Agenda 2030 dell'Unione Europea, molti di essi possono essere collegati, seppur marginalmente, agli obiettivi di questa ricerca, dai temi sociali affrontati nell'obiettivo 1, 8 e 10, agli obiettivi più tecnologici come il 7, 9, 11, 12 a quelli ambientali come il 13 e 15.



Fonte dati: Rapporto SDGs 2019

Figura 28 - Gli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 dell'Unione Europea

38 Su quanto fatto dall'Unione della Romagna Faentina si rimanda al paragrafo successivo.

Il tema dunque della rigenerazione urbana in chiave sociale non è più marginale o da sottovalutare perché richiesto, a cascata, dall'Unione Europea fino alla legge regionale e, sempre più, gli stessi cittadini risultano interessati al tema e spingono le amministrazioni a una presa di coscienza tangibile.

### **L'Unione della Romagna Faentina e Il nuovo Piano Urbanistico Generale**

Come per gli tutti i comuni della Regione Emilia-Romagna, anche il Comune di Faenza e gli altri afferenti all'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, hanno iniziato il proprio percorso per la redazione e successiva adozione del nuovo piano urbanistico introdotto dalla legge regionale n°24 del 2017. Il processo di approvazione del PUG passa attraverso diverse fasi, dall'analisi al confronto con i cittadini e tecnici, alla progettazione verso una versione definitiva e condivisa. Un percorso che, al netto delle dilatazioni temporali causate dalla pandemia, verosimilmente terrà impegnata la stessa Unione della Romagna Faentina per almeno due anni. A tale scopo ha istituito un'apposita struttura, prevista dalla stessa legge, denominata *'Ufficio di Piano'* cui fanno parte diverse figure professionali con competenze in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, socio-economica, legale e cartografica.

Alla base della redazione del nuovo piano, come già evidenziato precedentemente, la legge regionale prevede la realizzazione di un percorso di partecipazione e condivisione con i cittadini e tecnici e stakeholder, pubblici e privati, significativi per il piano stesso.

**Orizzonti Comuni** è il percorso partecipativo rivolto a tutti i cittadini dell'Unione della Romagna Faentina, avviato a partire dal 2021, per facilitare il dialogo e coinvolgere cittadini, associazioni e le realtà interessate a contribuire alla costruzione del Piano con le loro indicazioni e proposte. La sintesi di questo percorso, svoltosi attraverso momenti di ascolto e confronto in incontri, focus group, attraverso un questionario online, laboratori territoriali e incontri pubblici, con l'individuazione degli esiti più significativi emersi, è raccolta nell'elaborato "**Documento di Proposta Partecipata (DocPP)**" pubblicato nel marzo 2022.

Su questo si legge che gli obiettivi del percorso sono principalmente:

1. sensibilizzare la cittadinanza sui temi di sostenibilità ambientale e rigenerazione urbana richiamati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, facendo conoscere e comprendere gli strumenti che la attuano attraverso il PUG;
2. aggiornare/arricchire il quadro delle conoscenze del PUG con le percezioni e indicazioni dei cittadini;
3. raccogliere proposte e segnalazioni per gli indirizzi strategici del PUG e le scelte generali di assetto del territorio, per valutare alternative progettuali;
4. realizzare eventi pubblici diffusi sul territorio dell'Unione, dedicati al dibattito e al confronto pubblico rispetto a temi individuati come prioritari.



Accanto a questa fase di ascolto della comunità, si è costituita una **cabina di regia** interna alla pubblica amministrazione, composta dai referenti dell'Ufficio di Piano del Servizio Urbanistica dell'Unione, dai referenti del Servizio Comunicazione Istituzionale dell'Unione e dal referente del Servizio di coordinamento dei processi partecipativi, mentre il coordinamento politico dell'iniziativa è stato affidato alla Conferenza degli Assessori comunali all'Urbanistica.

La fase di apertura del percorso è avvenuta attraverso il coinvolgimento di due livelli di interlocutori:

- **Tavolo di Garanzia:** costituito dai rappresentanti dei principali soggetti istituzionali (Cabina di Regia Sviluppo Economico, Tavolo Ambiente URF, Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) URF, Tavolo Tecnico di Confronto Permanente (TTCP) URF, Consulta faentina delle associazioni di volontariato, Quartieri del Comune di Faenza, ecc.);
- **Gruppo di Lavoro:** costituito da soggetti organizzati con competenze specifiche o tematiche e soggetti non organizzati (membri attivi della comunità/cittadini) che hanno avanzato la propria candidatura per partecipare.<sup>39</sup>

Tutti gli esiti delle elaborazioni avvenute a seguito delle diverse interlocuzioni, 'tecniche' o con la comunità, costituiscono il quadro delle conoscenze che sarà alla base del nuovo piano, al fine di orientare le linee guida strategiche dello stesso.

---

39 Cfr. *Premessa* in 'DocPP'.

Per quanto riguarda la chiamata pubblica della comunità<sup>40</sup> nella prima fase, il questionario on line, potenzialmente un modello di coinvolgimento che poteva facilmente raggiungere un bacino di utenti molto numeroso, ha totalizzato, nel complesso, 726 compilazioni (non raggiungendo quindi neanche l'1% in proporzione), aperto per soli 3 mesi, per di più pubblicato nei mesi estivi, dal 9 giugno al 30 settembre 2021. Per quanto riguarda invece i laboratori pubblici nella seconda fase, ne sono stati svolti 6, on-line a causa delle restrizioni dovute alla pandemia, suddivisi per comuni.

*“I sei laboratori sono stati organizzati in ragione di ambiti geografici specifici dell’Unione, anche in corrispondenza al numero di abitanti. Ai laboratori hanno partecipato 67 cittadini (Faenza: 32 cittadini; Castel Bolognese – Solarolo: 12 cittadini; Casola Valsenio – Riolo Terme: 12 cittadini; Brisighella: 13 cittadini)”<sup>41</sup>.*

Sorge spontaneo concludere che la *call to action* verso i cittadini non sia ben riuscita, arrivando a coinvolgere solamente 793 persone e, per il comune di Faenza che conta circa 60.000 abitanti solo 32! C'è però da considerare che altrettanti attori sono stati inclusi negli altri tavoli “privati” (tra cui anche alcune classi delle scuole superiori faentine), ma si è ancora ben lontani da quello

---

40 Si ricorda che il percorso partecipativo era rivolta all'intera Unione della Romagna Faentina, quindi valido per i comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo che nel complesso raggiunge, all'incirca, il numero di 89.000 abitanti.

41 *Report dei laboratori pubblici*, [https://www.romagnafaentina.it/content/download/18510/211056/version/1/file/5\\_Report\\_Laboratori+pubblici\\_20-21-22-26-27-28\\_06\\_Orizzonti+Comuni.pdf](https://www.romagnafaentina.it/content/download/18510/211056/version/1/file/5_Report_Laboratori+pubblici_20-21-22-26-27-28_06_Orizzonti+Comuni.pdf).



che possiamo considerare un percorso partecipativo riuscito benché nel DocPP venga dichiarato che:

*“Il processo di partecipazione, che ha visto un buon coinvolgimento della cittadinanza (circa 1000 persone coinvolte concretamente tramite attività partecipative o compilazione del questionario), ha generato interesse verso il nuovo strumento di governo del territorio: l’organizzazione delle attività di coinvolgimento in modalità on-line (interviste e gruppi di lavoro, questionario online, laboratori pubblici) ha consentito l’ascolto di una molteplicità di soggetti con interessi e visioni differenti (cittadini, associazioni di volontariato e sportive, professionisti/tecnici, associazioni di categoria, rappresentanti dei quartieri, portatori di interessi specifici, aziende, realtà giovanili, rappresentanti del mondo della scuola).”*

Quanto riportato mi è stato anche confermato nel confronto avuto con l’assessore all’Urbanistica e Ambiente, Luca Ortolani:

*“Alla fine è stato bello poter fare lo strumento del questionario che sembrava una cosa che potesse spaventare la gente. In realtà ha richiesto molto tempo per analizzarlo, perché avevamo lasciato diversi spazi di risposta aperta e la gente l’ha utilizzato molto. Poi i numeri non sono enormi, però arrivare a quasi l’1% della popolazione residente che risponde su un tema così complicato e perdendoci anche tempo perché era un questionario piuttosto articolato e corposo, non era una cosa da 5 minuti, c’era bisogno di ragionare.”*

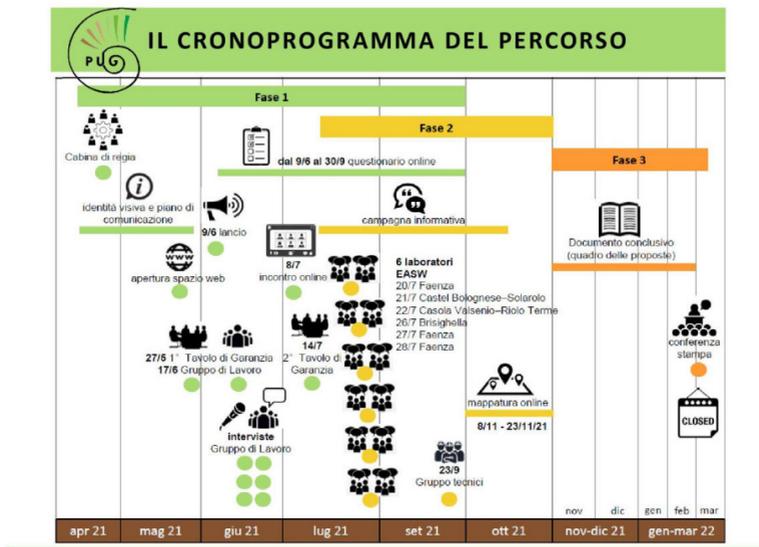


Figura 29 - Cronoprogramma del percorso partecipativo. Fonte: <https://www.romanafaentina.it>

Passando però ora agli esiti del percorso partecipativo, benché si possa affermare che rappresentino una visione di una *élite* di cittadini, sono stati individuati due esiti distinti:

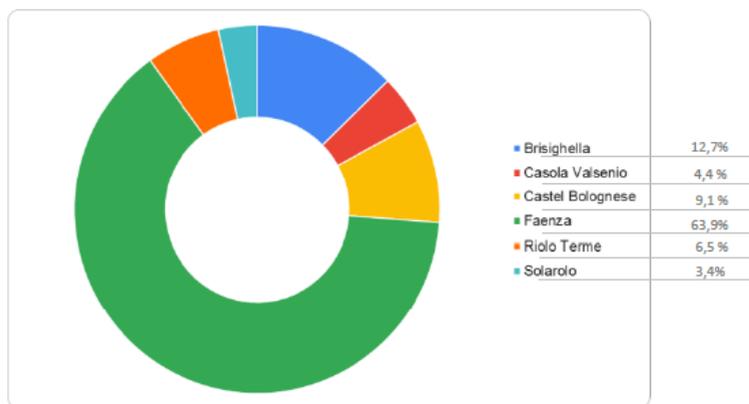
- la mappatura dei luoghi
- la mappatura dei temi

Dalla prima mappa, quella dei luoghi, è emerso un elenco di luoghi su cui i cittadini chiedono di porre l'attenzione, suddivisi in luoghi della rigenerazione e luoghi identitari; dalla seconda mappatura, invece, emerge un elenco di temi cui guardare per il futuro.

Per quanto riguarda i **luoghi della rigenerazione**, cioè quei luoghi che i cittadini hanno segnalato come



“da riqualificare o valorizzare” sono stati indicati 1310 siti, distribuiti sul territorio dell’Unione, in proporzione, come indicato in figura sottostante e ripartiti nelle diverse aree tematiche indicate nel grafico ancora seguente: ne emerge che gli edifici e i parchi sono i luoghi di maggior interesse.



**Figura 30 - Distribuzione territoriale delle segnalazioni pervenute.**  
Fonte: <https://www.romagnafaentina.it>

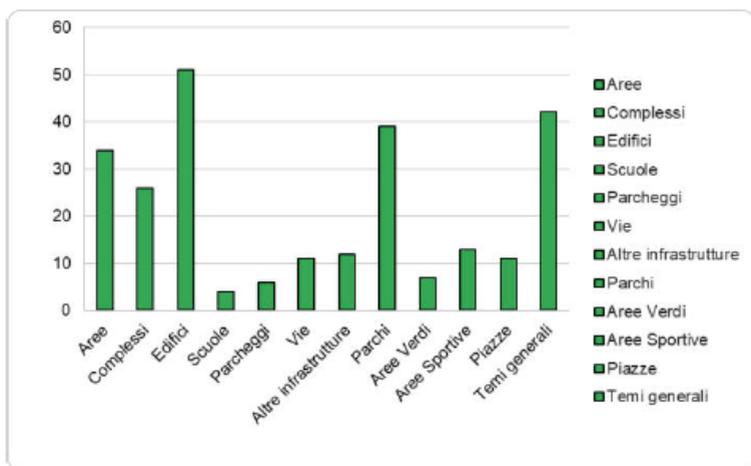


Figura 31 - Aree tematiche di maggiore interesse.  
 Fonte: <https://www.romagnafaentina.it>

Infine tutte le segnalazioni ricevute nel questionario, sono state raccolte in una tabella e riportate in una tavola per sintetizzare in maniera efficace i riscontri ricevuti. Il ‘peso’ attribuito a ciascun luogo o tema è dato dal numero di segnalazioni complessive registrate.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i 15 luoghi e i 15 temi che i cittadini d’Unione hanno maggiormente segnalato; in particolare la prima tabella riporta l’individuazione dei primi 15 luoghi su cui risulta prioritario promuovere e realizzare azioni di rigenerazione, mentre la seconda tabella riporta le tematiche di maggior rilievo emerse durante le attività partecipative.



LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE (Luoghi URF)		PESO
1	Chiesa dei Servi (Faenza)	76
2	Lottizzazione/edifici incompiuti -con indicazione puntuale- (URF)*	50
3	Palazzo Esposizioni (Faenza)	42
4	Piazza Martiri della Libertà/Piazza delle Erbe (Faenza)	41
5	Terme e piscina di Brisighella (Brisighella)	41
6	Area Ex Cavallerizza - Piazza/Parco Dante Alighieri (Faenza)	33
7	Parco Mita (Faenza)	30
8	Parco fluviale - Lungofiume fra Ponte della Ferrovia e Parco degli Orti (Faenza)	28
9	Edificio ex Colonia di Castel Raniero (Faenza)	26
10	Complesso case Manfredi (Faenza)	24
11	Riqualificazione complessi/edifici produttivi -con indicazione puntuale- URF**	24
12	Centro storico di Castel Bolognese (Portici via Emilia - Portici del Centro storico - Edifici abbandonati/negozi sfitti/non utilizzati, pavimentazioni, illuminazione) (Castel Bolognese)	23
13	Complesso Ex Scuole media Cova - Ex Scuola di Musica (Faenza)	15
14	Parco Tassinari (Faenza)	13
15	Area Stazione Ferroviaria (fronte sud e nord, piazzale, velostazione) (Faenza)	13

LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE (Temi generali URF)		PESO
1	Parchi/Aree verdi (in generale)	58
2	Riqualificazione aree produttive (in generale) - Edifici/capannoni abbandonati o in disuso/pertinenze stradali, spazi aperti	37
3	Manutenzione e cura dei manti stradali (in generale)	31
4	Riqualificare patrimonio edilizio, Edifici pubblici e privati dismessi/abbandonati/degradati (in generale), in particolare il patrimonio edilizio del 2° '900 nelle periferie	31
5	Centro storico di Faenza (Edifici abbandonati/degradati/negozi sfitti/non utilizzati/facciate/scuole da riqualificare)	28
6	Centro storico di Castel Bolognese (Edifici abbandonati/negozi sfitti/non utilizzati, pavimentazioni, illuminazione)	16
7	Centro storico di Solarolo (in generale)	15
8	Centro storico di Casola Valsenio (in generale)	14
9	Centro storico di Riolo Terme (in generale)	13
10	Centro storico di Brisighella (in generale)	11
11	Manutenzione e cura dei marciapiedi (in generale)	8
12	Scuola - Riqualificazione edifici, palestre, parchi scolastici (in generale)	7
13	Edifici rurali dismessi/in rovina (in generale)	6
14	Lottizzazione/edifici incompiuti (in generale)	6
15	Aree verdi/aiuole lungo viabilità (trascurate)	6
16	Parcheggi abbandonati nelle aree produttive (da riqualificare e ombreggiare)	5
17	Piazze del centro storico (adibite a parcheggio)	5
18	Centro storico di Fognano (in generale)	5

Figura 32 - Luoghi della rigenerazione. Fonte: <https://www.Romagna-faentina.It>

	LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE (Luoghi URF)	PESO
1	Chiesa dei Servi (Faenza)	76
2	Lottizzazione/edifici incompiuti -con indicazione puntuale- (URF)*	50
3	Palazzo Esposizioni (Faenza)	42
4	Piazza Martiri della Libertà/Piazza delle Erbe (Faenza)	41
5	Terme e piscina di Brisighella (Brisighella)	41
6	Area Ex Cavallerizza - Piazza/Parco Dante Alighieri (Faenza)	33
7	Parco Mita (Faenza)	30
8	Parco fluviale - Lungofiume fra Ponte della Ferrovia e Parco degli Orti (Faenza)	28
9	Edificio ex Colonia di Castel Raniero (Faenza)	26
10	Complesso case Manfredi (Faenza)	24
11	Riqualificazione complessi/edifici produttivi -con indicazione puntuale- URF**	24
12	Centro storico di Castel Bolognese (Portici via Emilia - Portici del Centro storico - Edifici abbandonati/negozi sfitti/non utilizzati, pavimentazioni, illuminazione) (Castel Bolognese)	23
13	Complesso Ex Scuole media Cova - Ex Scuola di Musica (Faenza)	15
14	Parco Tassinari (Faenza)	13
15	Area Stazione Ferroviaria (fronte sud e nord, piazzale, velostazione) (Faenza)	13

	LUOGHI DELLA RIGENERAZIONE (Temi generali URF)	PESO
1	Parchi/Aree verdi (in generale)	58
2	Riqualificazione aree produttive (in generale) - Edifici/capannoni abbandonati o in disuso/pertinenze stradali, spazi aperti	37
3	Manutenzione e cura dei manti stradali (in generale)	31
4	Riqualificare patrimonio edilizio, Edifici pubblici e privati dismessi/abbandonati/degradati (in generale), in particolare il patrimonio edilizio del 2° '900 nelle periferie	31
5	Centro storico di Faenza (Edifici abbandonati/degradati/negozi sfitti/non utilizzati/facciate/scuole da riqualificare)	28
6	Centro storico di Castel Bolognese (Edifici abbandonati/negozi sfitti/non utilizzati, pavimentazioni, illuminazione)	16
7	Centro storico di Solarolo (in generale)	15
8	Centro storico di Casola Valsenio (in generale)	14
9	Centro storico di Riolo Terme (in generale)	13
10	Centro storico di Brisighella (in generale)	11
11	Manutenzione e cura dei marciapiedi (in generale)	8
12	Scuola - Riqualificazione edifici, palestre, parchi scolastici (in generale)	7
13	Edifici rurali dismessi/in rovina (in generale)	6
14	Lottizzazione/edifici incompiuti (in generale)	6
15	Aree verdi/aiuole lungo viabilità (trascurate)	6
16	Parcheggi abbandonati nelle aree produttive (da riqualificare e ombreggiare)	5
17	Piazze del centro storico (adibite a parcheggio)	5
18	Centro storico di Fognano (in generale)	5

Figura 33 - Temi della rigenerazione fonte: <https://www.Romagnafaentina.It>

Rispetto invece ai **luoghi identitari**, cioè i “luoghi del cuore” dei cittadini, sono arrivate 567 risposte, suddivise nelle categorie come segue:

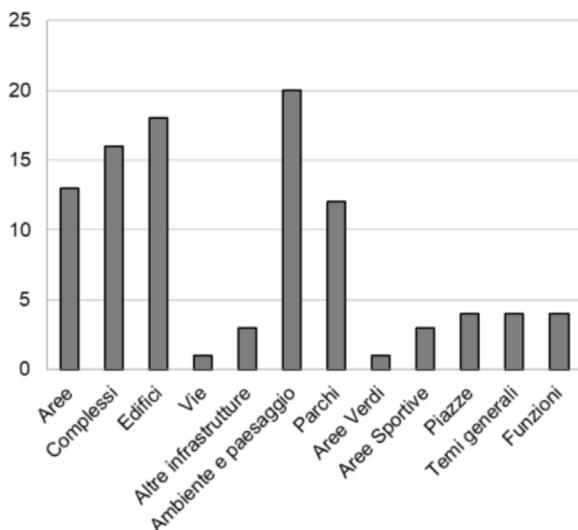


Figura 34 - Aree tematiche di maggiore interesse. Fonte: <https://www.Romagnafaentina.It>

Anche in questo caso i luoghi sono stati tabellati e, risulta evidente come gli spazi aperti sia in territorio urbano, ma soprattutto in territorio rurale siano riconosciuti dalla comunità *“come patrimonio collettivo e palinsesto leggibile delle relazioni storiche tra abitanti e territorio, che l'emergenza sanitaria in atto ha sicuramente rafforzato.”* Si riportano, a titolo esemplificativo, le prime 20 righe della tabella redatta:

ID	TEMA	TIPO	AREE ED ELEMENTI IDENTITARI	PESO
1	SPAZIO APERTO	PZ	Piazza del Popolo di Faenza	51
2	SPAZIO APERTO	AP	Area collinare	46
3	SPAZIO APERTO	AP -E	Castel Raniero (e colonia)	38
4	SPAZIO APERTO	V	Parco Carné a Brisighella	32
5	SPAZIO APERTO	V	Parco della Vena del Gesso	30
6	SPAZIO APERTO	AP	Olimatello a Faenza	23
7	TEMA GENERALE	A	Centro storico di Faenza	21
8	SPAZIO APERTO	V	Parco Bucci a Faenza	19
9	SPAZIO COSTRUITO	C	Torre di Oriolo dei Fichi a Faenza	18
10	TEMA GENERALE	A	Centro storico di Brisighella - Borgo di Brisighella	14
11	SPAZIO APERTO	AP	Monte Battaglia a Casola Valsenio	13
12	SPAZIO APERTO	AP	Calanchi (in generale)	12
13	SPAZIO APERTO	AP	Territorio rurale e agricolo (in generale)	12
14	SPAZIO APERTO	AP	Monte Mauro a Casola Valsenio	11
15	SPAZIO COSTRUITO	C	Torre dell'orologio a Brisighella	7
16	SPAZIO COSTRUITO	E	Mulino Scodellino a Castel Bolognese	7
17	SPAZIO APERTO	V	Parco fluviale di Castel Bolognese	7
18	SPAZIO COSTRUITO	C	Via degli Asini a Brisighella	6
19	SPAZIO APERTO	V	Parco fluviale a Faenza	6
20	SPAZIO COSTRUITO	E - T	MIC a Faenza (e tradizione ceramica)	6

Figura 35 - Luoghi identitari. Fonte: <https://www.Romagnafaentina.It>

A conclusione dell'analisi del report del percorso partecipativo, è possibile affermare che, nonostante il piccolo bacino di partecipanti, i temi e luoghi emersi e mappati comprendono a tutto tondo i luoghi maggiormente vissuti dai cittadini e su cui il confronto, per certi versi, è acceso da tempo. Resta alle successive fasi di stesura del PUG il compito di comprendere questi luoghi e temi nelle strategie di breve e lungo periodo da adottare per tutta l'Unione e la speranza che attraverso fondi e bandi sia possibile sostenere la rigenerazione e riqualificazione affinché i cittadini possano tornare a vivere questi luoghi e a sfruttarne le potenzialità.

È, per esempio, gratificante vedere come entro i primi 10 posti dei luoghi indicati dai cittadini come 'da rigenerare' vi siano 5 spazi che hanno ottenuto, in tempi recentissimi, i finanziamenti da bandi nazionali e non per la loro riqualificazione, rispettivamente al primo



posto la Chiesa dei Servi con 76 voti, al terzo posto con 42 voti Palazzo delle Esposizioni, al quinto posto le Terme di Brisighella, a seguire l'area ex Cavallerizza con 33 voti e infine la Colonia di Castel Raniero con 26 voti (importante riportare però come questa abbia ottenuto come *luogo identitario* altrettanti voti a testimoniare la sua importanza per la comunità).

In particolare i due progetti di ristrutturazione di **Palazzo delle Esposizioni** e della **Palestra dell'ex Cavallerizza**, hanno ottenuto rispettivamente i finanziamenti dal bando nazionale dedicato ad interventi di rigenerazione urbana, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per 4,5 milioni e 750 mila euro; per quanto riguarda le **Terme di Brisighella**, anche queste hanno ottenuto un finanziamento dal bando regionale di Rigenerazione Urbana per 100 mila euro, cui il comune ne aggiungerà 30 mila: il progetto riguarda la zona termale e, in particolare, l'area in cui insiste l'edificio dove una volta esercitava il bar della piscina delle terme, ad oggi chiusa.

Per quanto riguarda invece la **Chiesa dei Servi** a Faenza, potrebbe essere disponibile un fondo di partenza da oltre 5 milioni di euro derivanti in parte dai finanziamenti strutturali europei 2021-2027 erogati dalla Regione e in parte dalla stessa amministrazione comunale faentina.

Infine, per quanto riguarda la **Colonia di Castel Raniero**, nelle prime colline faentine, grazie a una intensa e duratura mobilitazione "dal basso", prima dei cittadini, della associazione Adottiamo Castel Raniero e, in seguito, della pubblica amministrazione, a seguito di una visita anche dell'allora Ministro della Cultura Dario

Franceschini ad inizio 2020, è stato approvato sul finire dello stesso anno, un finanziamento di circa 4 milioni di euro per la sua ristrutturazione.

È poi significativo come da diversi fronti si stiano muovendo finanziamenti per riqualificare gli edifici ACER presenti nella città di Faenza e, più largamente, su tutto il territorio provinciale. Il tema risulta centrale ai fini di questa ricerca poiché è una risposta diretta a come la rigenerazione e riqualificazione urbana possa essere calata nelle tematiche dell'abitare sociale.



## Consumo di suolo “zero”

Il problema del rapporto tra sviluppo economico e ambiente matura la consapevolezza già a partire da fine Ottocento poiché l'avvento delle macchine, con la rivoluzione industriale, porta a un peggioramento percepibile delle condizioni ambientali quali l'inquinamento, la mancanza di acqua potabile e, legato allo sviluppo delle industrie e al progressivo popolamento delle città, il sovraffollamento. Non mettendo in discussione lo sviluppo industriale ed economico in atto, prendono piede sempre più politiche di salvaguardia della salute e dell'ambiente già a partire dai primi anni del Novecento, si pensi per esempio all'istituzione dei parchi nazionali nel 1922 o alla salvaguardia dei beni e del paesaggio nel 1939.

La progressiva espansione delle aree urbanizzate comporta una forte accelerazione del processo di impermeabilizzazione del suolo; ne fanno parte: l'insieme delle aree coperte da edifici, capannoni, strade asfaltate o sterrate, aree estrattive, discariche, cantieri, cortili, piazzali e altre aree pavimentate o in terra battuta, serre e altre coperture permanenti, aeroporti e porti, aree e campi sportivi impermeabili, ferrovie ed altre infrastrutture, pannelli fotovoltaici e tutte le altre aree impermeabilizzate, non necessariamente urbane.

Tale caratterizzazione si estende, pertanto, anche in ambiti rurali e naturali (copertura permanente con materiali artificiali per la costruzione di insediamenti sparsi in zone rurali, la diffusione di manufatti, opere e coperture presenti in aree agricole e naturali) ed esclude, invece, le aree aperte naturali e semi naturali in ambito urbano.

Le immagini che seguono sono elaborazioni di come si sia susseguita l'artificializzazione del territorio in Emilia-Romagna dal 1850, passando per il 1976 (anni del boom economico) e arrivando infine al 2008 (crisi del settore edilizio).

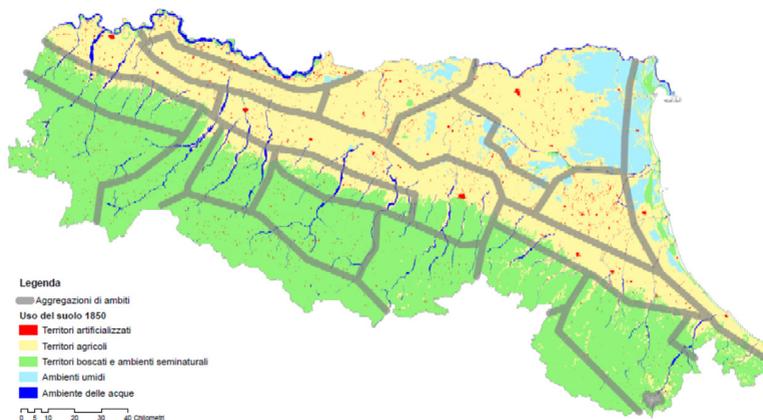


Figura 36 - Artificializzazione del territorio in Emilia-Romagna nel 1850

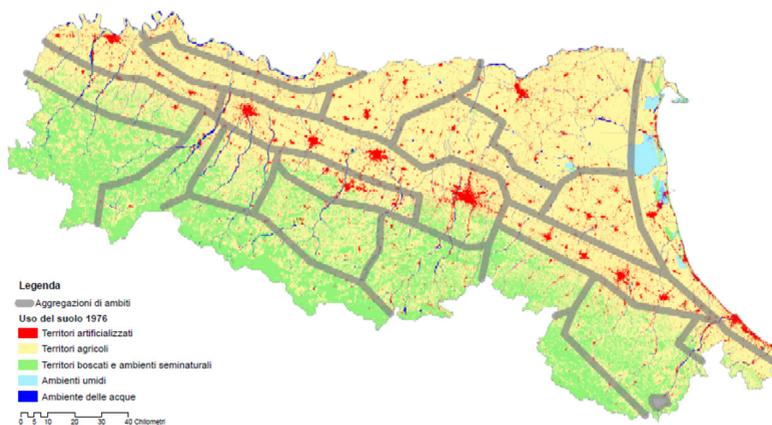
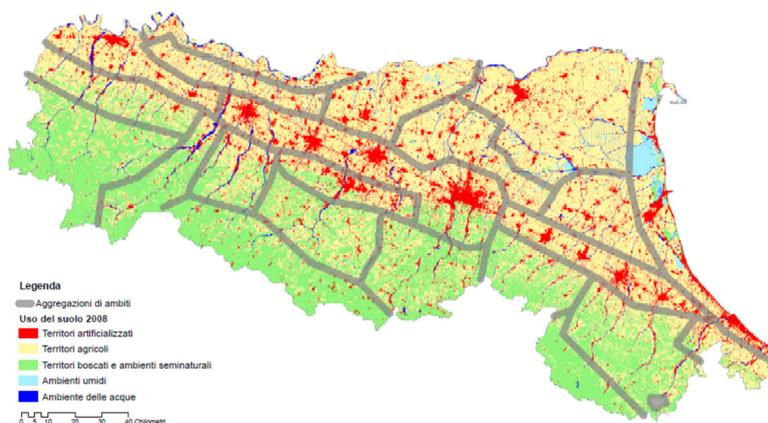


Figura 37 - Artificializzazione del territorio in Emilia-Romagna nel 1976





**Figura 38 - Artificializzazione del territorio in Emilia-Romagna nel 2008**

Si evince come le direttrici principali di sviluppo siano nelle città che popolano la via Emilia e lungo la costa, in particolare romagnola. Se, tra le prime due immagini trascorrono 120 anni e prevale ancora la componente agricola ed emergono principalmente i nuclei urbani di sviluppo lungo le arterie viarie, tra la seconda e terza immagine, con un solo scarto di circa 30 anni, vediamo come i territori artificializzati si espandono a macchia d'olio creando una moltitudine di micro-poli artificializzati che vanno a sostituire in gran parte il territorio prima agricolo.

Il dato però che dobbiamo leggere e incrociare con queste mappe è quello della popolazione residente: la città, intesa come territorio artificiale, dal boom economico ha raddoppiato la sua superficie, ma questo non è andato di pari passo con l'incremento della popolazione, che si attesta, nel 2011, ad un solo + 15% rispetto al dato di quaranta anni prima.



**Figura 39 - Evoluzione dei territori artificiali e della popolazione residente a confronto**

## **Lo *Sprawl* Urbano**

L'espansione della città non ha dato particolare attenzione alla sua forma, andando a ramificarla, a partire dal centro storico, arrivando a creare aree urbane disperse, dipendenti da un unico centro, portando con sé notevoli criticità come la crescente domanda di mobilità con tutto quello che ne consegue: dall'aspetto ambientale legato all'inquinamento; la creazione di nuove connessioni; la frammentazione del territorio; la crescente congestione delle aree urbane, nate e progettate con una diversa concezione per quanto riguarda gli spostamenti, il traffico e le connessioni. Ma anche gli aspetti sociali come l'isolamento degli individui o la riduzione delle interazioni e della partecipazione tra membri della società, legandosi in particolar modo alla mancanza di integrazione sociale.



Un'ipotesi alternativa allo sviluppo estensivo delle città, per combattere la *sprawl* urbana, che si sta progressivamente facendo strada nel dibattito urbanistico e anche nella pratica delle amministrazioni pubbliche, prima a livello europeo, ma che sempre più trova spazio anche sul suolo italiano, è perseguire il modello di sviluppo sostenibile urbano attraverso l'idea di densificare i centri urbani seguendo il modello della cosiddetta 'città compatta', teorizzato già all'interno delle riflessioni urbanistiche degli anni '90 e richiesto dall'Unione Europea come sistema preferenziale di sviluppo per le città.

Richard Rogers nel suo *Urban Task Force, Towards an Urban Renaissance* (1999) descrive la città compatta come:

- Compatta e policentrica che strutta il territorio già urbanizzato;
- Ben connessa, prediligendo il trasporto pubblico e gli spostamenti attraverso la cosiddetta mobilità dolce (a piedi, in bicicletta);
- Multifunzionale dove troviamo una *mixité* di ruoli che vanno dalla vita, al lavoro al divertimento;
- Socialmente inclusiva, senza divisioni tra poveri e ricchi;
- Ambientalmente responsabile;
- Ben progettata;
- Equa.

Si prospetta quindi una città più compatta e densa, che abbia al proprio interno tutte le autonomie e i servizi necessari, dove la densità diventa la fondamentale strategia alla base della rigenerazione urbana.

## Densificazione dei Centri Urbani

Sulle linee guida regionali, si intende perciò perseguire un modello di sviluppo “a crescita zero”, facendo riferimento ad un processo di evoluzione urbana in cui la popolazione continuerà a crescere, richiedendo di conseguenza nuovi spazi per vivere e lavorare, nuovi luoghi dove abitare e dove ritrovarsi, ma che persegue la strategia che, invece che insediare questi nuovi spazi espandendo la città verso l'esterno, urbanizzando nuove parti di territorio agricolo, cerca di rispondere alle nuove necessità sfruttando gli spazi interstiziali, le aree non costruite, i luoghi in cerca di una nuova identità che si trovano già all'interno del tessuto urbano.

Questo tipo di indirizzo, sicuramente con un alto valore ecologico e ambientale, è in larga parte una scelta politica significativa per lo sviluppo futuro delle città e del come “vivere” il territorio, una decisione che è sostenuta da motivazioni dallo spiccato senso ambientale e sociale, considerate le ricadute che può avere una continuata tendenza a consumare sempre nuovo suolo.

L'obiettivo delle amministrazioni è, dunque, puntare alla **densificazione** dei centri urbani, in contrapposizione alla tendenza generalizzata all'espansione: quindi all'approccio tradizionale, che risponde alla domanda di nuovi spazi andando a cementificare nuove porzioni di territorio, si contrappone un ragionamento a più ampia scala, che propone la città compatta come strumento maggiormente efficace in termini di sfruttamento delle risorse disponibili e di ottimizzazione dei servizi da distribuire ai cittadini.

L'idea di fondo è quella di limitare la diffusione urbana, concentrando la nuova edificazione sulle aree li-



bere o abbandonate già presenti all'interno del tessuto costruito della città ed avviando politiche ed interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Infatti all'interno di ogni città sono presenti spazi che, per varie ragioni, sono e rimangono inutilizzati, forse perché scomodi da raggiungere, forse per questioni burocratiche, forse perché dimenticati e, più li si lasciano inutilizzati, più li si dimenticano, più diventa oneroso e di non semplice percorrenza una loro ri-attivazione. Ripensare questi luoghi, tessere nuove relazioni tra essi e la città, sfruttarli per creare nuovi spazi di per la vita, la produzione e lo svago; rileggere il tessuto urbano alla ricerca di ambiti in cerca di una nuova identità sono le sfide del nostro tempo che ogni città, intesa come comunità di persone e non solo come agglomerato di fabbricati, dovrebbe porsi per cercare di dare il proprio contributo alla ricerca di un modello di sviluppo sostenibile, sia su scala locale che su scala globale.

Questa visione di sviluppo della città intrinseco a sé stessa ha un duplice scopo: da un lato contrastare il consumo di territorio e gli effetti negativi che esso produce, dall'altro migliorare l'aspetto estetico e la vivibilità delle città, tentando di contenere i problemi della città diffusa, andando però a minimizzare le problematiche proprie della città compatta come la scarsa presenza di verde o la congestione urbana, l'inquinamento atmosferico e acustico, andando a pianificare interventi nel tessuto urbano che *in primis* prevedano una quota parte di verde cittadino, inteso sia a livello ornamentale che verde fruibile (che esso stesso funge da mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico), mentre per quanto riguarda la congestione della città, gli interventi

sul piano trasportistico devono avere più ampio respiro del solo intervento sul tessuto urbano, andando a tessere una nuova visione di fruibilità della città dove si persegue la cosiddetta 'piramide della mobilità', dove troviamo ai primi posti la mobilità sostenibile: pedoni, ciclisti e trasporto pubblico.



Figura 40. Piramide della mobilità'

La strategia della densificazione da perseguire è perciò ottimale per lo sviluppo della città, sia sotto il profilo sociale che sotto quello economico, difatti i vantaggi della città compatta sono ormai noti e lampanti: qualità della vita e sfruttamento delle risorse (economiche ed energetiche) sono migliori ed è un atto di responsabilità, oltre che di più materiale convenienza, cercare di sfruttare al meglio le infrastrutturazioni esistenti, evitando di caricare la collettività dei costi, diretti ed indiretti, connessi all'urbanizzazione di un nuovo comparto urbano.

Certamente non è possibile arrestare in maniera definitiva il processo di espansione delle città verso l'esterno,



lo spazio interstiziale della città è una risorsa finita, che deve rapportarsi con il giusto equilibrio di “vuoti” di cui la città necessita affinché il carico urbanistico comporti un miglioramento della qualità della vita e non si abbia l’effetto inverso. Detto ciò, però, un altro tema cardine è che la configurazione degli spazi residuali all’interno della città risulta frammentata in maniera tale da rendere impossibile lo sfruttamento edilizio di qualsiasi vuoto.

Concludendo, quindi, le politiche di densificazione, devono :

- tendere verso processi di crescita basata sul miglioramento della qualità della città esistente,
- innalzare il livello di qualità del costruito attraverso:
  1. l’integrazione di nuove prestazioni (energetiche, strutturali, impiantistiche, ecc.);
  2. l’introduzione di mix funzionali proporzionati;
  3. la previsione di adeguati livelli di dotazioni ecologiche ed ambientali.

## **I Vuoti Urbani**

Cosa si intende per ‘vuoti urbani’? Si intendono tutti quegli spazi che, allo stato attuale, non hanno più la loro funzione originaria, cioè quella che avevano quando sono nati, quando sono stati creati.

Non è tanto l’assenza fisica di un edificio che determina un vuoto urbano quanto, al contrario, la presenza di una struttura, anche aperta come potrebbe essere una piazza che in un passato, non per forza remoto, aveva una sua funzione, era vissuta e utilizzata e, a un certo punto, questa funzione è venuta meno, non è più abitata da chi prima la stava abitando.

Un 'vuoto urbano' quindi può essere sia un lotto allo stato vegetativo, intercluso tra i diversi fabbricati e, in questo caso, il termine "vuoto" viene a definirsi come "assenza fisica", ma, pensando per esempio a impianti industriali dismessi, anche questi vengono definiti 'vuoti urbani' se la produzione industriale è venuta meno, se quindi la produzione non è più attiva nell'edificio.

Si può perciò dire che l'intero territorio urbano è costellato da *vuoti urbani* più o meno estesi: anche uffici e negozi sfitti, di cui oggi abbiamo una percezione tangibile nei nostri centri storici, vanno a creare quella mappa di luoghi da sovrapporre alle mappe del tessuto urbano, su cui si deve andare a perseverare.

Se andiamo a paragonare la città a una macchina, possiamo dire che essa è fatta, come la maggior parte delle cose urbane, di elementi fisici tangibili e elementi intangibili relazionali, quindi composta da un *hardware* che è il "come sono fatte le città", sia a livello funzionale, sia a livello estetico, e da un *software* che sono le funzioni, relazioni, emozioni che vivono all'interno di questi spazi. Questo rapporto duale *hardware-software* spesso è abbinato anche alla distinzione tra contenitore (forma) e contenuto (sostanza).

La rigenerazione urbana che insiste nel recupero dei 'vuoti urbani' è dunque quel tipo di intervento che va a intervenire sia sull'*hardware* perché lo recupera, sia sul *software* perché ci re-immette un senso e quindi delle relazioni che si riappropriano dello spazio.

Si parla di *hardware* e *software* perché la distinzione tra spazi e luoghi è lo specchio semantico del rapporto: lo spazio è un luogo fisico, il luogo è una visione di senso, non è presente all'interno di uno spazio fisico ma è



definito da come le persone lo vivono, che immagine ne hanno, che emozioni questo provoca, che relazioni innesca. Il passaggio da spazio a luoghi è un po' la provocazione retorica per dire *"non ragioniamo solo di strutture ma di quello che ci succede dentro"*.

## Faenza e il Censimento dei Vuoti Urbani

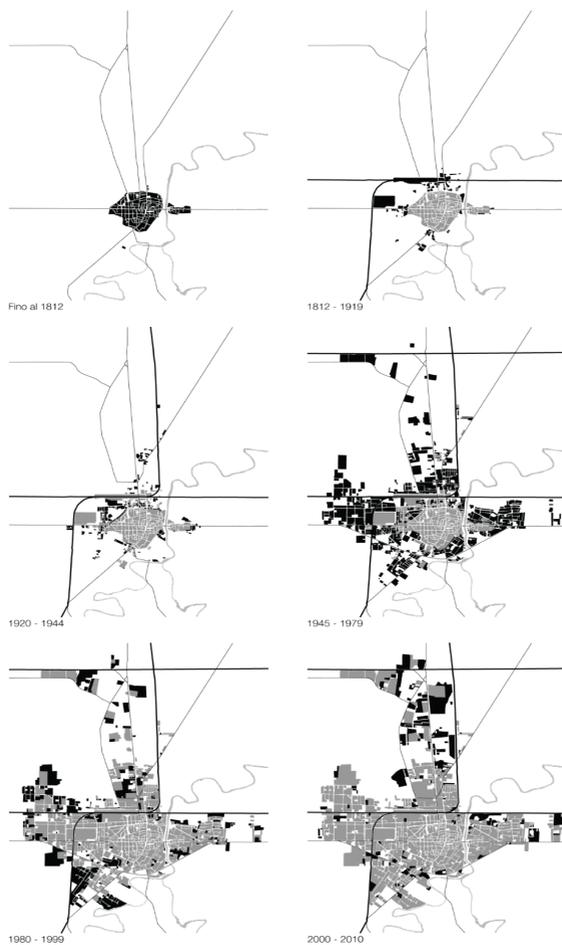


Figura 41. Evoluzione Urbana di Faenza<sup>42</sup>

42 F. Pelloni, N. Ragazzini, *Flash Forward Faenza 2032. Uno sviluppo urbano senza consumo di territorio*, Università di Bologna, Facoltà di Architettura, A.A. 2010/2011, pag. 73.



L'idea di sviluppo e direzione per la città di Faenza, nel 2014, viene pubblicata nelle linee di indirizzo del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) dove troviamo scritto che:

*“La città di Faenza da oltre 15 anni ha privilegiato una crescita volta alla compattazione e alla contiguità, mettendo al primo posto la valutazione puntuale per raggiungere la qualità delle trasformazioni.”*

Causa anche la crisi del settore edilizio e immobiliare di inizio anni Duemila, gli investimenti per il nuovo sviluppo si sono fermati, lasciando così la possibilità di riflettere, fuori dalle logiche di mercato, sul futuro della città, delineando in maniera più strutturata quelle che, dalla fine degli anni Novanta, l'Europa, ma anche la Regione chiedeva: la messa in atto di strategie volte al recupero, alla ricucitura urbana, guardando l'esistente e non più la nuova espansione, quantitativa ed estensiva.

Il RUE continua elencando *“10 direzioni di “valorizzazione” da perseguire in modo unitario [...] In pratica, le direzioni chiave in cui vuole evolvere la città di Faenza, gradualmente e in modo partecipato, tenendo conto di questa scala di progetto urbanistico, sono:*

1.  **consumo di suolo agricolo**
2.  **densità urbana**
3.  **MIX di funzioni**
4.  **densità arborea e orti in città**
5.  **identità ed arte urbana**
6.  **sicurezza e prevenzione sismica**
7.  **spreco di energia**
8.  **opportunità per giovani ed imprese**
9.  **costi di gestione e + qualità dei servizi**
10.  **attrattività nei poli funzionali**

Figura 42. 10 direzioni di “valorizzazione” per la città di Faenza, RUE, 2014

[...] *L’obiettivo è quello di creare le condizioni e attuare ogni strategia affinché la città non si allarghi all’esterno dell’attuale centro urbano.*”

L’idea di mantenere l’uso agricolo dei territori rurali, evitando il consumo di suolo fa anche sì che non aumentino i costi di gestione che si avrebbero su un’area urbanizzata più ampia.

*“Il consumo zero di suolo agricolo quale scelta progettuale di pianificazione non è un ostacolo alla crescita, anzi al contrario rappresenta la più grande risorsa per convogliare in un’ottica di lungo periodo energie e progetti sulla città esistente e per determinare comportamenti virtuosi tanto a livello di sistema urbano (es. riduzione CO<sub>2</sub>) che di convivenza sociale (es. km zero). L’idea di Faenza è quindi quella di conservare integralmente il terreno attorno alla città per le finalità agricole contrastando la dispersione urbana (lo*



*SPRAWL). [...] Il consumo zero di terreno all'esterno dei confini è una strategia che guarda al futuro per ragioni soprattutto economiche; più le costruzioni si allontanano dal centro e più aumentano i costi urbani; per questa ragione si persegue, con tutte le ponderazioni del caso, un indirizzo per cui i massimi benefici partono dal centro e diminuiscono fino ad arrivare al suo confine per diventare poi penalità economiche (e quindi disincentivi) per urbanizzazioni esterne al centro."*



**Figura 43. Analisi del territorio urbanizzato di Faenza<sup>43</sup>**

Grazie alla nuova legge regionale in materia di governo del territorio (L.R. 24 del 2017), anche il comune di Faenza ha intrapreso nel 2021 il percorso partecipativo volto alla redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) che vedrà il tema del consumo del suolo, della rigenerazione e del censimento dei vuoti urbani come pilastri fondanti per il futuro sviluppo della città.

<sup>43</sup> F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 75.

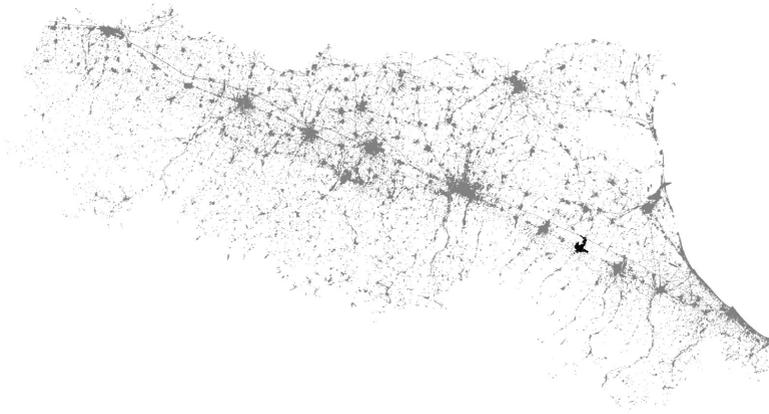


Figura 44. La posizione di Faenza rispetto all'urbanizzazione regionale<sup>44</sup>

Per poter effettuare il cosiddetto *infilling* urbano, è necessario conoscere quali luoghi debbano essere riempiti, o meglio, quanti e quali vuoti sono a disposizione per essere ripensati e riutilizzati.

*“Non è quindi possibile prescindere da un’operazione di censimento dei vuoti urbani e delle aree trasformabili che la città mette a disposizione: il fine è quello di costruire una “mappa delle opportunità” che cataloghi sistematicamente gli spazi disponibili, suddividendoli per categoria, posizione, ampiezza; mappa al cui interno andranno ricercate le aree adatte ad ospitare l’edificazione necessaria a soddisfare la futura domanda della città.*

*Si tratta di un procedimento che non può mai essere considerato veramente concluso: da un lato è sempre possibile affinare il lavoro di analisi e ricerca, individuando nuovi vuoti, modificando quelli già catalogati, annotando un mutamento delle condizioni o un fattore precedentemente non segnalato; dall’altro ogni nuovo intervento di trasformazione della*

---

44 F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 69.



*città avrà come risultato, per lo meno secondario, una modificazione dello spazio costruito e di quello libero, generando quindi nuove condizioni e nuovi spazi non costruiti.”<sup>45</sup>*

Il processo di catalogazione qui riportato è il risultato della ricerca condotta per la tesi di laurea *“Flash Forward Faenza 2032. Uno sviluppo urbano senza consumo di territorio”<sup>46</sup>*, datata 2011, che è stata condotta in modo congiunto attraverso diverse metodologie: dall’individuazione di vuoti su materiale cartografico e fotografico, alla ricerca visuale diretta, attraverso sopralluoghi al fine di verificare le condizioni reali degli spazi, alla consultazione degli archivi comunali.

Il primo risultato di questo lavoro di ricerca è un **database** in cui i vuoti sono stati classificati all’interno di tre macro-categorie, articolate secondo affinità tipologiche degli spazi e comprendenti ciascuna tre sotto-categorie:

- Aree **non edificate**: comprendono gli spazi che si trovano all’interno della città ma che conservano caratteristiche naturali o incolte come campi agricoli, lotti ineditati e spazi di risulta determinati dalla presenza di reti infrastrutturali o elementi naturali.
- Aree **verdi**: spazi verdi in cui la vegetazione è gestita e curata dall’uomo. Comprendono dunque i parchi urbani, aree verdi di quartiere e giardini privati di pertinenza di abitazioni singole o multiple.

---

45 F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 99.

46 Si riportano i dati della suddetta tesi di laurea poiché risulterebbe di estremo lavoro effettuarla ad hoc per la seguente ricerca e, si rimanda al futuro censimento che il Comune dovrà eseguire per il PUG per i dati aggiornati.

- Aree **attrezzate**: aree prevalentemente non edificate in elevazione ma su cui sono già presenti strutture, a varia destinazione, di cui è prevista o può essere ipotizzata la riconversione. Si tratta della categoria più variegata, di cui fanno parte aree produttive/artigianali in dismissione, parcheggi pubblici a raso ed impianti sportivi all'aperto.

Nell'immagine sottostante sono evidenziati i vuoti urbani censiti, poi suddivisi secondo le tre macrocategorie a cui appartengono.





Figura 45 - Carta dei Vuoti Urbani per il centro urbano di Faenza al 2011<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 101.

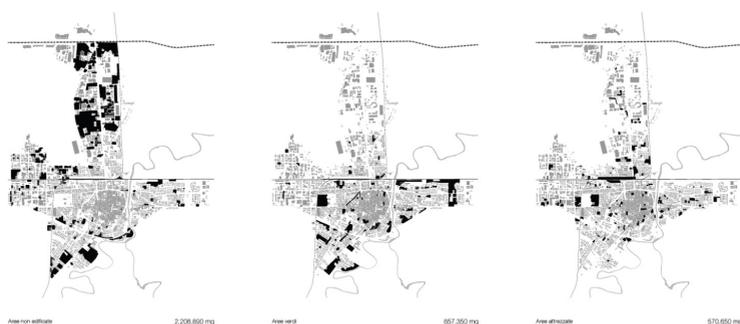


Figura 46 - Suddivisione dei vuoti urbani nelle tre macro-categorie<sup>48</sup>

Alla data del censimento, i confini urbani disegnavano un centro abitato la cui superficie misurava 1.412 ettari, di cui 255 quelli su cui si era già costruito. Ovviamente non è corretto affermare che quindi i restanti 1157 ettari fossero potenzialmente edificabili poiché qui trovano sede tutti quegli spazi non edificati ma necessari all'interno della città per essere definita tale come, in primo luogo, le sedi stradali e gli spazi di circolazione, gli spazi urbani pubblici, gli spazi aperti di pertinenza degli edifici (giardini, orti, corti interne, ...), ecc.

Dal censimento dei vuoti urbani effettuato si evince che

*“la reale superficie potenzialmente costruibile ammonta a 364 ettari, ovvero più del 40% in più rispetto a quella attualmente costruita. Non è credibile supporre che questa superficie possa essere edificata nella sua interezza: si tratta infatti di una superficie potenziale, ovvero la somma delle aree costruibili sparse all'interno della città che dovranno prevedere, oltre ai volumi edilizi, anche spazi esterni di*

48 F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, estratto della tavola 02.



*pertinenza, parcheggi, viabilità, spazi per il rispetto delle distanze.*

*Questo non toglie che i vuoti urbani presenti all'interno della città siano comunque una risorsa preziosa e importante, anche dal punto di vista quantitativo: se fosse ad esempio possibile edificare il 70% di quei 364 ha, si riuscirebbe sostanzialmente a raddoppiare l'edificato di Faenza (o meglio, la superficie coperta da edifici) senza consumare un solo metro di territorio esterno ai confini fissati.*

*Analizzando più in dettaglio i risultati del censimento dei vuoti, si nota come la maggior parte della superficie libera sia classificata nella categoria "Aree non edificate" (2.208.890 mq, pari al 60,7% del totale).*

*Di questi, il 60,8% risultano essere campi agricoli: si tratta di un indice importante, che esprime numericamente il forte legame che permane tra tessuto urbano e territorio rurale."<sup>49</sup>*

*"La seconda tipologia di aree, per rilevanza quantitativa, è quella dei lotti liberi (in assoluto il 22%): nella maggior parte dei casi, si tratta di lotti, ricavati all'interno di interventi di urbanizzazione, su cui non è stato avviato alcun processo edificatorio; più raramente sono lotti non costruiti, situati all'interno di un tessuto che può essere considerato consolidato.*

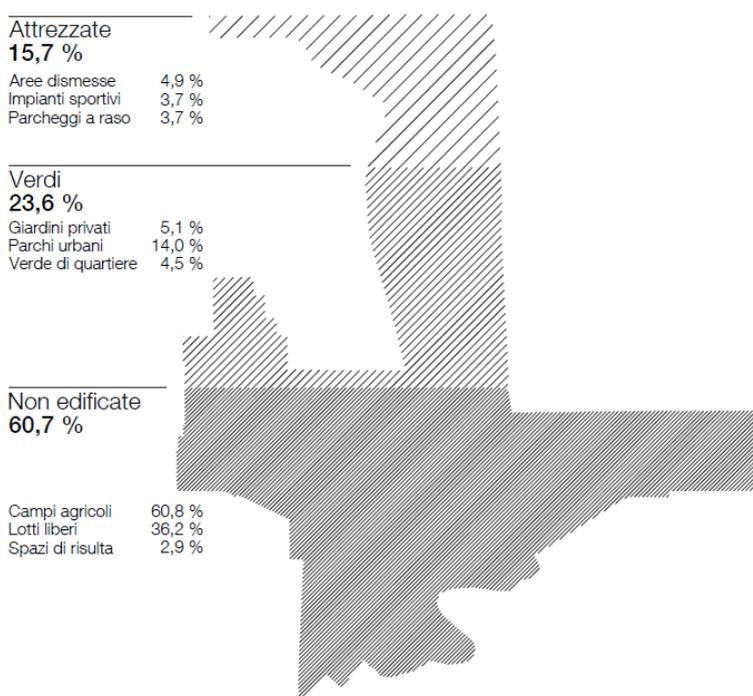
*Su questi si potrà intervenire immediatamente, valutando caso per caso se, unitamente od in alternativa ad un intervento residenziale, offrano l'occasione per costruire strutture o spazi pubblici al servizio dei cittadini, come ad esempio piazze o aree verdi destinate al tempo libero. Data la collocazione di molti di questi lotti, il loro sfruttamento può rappresentare anche un contributo alla vitalità o alla qualità urbana della specifica zona della città.*

*Terza, per estensione, è la categoria dei parchi urbani [...]. Le aree appartenenti alle altre tipologie sono meno rilevanti dal punto di vista dell'estensione, ma in molti casi non da quello strategico. Le aree dismesse sono l'esempio classico della città che cresce su se stessa, rinnovandosi al suo inter-*

---

49 F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 102

*no; non si tratta, allo stato attuale, di veri e propri “vuoti” ma, operate in sede di pianificazione le dovute scelte tra sostituzione, riconversione, riqualificazione o riuso, possono potenzialmente divenire grandi vuoti in posizioni molto interessanti e con un notevole mercato. [...] Da ultimo resta la categoria degli spazi di risulta, che sono il caso più paradigmatico di spazi che possono essere sfruttati in maniera migliore: resta comunque da verificare l’edificabilità di ciascuno di essi, in considerazione delle dimensioni, della collocazione e dell’accessibilità.”<sup>50</sup>*



**Figura 47 - Classificazione dei vuoti urbani<sup>51</sup>**

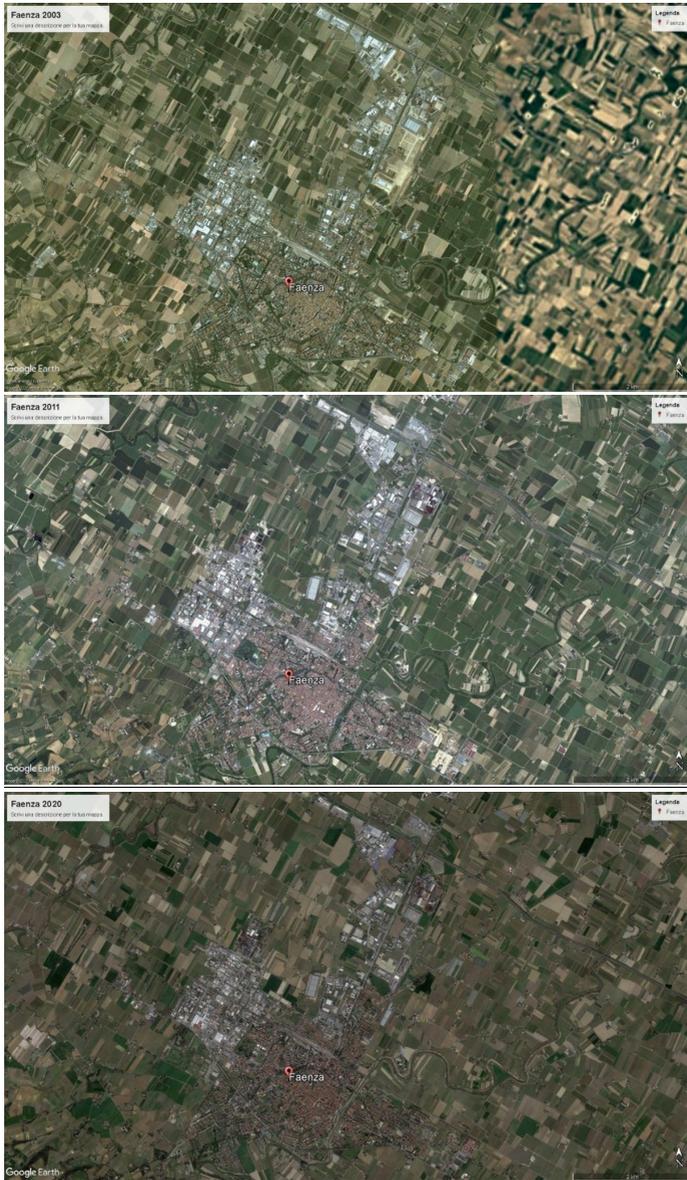
<sup>50</sup> F. Pelloni, N. Ragazzini, *op.cit.*, pag. 104-106.

<sup>51</sup> Ivi, pag. 105.



La tematica dei parcheggi a raso, del suolo in estensione che vanno a coprire, diviene di centrale importanza al giorno d'oggi quando sempre più si discute di mobilità sostenibile e di pedonalizzazione. Ricollocare i parcheggi in luoghi esterni, sviluppare un pensiero critico sull'incentivo del trasporto pubblico, condiviso, sostenibile sono tutte tematiche che vanno a intrecciarsi e inevitabilmente saldarsi con lo sviluppo futuro che auspichiamo per la città, non è possibile parlare oggi di rigenerazione urbana senza affrontare il tema della mobilità.

Una delle soluzioni perseguibili, senza ricollocarli al di fuori del comparto di riferimento, è quella di interrare i parcheggi secondo una prospettiva di un migliore sfruttamento del suolo, seguendo la filosofia per cui ciò che non ha necessità di "vista" può far spazio a funzioni di maggiore importanza e che richiedono una qualità ambientale più elevata.



**Figura 48. Ortofoto del centro urbano di Faenza nel 2003-2011-2020.  
Fonte: google earth.**



## Un caso studio nell'Unione della Romagna Faentina: Solarolo e la Snoopy Casa



La cooperativa di abitazione Snoopy Casa, con sede in zona darsena a Ravenna, si occupa da quasi 46 anni di edilizia sociale sul territorio, andando negli anni ad incorporare altre cooperative di abitazione presenti nel territorio. Lo scopo primario della cooperativa è quello di fornire un servizio ai propri soci per soddisfarne la richiesta di alloggi in proprietà o locazione e conta oltre 1000 alloggi realizzati e assegnati a partire dal 1980; oltre 60 interventi realizzati ed attualmente ha 170 alloggi assegnati in locazione permanente o a termine ai propri soci. Gli alloggi destinati alla locazione non soddisfano tutte le richieste avanzate dai soci (ad oggi vi sono ancora 40 persone in lista d'attesa) e, su più larga scala, quelli che il territorio richiede.

La vita della cooperativa si intreccia necessariamente con l'andamento demografico e con il *trend* dell'economia: la Snoopy Casa infatti è ancora una delle pochissime realtà che realizza alloggi destinati alla locazione a canone calmierato (circa 300 € - 450 €) oltre agli alloggi destinati alla vendita ai propri soci. Il vuoto normativo sia nazio-

nale che regionale ha fatto sì che, le iniziative destinate alle assegnazioni in godimento non fossero più sostenibili causa l'assenza dei finanziamenti da parte della regione e dello stato. Attualmente la cooperativa ha circa 370 soci di cui solo una parte ha avuto la possibilità di accedere ad un alloggio.

Oggi, per poter realizzare alloggi a canone calmierato, ancor di più se in locazione, serve necessariamente una spinta iniziale degli attori pubblici che dovrebbero avere una visione di quali sono le esigenze e una sensibilità al tema dell'alloggio sociale da poter coinvolgere anche attori privati come le fondazioni o le banche.

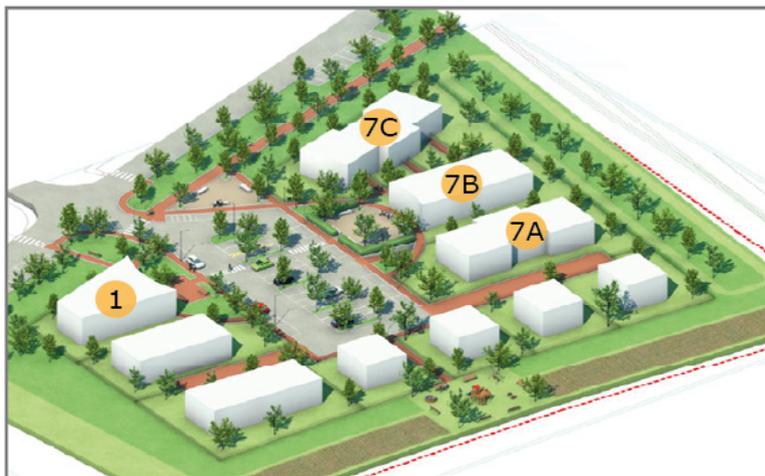
L'alloggio sociale risulta un elemento importantissimo perché risponde ad una esigenza sempre più diffusa a causa della crisi e che coinvolge i nuclei famigliari più deboli. Una casa per i soggetti bisognosi rende socialmente quella dignità che ogni famiglia dovrebbe avere.

La cooperativa Snoopy Casa si concentra nella valorizzazione degli scopi cooperativistici con particolare attenzione ai valori umani e sociali verso il territorio e verso i suoi soci. I soci interessati all'acquisto dell'alloggio possono fare domanda di iscrizione alla cooperativa e non sono necessari il rispetto di particolari requisiti. I soci che chiedono l'alloggio in assegnazione in locazione devono rispettare i requisiti soggettivi di base stabiliti dall'ente che ha finanziato in parte l'iniziativa (la Regione) e l'aspirante socio deve dimostrare di poter sostenere il costo del canone (seppure agevolato) e delle spese condominiali. Ciò per motivi necessariamente di sostenibilità economica della stessa cooperativa che, va ribadito, nelle sue realizzazioni non va a speculare, ma l'utile che margina è funzionale alla vita stessa della cooperativa e degli interventi futuri.



Un loro ultimo progetto, ammesso e finanziato dal bando della Regione Emilia-Romagna denominato “Housing Sociale 2019”, prevede la realizzazione di 16 alloggi così suddivisi: 11 villette e 5 appartamenti a Solarolo, nel complesso denominato **Vicini a Solarolo**, un progetto di cohousing che vede affiancare alle abitazioni, spazi comuni interni (come una sala polifunzionale e una lavanderia a gettoni) e spazi all’aperto. Il bando regionale prevede un contributo a fondo perduto per 12 alloggi a soci che siano in possesso di determinati requisiti indicati nello stesso bando regionale.

Il progetto interessa un’area piuttosto ampia che vedrà la realizzazione, finanziata dal bando, di tre blocchi individuati con il numero 7A, 7B e 7C e dell’edificio 1 a carico dell’amministrazione comunale di Solarolo per la realizzazione di un fabbricato destinato a servizi per i giovani e per gli anziani oltre alla realizzazione di una piccola palestra.



Gli alloggi, di diverse metrature e conformazione, hanno lo scopo di cercare di dare una risposta alle nuove famiglie, composte anche da un singolo che sempre di più faticano a trovare risposta nel libero mercato.

Nello specifico per il progetto "Vicini a Solarolo", la coop. Snoopy si è avvalsa della collaborazione della coop. sociale Il Solco, sempre di Ravenna, che si vede coinvolta *in primis* per la gestione degli spazi di cohousing a favore dei soci che abiteranno i nuovi alloggi. Inoltre il Solco sarà coinvolto nella gestione di due alloggi finalizzati al progetto "Housing First": progetto che mira a costruire con le persone le basi per un loro riscatto e, dando loro fiducia e ponendosi da intermediari con gli affittuari, portarli ad ottenere o riottenere l'indipendenza attraverso il primo passo che risulta essere appunto la casa.

A supporto di questo intervento sono intervenute anche le banche cooperative attive sul territorio, in particolare l'edificio 7A e parte dell'edificio 7B verranno finanziati dalla BCC ravennate, forlivese e imolese, mentre l'edificio 7C dalla BCC della Romagna occidentale.



## Strategie d'intervento e conclusioni

Dopo aver analizzato le caratteristiche dell'*housing* sociale, cosa sia la rigenerazione urbana anche a livello normativo regionale, visti alcuni casi, è ammesso domandarsi se, in particolare, l'*housing* sociale può avere spazio all'interno dei progetti di rigenerazione urbana visto che è risultato essere uno temi chiave del nostro tempo.

Dal mio punto di vista, sulla carta la risposta non può che essere affermativa: guardare al costruito o verso i vuoti interstiziali del costruito è intanto ciò che ci chiede la legge regionale e, a scala più generale, l'Europa anche nella lotta ai cambiamenti climatici.

Se partiamo dal concetto di rigenerazione urbana, questa mette alla base una necessità di *mixité* urbana dove l'*housing* sociale può avere un ruolo attivo. Per evitare la compartimentazione della città in quartieri dormitorio e lavorativi, andando ad allentare anche la congestione di traffico automobilistico, facendo sì che ciascun ambito possa vivere lungo tutto l'arco della giornata, con funzioni che vanno dal lavoro ai servizi alla residenza, l'idea di mescolare funzioni e destinazioni d'uso differenti all'interno della stessa città è la scelta progettuale da intraprendere. La rigenerazione urbana è dunque una opportunità per dare nuovi impulsi a parti di città, attraverso una attenta progettualità impegnata sui nuovi principi della qualità urbana, dell'ecologia e dell'ambiente, che mette al centro l'uomo e la sua dimensione.

Gli interventi di rigenerazione urbana volti al *social housing* quindi non offrono solo alloggi abitativi, ma anche locali e spazi specifici dove possono trovare soluzione tutte quelle esigenze della comunità in continua evoluzione. Il progetto urbano-architettonico va dunque a fondersi col progetto sociale della città: oggigiorno sempre più i due comparti non possono considerarsi separati, bensì binari che viaggiano paralleli.

Torna così ad esistere la città della prossimità, molto discussa negli ultimi tempi definendola anche la “città dei 15 minuti” che diventa l’occasione per risolvere criticità urbane e migliorare l’aspetto estetico ed urbanistico delle zone in cui si inseriscono i nuovi interventi e, indirettamente, anche l’immagine della città nel suo complesso.

Teorizzata dal professore franco-colombiano Carlos Moreno, docente alla Sorbona a Parigi, vede come, idealmente, le sei funzioni sociali urbane essenziali quali il vivere, il lavorare, curare, imparare, fornire e godere dovrebbero essere raggiungibili entro 15 minuti andando ad influire positivamente, di riflesso, sulla qualità ambientale di questo tipo di città che vede lo spostamento con mezzi privati tagliato fuori in favore di una mobilità dolce e sostenibile e andando quindi a riappropriarsi di queste infrastrutture ora svuotate di spazi per nuove funzioni pubbliche quali parchi, alberi, piazze che, progettate a dovere, mitigherebbero la cosiddetta ‘isola di calore’ generata dal cemento e asfalto.





Figura 49 - La proposta di "Ville du quart d'heure" da parte del sindaco di Parigi, Anne Hidalgo. Fonte: [annehidalgo2020.com](http://annehidalgo2020.com)

Il ritorno alla 'vita di quartiere', sperimentata durante la pandemia, ha fatto sì che questa teoria si rafforzasse nell'immaginario comune e sia diventata la prospettiva a cui si vuole tendere per la città del futuro, che sia essa più o meno grande, rimane comunque valida.

Volendo quindi mischiare diverse funzioni, si può cogliere l'occasione di applicare la stessa metodologia, scendendo di scala, mixando diverse tipologie di residenze, cercando di soddisfare l'esigenza primaria dell'abitare.

Possiamo parlare quindi di *mixité* a più livelli:

- Urbana: vista come eliminazione di ambiti monofunzionali;
- Una fascia intermedia: diverse funzioni all'interno del quartiere/isolato;
- Puntuale: all'interno dello stesso edificio avere diverse tipologie di residenze.

Soffermandoci su quest'ultima, quindi, si possono ipotizzare differenziazioni su scala dimensionale, di proprietà o in locazione, sociali o meno. Si potrebbe così dare risposta a quanto evidenziato sulla 'questione casa' nei capitoli precedenti, tenendo conto delle diverse esigenze, del continuo mutamento delle richieste sfruttando questi fattori per ottenere un mix sociale fatto di nuclei diversi, dalle famiglie, alle giovani coppie, alle famiglie immigrate, al professionista che necessita di un alloggio temporaneo legato al suo lavoro, agli anziani soli, ecc.

Si garantisce in questo modo che non si vengano a creare 'ghetti' in cui siano presenti solo persone di una determinata classe sociale, ma si rendono possibili quegli scambi e relazioni tra persone che accrescono e arricchiscono la vita di ognuno e fanno sì che, conoscendosi, non si innalzino quei muri invisibili ma forti verso il prossimo.

Un aspetto principale a sostegno della *mixité* funzionale è quello economico: se un intervento presenta locali destinati ad attività economiche come negozi, uffici o appartamenti in vendita di target medio-alto, saranno queste stesse costruzioni (o ristrutturazioni) a immettere finanze per la costruzione di una parte di



alloggi sociali che verranno venduti o affittati a prezzi calmierati.

Se da un lato dunque si possono attuare scelte puntuali che vanno a intervenire su un determinato edificio o determinato piano di un fabbricato esistente, queste strategie possono essere messe in campo anche su interventi di ripensamento di lotti più grandi, anche alla scala dell'isolato. Infatti, ipotizzando un lotto dismesso o non più funzionale agli usi correnti (per qualsivoglia motivo) che può andare dalla fatiscenza degli immobili alla dismissione degli stessi, ecc., si può proporre una demolizione e ricostruzione andando a configurare il lotto secondo le nuove linee guida, saturandolo.

Saturazione che però esce dalle logiche speculative del boom economico ma che invece prevede una coesistenza di immobili con il verde, per esempio, che non risulta più 'di risulta', ma diventa parte integrante e protagonista nel progetto non meno dei fabbricati. Infatti, specialmente negli ultimi anni, si è riscoperto il valore del verde all'interno della città che può assumere diverse funzioni, da area gioco a sportiva, da luogo di incontro e socialità a luogo della conoscenza.

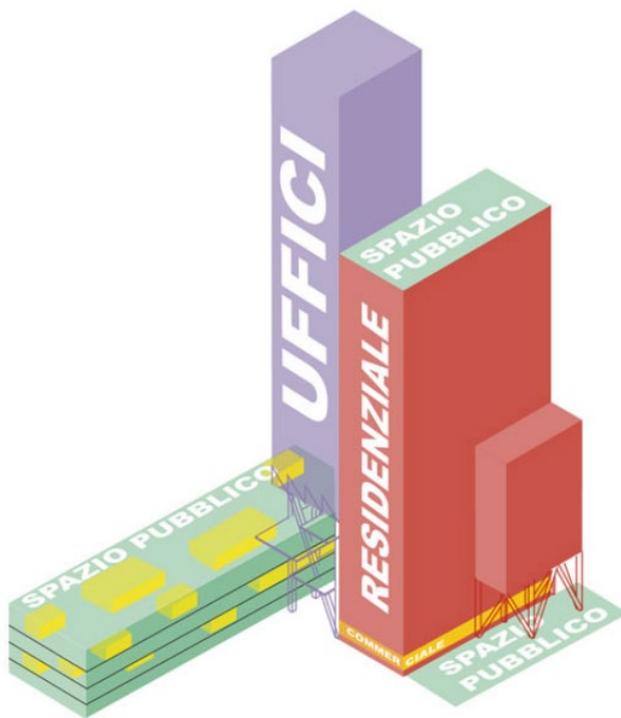


Figura 50 - Esempio di mix funzionale per la torre Pirelli a Milano.  
Fonte: [http://www.aoumm.com/portfolio-item/pirelli\\_39](http://www.aoumm.com/portfolio-item/pirelli_39)



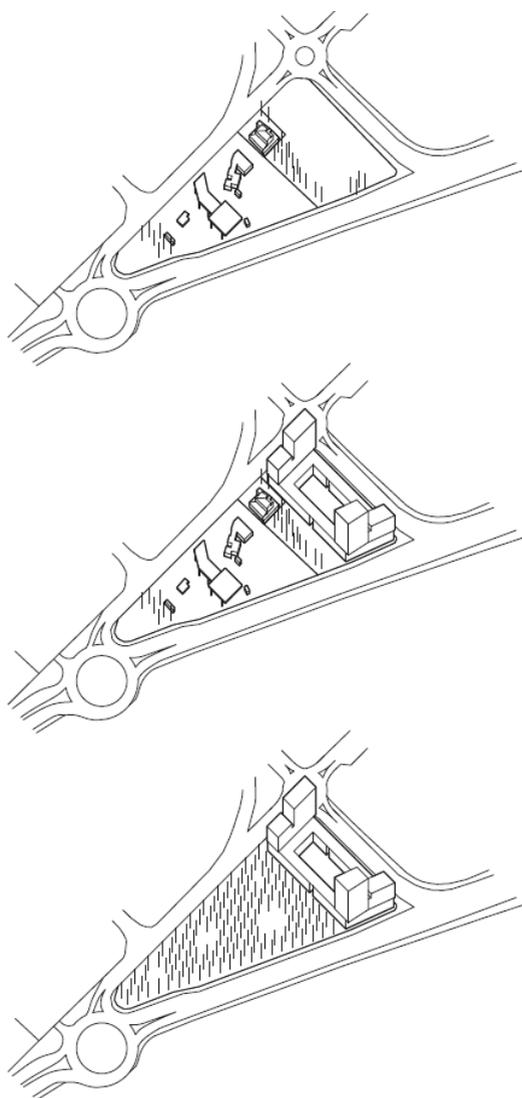


Figura 51 - Attuazione del progetto per la porta Ovest per stralci<sup>52</sup>.

52 F. Pelloni, *op.cit.*, pag. 143.

*“Si costruiscono e si abitano le case nuove; quelle vecchie rimangono vuote, perché il costo di riqualificazione è più alto dell’acquisto del nuovo”.*<sup>53</sup>

Il vasto parco edilizio italiano si trova oggi in uno stato che necessita un intervento tempestivo per adeguarsi alle nuove esigenze e per non lasciarlo in balia di ulteriore tempo che senz’altro ne accelera il degrado. Il dibattito politico e non solo pone due diversi scenari, da un lato vi è chi propende alla demolizione e ricostruzione e dall’altro chi opta per una riqualificazione dell’esistente. I primi additano alla riqualificazione la ‘non convenienza’ in quanto agire su qualcosa di già esistente preclude opportunità e fa sì che si scenda a compromessi compositivi-architettonici e impedisce l’opportunità di mettere in campo le migliori soluzioni, non secondario il tema economico, infatti una principale critica riguarda l’onere maggiore ad intervenire sul costruito invece della demolizione e ricostruzione. Dall’altro lato invece una argomentazione principale riguarda il tema ambientale: demolire comporta un maggiore onere per quanto riguarda l’aumento dei rifiuti, le emissioni in atmosfera, l’impiego (e quindi la creazione) di nuova materia prima per la costruzione.

Sul tema lo studio *“The Greenest Building: Quantify the Environmental Value of Building Reuse”* mette a confronto i due scenari e mostra come l’impatto ambientale provocato dalle demolizioni e dalla successiva ricostruzione viene bilanciato solo dopo un intervallo di tempo che va dai 10 agli 80 anni, solo se vi è un uso accor-

---

53 Ax. P, (2023, lunedì 4 settembre). “Edifici vuoti per i costi di riqualificazione”. *Il Sole 24 Ore* (243), pag. 3.



to delle tecniche e dei materiali, altrimenti il pareggio ambientale non verrebbe mai raggiunto nel ciclo di vita del nuovo edificio. Non ultimo, gli interventi di retrofit consentono una importante riduzione dei tempi di consegna e costi rispetto alla demolizione e costruzione.

Tenendo quindi come obiettivi i parametri di salute umana, cambiamenti climatici, qualità ambientale e dell'ecosistema e la scarsità delle risorse, lo studio conclude che riqualificare un edificio per aumentare le sue prestazioni, nonostante risulteranno comunque inferiori a una nuova edificazione, risulta l'alternativa migliore e dunque da perseguire.

Come già espresso, in Italia il mercato immobiliare è essenzialmente suddiviso tra tre attori: lo Stato che ha in capo tutta la componente di mercato immobiliare afferente all'edilizia residenziale pubblica e sociale, poi vi è il libero mercato e una piccola parte di mercato fa capo al cosiddetto *'affordable housing'*: la casa a costo accessibile, *"un'offerta intermedia rivolta a quella fascia sociale, ogni giorno sempre più nutrita, non così indigente da poter accedere alla graduatoria per la casa popolare e non così facoltosa da poter accendere un mutuo per comprarsi una casa in libero mercato o da poter vivere in una casa in affitto considerati gli elevati valori immobiliari"*<sup>54</sup>.

Lo Stato deve imporsi proprio su questo ramo intermedio, in continua crescita, così come stanno già facendo altri paesi europei. Ma l'impegno pubblico non basta: l'abitazione, e soprattutto l'individuo, deve tornare al centro degli studi del progettista. La possibilità

---

54 G. Caudo, "Dalla casa all'abitare", in: F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa - Housing Italy*, (Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia), Electa, Milano 2008.

di sperimentare è fondamentale in un settore ormai regolato solamente dalla rendita. Sperimentare non solo tipologie edilizie o forme, ma anche stili di vita: si stanno diffondendo (soprattutto nel resto d'Europa) strade nuove per vivere il vicinato e il rapporto con gli altri proprio in questo mercato intermedio. Sono esempi le esperienze di cohousing, di coabitazione, i condomini solidali, gli ecovillaggi, le esperienze di autocostruzione, le esperienze di autogestione, le occupazioni a scopo abitativo. La dimensione individualistica della casa, tipica della 'villetta', dello *sprawl* americano, così come l'anonimo casermone delle periferie, devono essere superati da forme alternative, contemporanee dell'abitare dove, centrale, deve essere il rilancio dell'alloggio pubblico temporaneo e della casa d'affitto a basso costo, soprattutto per studenti e lavoratori precari (e non), per i quali la mobilità e il dinamismo sono elementi fondamentali soprattutto nel mondo di oggi.

Tornando ora alla domanda di apertura del presente paragrafo, se cioè è lecito domandarsi se l'*housing* sociale può avere spazio all'interno dei progetti di rigenerazione urbana, se sulla carta la risposta è affermativa, dal lato pratico credo che, per il momento, sia una grossa battaglia persa.

Il potenziale esiste ed è tangibile, a livello urbano e sociale è necessario ma, sul piano economico e degli investimenti, è assolutamente in ritardo e non riesce a leggere la potenzialità che esso presenta.

E sul tema concordano anche l'arch. Casamassima e il geom. Dallara: se non si riesce ad avere una spinta pubblica importante, non necessariamente declinata in investimenti pubblici, ma prioritariamente sul lato



'politico', adottando azioni che possano favorire l'investimento privato su aree da rigenerare, con clausole sull'*housing* sociale, queste potenzialità espresse rimarranno solo sulla carta, continuando a parlarne ed essendo al centro di slogan più o meno politici che rimarranno tali.



# APPENDICE A

## Rigenerazione Urbana: esempi virtuosi all'estero e in Italia

### All'estero

#### THE HIGH LINE - NEW YORK

Sono i primi anni del Duemila quando due visionari attivisti lanciano una campagna per salvare la *High Line*, la ex ferrovia newyorkese a Manhattan da tempo abbandonata. Grazie a un progetto di architettura del paesaggio, fu inaugurata nel 2009 ed è ancora oggi uno dei luoghi simbolo della città, vissuto dai cittadini ma anche meta di numerosi turisti. È ispirata alla *promenade plantée* parigina che, attraverso il progetto di rigenerazione dell'ex infrastruttura ferroviaria, la trasforma in un parco lineare sopraelevato: aree verdi, niente traffico benché ci si trovi nel centro della metropoli, un panorama, quello di New York, disegnato dai più famosi maestri dell'architettura degli ultimi decenni che sfrutta la sopraelevazione della linea come punto d'osservazione: un nuovo modo di visitare la città senza che dà l'impressione di non essere dentro la città stessa.

*“La High Line non era più ai loro occhi soltanto un vecchio rottame prodotto dall'ingegneria di inizio Novecento, era già un giardino lineare: da tempo trasfigurato dalla natura e dai segni dell'abbandono, era divenuta uno strano ecosistema naturale e artificiale insieme. Poetico e surreale allo stesso tempo, abbattere o conservare la High Line significava distruggere o preservare quel sistema naturale [...]”*

*C'era bisogno di togliere, piuttosto che di aggiungere, di creare spazi aperti e verdi per tutti, dove poter camminare, correre, mangiare all'aria aperta, anche nella città che aveva fatto della densità e degli affari il proprio destino, piuttosto che costruire l'ennesimo palazzo per uffici. [...] La High Line, grande opera di sottrazione e di restituzione di spazio pubblico alle persone, ha indicato una direzione nuova al progetto della città contemporanea”<sup>55</sup>.*



**Figura 52 - High Line New York. Fonte: Arteprima**

## TATE MODERN – LONDRA

Può una ex centrale termoelettrica, nel Banksinde, un'area di Southwark di Londra, situata sulla riva sud del Tamigi, diventare uno dei musei più visitato al gior-

---

<sup>55</sup> E. Granata, *Placemaker. Gli inventori dei luoghi che abiteremo*, Einaudi, Torino 2022, pag. 35-36



no d'oggi al mondo? Grazie allo studio svizzero Herzog & de Meuron è stato possibile, vincendo un concorso sulla fine degli anni Novanta, veder rivitalizzato l'edificio storico dismesso, attivo dagli anni Sessanta poi dismesso negli anni Ottanta del Novecento, rendendolo uno dei musei simbolo della città e non solo.

La trasformazione dell'ex centrale termoelettrica si è svolta in più fasi, sempre a cura dello stesso *team*, la prima parte è stata completata nel 2000, la successiva nel 2016. I caratteri peculiari della preesistenza sono stati mantenuti, rafforzati e diventati elemento di riconoscibilità per il nuovo impianto: l'intervento prevede la creazione di nuove connessioni tra i fabbricati esistenti il cui involucro esterno rimane pressoché immutato, il caratteristico rivestimento in mattoni a vista diventa un carattere identitario non più legato all'architettura industriale, mentre il 'nuovo' è ben visibile nella copertura traslucida e sporgente che di giorno illumina gli spazi interni ma che di notte viene illuminata a sua volta creando un fascia luminosa in netto contrasto con la verticalità della ciminiera. Tutto il complesso mantiene il carattere industriale dell'impianto originario, confermato da scelte progettuali che prediligono l'utilizzo del metallo a vista e del vetro. Il carattere urbano dell'intervento è visibile nella grande piazza coperta interna che prende il posto di una ex sala turbine ormai liberata dai vecchi macchinari.

Al momento dell'inaugurazione i due architetti, riferendosi alle strategie architettoniche perseguite, diedero un importante messaggio sul futuro da intraprendere:

*“Il lavoro sull’esistente e sui suoi vincoli richiede un’energia creativa diversa. Nel prossimo futuro questo sarà un tema sempre più importante nelle città di tutta Europa. Perché non si può sempre ripartire da capo. Crediamo che questa sia la sfida della Tate Modern, che oggi è un ibrido di tradizione, Art Deco e supermodernismo. È un edificio contemporaneo e per tutti, un edificio del XXI secolo”.*



**Figura 53 - Tate Modern, 2016. Fonte: Domus**



## In Italia

### DARSENA POP UP – RAVENNA

Sul sito delle progettiste dello Studio Officina Meme, si dichiara come il Darsena Pop Up sia un “intervento riqualificazione e attivazione sociale, fortemente legato all’identità portuale di Ravenna, guidato dalla volontà di continuare il percorso intrapreso nella Darsena di città, promosso dall’Associazione Naviga in Darsena”.

Il progetto, realizzato nel 2016, fu un progetto pilota per gli interventi di riuso temporaneo, difatti l’obiettivo era che lo spazio doveva diventare elemento di mediazione fra il tessuto residenziale e direzionale che insisteva sull’area della Darsena, fornendo servizi e spazi per l’attività sportiva e il tempo libero, spazi per associazioni e professionisti che avessero un legame con il mondo creativo-culturale. Il progetto pilota era finalizzato alla creazione di nuovo comparto sportivo-ricreativo a servizio della collettività e si basava su tre principi fondamentali:

- Socialità;
- Innovazione;
- Sostenibilità.

La temporaneità dell’intervento è riscontrabile nel fatto che ha avuto sede in un’area che risultava già libera, di circa 4000 m<sup>2</sup>, andando a posizionare strutture leggere, riutilizzando *containers* per le diverse funzioni sull’esempio di riuso nordico<sup>56</sup>. Se le attività sportive erano

---

56 Si veda, ad esempio il Flagship Store di Freitag a Zurigo, realizzato nel 2006 dallo studio svizzero Spillmann Echsle che vede la realizzazione di una torre composta da diversi *container*, per una altezza complessiva pari a 9 elementi come ‘negozio bandiera’ della nota marca di accessori unici realizzati con elementi di recupero di teloni di camion riciclati.

già previste in forma continuativa nel pallone installato per il *beach volley*/tennis o nel campo da *basket* e *skatepark* all'aperto, erano previste funzioni sporadiche nei vari *containers* ma che, visto il successo, rimangono insediate e fruibili anche in inverno come Akâmì Bistrot. Il progetto è stato un'occasione di sviluppo per un percorso condiviso tra investimenti privati ed enti locali.

Il riuso temporaneo dell'area ha quindi, anche in breve tempo, generato notevole valore tanto da fungere da innesco per la trasformazione delle aree adiacenti, facendo sì che i cittadini si riappropriassero del luogo, riscoprendo la Darsena e facendone un luogo della quotidianità.

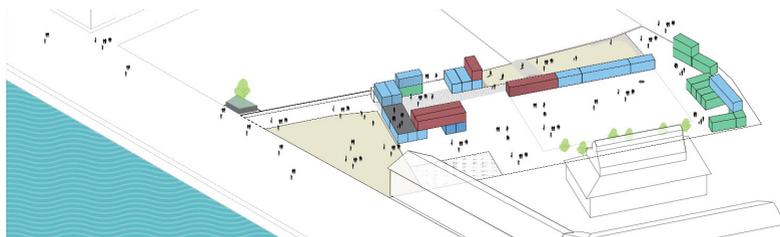


Figura 54 - Assonometria di progetto. Fonte: <https://officinameme.com/progetti/darsena-pop-up/>





**Figura 55 - Vista dall'alto dello skepark appena ultimato e dei campi da beach volley. Fonte: Regione Emilia-Romagna**



**Figura 56 - Darsena Pop Up - via dell'Almagià, ottobre 2020**

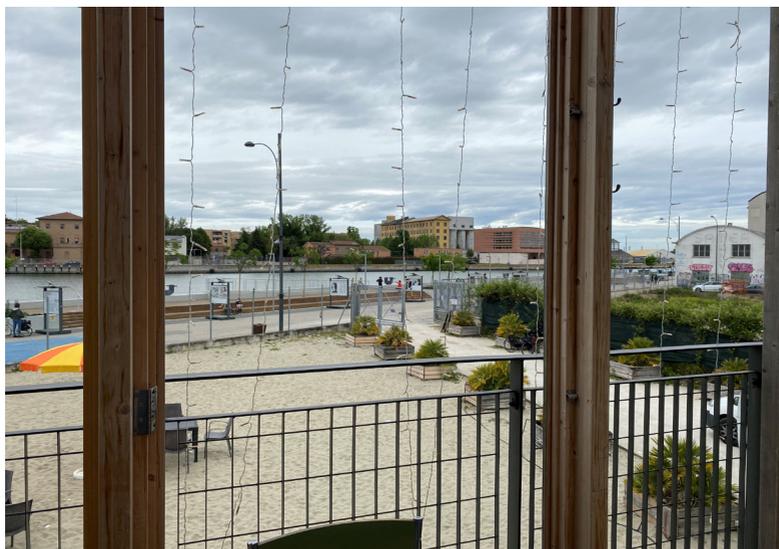


Figura 57 - Darsena Pop Up - interno, vista Candiano, maggio 2021

Sulla Darsena di Ravenna si continua a lavorare. Dopo un *masterplan* 'stellato'<sup>57</sup> e la realizzazione, come si vedrà nel paragrafo successivo, dell'edificio di Cino Zucchi di *housing* sociale, l'area ha visto la rivitalizzazione di diversi immobili in disuso da tempo, ex officine, ex opifici,

Se, in un primo tempo, il Darsena Pop Up, prevedeva l'uso temporaneo di diversi spazi, visto l'entusiasmo dei cittadini e non solo, l'esperienza è diventata continuativa e punta ad espandersi. È in essere infatti il progetto di ampliamento dello stesso Darsena Pop Up al suo fianco, grazie alla demolizione di vecchi fabbricati industriali.

---

57 Stefano Boeri, 2004 <https://www.stefano-boeri-architetti.net/notizie/masterplan-darsena-di-citta/>



Un importante finanziamento da 5 milioni di euro ha visto l'intera Darsena attore protagonista è il **progetto DARE**, un cantiere di sperimentazione, un percorso che coniuga transizione digitale e rigenerazione urbana.

Il comune di Ravenna è stato il vincitore del 4° bando europeo *Urban Innovative Actions*, con il finanziamento più alto tra i vincitori italiani, con l'obiettivo di creare e testare un percorso che coniugasse i temi della rigenerazione urbana della Darsena, già in essere e in programma, con la transizione digitale che promuovesse la cultura digitale tra i cittadini e permettesse allo stesso tempo alla pubblica amministrazione di aggiornare il loro rapporto reciproco, centrato sulla persona.

Il progetto, inoltre, si pone come un modello ripetibile in tutto il territorio comunale e in città europee medio - piccole come Ravenna. DARE sta è l'acronimo per *Digital environment for collaborative Alliances to Regenerate urban Ecosystems in middle-sized cities*<sup>58</sup>.

Il Progetto, partito negli ultimi mesi del 2019, è tuttora attivo, con eventi che si susseguono nel corso delle stagioni che fanno da cornice alla struttura lavorativa che agisce da 3 anni a questa parte.

Il tema della transizione digitale viene, in Darsena, declinato in due aspetti: se da un lato si agisce sulla cultura digitale coinvolgendo i cittadini tramite il portale, l'app o con iniziative social e digitali<sup>59</sup> per raccogliere,

---

58 Ambiente digitale per alleanze collaborative al fine di rigenerare ecosistemi urbani in città medie

59 Si veda per esempio il contest lanciato nel 2020 #discoverdarsena <https://www.darsenaravenna.it/objects/contest-fotografico-discoverdarsena>

elaborare e veicolare i dati e il costante dialogo con i cittadini, si appropria al digitale il fruitore della Darsena anche attraverso l'arredo urbano, infatti lungo il Canale Candiano sono state collocate panchine interattive.



Figura 58 - Panchine smart lungo il canale Candiano. Fonte: web

L'approccio del DARE è poter beneficiare in maniera critica e attiva delle chance che la società digitale offre, senza lasciare indietro nessuno affinché i cittadini diventino attori del cambiamento. Tramite la tecnologia quindi si avvia una narrazione collettiva del territorio e del percorso di rigenerazione, partendo dalla storia della Darsena, la sua evoluzione per arrivare a diventare un nuovo polo attrattivo per i turisti in visita a Ravenna, favorendo così una riconnessione dell'area, per troppo tempo abbandonata e degradata, con la sua storia profondamente intrecciata con la storia della città stessa.



Come già detto, da circa un decennio si sta intervenendo già fisicamente, puntualmente, su edifici nella Darsena nell'ottica di una rigenerazione urbana dell'intero comparto: si passa dall'arredo urbano tramite la riqualificazione del lungo Canale con una passerella sopraelevata con sedute, verde ed illuminazione (lavori iniziati nel 2019, ora in attuazione per stralci), al recupero di un ex fabbricato a *beerpub* (Darsenale, 2019), la realizzazione di campi da *padel indoor* in un ex opificio (inaugurazione agosto 2021), alla realizzazione di residenze tramite il recupero di una ex officina (lavori iniziati nei primi mesi del 2021).



Figura 59 - Riqualificazione del lungo Canale, luglio 2020

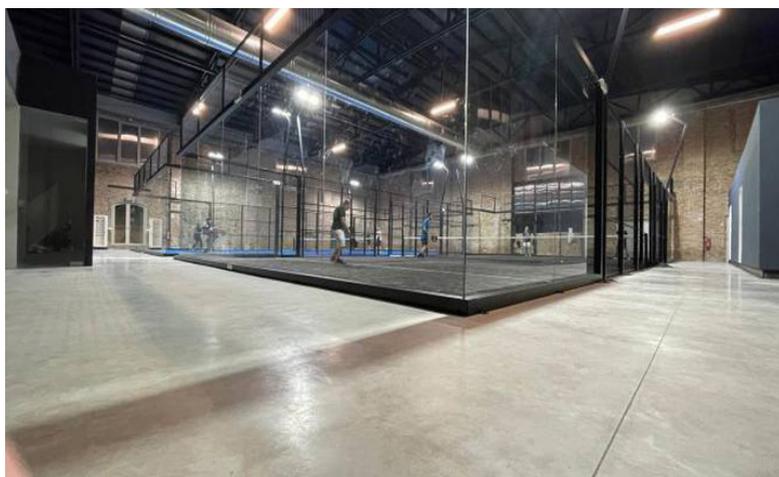


Figura 60 - Birreria Darsenale, luglio 2020 e THE WALL PADEL CENTER. Fonte: il Resto del Carlino





Figura 61 - Ex officina meccanica lungo via Perilli, maggio 2021 e intervento di recupero ad uso residenziale. Fonte: Stefano Focaccia Architetti

### *DumBO – BOLOGNA*

A Bologna, nell'ex scalo merci Ravone, a poche centinaia di metri dalla stazione principale della città, proseguendo verso nord, è in corso un **progetto di rigenerazione urbana temporanea**: DumBO (Distretto Urbano Multifunzionale di Bologna). L'area di circa 40 mila metri quadri, ospita capannoni e grandi spazi aperti destinati a cultura, arte, musica, sport, inclusione, innovazione sociale ed economia circolare per attività trasversali e sempre diverse, in stretta relazione con il territorio grazie alla partecipazione di numerose associazioni, imprese e cittadini che collaborano e si contaminano.

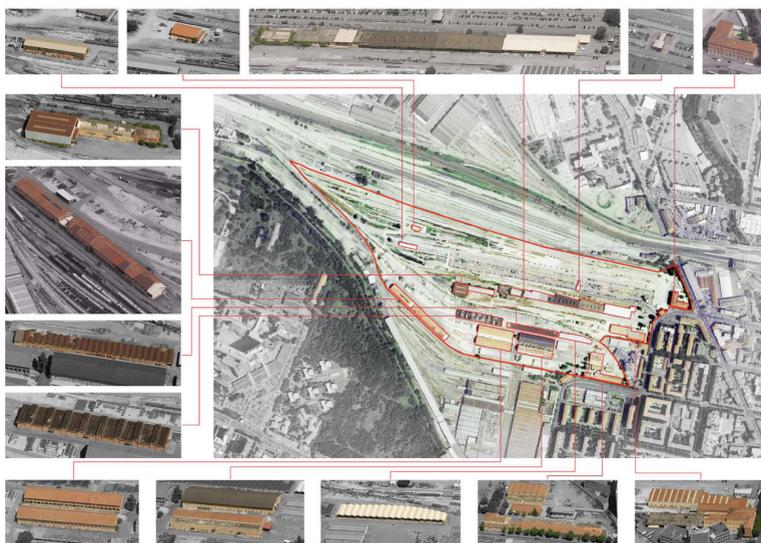


Figura 62 - Stato di fatto dell'ex scalo ferroviario Ravone. Fonte: [territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei](http://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei)

Fs Sistemi Urbani, in qualità di ente proprietario dell'ex scalo ferroviario Ravone, ha identificato nella Cooperativa sociale *Open Group* l'ente gestore con un contratto di locazione onerosa della durata quadriennale che ha coinciso con l'inizio della fase di progettazione del relativo *masterplan* come strumento di controllo della trasformazione dei capannoni e dei piazzali esistenti, diventando il dispositivo che consente di istituire un dialogo tra i membri del Comitato scientifico di DumBO e dei diversi interlocutori attivi nella città esistente, prevenendo l'insorgenza del conflitto tra le previsioni temporanee e quelle assunte nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo. Il



*masterplan* va a costituire, quindi, per la prima volta nel panorama nazionale la fase di innesco della trasformazione.

Una società, composta da Eventeria e la stessa *Open Group*, si è costituita per la gestione di DumBO che, con la regia del Comune di Bologna, daranno ad una piattaforma aperta a nuove idee ed espressioni creative e artistiche, un distretto culturale e sociale da costruire attraverso un percorso di coinvolgimento aperto a imprese, associazioni e cittadini.

Sono, infatti, oltre 20 le realtà che ruotano attorno al complesso: da collettivi artistici, associazioni culturali e sportive, agenzie di comunicazione, imprese del mondo dello spettacolo e del turismo. Il modello cooperativo intrapreso per DumBO rappresenta oggi un esempio di coinvolgimento degli attori pubblici e privati decisi a immaginare un futuro diverso per gli spazi inutilizzati della città dando vita a uno spazio multifunzionale in stretta correlazione con il territorio.



Figura 63 - La baia | spazi esterni

Come avviene in molte città europee, si intende rivitalizzare una zona in disuso attraverso una rigenerazione urbana temporanea. La sfida è immaginare e dare avvio a un distretto dove imprese, associazioni e comunità troveranno spazio per le loro attività con nuove offerte culturali e sociali per la città coniugando sostenibilità e sperimentazioni.

DumBO si basa su tre parole e concetti chiave:

- **Rigenerazione urbana:** *significa riorganizzare e migliorare i luoghi delle città, siano aree ex industriali, centri storici o periferie abbandonate, sviluppando nuovi usi e funzioni urbane senza consumo di suolo, incrociando nuovi bisogni culturali e sociali all'interno di un preciso confine di rigenerazione economica sostenibile. Condivisione, cooperazione, inclusione, innovazione sono alcune delle parole attorno alle quali vorremmo che DumBo definisse il proprio orizzonte d'azione; l'opportunità di valorizzare il patrimonio esistente in una dimensione di temporaneità unito all'obiettivo di migliorare la qualità della vita e delle relazioni umane, rappresenta la precisa direzione per contribuire alla costruzione di coesione sociale e costruzione di comunità.*
- **Creatività:** *l'industria creativa ed il ruolo della cultura possono giocare un ruolo centrale nella dinamica rigenerativa. Trasversale e strategico il ruolo della cultura incide sui processi rigenerativi diventando un vero e proprio driver di trasformazione di sviluppo e strumento di attivazione per molti dei processi necessari. La molteplicità dei soggetti coinvolgibili può certamente produrre forme innovative di produzione culturale, nuovo senso di appartenenza e co-creazione*



artistica. La ricaduta crediamo possa e debba essere anche imprenditoriale, DumBo quindi quale contenitore di nuove opportunità e generatore di valore.

- **Condivisione** ...e cooperazione. Il vecchio concetto del fare insieme per andare lontano, l'attivazione della comunità, le nuove forme di protagonismo dal basso, ma anche soggetti economici disponibili nella costruzione di reti, scambi ed accompagnamento. Il protagonismo della comunità, può aiutare a trasformare i bisogni delle persone in economie locali, nuove forme di aggregazione e in imprenditoria innovativa<sup>60</sup>.



Figura 64 - Joint - Street Art, Sport and Food. Manifesto – open day.  
Fonte: [territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei](http://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana/usi-temporanei)

Lo spazio comprende sei fabbricati con una superficie complessiva di oltre 18mila metri quadrati e più

60 Fonte: [dumbospace.it](http://dumbospace.it)

di 20mila metri quadrati scoperti. Dopo una prima necessaria fase di sgombero e pulitura dei capannoni, dei piazzali e delle aree verdi, di messa in sicurezza dell'area e il ripristino degli impianti, il complesso ha preso vita e rimane attivo tutti i giorni dal mattino fino a tarda sera: è infatti stata inaugurata nel dicembre 2021 anche un'aula studio nel Capannone Officina, in collaborazione tra Comune, DumBO - *Open Event*, Fondazione Innovazione Urbana e Università di Bologna. Questo capannone è il "cuore pulsante" dell'intero sistema, dove trova spazio, oltre alla sala studio, uno spazio di comunità, un bistrot e uno spazio *coworking* su due livelli.



Figura 65 - Capannone officina. Fonte: dumbospace.it

La destinazione delle singole strutture avviene a tappe e sempre nell'ottica della temporaneità. Ed è proprio grazie ai suoi suggestivi e diversificati spazi che Dum-



BO offre una variegata e di qualità offerta culturale: da mostre ed esposizioni a concerti, *workshop*, festival cinematografici.

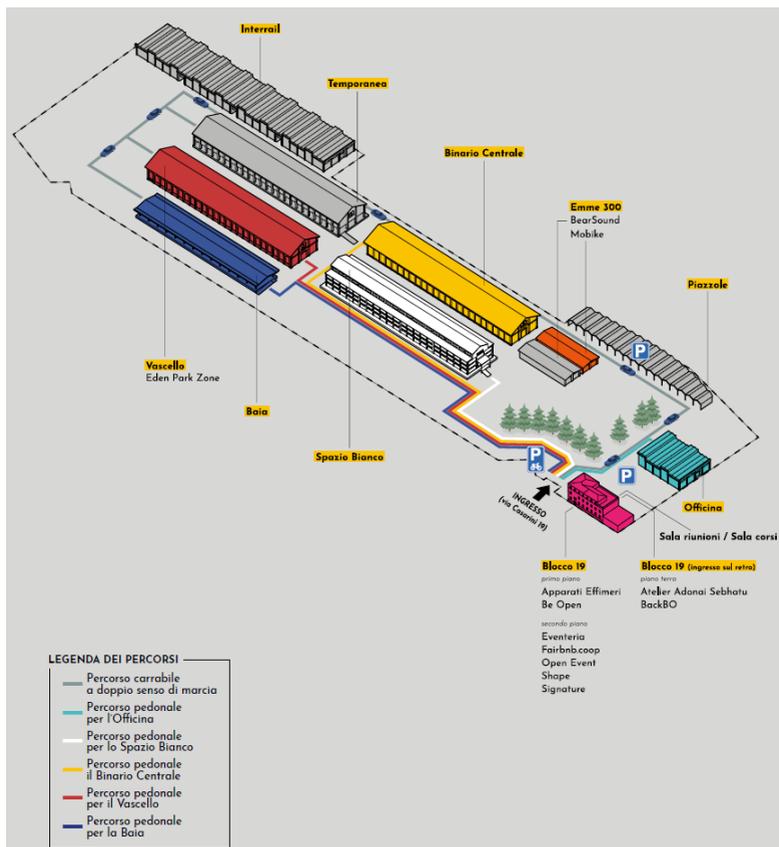


Figura 66 - Spazi e percorsi. Fonte: dumbospace.it

## LE REGGIANE - REGGIO EMILIA

A Reggio Emilia, appena alle spalle della stazione ferroviaria principale si trova il grande stabilimento

industriale, nato agli inizi del Novecento, per la produzione ferroviaria e di proiettili d'artiglieria, diventata famosa poi per la produzione di aerei da caccia allo scoppio della Seconda Guerra Mondiale.

Le Officine Meccaniche Italiane S.A., meglio note come Officine Meccaniche Reggiane, o più semplicemente Reggiane, sorte su un'area del Quartiere Santa Croce, rappresentano una delle più forti identità di Reggio Emilia, sul piano storico, sociale e urbano. Infatti, la posizione strategica sulla linea ferroviaria Adriatica che collegava già dalla seconda metà dell'Ottocento Milano, Piacenza, Bologna e Ancona, insieme alla massiccia e versatile capacità produttiva, oltre che all'estensione d'ambito, ne contraddistinsero la storia e le connotarono fin da subito quale rilevante punto di riferimento per l'intero ambito provinciale e non solo.

Difatti, inizialmente impostata sulla produzione di materiale ferroviario, l'azienda acquistò fama e importanza anche a livello internazionale ed estese la produzione poi ad altri tipi di impiantistica di tipo alimentare come forni e pastifici.

Con lo scoppio della Prima Guerra Mondiale, ci fu una conversione dell'industria ad uso bellico culminata con la Seconda Guerra Mondiale alla creazione del reparto per la produzione avio-bellica che arrivò, nel suo massimo florido sviluppo, a contare 11.000 maestranze, locali e immigrate, queste ultime residenti in gran parte nelle case operaie de "il Cairo" (Reggio Emilia in particolare vede un vero e proprio flusso migratorio in entrata da questi in anni fino al boom economico, in parte straniero, ma preponderante anche dal sud Italia, che fa sì che vengano costruite numerose case popolari per



accogliere la richiesta). Proprio a causa di questo tipo di produzione, le Reggiane subirono un bombardamento nel 1944 da parte degli Alleati, che provocò numerose vittime civili. Le lotte sociali e il licenziamento di massa avvenuto negli anni '50 decretò sostanzialmente la fine degli anni d'oro delle Officine che, da questo momento in poi, continuarono a produrre materiali ferroviari e impiantistica.

Le Reggiane sono state, infatti, la quarta fabbrica italiana dopo Fiat, Breda e Ansaldo. La sede produttiva e amministrativa storica, attiva dal 1904, è stata definitivamente abbandonata nel 2008: l'area comprende una ventina di capannoni e tre palazzine ex-uffici.

Il Comune di Reggio Emilia ha iniziato, già da tempo, il processo di recupero dell'area affinché diventi un **Parco Innovazione** rimarcando il forte valore simbolico e identitario del complesso delle ex Reggiane.

L'area delle Reggiane oggi si colloca in un punto strategico e centrale: si estende a ridosso del centro storico, a circa 1,5 km dalla stazione "Reggio Emilia AV Mediopadana" e dal casello sull'A1 e si affaccia sulla stazione ferroviaria storica principale.

L'intervento di rigenerazione urbana vede la conservazione integrale dei fabbricati, che valorizza le Reggiane come bene storico-culturale della città e icona della sua memoria: è stato realizzato un restauro totale non solo dei diversi capannoni, ma anche dei residui di lavorazione, delle macchie, delle scritte, delle imperfezioni. Sono, quindi, stati recuperati e resi leggibili i segni del tempo, che raccontano il lavoro e la vita alle storiche Officine. L'*hub* contemporaneo vede una contaminazione del sapere scientifico-tecnologico e umanistico, che

è la filosofia stessa alla base del Parco Innovazione e matrice dell'economia della conoscenza che nel Parco si va realizzando e coniuga testimonianza e innovazione: una nuova costruzione nel già costruito.

Il progetto di trasformazione dell'intera area si sviluppa su tre arterie principali:

- riqualificazione di **piazzale Europa** e la sua trasformazione in polo fisico del Parco Innovazione, una vera piazza, nuovo spazio pubblico multifunzione in grado di mettere in connessione l'area con il centro storico e generare qualità urbana per l'intero quartiere e la città;
- riqualificazione architettonica e funzionale dei **Capannoni 17 e 18** quali sedi di società, laboratori di ricerca e imprese vocate all'innovazione;
- riapertura del braccio storico di **Viale Ramazzini**, per rendere più accessibile l'area rispetto alla viabilità portante e porta di collegamento con le tangenziali.

I primi interventi del Parco Innovazione realizzati sono:

- il **Tecnopolo** per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico, realizzato nel **capannone 19** delle Officine Reggiane, aggregato alla Rete Alta Tecnologia della Regione Emilia Romagna. Il Capannone 19, primo edificio ristrutturato del progetto, ospita quattro laboratori di ricerca avanzata e trasferimento tecnologico al servizio delle imprese. All'interno trova sede anche un incubatore per *startups* innovative.



- il **Centro Internazionale Loris Malaguzzi**, laboratorio del *Reggio Emilia Approach*, filosofia educativa cui si ispirano scuole di tutto il mondo;
- il **capannone 18**: la riqualificazione ha riguardato 8.600 mq tra uffici e laboratori che ospitano sette unità immobiliari e circa 400 persone, per un investimento totale di 15 milioni di euro, finanziati in parte da risorse pubbliche e in parte da risorse private dei soggetti acquirenti. La grande “Basilica” della meccanica del Novecento è un colosso lungo 174 metri e largo 40, composto da tre navate di altezza diversa. Costruita su uno scheletro di 28 portali in acciaio chiodato, che compongono una prospettiva organizzata in piazze di lavoro, ospitava differenti fasi della costruzione di enormi serbatoi, locomotive a vapore e altri componenti meccanici;
- **piazzale Europa**: concluso il primo lotto dei lavori di riqualificazione, all’interno del Programma di Rigenerazione Urbana (PRU) dell’area delle Reggiane, nel 2018 è stato riaperto alla fruibilità pubblica una porzione importante di piazzale Europa.



Figura 67 - Masterplan del progetto definitivo. Fonte: turismo.comune.re.it



Figura 68 - Capannone 18. Fonte: turismo.comune.re.it



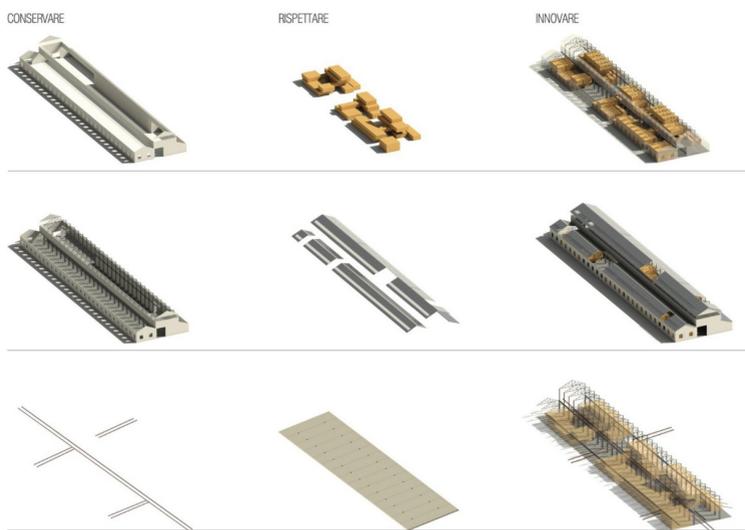


Figura 69 - Capannone 18: concept. Fonte: Comune di Reggio Emilia



Figura 70 - Fonte: turismo.comune.re.it

*“C’è una dimensione della memoria che sfugge ed è quella legata alla contemporaneità. Il presente dell’area è degrado e abbandono, di cui l’espressione più forte è il silenzio. È recupero e rinnovamento che interessa una parte dell’area (circa un terzo), oggetto di un innovativo intervento pubblico di rigenerazione urbana, che vuole essere il motore del nuovo sviluppo economico, culturale e sociale della città. È anche la storia di un movimento spontaneo di riappropriazione di quei muri usurati dal tempo, dalla fatica e dal lavoro. Nel 2012, infatti, un gruppo di ragazzi reggiani a caccia di muri da “pittare” scavalca il muro di cinta e si trova dentro un teatro con quinte bellissime su cui esprimersi liberamente. In poco meno di 5 anni, le Reggiane diventano un punto di riferimento per l’arte urbana nazionale e internazionale. Nell’apparente oblio, sono un’officina mantenuta in vita da forme di sperimentazione, contaminazione e collaborazione tra decine di artisti che lavorano con storie e stili diversi e che, con la produzione di centinaia di opere, “pezzi” in gergo, valorizzano e danno nuova identità a quest’area industriale.”<sup>61</sup>*

---

61 <https://reggianeurbangallery.it/il-progetto/>





È così che nasce il progetto “Reggiane *Urban Gallery*”, un tour virtuale che permette di “navigare” all’interno delle Reggiane ed ammirare le opere degli artisti che si sono riappropriati di questi muri.





Figura 71. Cuore di bambina. Autore: Miag. Fonte: [reggianeurbangallery.it](http://reggianeurbangallery.it)

# APPENDICE B

## Social Housing: esempi virtuosi in Europa e in Italia

### In Europa

In Europa le prime esperienze di edilizia residenziale nascono, così come in Italia, in concomitanza con la rivoluzione industriale e la necessità di avere molti alloggi, in breve tempo, per i lavoratori che si trasferivano spesso dalle campagne o da altre città per il nuovo lavoro. Alcuni imprenditori allora si sentirono in dovere di rispondere a questa necessità sia per dare una casa ai propri lavoratori, ma anche per dare una certa qualità alle loro condizioni di vita. A seguito poi della Seconda Guerra Mondiale, l'emergenza casa divenne di primaria importanza per tutti i paesi europei, ma, nella condizione precedente all'adesione all'Unione Europea come oggi la intendiamo, ogni stato seguì le proprie politiche interne, ben lontane da una visione comune. Il risultato fu quindi una completa disomogeneità che tuttora si protrae negli effetti ben visibili che le diverse scelte, innanzitutto politiche, hanno generato.

Anche in tempi recenti, nonostante le politiche europee abbiano cercato di disegnare un piano comune per tutti gli stati membri, le differenze tra i vari paesi sono notevoli: paesi come la Francia impiegano oltre 1.4% del proprio PIL nel settore dell'housing sociale, mentre i paesi dell'est Europa hanno investimenti che sfiorano lo 0%.



Figura 72 - Social housing in Europa. Fonte: *Housing Europe* (2019)

In Francia circa il 18% e in Olanda si sale fin quasi al 35% per l'edilizia residenziale pubblica sull'intero patrimonio immobiliare, se confrontato con il dato italiano che non raggiunge neanche il 5%, è evidente quanto gli altri paesi europei, in particolare del nord, siano più avanti su certe tematiche, in particolare poi l'Europa, rispetto al caso italiano, ha un alto tasso di patrimonio immobiliare residenziale pubblico non solo per i ceti di reddito più basso.

Per esempio, in Francia ogni comune deve destinare almeno un quinto degli alloggi ad affitto per edilizia residenziale pubblica (il controllo quindi dello Stato su questo particolare campo è preponderante).

In Germania, invece, l'edilizia residenziale pubblica è gestita da privati anche se vi è comunque una supervisione dello Stato sui prezzi. Anche in Inghilterra e Olanda non è lo Stato che amministra le case popolari, ma vi sono alcune società che fanno da intermediarie.

### *Unité d'Habitation, Marsiglia (Francia)*

Nel sud della Francia, in Provenza e più precisamente a Marsiglia, troviamo un esempio molto interessante di abitazioni popolari per più punti di vista: se da un lato l'edificio risulta famoso grazie al suo architetto, Le Corbusier, nondimeno la sua mole e la cura del dettaglio possono essere sottovalutate.

La *Unité d'Habitation*, oggi anche patrimonio UNESCO, viene realizzata appena terminata la Seconda Guerra Mondiale, dal 1946 al 1952, commissionata all'architetto dal Ministro della Ricostruzione della Francia dell'epoca. Il complesso doveva definire un nuovo modello di case popolari nella nuova generazione edilizia post bellica: l'intervento risulta essere uno dei cinque complessi abitativi assimilabili costruiti in Francia e Germania a questo scopo.

L'edificio si presenta come un grande parallelepipedo che si eleva per 18 piani, con il pian terreno svuotato e caratterizzato dai soli massicci pilastri trapezoidali in calcestruzzo che permette, in perfetto stile *lecorbusieriano*, la permeabilità e l'apertura sugli spazi pubblici e verdi attorno allo stabile.



Figura 73 - Vista aerea. Fonte: <https://www.inexhibit.com/it/museum/le-corbusier-unite-dhabitation-cite-radieuse-marsiglia/>

L'edificio doveva riuscire ad accogliere fino a 1600 abitanti in 337 appartamenti di 8 diverse tipologie, identificati dalle lettere dalla A alla H, e 23 varianti. La composizione si basa sul modulo base di  $15,5 \text{ m}^2$ , andando a creare appartamenti dalla superficie minima di un modulo base fino a  $203 \text{ m}^2$ , andando quindi a poter ospitare da una a dieci persone per appartamento. Il modulo più frequente è quello identificato con la lettera E, duplex, di circa  $98 \text{ m}^2$ .



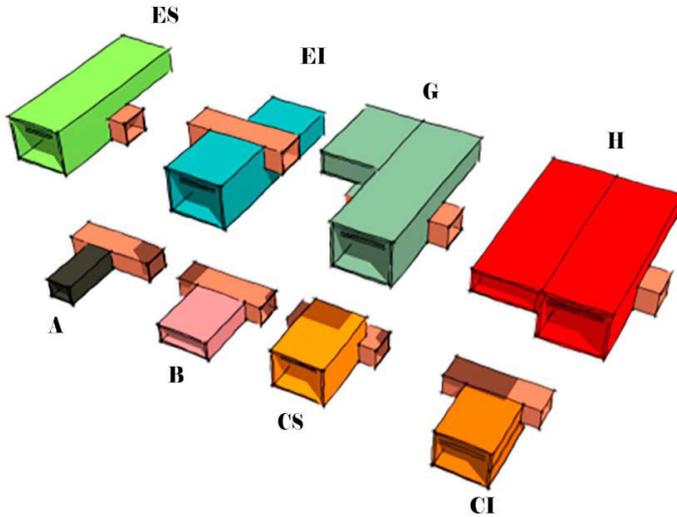


Figura 74 - Tipologie principali. Fonte: <https://www.inexhibit.com/it/mymuseum/le-corbusier-unite-dhabitation-cite-radieuse-marsiglia/>

Lo stabile era “concepito come una “macchina per abitare” (machine-à-habiter) ), equipaggiata con quelle che all’epoca erano dotazioni tecniche all’avanguardia, e con lo scopo dichiarato di “liberare la donna dalle faccende domestiche” (libérer la femme des contraintes domestiques)”<sup>62</sup> e si sviluppava come una “città in verticale” poiché ad ogni piano, un lungo corridoio che attraversava longitudinalmente tutto l’edificio fungeva sì da spazio distributivo per i vari alloggi, ma, nella concezione di Le Corbusier dove la casa è una comunità di tante persone, era anche luogo di incontro e socializzazione per i condomini che andava poi ampliandosi con altri spazi come

<sup>62</sup> <https://www.inexhibit.com/it/mymuseum/le-corbusier-unite-dhabitation-cite-radieuse-marsiglia/>

il grande tetto piano che funge da terrazzo per diverse attività come una piscina, un piccolo teatro all'aperto e ampi spazi per il gioco. A questi poi si corredeva al piano terra lo spazio verde dei giardini, ma anche diversi negozi, un ambulatorio medico, una biblioteca, un asilo, ecc.

L'intervento ebbe notevoli critiche, le più importanti riguardavano l'idea che un edificio di tale dimensione potesse risultare a tutti gli effetti un ghetto ma, nel tempo si è dimostrato come queste teorie risultarono infondate tanto che già dopo un anno dall'insediamento, *"i suoi abitanti formarono una vera e propria comunità e nel 1953 venne fondata un'associazione dei residenti, che esiste tutt'ora. Oggi la maggior parte degli abitanti si dichiara soddisfatta degli alloggi e dei servizi dell'edificio e, nonostante sia stata costruita in economia oltre settant'anni fa, in un'area relativamente periferica, l'Unité è ancora adesso popolare tra i marsigliesi e il prezzo medio di un appartamento supera i 4.000 euro a metro quadrato."*<sup>63</sup>

### *BedZEB, Sutton (Regno Unito)*

Nella periferia sud di Londra, più precisamente a Sutton, nei primi anni del 2000 è nato il cosiddetto *BedZEB*, acronimo per *Beddington Zero Energy Development*. Un intervento che, dal nome che porta, indica subito l'interesse progettuale verso la sostenibilità energetica dell'intero complesso che si caratterizza per essere il primo insediamento a zero emissioni di anidride carbonica, appunto *Zero Energy Development*.

---

<sup>63</sup> <https://www.inexhibit.com/it/mymuseum/le-corbusier-unite-dhabitation-cite-radieuse-marsiglia/>





Figura 75. BedZED, il quartiere urbano a zero emissioni di carbonio.  
Fonte: [teknoring.com](http://teknoring.com)

L'architetto Bill Dunster e la società Arup hanno sviluppato il progetto costituito da circa 82 residenze di differente tipologia (34 a libero mercato e 48 di *housing* sociale) e da circa 2.500 mq di spazi dedicati al lavoro e al commercio. Le tematiche del *social housing* vengono quindi per la prima volta legate al concetto di città compatta ed efficiente dal punto di vista energetico e di sostenibilità ambientale. La sostenibilità è infatti ricercata attraverso tre componenti:

- servizi sociali;
- efficacia finanziaria;
- ridotto impatto ambientale.

La progettazione ha favorito i diversi posizionamenti e orientamenti per quanto riguarda le abitazioni e gli uffici/spazi commerciali: per questi ultimi è stata privilegiato l'orientamento a nord a causa degli elevati livelli di occupazione e della presenza di macchinari che generano calore; le residenze, invece, che hanno meno densità di occupazione e meno guadagni termici interni, sono esposte a sud per sfruttare al meglio l'apporto solare.



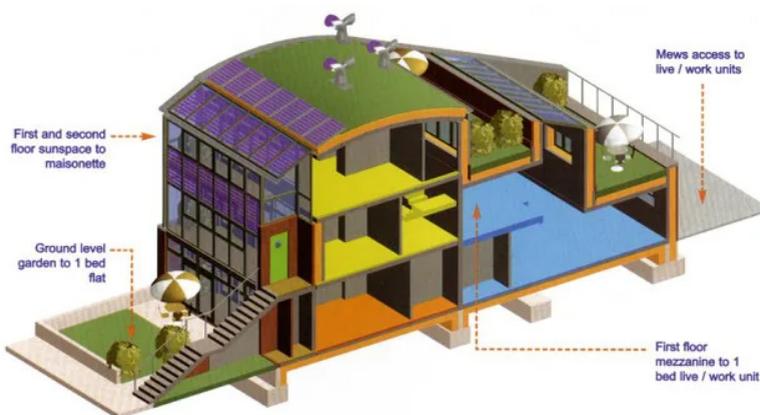


Figura 76 - Fonte: rinnovabili.it

I principi guida del progetto sono riassumibili in: *riscaldamento solare passivo, ventilazione naturale eolica, impianto di cogenerazione bio-combustibile per la produzione di energia e acqua calda, utilizzo di materiali riciclati e certificati, fotovoltaico per le automobili elettriche, recupero dell'acqua piovana e fitodepurazione*, così da essere considerato un complesso a zero emissioni di carbonio poiché tutta l'energia necessaria al suo fabbisogno è prodotta in loco da fonti rinnovabili.

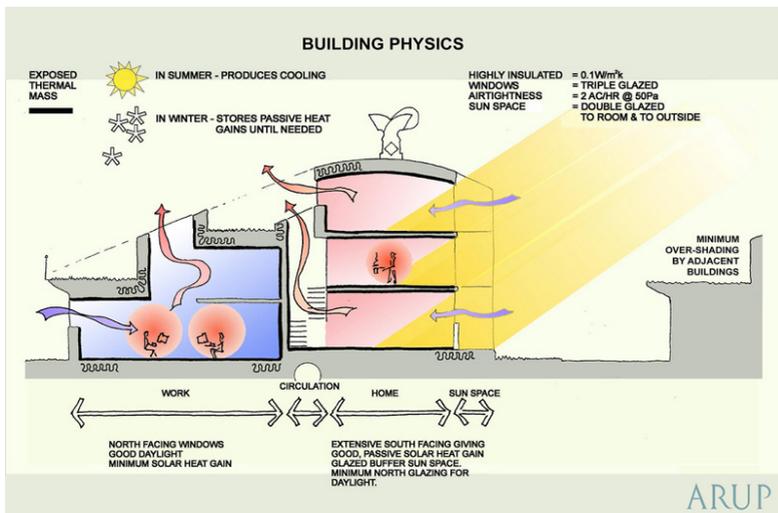


Figura 77 - Sistema di riscaldamento solare passivo. Fonte: teknoring.com

Questo è uno dei primi esempi di dimostrazione della possibilità di avere ampi spazi verdi a parità di fabbricabilità territoriale.

Fin dalla fase costruttiva, infatti, centrale è stato il tema della sostenibilità: i materiali impiegati sono stati reperiti entro 80 km dalla sede dell'intervento, impiegando così un minor consumo nel trasporto e quindi nelle emissioni degli stessi mezzi. Il legno usato come isolante per le facciate proviene da foreste locali, i mattoni e il gesso impiegati sono stati realizzati nella stessa regione e, infine, il mobilio fornito è realizzato in plastica riciclata.

Dal punto di vista impiantistico, i fabbricati sono dotati di pannelli fotovoltaici e diversi sistemi "passivi" per la captazione della radiazione solare per il riscaldamento o per il mantenimento del confort termico:



le serre solari e i tetti 'verdi'. Vi è stata poi una particolare progettazione per il recupero dell'acqua piovana ma anche delle acque di scarico: vengono raccolte, depurate e utilizzate per l'irrigazione.

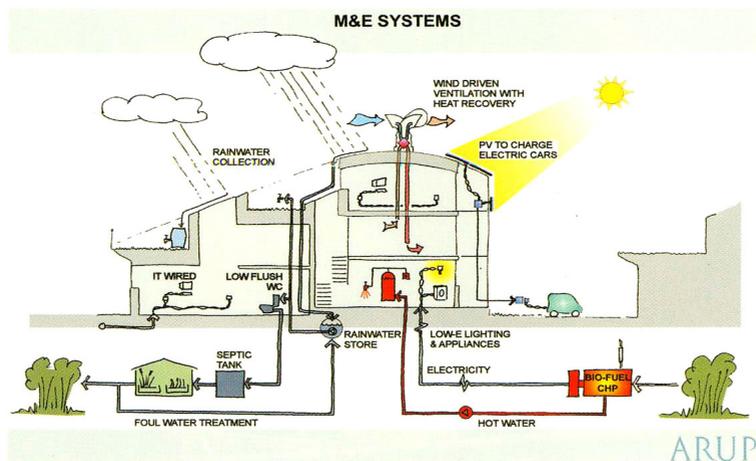


Figura 78 - Sistema impiantistico. Fonte: teknoiring.com

## In Italia

### CENNI DI CAMBIAMENTO - MILANO, VIA CENNI

Tra i primi interventi di *social housing* secondo questa nuova visione e prospettiva, troviamo "Cenni di Cambiamento", nome che deriva da un gioco di parole sulla localizzazione dell'intervento: Via Cenni a Milano.

Il progetto è il risultato del concorso internazionale "Una comunità per crescere" promosso dalla Fondazione Housing Sociale e bandito dal fondo "Abitare sociale I" nel 2009. È risultato vincitore del bando lo studio Rossi Prodi Associati: il progetto, realizzato nel 2013, preve-

deva la costruzione di edifici a torre (per aumentare la densità abitativa) a creare una corte con funzione di spazio pubblico. L'intervento è stato finanziato dal Fondo Immobiliare di Lombardia e dalla Fondazione Housing Sociale (FHS).

L'intervento conta 122 alloggi, la *mixité* funzionale (residenziale, sale polivalenti, aree commerciali, verde pubblico, ecc.) e tipologica (da monolocali a quadrilocali per lo spazio residenziale) ha permesso il giusto mix sociale: il profilo della comunità è tale da poter considerare questo intervento una *'best practice'* del *social housing* in Italia. Infatti nella progettazione sono stati inseriti spazi che permettono ed incentivano la creazione di una comunità sostenibile: ballatoi, ponti e androni diventano luoghi di relazione. La presenza del gestore sociale permette di organizzare al meglio la vita di comunità.<sup>64</sup>

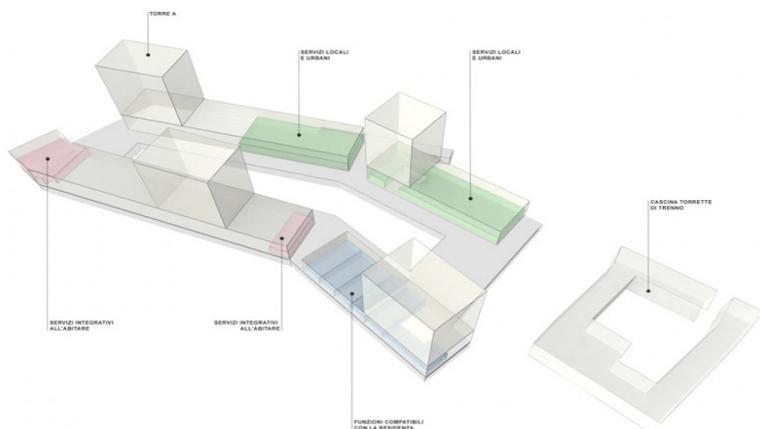


Figura 79 - Via Cenni | schema funzionale

64 M. De Matteis, B. Del Brocco, A. Figliola, *op.cit.*





Figura 80 - Vista di una torre e del corile interno. Fonte: arketipomagazine.it



Figura 81 - Vista delle aree gioco lato via gabetti. Fonte: arketipomagazine.it

## SHARING HOUSE – TORINO, VIA IVREA

**Sharing | TORINO** rappresenta uno tra i primi e più importanti esempi di *housing* sociale temporaneo in Italia, un caso significativo non solo perché progetto pilota, ma anche perché si inserisce in una realtà urbana di un dinamismo virtuoso e di un rinnovamento sociale, culturale ed economico visibile.

L'intervento è il risultato di un bando promosso dal comune di Torino per il recupero di un vecchio edificio postale ormai abbandonato di Poste Italiane S.p.a. che si trovava nella periferia nord della città, nel quartiere Pietra Alta, inserito in un contesto urbano composto da altri edifici Peep con l'intento di divenire nuovo polo attrattore al fine di rigenerare l'intero comparto.

Il progetto vede la luce nel 2011 grazie ai progettisti Studio Costa&Partners e Studi Mellano Associati. La struttura è destinata a diverse forme di residenza sociale, rappresentando una delle esperienze più avanzate nel settore delle residenze temporanee, con l'obiettivo di dare una risposta ai bisogni abitativi della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione.

L'edificio presenta 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali temporanee pensate per studenti, giovani lavoratori, giovani coppie e famiglie provenienti da tutto il mondo che qui possono usufruire delle agevolazioni e dei prezzi calmierati grazie agli accordi stipulati dal gestore con le istituzioni pubbliche e private che hanno costituito una *best practice* da perseguire nella collaborazione pubblico/privato. Il 90% dei 14 milioni di euro complessivi per l'intervento sono stati resi disponibili dalla Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT che è stata anche una costante presenza in tutte le fasi progettuali,



mentre ora Sharing TORINO è gestito da Sharing s.r.l., società di gestione promossa da D.O.C. s.c.s. società cooperativa sociale che gestisce oltre 3.000 posti letto a livello nazionale in strutture ricettive di turismo sociale.

**Una gestione:**



**Realizzato da:**



**Progettato da:**



Figura 82 - Attori chiave per la realizzazione e la gestione di Sharing | Torino

La *mixité* di funzioni è garantita dalla presenza di numerosi spazi fruibili dall'intera comunità: vi è una biblioteca con sala studio, una sala conferenze e salotti ed aree relax. A supporto, vi sono esercizi commerciali come un ristorante, un bar e una lavanderia automatica e, infine, sono presenti anche servizi socio-relazionali che rappresentano una parte di servizi che il progetto prevede a supporto della comunità: un ambulatorio con servizi dentistici, uno sportello di psicoterapia, uno sportello di consulenza legale, un doposcuola gratuito e un servizio gratuito di *bike sharing*.

La struttura poi è caratterizzata da elevati standard in tema di efficienza energetica e basso impatto ambientale, è presente un impianto fotovoltaico e solare termico, vi è un sistema di recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione del giardino, si sono adottate soluzioni per il risparmio energetico degli impianti di illumina-

zione e dell'acqua potabile, è stato installato un cappotto interno per migliorare le prestazioni dell'involucro. Particolare importanza è data alla raccolta differenziata praticata negli spazi comuni ma anche nelle camere dell'hotel e negli appartamenti.



Figura 83 - Fronte su via Ribordone e via Strambino. Fonte: <https://urbanpromo.it/2019/progetti/sharing-torino/>

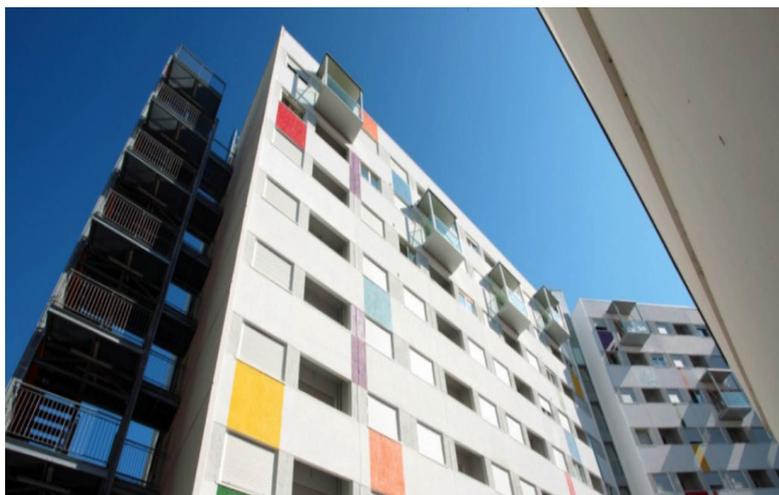


Figura 84 - Fronte sulla corte interna. Fonte: <https://urbanpromo.it/2019/progetti/sharing-torino/>



Per quanto riguarda le formule di affitto, Sharing | Torino ne prevede 3 a seconda delle diverse tipologie di fruitori:

1. **FORMULA HOUSING:** una soluzione contrattuale per giovani, famiglie e professionisti che desiderano restare per un periodo **minimo di 12 mesi**. Le tariffe sono modulate per appartamento.
2. **FORMULA CAMPUS:** soluzione contrattuale pensata in particolar modo per studenti e giovani lavoratori che scelgono di rimanere per un periodo **minimo di 6 mesi**. Le tariffe sono modulate anche per singolo posto letto in modo da favorire formule di co-abitazione tra studenti garantendo però autonomia a ciascun ospite dal punto di vista contrattuale.
3. infine l'ultima formula presente è quella **RESIDENCE**, pensata in particolar modo per turisti, famiglie e lavoratori in trasferta, propone **pacchetti di 14 notti o mensili** all'interno delle diverse tipologie di appartamenti.

### FORMULA HOUSING MIN. 12 MESI

Tariffe ad appartamento utenze INCLUSE

Tipologia contratto	Trilocale 3 +1 persone	Bilo per 2 - 4 persone	Monolocale 2 persone	Monolocale 1 persona
TARIFFA MERCATO	€ 860	€ 730	€ 570	€ 450
TARIFFA CALMIERATO	€ 775	€ 660	€ 515	€ 405

Figura 85. Fonte: <https://www.sharing.to.it/site/appartamenti-sharing-torino/formula-housing/>

### FORMULA CAMPUS STUDENTI MIN.6 MESI

anno accademico 2021 - 2022 tariffe mensili

MONOCALE EASY 2 PAX	MONOCALE SMALL 1 PAX	TRILOCALE	BILOCALE
€ 600,00	€ 470,00	€ 910,00	€ 770,00
TARIFFA INTERO APPARTAMENTO	TARIFFA INTERO APPARTAMENTO	TARIFFA INTERO APPARTAMENTO	TARIFFA INTERO APPARTAMENTO

Figura 86. Fonte: <https://www.sharing.to.it/site/appartamenti-sharing-torino/formula-campus/>

Il termine *'sharing'* rende subito lo spirito che ha mosso la realizzazione di questo intervento: il percorso di recupero urbano offre nuovi volti a luoghi di difficile utilizzo, utilizzando metodologie partecipative e di progettazione condivisa che contribuiscono al benessere degli abitanti. Tutti gli spazi comuni sono pensati per accrescere e sviluppare le relazioni interpersonali con l'obiettivo di creare una comunità dinamica ma contemporaneamente solidale e sostenibile.

Dati al 2019 evidenziavano come, dopo 8 anni di gestione, lo Sharing House era ancora una positiva realtà con un fatturato che superava 1,4 milioni di euro e avevamo maturato oltre 110 mila giornate di presenza, restando un modello di investimento ad impatto sociale



di successo, a dimostrazione concreta della possibilità di realizzare *Social Housing* secondo una logica di sostenibilità economica, di valorizzazione del quartiere circostante e di crescita delle professionalità nella gestione sociale<sup>65</sup>.

### *RIQUALIFICARE DARSENA – RAVENNA, VIA TRIESTE*

Il progetto fa parte del Programma di Riqualificazione Urbana “Darsena di città”, iniziato nel 1993 che ha visto il susseguirsi di diverse fasi e comprende il vecchio quartiere portuale nella porzione terminale del Canale Candiano, delimitato dalla via Trieste, il ponte mobile e la stazione ferroviaria. Nel comparto vengono integrati altri ambiti di intervento di importanza rilevante: la grande area PEEP di via Trieste e, a nord, una vasta area verde, l’attuale “Parco Teodorico”. L’area della Darsena, storicamente interessata da funzioni produttive portuali, oggi dismesse, vuole essere recuperata integrando funzioni residenziali, commerciali e terziarie. Gli interventi si caratterizzano per riqualificazione urbana, bonifica dei suoli ed urbanizzazione, con la realizzazione e qualificazione di strade, piazze, andando a recuperare e valorizzare il patrimonio dell’archeologia industriale e di edilizia residenziale pubblica.

Il progetto architettonico dell’edificio è a cura dell’architetto Cino Zucchi che va ad inserirsi sul progetto urbanistico dell’architetto Stefano Boeri. Il nuovo complesso residenziale ospita 84 unità abitative, di cui 72 per edilizia convenzionata che va a creare un giusto mix sociale. L’intervento si trova, al momento della sua

---

65 Fonte: <https://urbanpromo.it/2019/progetti/sharing-torino/>

inaugurazione nel 2011, isolato nel tessuto edilizio industriale e la *mixitè* funzionale data dalla serie di piccoli spazi commerciali (3%) e dagli atri che portano ai blocchi di circolazione verticale che si aprono verso la corte che l'edificio viene a creare, non bilanciano gli alloggi (97%) e non risultano sufficienti gli spazi per la comunità a cui manca un gestore sociale capace di crearla. Interessante però risulta la partnership tra pubblico e privato: infatti il progetto si inserisce nella campagna di promozione del comune di Ravenna e di *Iter Cooperativa ravennate Interventi sul Territorio* che ne è anche il gestore e, insieme alla regione Emilia-Romagna, ne finanzia la costruzione.

Dietro i grandi riquadri di intonaco di colori diversi che creano una sorta di grande mosaico, caratteristico ravennate, si celano alloggi ad alta efficienza energetica la cui progettazione garantisce una elevata qualità architettonica e ambientale.

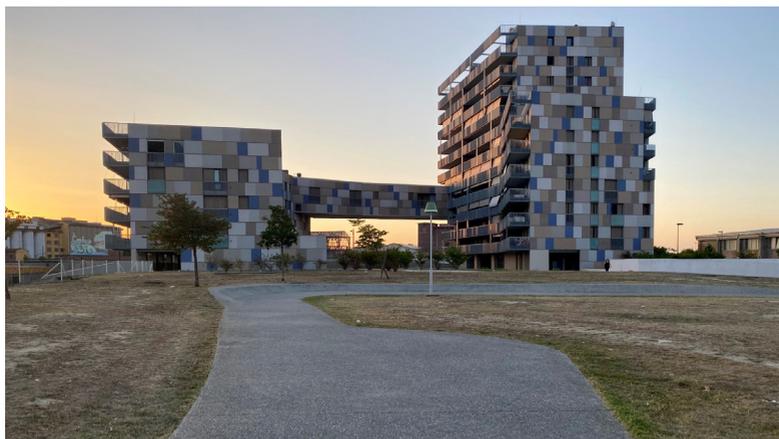


Figura 87 - Vista lato via Trieste, luglio 2020





Figura 88 - Vista sul canale Candiano. Fonte: [divisare.com](http://divisare.com)

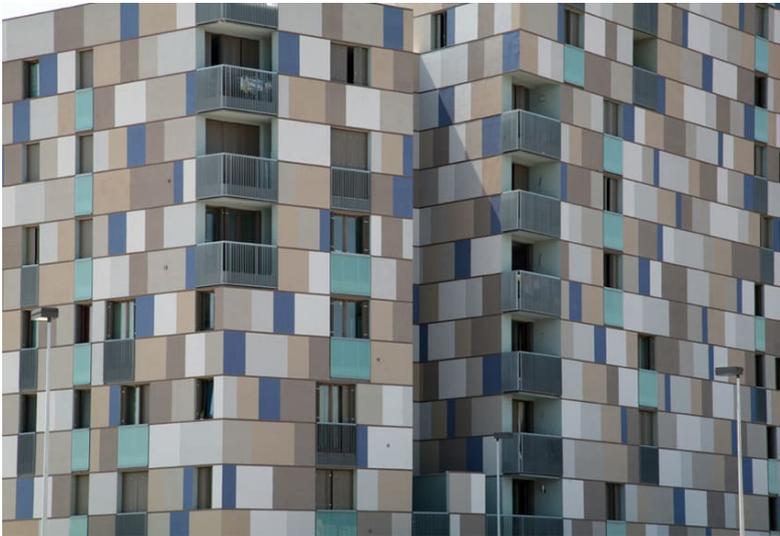


Figura 89 - Fonte: [divisare.com](http://divisare.com)

## SALUS SPACE - BOLOGNA

Salus Space è un progetto nato in un momento dove, nel nostro paese, il tema delle migrazioni nel Mediterraneo era al centro del dibattito politico e non solo. Infatti il progetto Salus Space propone una pratica innovativa destinata all'accoglienza di richiedenti asilo e rifugiati. L'esperienza sorge nella prima periferia di Bologna, al confine con San Lazzaro di Savena ed è una realtà appena nata, avviata nella sua fase sperimentale solo a metà del 2021 (la fase ideativa nasce cinque anni prima) che si pone l'obiettivo di sperimentare benessere, inclusione e *welfare* attraverso l'innovazione sociale e urbana.

Dopo la vittoria al bando europeo *Urban Innovative Actions* nel 2015, insieme a una cordata di diversi *stakeholders*, con il comune di Bologna come capofila che ha permesso di mettere il progetto al centro di una strategia locale di inclusione voluta innanzitutto dalla politica. Infatti integrare soggetti fragili (i beneficiari del progetto) è sempre un rischio, si pose infatti fin da subito la necessità di evitare che il luogo diventasse un ulteriore ghetto come altri già in città. La sinergia del gruppo di attori coinvolti ha fatto sì che si potesse raggiungere un livello molto alto nella progettazione del luogo e delle sue funzioni, rispondendo prontamente anche alle difficoltà economiche che la pandemia ha portato nel bel mezzo della progettazione.

È apparso come, il ruolo dell'ente locale, abbia generato innovazione grazie al solo contributo, ma essenziale, dell'ecosistema che si era creato nel tempo sul territorio. Il progetto si pone come modello innovativo di inclusione sociale che possa essere di esempio per altre realtà territoriali, andando ad influenzare le politiche



nazionali ed europee in materia di inclusione di migranti e rifugiati. Inoltre, si pone anche l'ambizione di testare una *partnership* pubblico-privata-sociale che sia in grado di approdare sul mercato per affrontare con nuove idee e nuovi modelli le richieste presenti.

Il progetto nasce nel quartiere Savena dove un tempo c'era un ospedale ortopedico, Villa Salus, da tempo abbandonato. L'intervento ha visto la demolizione del vecchio edificio e la nascita di un nuovo centro multifunzionale dove hanno preso vita abitazioni, laboratori artistici, un punto ristoro, orti e spazi dedicati ad attività ludico/culturali.



Figura 90 - Il centro multifunzionale salus space. Fonte: <https://saluspace.eu/>

La comunità degli abitanti è costituita da 56 persone, costruita attraverso un mix sociale per età, status e origini. Inizialmente si pensava di dare un lasso temporale di 12 mesi per vivere in questo spazio, come di transito nella propria crescita personale, ma, ad oggi, tutti i patti siglati (non vi è un affitto canonico, ma un patto di convivenza collaborativo) sono stati rinnovati per un ulteriore anno. Quattro dei venti appartamenti sono destinati a richiedenti asilo o rifugiati attraverso i programmi SAI mentre altri due sono dati in convenzione a studenti del programma ErGO.



Figura 91 - L'avvio della sperimentazione di Salus space

La sfida di non creare un nuovo “edificio problematico” in città è stata affrontata *in primis* come scelta tecnico-amministrativa e non come scelta ideologica, infatti dal punto di vista economico, avere un luogo che “non dà problemi” è molto meno dispendioso e più sostenibile. Le persone che vi abitano sono messe nelle condizioni di apprendere la lingua con corsi presso gli stessi spazi, lavorare grazie a diverse convenzioni messe in atto. Significativa è la condizione che si è venuta a creare per quanto riguarda la locanda, il ristorante siriano aperto da un cuoco siriano rifugiato in Italia con la sua famiglia, oltre ad aver dato lui la possibilità di continuare a fare il suo lavoro, ora in locanda lavora anche la moglie e un altro ragazzo arrivato per abitare negli appartamenti.





**Figura 92 - La locanda siriana. Marzo 2023**



**Figura 93 - L'abitazione di Salus Space. Marzo 2023**

# Bibliografia

- AUDIS (a cura di), *Le carte da gioco AUDIS per la rigenerazione urbana*, Bologna, dicembre 2017
- L. Bellicini, "Ritorna il problema della casa", in *Casabella*, n. 774, febbraio 2009, pag. 14.
- G. Caudo, "Dalla casa all'abitare", in: F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa - Housing Italy*, (Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia), Electa, Milano 2008.
- C. Curcio (2022), "Per la Generazione Z agevolazioni a regime", *Il Sole 24 ore*, pag. 26
- De Carlo G., in Rossi Lamberto, "Giancarlo De Carlo. Architetture", Arnoldo Mondadori Editore, Milano, 1988, p.241.
- De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., "Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale", Università Iuav di Venezia, 2014
- A. C. Delera, "Creare valore attraverso il Progetto dello spazio collettivo dell'abitare. Il villaggio Matteotti quarant'anni dopo", Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società, A.A. 2009/2010, pag. 43.
- F. Garofalo (a cura di), "L'Italia cerca casa - Housing Italy", *Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia*, Electa, Milano 2008
- E. Granata, *Placemaker. "Gli inventori dei luoghi che abiteremo"*, Einaudi, Torino 2022
- S.Guidarini, "Precisazioni sull'housing sociale in Italia", Maggioli Editore, 2017



- G. Lupatelli, A. De Rossi (a cura di), “Rigenerazione Urbana. Un glossario”, Donzelli editore, Roma 2022
- E. Manzini, “Abitare la prossimità. Idee per la città dei 15 minuti”, Egea, Milano 2021
- E. Manzini, “La produzione *social* e di luoghi in un mondo connesso”, in P. Venturi e S. Rago (a cura di), *Da Spazi a Luoghi. Proposte per una nuova ecologia dello sviluppo*, atti de “Le Giornate di Bertino per l’Economia Civile 2016, AICCON, Forlì, 2017
- E. Nonni, F. Drei e D. Sbarzaglia, “Una esperienza Urbanistica Associata. PSC – Piano Strutturale dei Comuni della Romagna Faentina”, Faenza, 2012.
- F. Pelloni, N. Ragazzini, “Flash Forward Faenza 2032. Uno sviluppo urbano senza consumo di territorio”, Università di Bologna, Facoltà di Architettura, A.A. 2010/2011
- L. P. Puglisi (2021, maggio), “Come vivremo insieme”, *greenbuilding magazine*, (28), 36
- P. Riva (2021, martedì 8 giugno). “Spazi e riuso. Il valore sociale.” in *ControCorrente, Corriere della Sera*, (23), 16.

### Sitografia

- <https://peppecarpentieri.wordpress.com/about/la-rigenerazione-urbana-lo-stato-dellarte/linee-guida-progetto-e-tecniche-per-la-rigenerazione/>
- [https://www.inu.it/news/spazi-e-riuso-il-valore-social e/](https://www.inu.it/news/spazi-e-riuso-il-valore-social-e/)

- <https://asvis.it/l-agenda-2030-dell-ONU-per-lo-sviluppo-sostenibile/#>
- <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/qualita-urbana/rigenerazione-urbana>
- <https://www.ilpalloncinorosso.it>
- <https://urbanpromo.it/>
- <https://www.comune.faenza.ra.it/>
- <https://www.romagnafaentina.it/I-servizi/Urbanistica/Tutela-e-governo-del-territorio/PUG-Piano-Urbanistico-Generale>
- <https://www.domusweb.it/it/architettura/gallery/2021/08/04/new-york-the-high-line.html>
- <https://www.architetti.com/herzog-e-de-meuron-la-nuova-tate-modern-di-londra.html>
- <https://www.teknoring.com/news/progettazione/riuso-patrimonio-ex-industriale-nuova-tate-modern-londra/>
- <https://officinameme.com/progetti/darsena-pop-up/>
- <https://www.bitmat.it/blog/vertical/smart-home-city/progetto-dare-rigenerazione-urbana-per-la-darsena-di-ravenna/>
- <http://dumbospace.it>
- <http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/45-uncategorised/1989-dumbo-in-via-casari-ni-un-nuovo-spazio-di-rigenerazione-creativa-condivisa>
- <https://reggianeurbangallery.it/bambina-stilizzata/>
- <https://turismo.comune.re.it/it/reggio-emilia/scopri-il-territorio/arte-e-cultura/archeologia-industriale/le-officine-reggiane-tecnopolo#->



null

- <https://www.arketipomagazine.it/cenni-di-cambiamento-a-milano-rossi-prodi-associati/>
- <https://www.sharing.to.it/site/>
- <https://divisare.com/projects/178065-cza-cino-zucchi-architetti-darsena-di-ravenna-lotto-4>
- <https://saluspace.eu/>

# Ringraziamenti

Alla *Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche Multifor ETS* e la *BCC ravennate forlivese e imolese*, in particolare nelle persone di Tiziano Conti ed Edo Misericchi per la pazienza e fiducia che mi hanno dato in questi anni e per avermi dato la possibilità di riflettere e indagare più nello specifico su come i temi della rigenerazione urbana connessi all'housing sociale siano ancora molto aridi ma al contempo molto attuali.

Al prof. Everardo Minardi per il continuo sostegno e i molteplici spunti di riflessione che ogni volta uscivano durante i nostri confronti.

All'arch. Stefano Garavini, per la pazienza nel seguire i miei primi passi e per i consigli che mi ha elargito, necessari a sviluppare poi tutto il lavoro nel suo complesso.

All'arch. Riccardo Casamassima per la passione ed energia che mi ha trasmesso raccontandomi della sua esperienza con Co.abi e per essere l'esempio che è possibile affrontare il tema edilizio della rigenerazione urbana a scopo sociale, ma serve intervenire a monte sull'impianto culturale.

A Giovanni Dallara che in quasi due ore di chiacchierata mi ha trasmesso una passione toccante e delicata che va oltre al suo ruolo e al suo lavoro. Ha fatto della sua vita una missione per cercare di dare risposta al tema dell'abitare sociale, sempre più attuale e sempre più sospeso.

Agli assessori Agresti e Ortolani per la disponibilità e l'apertura al dialogo su temi così importanti e difficili da trattare.



## L'autrice

**ARIANNA GUERRINI** - Mi sono laureata presso l'Università degli Studi di Bologna in "Ingegneria Edile/Architettura" (laurea magistrale quinquennale, 2020), partecipando anche, tra 2017 e 2018, al programma Erasmus+ in Spagna (Università di Cadice). Dopo la laurea ho frequentato il corso di formazione "Tecnico della valorizzazione dei beni/prodotti culturali", specializzandomi nell'ambito della rigenerazione urbana e valorizzazione di territori in cui è diffusa la presenza di patrimoni dismessi o sotto-utilizzati da destinare a nuovi usi. Successivamente ho frequentato il corso di perfezionamento "Ri-abitare l'architettura" presso lo IUAV di Venezia (corso annuale, 2021) e infine, ad oggi, frequento il master di II livello in "Historical BIM per la tutela del patrimonio culturale" presso l'Università degli Studi di Padova.

Da sempre, quindi, la mia vita, personale prima e professionale poi, è accompagnata dagli interessi sul patrimonio dismesso o in via di abbandono: grazie alla mia professione spero di poter sempre più lavorare sul 'contenitore' ma, anche grazie alle nuove sfide della rigenerazione urbana, anche sul 'contenuto' per riconciliare quella visione di città fatta per l'uomo, spingendo sempre più nella direzione di una rigenerazione fisica e umana dei luoghi.